

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: 1584

Número de Repertorio: 3620

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

1.- Con fecha dieciseis de Junio 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 1584 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
0963259072	OLIVEIRA BRAGA DAIANE	COMPRADOR
1309745212	VITERI GUILLEN JULIAN ALBERTO	COMPRADOR
591538711	ROMAN SALLY	VENDEDOR
1312483975	DELGADO GUTIERREZ NESTOR FERNANDO	VENDEDOR

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
BODEGA B UNO.	1071313015	83484	COMPRAVENTA
LOCAL 2 AL, PATIO DOS AL.	1071313017	78124	COMPRAVENTA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: viernes, 16 junio 2023

Fecha generación: viernes, 16 junio 2023



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

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 1/1- Ficha nro 0

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



3 4 7 0 9 0 0 L L T R V G I





Factura: 003-004-000044856



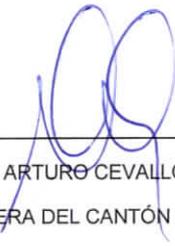
20231308003P01040

NOTARIO(A) ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA
EXTRACTO



Escritura N°:	20231308003P01040						
ACTO O CONTRATO:							
COMPRAVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	14 DE JUNIO DEL 2023, (15:34)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	DELGADO GUTIERREZ NESTOR FERNANDO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1312483975	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	
Natural	ROMAN SALLY	REPRESENTADO POR	PASAPORTE	460338339	ESTADOUNIDENSE	VENDEDOR(A)	NESTOR FERNANDO DELGADO GUTIERREZ
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	VITERI GUILLEN JULIAN ALBERTO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1309745212	ECUATORIANA	COMPRADOR (A)	
Natural	OLIVEIRA BRAGA DAIANE	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0963259072	BRASILEÑA	COMPRADOR (A)	
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	96396.00						

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPoren A LA ESCRITURA PÚBLICA	
ESCRITURA N°:	20231308003P01040
FECHA DE OTORGAMIENTO:	14 DE JUNIO DEL 2023, (15:34)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 2:	https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 3:	https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras
OBSERVACIÓN:	



NOTARIO(A) ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARÍA TERCERA DEL CANTÓN MANTA



NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA

2023	13	08	03	P01040
------	----	----	----	--------



COMPRAVENTA
QUE OTORGAN
NESTOR FERNANDO DELGADO GUTIERREZ Y
SALLY ROMAN
A FAVOR DE
JULIAN ALBERTO VITERI GUILLEN Y

DAIANA OLIVEIRA BRAGA
CUANTÍA: USD. \$96.396,37
(DI 2 COPIAS)

P.C.

En la ciudad de San Pablo de Manta, provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día catorce (14) de junio del dos mil veintitrés, ante mí, **ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA, NOTARIO PÚBLICO TERCERO DEL CANTON MANTA**, comparecen por una parte: **UNO.-** El señor **NESTOR FERNANDO DELGADO GUTIERREZ**, portador de la cedula de ciudadanía número uno tres uno dos cuatro ocho tres nueve siete guion cinco (131248397-5), por sus propios derechos y por los derechos que representa a la señora **SALLY ROMAN**, actualmente de estado civil divorciados, según Poder General que se adjunta al presente contrato como documento habilitante, quien declara que la Mandante se encuentra viva, y que el Poder General otorgado a su favor no ha sido revocado hasta la presente fecha; y, **DOS.-** Los señores Doctor **JULIÁN ALBERTO VITERI GUILLEN**, portador de la cedula de ciudadanía número uno tres cero nueve siete cuatro cinco dos uno guion dos (130974521-2) y Doctora **DAIANE OLIVEIRA BRAGA**, portador de la

Ab. Alex Arturo Cevallos Chica
Notario Público Tercero del Cantón Manta
Ecuador

cedula de identidad número cero nueve seis tres dos cinco nueve cero siete guion dos (096325907-2), por sus propios derechos y por el que representa a la sociedad conyugal conformada entre ellos, de estado civil casados entre sí, para efectos de notificación señalan su teléfono: 0984150953, correo electrónico: jviteriguillen@gmail.com, domiciliados en la ciudad de Manta; bien instruidos por mí el Notario sobre el objeto y resultados de esta escritura pública a la que proceden de una manera libre y voluntaria.- Los comparecientes declaran ser de nacionalidad estadounidense, ecuatoriana y brasilera, mayores de edad; legalmente capaces para contratar y obligarse a quienes de conocerlos doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación, los cuales mediante su autorización han sido verificado en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana del Registro Civil; y, me piden que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me entregan cuyo tenor literal y que transcribo es el siguiente.- **“SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo sírvase incorporar y autorizar una de Compraventa de un bien raíz, conforme las siguientes estipulaciones: **PRIMERA: OTORGANTES.-** Intervienen, otorgan y suscriben, por una parte el señor **NESTOR FERNANDO DELGADO GUTIERREZ**, por sus propios derechos y por los derechos que representa a la señora **SALLY ROMAN**, según Poder General que se adjunta al presente contrato como documento habilitante; y, a quienes en lo posterior denominaremos como **“VENDEDORES”**; y, por otra parte los cónyuges Doctores **JULIÁN ALBERTO VITERI GUILLÉN** y **DAIANE OLIVEIRA BRAGA**, a quienes en lo posterior denominaremos como **“COMPRADORES”**. Los comparecientes declaran ser de nacionalidad estadounidense, ecuatoriana y brasilera, mayores de edad, domiciliados en este cantón ~~Manta~~ con capacidad legal suficiente, cual en derecho se requiere para ejecutar esta clase de actos.- **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** Los señores **NESTOR FERNANDO DELGADO JR** y **SALLY ROMAN** son dueños y propietarios del bien inmueble



signados como LOCAL 2 AL, PATIO DOS AL, BODEGA B UNO del Edificio denominado FORTALEZA, ubicado en la avenida M- TRES y avenida veinticuatro del barrio el Murciélago de la de la parroquia y cantón Manta. Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: **LOCAL 2 AL, PATIO DOS AL:** local comercial ubicada en la planta baja, compuesta de área de atención y baño, la cual presenta los siguientes linderos y medidas: por Arriba, lindera con la oficina Uno-A, Uno-B y Uno-C y área común circulación. Por Abajo, lindera con estacionamiento: cuatro, cinco, área común circulación vehicular. Por el Norte, lindera con patio terraza de almacenamiento dos AL con cinco metros. Por el sur, lindera con área común, retiro frontal con cinco metros. Por el este, lindera con uno AL con dieciséis metros cuarenta centímetros. Por el oeste, lindera con uno AL con dieciséis metros cuarenta centímetros. Por el oeste, lindera con área común, lobby, circulación, servicio y oficina TRES OF con dieciséis metros cuarenta centímetros. **PATIO DOS al:** área ubicada en la planta baja, es parte complementaria del almacén DOS AL y está compuesta de un solo ambiente, la cual presenta los siguientes linderos y medidas: Por arriba, lindera con espacio aero. Por abajo, lindera con estacionamiento cuarto y cinco. Por el norte, lindera con propiedad particular con cinco metros. Por el sur, lindera con almacén DOS AL con cinco metros. Por el este, lindera con patio terraza de almacén UNO AL con tres metros. Por el Oeste, lindera con patio terraza de oficina TRES OF con tres metros. **BODEGA B UNO:** este espacio se encuentra ubicado en la planta SUBSUELO nivel uno punto ochenta y dos m; el mismo que presente los siguientes linderos y medidas: por arriba, lindera con UNO AL. Por abajo, lindera con terreno del edificio. Por el norte, lindera con propiedad particular con cuatro metros setenta centímetros. Por el sur, lindera con el área comunal con dos metros, desde este punto con ángulo doscientos setenta grados y con un metro desde este punto con ángulo noventa grados lindera con estacionamiento seis con dos metros ochenta centímetros. Por el este, lindera con propiedad particular con

Ab. Alex Arturo Cevallos SUTERA
NOTARIO PÚBLICO TERCERA DE MANTA
Ecuador

cinco punto sesenta m. Por el oeste, lindera con estacionamiento cinco con cuatro punto setenta m. Consta inscrita en el Registro de la propiedad del cantón Manta, con fecha 15 de octubre del 2006, bajo el número de Inscripción 2563, numero de Repertorio 5521, la escritura pública de Compraventa, celebrada en la Notaria Publica Tercera del cantón Manta el 21 de septiembre del 2006, en la cual consta que los señores TORRES FEIJOO HOLGUER ENRIQUE, AZA ZEVALLOS CARLOS ENRIQUE Y SANTILLAN BURGA MARIELITA dieron en venta a favor del señor NESTOR FERNANDO DELGADO JR. (casado), quien compareció en ese momento con su pasaporte estadounidense y que actualmente comparece con cedula de ciudadanía ecuatoriana con nombres completos NESTOR FERNANDO DELGADO GUTIERREZ, tratándose de la misma persona que se encuentra vendiendo en el presente contrato. Encontrándose en la actualidad libre de todo gravamen.-**TERCERA: COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes indicados, y por medio de este instrumento público la parte "VENDEDORA", da en venta real y enajenación a favor de la parte "COMPRADORA", todo el bien inmueble signados como LOCAL 2 AL, PATIO DOS AL, BODEGA B UNO del Edificio denominado FORTALEZA, ubicado en la avenida M- TRES y avenida veinticuatro del barrio el Murciélagos de la parroquia y cantón Manta, con las mismas medidas, linderos y ubicación descritas e individualizados en la cláusula segunda del presente contrato.- **CUARTA: PRECIO.-** El justo precio pactado de esta venta entre las partes de manera libre y voluntaria es de **NOVENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS CON 37/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA (\$96.396,37)**, dinero que la parte vendedora declara haberlo recibido mediante cheque certificado del BANCO PRODUBANCO, con pago a la orden del señor NESTOR FERNANDO DELGADO GUTIERREZ, a su entera satisfacción, y sin reclamo en el futuro por este concepto, especialmente por la

acción de lesión enorme contemplada en el Código Civil.- **QUINTA: DECLARACION DE LICITUD DE FONDOS.- LA PARTE COMPRADORA** declara, bajo juramento, que los recursos que ha entregado, en virtud del presente contrato de compraventa de derechos y acciones, tienen y tendrán origen y objeto lícito, que no provienen ni provendrán de actividades relacionadas o vinculadas con el tráfico, comercialización o producción ilícita y sustancias estupefacientes o psicotrópicas, eximiendo a los VENDEDORES de toda responsabilidad.- **SEXTA: JURISDICCIÓN Y TRÁMITE.-** Para todos los efectos legales de este contrato y en caso de controversia, las partes, se someten a los jueces competentes del Cantón Manta.- **SEPTIMA: ACEPTACION.-** Las partes declaran su aceptación en todo el contenido del presente contrato por así convenir a sus intereses, los gastos que ocasionen la constitución de esta escritura correrán a cargo de la parte compradora.- **OCTAVA: AUTORIZACION.-** La parte vendedora autoriza expresamente a la parte compradora para que realice el trámite pertinente para que obtenga la inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente.- Usted señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo, para la validez de este instrumento y el mismo sea elevado a escritura pública.” (Firmado) Ab. ROSITA ESPINAL MERO portador de la matrícula profesional número 13-2009-95 del Foro de Abogados de Manabí.- HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA, Para el otorgamiento de la presente escritura pública, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere; y, leída que les fue a los comparecientes íntegramente por mí el Notario en alta y clara voz, aquellos se afirman y ratifican en el total de su contenido, para constancia firman junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-



Ab. Alex Arturo Cevallos Caceres
Notario Publico Terrestre de Manabí, Ecuador

Nestor Delgado
NESTOR FERNANDO DELGADO GUTIERREZ
c.c. 131248397-5






JULIÁN ALBERTO VITERI GUILLÉN
c.c. 130974521-2




DAIANE OLIVEIRA BRAGA
c.i. 096325907-2




AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIO PUBLICO TERCERO DEL CANTÓN MANTA

RAZON: se otorga ante mi y en fe de ello confiero este primer testimonio que seiro y firmo en la ciudad de Manta a la misma fecha de su otorgamiento




AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIO PUBLICO TERCERO CANTÓN MANTA





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA



Escanear para validar

TÍTULO DE PAGO

N° 000468547

Contribuyente

Identificación

Control

Nro. Título

DELGADO JR. NESTOR FERNANDO

13xxxxxxx5

000002780

46854

Certificado de Solvencia (Unico)

Expedición

2023-06-08

Expiración

2023-07-08

Descripción

Detalles

Año/Fecha	Período	Rubro	Deuda	Abono Ant.	Total
06-2023/07-2023	Mensual	Certificado de Solvencia	\$3.00	\$0.00	\$3.00

El Área de Tesorería **CERTIFICA**: Que la clave catastral 1-07-13-13-015, no registra deudas con el Cuerpo de Bomberos de Manta

Cajero: Menendez Mero Ana Matilde

Total a Pagar

\$3.00

Pagado a la fecha de 2023-06-08 08:16:45 con forma(s) de pago: EFECTIVO (Válido por 30 días)

Valor Pagado

\$3.00

Saldo

\$0.00



Firmado digitalmente por:

MARIA VERONICA
CUENCA VINCES





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA



Escanear para validar

TÍTULO DE PAGO

N° 000468545

Contribuyente	Identificación	Control	Nro. Título
DELGADO JR NESTOR FERNANDO	13XXXXXXXXX5	000002779	468545

Certificado de Solvencia (Unico)

Expedición	2023-06-08	Expiración	2023-07-08
-------------------	------------	-------------------	------------

Año/Fecha	Periodo	Rubro	Detalles		
			Deuda	Abono Ant.	Total
06-2023/07-2023	Mensual	Certificado de Solvencia	\$3.00	\$0.00	\$3.00

El Área de Tesorería **CERTIFICA** Que la clave catastral 1-07-13-13-017, no registra deudas con el Cuerpo de Bomberos de Manta

Cajero: Menañdez Mero Ana Matilde

Pagado a la fecha de 2023-06-08 08:11:30 con formato de pago: EFECTIVO (Válido por 30 días)

Total a Pagar	\$3.00
Valor Pagado	\$3.00
Saldo	\$0.00



Simulado electrónicamente por:

MARIA VERONICA
CUENCA VINCES



REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CATEGORÍA

CÉDULA DE CIUDADANA No. 131248397-5

APellidos y Nombres
DELGADO GUTIERREZ
NESTOR FERNANDO

LUGAR DE NACIMIENTO
Estados Unidos de América
New York

FECHA DE NACIMIENTO 1958-02-06

NACIONALIDAD ECUATORIANA

SEXO M

ESTADO CIVIL DIVORCIADO

INSTRUCCIÓN SUPERIOR PROFESIÓN Y OCUPACIÓN INVERSIONISTA V4344V2244

APellidos y Nombres del Padre
DELGADO PAREDES NESTOR FERNANDO

APellidos y Nombres de la Madre
GUTIERREZ SILVA CAROLINA RUTH

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2013-11-22

FECHA DE EXPIRACIÓN
2023-11-22

Nestor Delgado

Nestor Delgado



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1312483975

Nombres del ciudadano: DELGADO GUTIERREZ NESTOR FERNANDO

Condición del cedulao: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

Fecha de nacimiento: 6 DE FEBRERO DE 1958

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INVERSIONISTA

Estado Civil: DIVORCIADO

Cónyuge: No Registra

Datos del Padre: DELGADO PAREDES NESTOR FERNANDO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: GUTIERREZ SILVA CAROLINA RUTH

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 22 DE NOVIEMBRE DE 2013

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 14 DE JUNIO DE 2023

Emisor: GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES - MANABI-MANTA-NT 3 - MANABI - MANTA



Nestor Delgado



[Handwritten signature]



CÉDULA DE IDENTIDAD



REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACION Y CEDULACION
CONDICIÓN EXT*PERMANENTE



OLIVEIRA
BRAGA
NOMBRES
DAIANE
NACIONALIDAD
BRASILEIRA
FECHA DE NACIMIENTO
27 FEB 1987
LUGAR DE NACIMIENTO
Brasil
Porto Alegre
FIRMA DEL TITULAR

NUI.0963259072



SEXO
MUJER
No. DOCUMENTO
001722028
FECHA DE VENCIMIENTO
22 MAR 2031
NAT/CAN
027679



APellidos y Nombres del Padre	CÓDIGO DACTILAR
APellidos y Nombres de la Madre	E43334222
ESTADO CIVIL	TIPO SANGRE A-
CASADO	DONANTE
APellidos y Nombres del Cónyuge o Conviviente	SI
VITERI GUILLEN JULIAN ALBERTO	
LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN	
QUITO 22 MAR 2021	DIRECTOR GENERAL

I<ECU0017220260<<<<<0963259072
8702274F3103223ECU<SI<<<<<<<<7
OLIVEIRA<BRAGA<<DAIANE<<<<<<<<





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 0963259072

Nombres del ciudadano: OLIVEIRA BRAGA DAIANE

Condición del cedulaado: EXTRANJERO

Lugar de nacimiento: BRASIL

Fecha de nacimiento: 27 DE FEBRERO DE 1987

Nacionalidad: BRASILEÑA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ESPECIALISTA

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: VITERI GUILLEN JULIAN ALBERTO

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: No Registra

Nacionalidad: No Registra

Datos de la Madre: No Registra

Nacionalidad: No Registra

Fecha de expedición: 22 DE MARZO DE 2021

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 14 DE JUNIO DE 2023

Emisor: GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES - MANABI-MANTA-NT 3 - MANABI - MANTA



N° de certificado: 233-883-03244



233-883-03244

Ing. Carlos Echeverría.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

130974521-2

CEDULA DE
CIDADADANIA
 NOMBRES Y APELLIDOS
VITERI GUILLEN
JULIAN ALBERTO
 LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
MANTA
 FECHA DE NACIMIENTO **1986-08-22**
 NACIONALIDAD **ECUATORIANA**
 SEXO **HOMBRE**
 ESTADO CIVIL **CASADO**
 DAÑE **OLIVEIRA BRAGA**




INSTRUCCIÓN SUPERIOR **PROFESIÓN / OCUPACIÓN ESPECIALISTA** **V4443V4442**

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
VITERI MARTINEZ JOSE OSWALDO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
GUILLEN CEDEÑO NARCISA LILIANA JASMINA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
GUAYAQUIL
2019-03-18

FECHA DE EXPIRACIÓN
2029-03-18

[Signatures]

001644811

[Handwritten Signature]

CERTIFICADO de VOTACIÓN
 5 DE FEBRERO DE 2023

PROVINCIA: MANABI
CANTÓN: MANTA
CIRCUNSCRIPCIÓN: 1
PARRUCILLA: MANTA
TOMA: 1
VOTA N°: 0086 MASCULINO
VITERI GUILLEN JULIAN ALBERTO

88912536

1309745212




CNEI **ELECCIONES SECCIONALES CPCOS 2023**

¡La democracia está en ti!

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN LAS ELECCIONES SECCIONALES Y CPCOS 2023

[Circular Stamp: ALEX ARTURO REVALLO CALVO, JEFE DE OFICINA PÚBLICA TERRITORIAL DE MANABI - ECUADOR]

[Signature]

F. PRESIDENTA/E DE LA JRV

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1309745212

Nombres del ciudadano: VITERI GUILLEN JULIAN ALBERTO

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 22 DE AGOSTO DE 1986

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ESPECIALISTA

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: OLIVEIRA BRAGA DAIANE

Fecha de Matrimonio: 7 DE ABRIL DE 2018

Datos del Padre: VITERI MARTINEZ JOSE OSWALDO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: GUILLEN CEDEÑO NARCISA LILIANA JASMINA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 18 DE MARZO DE 2019

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 14 DE JUNIO DE 2023

Emisor: GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES - MANABI-MANTA-NT 3 - MANABI - MANTA



N° de certificado: 236-883-03110



236-883-03110

Ing. Carlos Echeverria.
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente



RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

TITULO DE CREDITO #: T/2023/156117
DE ALCABALAS

Fecha: 13/06/2023

Por: 771.17

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

Vence: 13/06/2023

Tipo de Transacción:

COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: DELGADO JR NESTOR FERNANDO

Identificación: 048085459

Teléfono: 0987542963

Correo: gastrovittaotoclinic@gmail.com

Adquiriente-Comprador: VITERI GUILLEN JULIAN ALBERTO

Identificación: 1309745212

Teléfono:

Correo:

Detalle:

VE-135575



PREDIO: Fecha adquisición: 13/06/2023

Clave Catastral

Avaluo

Área

Dirección

1-07-13-13-017

84,225.99

22.51

ED.FORTALEZALC.2ALPATIO2AL

Precio de Venta

96,396.37

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2023	DE ALCABALAS	963.96	481.98	0.00	481.98
2023	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	289.19	0.00	0.00	289.19
Total=>		1,253.15	481.98	0.00	771.17

Saldo a Pagar EXENCIONES

Rubro	Descripción	Exención	Concepto	Valor
DE ALCABALAS	Descuento Tercera Edad			481.98
Total=>				481.98

RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

TITULO DE CREDITO #: T/2023/156118

A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA

Fecha: 13/06/2023

Por: 1.00

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

Vence: 13/06/2023

Contribuyente: DELGADO JR NESTOR FERNANDO

Tipo Contribuyente: |

Identificación: Pass 048085459

Teléfono: 0987542963

Correo: gastrovittaotclinic@gmail.com

Dirección: MANTA

Detalle:

Base Imponible: 96396.37

VE-235575



Tipo de Transacción: COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: DELGADO JR NESTOR FERNANDO

Identificación: 048085459

Teléfono: 0987542963

Correo: gastrovittaotclinic@gmail.com

Adquiriente-Comprador: VITERI GUILLEN JULIAN ALBERTO

Identificación: 1309745212

Teléfono:

Correo:

Detalle:



PREDIO: Fecha adquisición: 13/06/2023

Clave Catastral

Avaluo

Área

Dirección

Precio de Venta

1-07-13-13-017

84,225.99

22.51

ED.FORTALEZALC.2ALPATIO2AL

96,396.37

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2023	A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA	1,446.95	1,445.95	0.00	1.00
	Total=>	1,446.95	1,445.95	0.00	1.00

Saldo a Pagar EXENCIONES

Rubro	Descripción	Exención	Concepto	Valor
A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA	Descuento Tercera Edad			1,445.95
	Total=>			1,445.95

DETALLE

PRECIO DE VENTA	96,396.37
PRECIO DE ADQUISICIÓN	0.00
DIFERENCIA BRUTA	96,396.37
MEJORAS	0.00
UTILIDAD BRUTA	96,396.37
AÑOS TRANSCURRIDOS	0.00
DESVALORIZACIÓN DE LA MONEDA	0.00
BASE IMPONIBLE	96,396.37
IMP. CAUSADO	0.00
COSTO ADMINISTRATIVO	1.00
TOTAL A PAGAR	1.00

RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

TITULO DE CREDITO #: T/2023/156119

A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA

Fecha: 13/06/2023

Por: 1.00

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

Vence: 13/06/2023

Contribuyente: DELGADO JR NESTOR FERNANDO

Tipo Contribuyente: |

Identificación: Pass 048085459

Teléfono: 0987542963

Correo: gastrovittaotclinic@gmail.com

Dirección: MANTA

Detalle:

VE-335575



Base Imponible: 12170.38

Tipo de Transacción: COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: DELGADO JR NESTOR FERNANDO

Identificación: 048085459

Teléfono: 0987542963

Correo: gastrovittaotclinic@gmail.com

Adquiriente-Comprador: VITERI GUILLEN JULIAN ALBERTO

Identificación: 1309745212

Teléfono:

Correo:

Detalle:



PREDIO: Fecha adquisición: 13/06/2023

Clave Catastral

Avaluo

Área

Dirección:

Precio de Venta

1-07-13-13-015

84,225.99

5.21

ED.FORTALEZABODEGAB1

96,396.37

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2023	A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA	16.59	15.59	0.00	1.00
Total=>		16.59	15.59	0.00	1.00

Saldo a Pagar EXENCIONES

Rubro	Descripción	Exención	Concepto	Valor
A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA	Descuento Tercera Edad			15.59
Total=>				15.59

DETALLE

PRECIO DE VENTA	12,170.38
PRECIO DE ADQUISICIÓN	0.00
DIFERENCIA BRUTA	12,170.38
MEJORAS	0.00
UTILIDAD BRUTA	12,170.38
AÑOS TRANSCURRIDOS	10,091.27
DESVALORIZACIÓN DE LA MONEDA	0.00
BASE IMPONIBLE	2,079.11
IMP. CAUSADO	0.00
COSTO ADMINISTRATIVO	1.00
TOTAL A PAGAR	1.00

N° 062023-093461

Manta, miércoles 07 junio 2023

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

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **DELGADO JR NESTOR FERNANDO** con pasaporte No. **048085459**.

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: viernes 07 julio 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



194319XUMPONW

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° 062023-093942

Manta, martes 13 junio 2023

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
COMPRA VENTA

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 1-07-13-13-017 perteneciente a DELGADO JR. NESTOR FERNANDO con C.C. 048085459 ubicada en ED.FORTALEZA LC.2AL+PATIO 2AL BARRIO OTRAS AREAS PARROQUIA MANTA, con clave catastral 1-07-13-13-015 avaluo \$12.170,38 ED.FORTALEZA BODEGA B1 cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$84,225.99 OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO DÓLARES 99/100. SE COBRA ALCABALAS POR LA CUANTIA DE \$96,396.37 NOVENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS DÓLARES 37/100.

NO CAUSA UTILIDAD YA QUE EL VENDEDOR ES DE TERCERA EDAD.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: jueves 13 julio 2023*

Código Seguro de Verificación (CSV)



194814TBJM7II

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



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

N° 062023-093824

N° ELECTRÓNICO : 227253

Fecha: 2023-06-13

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: 1-07-13-13-015

Ubicado en: ED:FORTALEZA BODEGA B1

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Neta: 23.25 m²

Área Comunal: 7.44 m²

Área Terreno: 5.21 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
048085459	DELGADO JR. NESTOR FERNANDO-



CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 4,501.44

CONSTRUCCIÓN: 7,668.94

AVALÚO TOTAL: 12,170.38

SON: DOCE MIL CIENTO SETENTA DÓLARES 38/100

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 6 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: domingo 31 diciembre 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



194693RU6EQMD

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



Fecha de generación de documento: 2023-06-13 13:52:37

Ficha Registral-Bien Inmueble

83484

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23015358
Certifico hasta el día 2023-06-07:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: XXX
Fecha de Apertura: miércoles, 07 junio 2023
Información Municipal:
Dirección del Bien: Edificio denominado Fortaleza

Tipo de Predio:
Parroquia: MANTA

LINDEROS REGISTRALES:

BODEGA B UNO. Del Edificio denominado Fortaleza ubicado en la avenida M- TRES y avenida veinticuatro del Barrio Murciélagos de la Parroquia y Canton Manta.

BODEGA B UNO: Este espacio se encuentra ubicado en la planta SUBSUELO nivel uno punto ochenta y dos m; el mismo que presente los siguientes linderos y medidas: Por arriba, lindera con UNO AL. Por abajo, lindera con terreno del edificio. Por el norte, lindera con propiedad particular con cuatro metros setenta centímetros. Por el sur, lindera con el área comunal don dos metros, desde este punto con ángulo doscientos setenta grados y con un metro desde este punto con ángulo noventa grados lindera con estacionamiento seis con dos metros ochenta centímetros. Por el este, lindera con propiedad particular con cinco punto sesenta m. Por el oeste, lindera con estacionamiento cinco con cuatro punto setenta m.

SOLVENCIA: LA BODEGA DESCRITA A LA FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2563 domingo, 15 octubre 2006	35180	35205

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 1] COMPRAVENTA

Inscrito el: domingo, 15 octubre 2006

Número de Inscripción : 2563

Folio Inicial: 35180

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 5521

Folio Final : 35205

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 21 septiembre 2006

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

LOCAL 2 AL, PATIO DOS AL, BODEGA B UNO. Del Edificio denominado Fortaleza ubicado en la avenida M- TRES y avenida veinticuatro del barrio Murciélagos de la parroquia y canto Manta. Local 2 AL: local comercial ubicada en la planta baja, compuesta de área de atención y baño, la cual presenta los siguientes linderos y medidas: por Arriba, lindera con la oficina Uno-A, Uno-B y Uno-C y área común circulación. Por Abajo, lindera con estacionamiento: cuatro, cinco, área común circulación vehicular. Por el Norte, lindera con patio terraza de almacenamiento dos AL con cinco metros. Por el sur, lindera con area común, retiro frontal con cinco metros. Por el este, lindera con uno AL con dieciséis metros cuarenta centímetros. Por el oeste, lindera con uno AL con dieciséis metros cuarenta centímetros. Por el oeste, lindera con área común, lobby, circulación, servicio y oficina TRES OF con dieciséis metros cuarenta centímetros. PATIO DOS al: área ubicada en la planta baja, es parte complementaria del almacén DOS AL y está compuesta de un solo ambiente, la cual presenta los siguientes linderos y medidas: Por arriba, lindera con espacio aereo. Por abajo, lindera con estacionamiento cuarto y cinco. Por el norte, lindera con propiedad particular con cinco metros. Por el sur, lindera con almacén DOS AL con cinco metros. Por el este, lindera con patio terraza de almacén UNO AL con tres metros. Por el este, lindera con patio terraza de oficina TRES OF con tres metros. BODEGA B UNO: este espacio se encuentra ubicado en la planta SUBSUELO nivel uno punto ochenta y dos m; el mismo que presente los siguientes linderos y medidas: por arriba, lindera con UNO AL. Por abajo, lindera con terreno del edificio. Por el norte, lindera con propiedad particular con cuatro metros setenta centímetros. Por el sur, lindera con el área comunal don dos metros, desde este punto con ángulo doscientos setenta grados y con un metro desde este punto con ángulo noventa grados lindera con estacionamiento seis con dos

metros ochenta centímetros. Por el este, lindera con propiedad particular con cinco punto sesenta m. Por el oeste, lindera con estacionamiento cinco con cuatro punto setenta m.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	DELGADO JR. NESTOR FERNANDO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	TORRES FEIJOO HOLGUER ENRIQUE	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	AZA ZEVALLOS CARLOS ENRIQUE	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	SANTILLAN BURGA MARIELITA	CASADO(A)	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	1
Total Inscripciones >>	1

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

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

Emitido el 2023-06-07

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : VITERI GUILLEN JULIAN ALBERTO

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23015358 certifico hasta el día 2023-06-07, la Ficha Registral Número: 83484.



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

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 2/2- Ficha nro 83484

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

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 1 0 4 1 4 7 0 2 5 Q J Z O



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

N° 042023-090698

N° ELÉCTRÓNICO : 226418

Fecha: 2023-04-26

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: 1-07-13-13-017

Ubicado en: ED.FORTALEZA LC.2AL+PATIO 2AL

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Neta: 100.39 m²

Área Comunal: 32.14 m²

Área Terreno: 22.51 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
048085459	DELGADO JR. NESTOR FERNANDO-



CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 19,448.64

CONSTRUCCIÓN: 64,777.35

AVALÚO TOTAL: 84,225.99

SON: OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO DÓLARES 99/100

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 8 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: domingo 31 diciembre 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



191546VE9V22C

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



Fecha de generación de documento: 2023-04-28 14:12:43

Ficha Registral-Bien Inmueble

78124

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23015904
Certifico hasta el día 2023-06-12:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: XXX

Fecha de Apertura: miércoles, 06 octubre 2021

Información Municipal:

Dirección del Bien: EDIFICIO DENOMINADO FORTALEZA

Tipo de Predio: Lote de Terreno

Parroquia: MANTA

LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa relacionada con el LOCAL 2 AL, PATIO DOS AL, del Edificio denominado Fortaleza ubicado en la avenida M- TRES y avenida veinticuatro del barrio Murciélagos de la parroquia y canto Manta.

LOCAL 2 AL, local comercial ubicada en la planta baja, compuesta de área de atención y baño, la cual presenta los siguientes linderos y medidas:

Por Arriba, lindera con la oficina Uno-A, Uno-B y Uno-C y área común circulación.

Por Abajo, lindera con estacionamiento: cuatro, cinco, área común circulación vehicular.

Por el Norte, lindera con patio terraza de almacén DOS AL con cinco metros.

Por el sur, lindera con área común, retiro frontal con cinco metros.

Por el este, lindera con UNO AL con dieciséis metros cuarenta centímetros.

Por el oeste, lindera con área común, lobby, circulación, servicio y oficina TRES OF con dieciséis metros cuarenta centímetros.

PATIO DOS AL: área ubicada en la planta baja, es parte complementaria del almacén DOS AL y está compuesta de un solo ambiente, la cual presenta los siguientes linderos y medidas:

Por arriba, lindera con espacio aéreo.

Por abajo, lindera con estacionamiento cuarto y cinco.

Por el norte, lindera con propiedad particular con cinco metros.

Por el sur, lindera con almacén DOS AL con cinco metros.

Por el este, lindera con patio terraza de almacén UNO AL con tres metros.

Por el Oeste, lindera con patio terraza de oficina TRES OF con tres metros.

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

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2563 domingo, 15 octubre 2006	35180	35205

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA
[1 / 1] COMPRAVENTA

Inscrito el: domingo, 15 octubre 2006

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 21 septiembre 2006

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

LOCAL 2 AL, PATIO DOS AL, BODEGA B UNO. Del Edificio denominado Fortaleza ubicado en la avenida M- TRES y avenida veinticuatro del barrio Murciélago de la parroquia y canto Manta. Local 2 AL: local comercial ubicada en la planta baja, compuesta de área de atención y baño, la cual presenta los siguientes linderos y medidas: por Arriba, lindera con la oficina Uno-A, Uno-B y Uno-C y área común circulación. Por Abajo, lindera con estacionamiento: cuatro, cinco, área común circulación vehicular. Por el Norte, lindera con patio terraza de almacenamiento dos AL con cinco metros. Por el sur, lindera con area común, retiro frontal con cinco metros. Por el este, lindera con uno AL con dieciséis metros cuarenta centímetros. Por el oeste, lindera con uno AL con dieciséis metros cuarenta centímetros. PATIO DOS al: área ubicada en la planta baja, es parte complementaria del almacén DOS AL y está compuesta de un solo ambiente, la cual presenta los siguientes linderos y medidas: Por arriba, lindera con espacio aero. Por abajo, lindera con estacionamiento cuarto y cinco. Por el norte, lindera con propiedad particular con cinco metros. Por el sur, lindera con almacén DOS AL con cinco metros. Por el este, lindera con patio terraza de almacén UNO AL con tres metros. Por el este, lindera con patio terraza de oficina TRES OF con tres metros. BODEGA B UNO: este espacio se encuentra ubicado en la planta SUBSUELO nivel uno punto ochenta y dos m; el mismo que presente los siguientes linderos y medidas: por arriba, lindera con UNO AL. Por abajo, lindera con terreno del edificio. Por el norte, lindera con propiedad particular con cuatro metros setenta centímetros. Por el sur, lindera con el área comunal don dos metros, desde este punto con ángulo doscientos setenta grados y con un metro desde este punto con ángulo noventa grados lindera con estacionamiento seis con dos metros ochenta centímetros. Por el este, lindera con propiedad particular con cinco punto sesenta m. Por el oeste, lindera con estacionamiento cinco con cuatro punto setenta m.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	DELGADO JR. NESTOR FERNANDO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	TORRES FEIJOO HOLGUER ENRIQUE	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	AZA ZEVALLOS CARLOS ENRIQUE	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	SANTILLAN BURGA MARIELITA	CASADO(A)	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	1
Total Inscripciones >>	1

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

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

Emitido el 2023-06-12

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : DELGADO JR NESTOR FERNANDO

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23015904 certifico hasta el día 2023-06-12, la Ficha Registral Número: 78124.



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

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 3/3- Ficha nro 78124

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

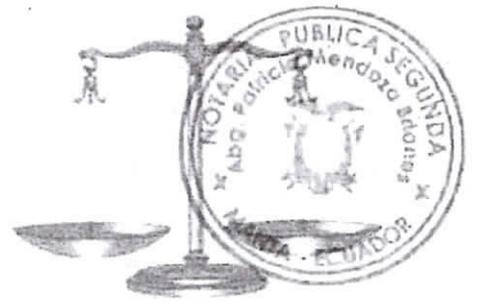
Puede verificar la validez de este documento ingresando a https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras o leyendo el código QR. Nota: En caso de existir un error acercarse a las oficinas.

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 1 0 4 8 4 3 R U G E N T B





ESCRITURA DE:

PODER GENERAL: OTORGA LA SEÑORA SALLY ROMAN, A FAVOR DEL SEÑOR NESTOR FERNANDO DELGADO GUTIERREZ.-

CUANTIA: INDETERMINADA



CODIGO NUMERICO: 20211308002.P.01114

AUTORIZADA EL 22 DE SEPTIEMBRE DEL 2021

CONFERI PRIMERA COPIA EL DIA 22 DE SEPTIEMBRE DEL 2021

NOTARIA SEGUNDA DEL CANTON MANTA
ABG. PATRICIA MENDOZA BRIONES
NOTARIA SEGUNDA DE MANTA



Factura: 001-002-000058224



20211308002P01114

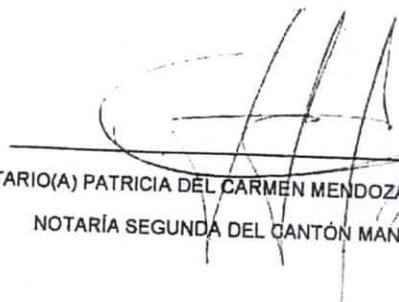
NOTARIO(A) PATRICIA DEL CARMEN MENDOZA BRIONES

NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:		20211308002P01114					
ACTO O CONTRATO:							
PODER GENERAL PERSONA NATURAL							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		22 DE SEPTIEMBRE DEL 2021, (10:41)					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	ROMAN SALLY	POR SUS PROPIOS DERECHOS	PASAPORTE	460338339	ESTADOUNIDENSE	MANDANTE	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	DELGADO GUTIERREZ NESTOR FERNANDO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1312483975	ECUATORIANA	MANDATARIO (A)	
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón		Parroquia			
MANABI		MANTA		MANTA			
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					

Notaria Patricia Mendoza Briones
Manta - Ecuador


 NOTARIO(A) PATRICIA DEL CARMEN MENDOZA BRIONES
 NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTÓN MANTA





NOTARÍA SEGUNDA DE MANTA
ABG. PATRICIA MENDOZA BRIONES
DIRECCION CALLE 6 Y AVENIDA 4
TELEFONOS: 0994257214 - 051622583
pati.mendoza@hotmail.com



FACTURA NÚMERO: 001-002-000058224

CÓDIGO NÚMÉRICO: 20211308002P01114

PODER GENERAL: OTORGA LA SEÑORA SALLY ROMAN, A FAVOR DEL SEÑOR NESTOR FERNANDO DELGADO GUTIERREZ.-

CUANTIA: INDETERMINADA.-

En la ciudad de San Pablo de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día miércoles veintidós de Septiembre del dos mil veintiuno, ante mí Abogada PATRICIA MENDOZA BRIONES, Notaria Pública Segunda del Cantón Manta, con funciones prorrogadas según Acción de Personal No.2323-DTH-2019-J de fecha veintiséis de noviembre del dos mil diecinueve, Comparecen por una parte la señora **SALLY ROMAN**, con número de pasaporte anterior número cuatro seis cero tres tres ocho tres tres nueve (460338339) y pasaporte actual número cinco nueve uno cinco tres ocho siete uno uno (591538711), quien declara ser de estado civil divorciada, de nacionalidad estadounidense, mayor de edad, residente en los Estados Unidos de América y de tránsito por esta ciudad, por sus propios derechos y quien se



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta, Ecuador

denominará "**LA MANDANTE**"; y, por otra parte el señor **NESTOR FERNANDO DELGADO GUTIERREZ**, portador de la cédula número **uno tres uno dos cuatro ocho tres nueve siete guión cinco**, quien declara ser de estado civil divorciado, de nacionalidad estadounidense, mayor de edad, de profesión Inversionista, domicilio en el EDIFICIO ALCANTARA departamento PB2 ciento tres, de esta ciudad, con número de teléfono 0994123451, correo electrónico freddelgado50@gmail.com, por sus propios derechos y quien se denominará simplemente "**EL MANDATARIO**".- Además, los comparecientes son hábiles y capaces para contratar y obligarse, y en virtud de haberme exhibido su pasaporte cuya copia fotostáticas debidamente certificada por mí, agrego a esta escritura, y su cédula de ciudadanía, para lo cual me autorizan y me facultan a obtener información de la misma en el Sistema del Registro Civil de Identidad y Cedulación y proceder a descargarlas para que queden agregadas a esta escritura como habilitante, doy Fe.- Bien instruidos en el objeto y resultados de esta escritura Pública, a cuyo otorgamiento proceden por sus propios



NOTARIA SEGUNDA DE MANTA
 ABG. PATRICIA MENDOZA BRIONES
 DIRECCION CALLE 8 Y AVENIDA 4
 TELEFONOS: 0994257214 - 062622583
 patimendoza@hotmail.com

derechos, así como examinados que fueran en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a escritura Pública el texto de la minuta que me entregan cuyo tenor literario es el que sigue: **SEÑORA NOTARIA.** - En el Registro de escrituras públicas, sírvase inserta una de **PODER GENERAL**, la cual se la realiza bajo la modalidad presencial, contenida en las siguientes cláusulas: **PRIMERA: COMPARECIENTES.** - Intervienen, suscriben y otorgan, por una parte la señora **SALLY ROMAN**, con número de pasaporte anterior número cuatro seis cero tres tres ocho tres tres nueve (460338339) y pasaporte actual número cinco nueve uno cinco tres ocho siete uno uno (591538711), divorciada, de nacionalidad estadounidense, mayor de edad, residente en los Estados Unidos de América y de tránsito por esta ciudad, por sus propios derechos y quien se denominará "**LA MANDANTE**"; y, por otra parte el señor **NESTOR FERNANDO DELGADO GUTIERREZ**, portador de la cédula número uno tres uno dos cuatro ocho tres nueve siete guión cinco, divorciado, de nacionalidad estadounidense, mayor de edad, de

REPUBLICA DEL ECUADOR
 MINISTERIO DE JUSTICIA
 NOTARIA PUBLICA TERCERA DE MANTA
 Abg. Patricia Mendoza Briones
 Notaria Pública Segunda
 Manta - Ecuador

profesión Inversionista, domicilio en el EDIFICIO ALCANTARA departamento PB2 ciento tres - Manta, número de teléfono 0994123451, correo electrónico freddelgado50@gmail.com, por sus propios derechos y quien se denominará simplemente "EL

MANDATARIO".- SEGUNDA: PODER GENERAL: La

Mandante, señora **SALLY ROMAN**, manifiesta que tiene a bien otorgar PODER GENERAL a favor de su Mandatario el señor **NESTOR FERNANDO DELGADO**

GUTIERREZ, para que en su nombre y representación

la represente y ejecute los siguientes actos: **a)**

administración de todos los bienes de su propiedad de cualquier naturaleza que fueren; **b)**

comparezca ante SUPERINTENDENCIAS DE COMPAÑIAS, REGISTROS MERCANTILES o cualquier otra entidad

pública o privada que tengan relación, celebre

toda clase de contratos civiles y mercantiles; **c)**

para que compre y venda bienes muebles e

inmuebles de su propiedad ubicado en cualquier

parte del territorio ecuatoriano, incluidos

derechos y acciones hereditarios; **d)** para que

celebre escritura de compraventa, extinción de

patrimonio familiar, donación, aceptación,

partición extrajudicial, posesión efectiva. 

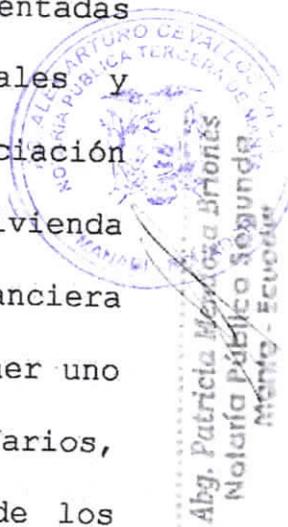


SECRETARIA
PUBLICA

NOTARIA SEGUNDA DE MANTUA
ABG. PATRICIA MENDOZA BRIONES
DIRECCION CALLE 8 Y AVENIDA 4
TELEFONOS: 0994257214 - 052622583
pati.mendoza@ltomail.com



terminación de la comunidad hereditaria, división, promesa de compraventa, rectificación de escritura, resciliación o nulidad sobre los bienes adquiridos dentro o fuera de la sociedad conyugal, rinda declaraciones juramentadas personales; e) todos los trámites legales y administrativos necesarios en La Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha, o en cualquier Institución Financiera de la República del Ecuador, a fin de obtener uno o varios créditos, sean estos quirografarios, prendarios o hipotecarios; para el caso de los créditos hipotecarios el Mandatario podrá a nombre del mandante adquirir bienes inmuebles a cualquier persona natural o jurídica, vender, hipotecar; en seguridad de las obligaciones de crédito adquiridas podrá constituir gravámenes o limitaciones de dominio que se requieran para tal efecto, pagar el crédito hipotecario, rescindir escrituras; aportar a fideicomisos y, en general suscribir y efectuar toda clase de actos, contratos o escrituras, documentos públicos o privados de adquisición de bienes muebles o inmuebles, que se exijan en las operaciones de



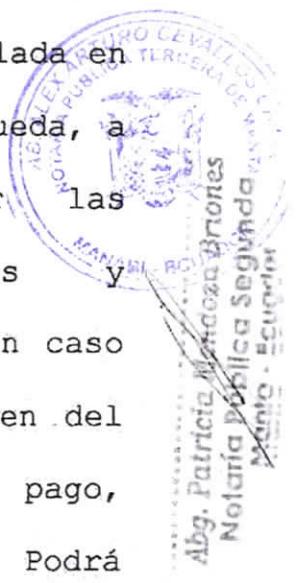
crédito contratadas; **f)** en tal virtud a nombre de la Mandante podrá efectuar en cualquier Institución Financiera de la República del Ecuador los siguientes actos y contratos: abrir, cerrar y girar sobre la o las cuentas de ahorros o corrientes de la mandante, es decir la administración de las mismas, solicitar tarjetas de débito y sus respectivas claves; contratar créditos y préstamos u operaciones de leasing inmobiliario siempre que sean destinados a mantener, mejorar o incrementar el patrimonio del Mandante, aceptar y endosar letras de cambio, pagarés a la orden, suscribir Cesiones de Derechos u otros documentos de créditos reconocidos por las leyes del país o del exterior; negociar cualquier clase de papeles fiduciarios, pólizas de acumulación, depósitos de ahorro tanto a la vista o a plazo fijo y mayor, realizar depósitos y retiros, efectuar toda clase de inversiones o actos de comercio, solicitar estados de cuenta, constituir cualquier tipo fianzas por cuenta de terceros, de manera especial, aquellas en la que se deba constituir por cuenta de él mismo Mandatario; **g)** para



NOTARIA SEGUNDA DE MANTA
ABG. PATRICIA MENDOZA BRIONES
DIRECCION CALLE 8 Y AVENIDA 4
TELEFONOS: 0994257214 - 052622583
pati.mendoza@hotmail.com



efectos del presente mandato faculto al Mandatario para que en la suscripción y firma del contrato de crédito, a mi nombre y representación renuncie fuero y domicilio, se sujete a los jueces competentes de la jurisdicción señalada en el indicado instrumento, y en tal virtud pueda, a mi nombre y representación recibir las citaciones, notificaciones judiciales y extrajudiciales a que hubieren lugar, y en caso de divergencia o incumplimiento que deriven del presente instrumento firmar acuerdos de pago, actas transaccionales y daciones en pago. Podrá así mismo recibir notificaciones de terminación de contratos. De ser el caso, siempre y cuando la obligación crediticia adquirida en virtud del bien inmueble, se encuentre impaga, faculto la Mandataria para que suscriba todo documento que fuere necesario para cancelar dichas obligaciones o las que estuvieren pendiente de pago, para lo cual podrá realizar cualquier acto de disposición sobre los bienes, muebles o inmuebles que a esa fecha tuviere; **h)** realizar todos los tramites respectivos que se requiera para la matriculación de mi vehículo; Comparezca ante cualquier



Compañía Aseguradora y asegurar mis vehículos, firme los contratos y pólizas de seguro en que se requiera de mi firma como propietaria de los mismos; si se da el caso reclamar daños y perjuicios en caso de accidentes de tránsito ante cualquier autoridad civil o penal, Comparezca ante la Compañía Aseguradora y/o ante cualquier Juez o Tribunal dentro de la República del Ecuador, en calidad de actor o demandado, dentro de causas Civiles, Penales o de cualquier naturaleza que fueren, llegando a cualquier arreglo judicial o extrajudicial, así mismo intervenga ante además autoridades y oficinas públicas o privadas y realice cualquier reclamo o diligencias, retire valores por cualquier concepto referente a los daños causados a mi vehículo; Concurrir ante Cualquier Notaría del país y rinde declaraciones que se requieran en mi calidad de propietario de los vehículos; i) para que suscriba contratos de arrendamiento, como arrendador, arrendatario o subarrendatario, solicite desahucios y reconvencciones; cobre CANON DE ARRENDAMIENTO o de por concluido dichos contratos; j) el Mandatario podrá a nombre y



NOTARÍA SEGUNDA DE MANTA
ABG. PATRICIA MENDOZA BRIONES
DIRECCION CALLE 8 Y AVENIDA 4
TELEFONOS: 0994257214 - 052622583
pati.mendoza@hotmail.com



representación de la Mandante contratar pólizas de seguro, para lo cual, queda facultada a suscribir todos los documentos públicos o privados que sean necesarios para perfeccionar tal contratación, de igual manera queda facultada a realizar los pagos, otorgar autorizaciones de débito y/o realizar las gestiones necesarias para que la compañía de seguros, pueda cobrar las primas que correspondan por los seguros contratados; **k)** comparezca ante el SERVICIOS DE RENTAS INTERNAS con el objeto de realizar los trámites que sean necesarios para obtener el RUC, claves, realizar notificaciones, declaraciones, renovaciones, cambios, anulación del mismo, solicitar información; **l)** para que acepte herencias, legados y donaciones con beneficio de inventario; **ll)** administre las cuentas que mantiene actualmente la Mandante y/o solicite la aperturas de cuentas corrientes, de ahorros o de inversión en cualquier institución bancaria o autorizada para el efecto, pudiendo para tal efecto suscribir, en su nombre y en representación, todos los documentos relacionados con dicha apertura que le sean requeridos por la

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador



Institución Bancaria, cierre de la cuenta de ahorros que tuviere como titular, pudiendo solicitar al Banco el pago del saldo que quedare en dicha cuenta, que se la incluya como firma autorizada en la cuentas de ahorros y que, como firma autorizada, pueda disponer sin limitación de todas las cantidades que figuren en dicha cuenta, por lo tanto, podrá suscribir cuantos documentos o formularios sean necesarios con su sola firma y prestar conformidad a los saldos, obligándome con los referidos actos como si yo mismo los hubiese realizado. Igualmente podrá solicitar todo tipo de servicios bancarios disponibles en dicha institución y que sean inherentes a la cuenta, solicite y retire tarjeta de débito y su respectiva clave secreta, solicite Cartas de Referencia sobre la cuenta de ahorros dirigidas a las personas que el Apoderado le indique y hacer efectivos cheques que estén a mi nombre; m) comparezca ante cualquier Juez o Tribunal dentro de la República del Ecuador, en calidad de actor o demandado, dentro de causas Civiles, Penales o de cualquier naturaleza que fuere, en los cuales podrá llegar acuerdos, podrá



NOTARIA
PÚBLICA

NOTARIA SEGUNDA DE MANTA
ABG. PATRICIA MENDOZA BRIONES
DIRECCION CALLE 8 Y AVENIDA 4
TELEFONOS: 0994257214- 052622583
pali.mendoza@hotmail.com



transigir, realizar todas las actuaciones especiales que consta en el Art. 43 del COGEP;

n) para que actúe ante el Gobierno, Municipalidades, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, Inspectoría de Trabajo y demás autoridades y oficinas públicas o privadas y realice cualquier reclamo o diligencias, retire valores por cualquier concepto; o) para que constituya Propiedad Horizontal sobre cualquier bien de su propiedad y obtener la documentación que sea necesarias la misma que servirá como habilitante para la misma; p) comparezca ante el INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL IESS, BIESS y cobre Seguro de MONTEPIO, JUBILACION, FONDOS DE RESERVA, CESANTIA, PLANILLAS, PIDA LIQUIDACIONES O SU REVISIÓN, firma, retire valores o cheques que me pueda corresponder; q) para que cobre pensiones, utilidades, liquidaciones pendientes y atrasadas ante el MINISTERIO DE RELACIONES LABORALES o ante cualquier entidad sea esta Pública o Privada, haga efectivos cheques; r) cancele letras de cambio y/o documentos de créditos, renove obligaciones contraídas, estipule nuevos plazos o

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador



establezca nuevas condiciones de contrataciones establecidas; **s)** comparezca ante las Embajadas, Consulados, Ministerio de Relaciones Exteriores, Cancillería, Gobernación, Migración, Dirección General de Registro Civil Identificación y Cedulación, Centros Educativos, Religiosos, etc. en que se requiera de mi presencia y firma, solicitando o legalizando toda clase de documentos; **t)** comparezca ante la Unidad Judicial de la Familia y/o ante un Notario Público del país y obtener la respectiva autorización de salida del país de nuestros hijos cada vez que sea necesario y puedan viajar con la persona que su Apoderada creyere conveniente a cualquier país, iniciar, tramitar y finalizar cualquier tipo de permiso, certificado, pasaporte, visado, nacionalidad, y cada uno de los documentos habilitantes incluido sus pasaporte que se requiera o renovarlos, queda facultada a comparecer ante la Embajada, Consulados, Cancillería, Centros Religiosos o Educativos, Registro Civil, Ministerio de Relaciones Exteriores o ante cualquier otra entidad sea esta Pública y Privada en que se requiera de su



NOTARÍA SEGUNDA DE MANTUA
 ABG. PATRICIA MENDOZA BRIONES
 DIRECCION CALLE 8 Y AVENIDA 4
 TELEFONOS: 0994257214 0526225831
 pati.mendoza@gmail.com



Cancillería, Centros Religiosos o Educativos, Registro Civil, Ministerio de Relaciones Exteriores o ante cualquier otra entidad sea esta Pública y Privada en que se requiera de su presencia. El Mandatario, para el pleno ejercicio, eficacia y validez de éste Poder se le confiere la facultad de ejercer la procuraduría judicial a través de Abogados en ejercicio profesional y de conformidad con la Ley de Federación de Abogados y previa autorización del Mandante, y en especial el Mandatario conjuntamente con el Abogado Patrocinador, de ser el caso, deberá atenerse a los términos del poder, y podrá transigir; Comprometer el pleito en arbitros; desistir del pleito o del recurso; aprobar convenios, absolver posiciones y deferir al juramento decisorio; y, recibir valores o la cosa sobre la cual verse el litigio o tomar posesión de ella.- **TERCERA: ACEPTACION:** El Mandatario manifiesta que acepta el contenido de este instrumento y promete cumplirlo conforme con lo estipulado, quedando obligada a rendir cuenta a su Mandante.- **LA DE ESTILO:** Usted señora Notaria se dignará agregar las demás cláusulas de

Abg. Patricia Mendoza Briones
 Notaria Pública Segunda
 Mantua - Ecuador



incorporan queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley Notarial; y, leída que le fue a los comparecientes por mí la notaria, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada esta escritura en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto doy fe.-

Elaborado por R.M.S.P.

Sally Roman



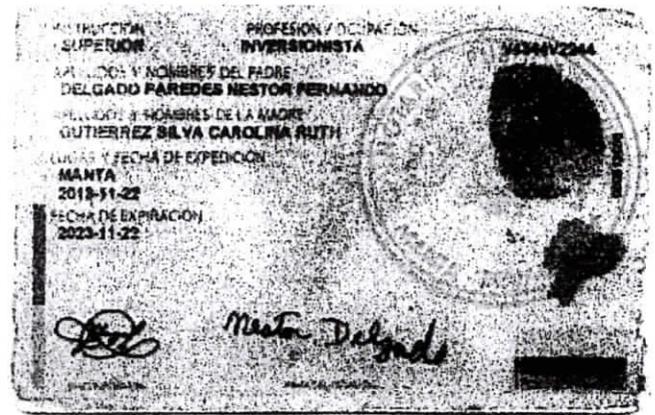
SALLY ROMAN
PASAPORTE No. 460338339
PASAPORTE ACTUAL No. 591538711

Nestor Fernando Delgado Gutierrez
NESTOR FERNANDO DELGADO GUTIERREZ
C.I.No. 131248397-5



LA NOTARIA





DOY FE: Que las precedentes reproducciones que constan en..... fojas útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales. Manta... 2021... 2021...

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

CNE ELECCIONES GENERALES 2021
DELEGACION PROVINCIAL ELECTORAL DE MANABI

REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CERTIFICADO PROVISIONAL

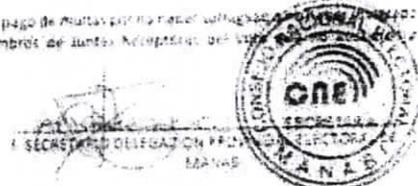
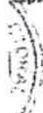
No 2225

FECHA DE EMISION: 17 DE ABRIL DEL 2021
DELGADO GUTIERREZ NESTOR FERNANDO

Al ciudadano 1312483975

portador de la cedula de identidad ciudadana o pasaporte... se le extiende el presente **CERTIFICADO PROVISIONAL** por no haber sido elegido o no haber integrado las Juntas Receptoras del Voto, y, miembros de Juntas Receptoras del Voto que no asistieron a capacitarse en las Elecciones Generales del día 11 de abril del 2021... este documento es **VALIDO POR 90 DIAS**, puede ser presentado en cualquier trámite público o privado, y constituye el Certificado de Votación durante el tiempo de vigencia.

La emisión de este certificado no exige el pago de multas por no haber sido elegido o no haber integrado las Juntas Receptoras del Voto, y, miembros de Juntas Receptoras del Voto que no asistieron a capacitarse.



NOTA: ESTE CERTIFICADO ES GRATUITO



WALSH W. BLAND



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1312483975

Nombres del ciudadano: DELGADO GUTIERREZ NESTOR FERNANDO

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

Fecha de nacimiento: 6 DE FEBRERO DE 1958

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INVERSIONISTA

Estado Civil: DIVORCIADO

Cónyuge: No Registra

Nombres del padre: DELGADO PAREDES NESTOR FERNANDO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: GUTIERREZ SILVA CAROLINA RUTH

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 22 DE NOVIEMBRE DE 2013

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 22 DE SEPTIEMBRE DE 2021

Emisor: RUTH MARITZA SANTANA PARRALES - MANABI-MANTA-NT 2 - MANABI - MANTA



Nestor Delgado

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Mantá - Ecuador



N° de certificado: 217-626-66476



217-626-66476

F. Alvear

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





NOTARIA SEGUNDA DE MANTA
ABG. PATRICIA MENDOZA BRIONES
DIRECCION: CALLE 8 Y AVENIDA 4
TELEFONOS: 0994257214 - 052622583

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA, SELLADA Y FIRMADA EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO. CODIGO NUMÉRICO: 20211308002 P01114.- LA NOTARIA.-

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Publica Segunda
Manta - Ecuador





FACTURA NUMERO 001-002-000069732
 CÓDIGO NUMÉRICO: 2023.13.08.002.000312

RAZON: UNA VEZ QUE FUE REVISADA LA ESCRITURA MATRIZ DE PODER GENERAL PERSONANATURAL, SIGNADO BAJO EL NÚMERO SECUENCIAL 20211308002P01114, DE FECHA VEINTIDOS DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE Y UNO, OTORGADA POR LA SEÑORA SALLY ROMAN A FAVOR DEL SEÑOR NESTOR FERNANDO DELGADO GUTIERREZ, SE ENCUENTRA EN LOS PROTOCOLOS DE ÉSTA NOTARIA SEGUNDA DEL CANTÓN MANTA A MI CARGO, NO CONTIENE NINGUNA RAZON DE HABER SIDO REVOCADO. MANTA, SEIS DÍAS DE JUNIO DEL DOS MIL VEINTE Y TRES, DOY FE.- LA NOTARIA.

AB. PATRICIA MENDOZA BRIONES, MGS
 NOTARIA SEGUNDA DE MANTA





Factura: 001-002-000069732



20231308002O00312

NOTARIO(A) PATRICIA DEL CARMEN MENDOZA BRIONES

NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTON MANTA

RAZÓN MARGINAL N° 20231308002O00312

MATRIZ	
FECHA:	6 DE JUNIO DEL 2023, (10:10)
TIPO DE RAZÓN:	RAZON DE NO ESTAR REVOCADO
ACTO O CONTRATO:	PODER GENERAL PERSONA NATURAL
FECHA DE OTORGAMIENTO:	22-09-2021
NÚMERO DE PROTOCOLO:	20211308002P01114

OTORGANTES			
OTORGADO POR			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACION
DELGADO GUTIERREZ NESTOR FERNANDO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1312483975
A FAVOR DE			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACION

TESTIMONIO	
ACTO O CONTRATO:	PRIMERA COPIA DE PODER GENERAL PERSONA NATURAL
FECHA DE OTORGAMIENTO:	22-09-2021
NÚMERO DE PROTOCOLO:	20211308002P01114

NOTARIO(A) PATRICIA DEL CARMEN MENDOZA BRIONES
NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTON MANTA



Manta, Junio del 2023

CERTIFICACIÓN

La Administración de Propiedad Horizontal Edificio Fortaleza, con Ruc. 1391738544001, Representada Legalmente, por el Sr. Jose Luis Mendoza Quiroz, con CI. 130812324-7, ubicada en el Barrio Perpetuo Socorro de esta ciudad, Certifica que, Revisados los respectivos registros, se desprende que el Almacén 2AL, y la bodega B1 del Edificio antes mencionado no mantiene ninguna obligación pendiente y se encuentra al día en el pago de las alcúotas, tanto ordinarias y extraordinarias, Hasta el mes de Junio/23

Sr. José Luis Mendoza
ADMINISTRADOR

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO FORTALEZA

Teléf. 0987357471



PROPIEDAD HORIZONTAL

En base al informe No. 833-DPUM-MCS, de Octubre 17 de 2005, emitido por el Dr. Arq. Miguel Camino Solórzano, atento a lo prescrito en el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, el suscrito Alcalde de Manta; y, de acuerdo a lo solicitado por los señores Holguer Enrique Torres Feijoo y Carlos Enrique Aza Cevallos, propietarios del Edificio Fortaleza, ubicado en la Avenida M-3 y Avenida 24 del barrio El Murciélago - Perpetuo Socorro, con clave catastral # 1071313000 del cantón Manta, hace esta declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio Fortaleza.

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, Octubre 18 de 2005



Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño
ALCALDE DE MANTA

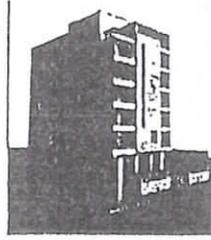


Con fecha Octubre 18 de 2005, el señor Alcalde de Manta, Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, en uso de la facultad que le otorga el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, y en base al informe No. 833-DPUM-MCS, de Octubre 17 de 2005, emitido por el Dr. Miguel Camino Solórzano, Director de Planeamiento Urbano, procedió a efectuar la declaratoria, autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio Fortaleza, ubicado en la Avenida M-3 y Avenida 24 del barrio El Murciélago - Perpetuo Socorro, con clave catastral # 1071313000 del cantón Manta, de propiedad de los Señores Holguer Enrique Torres Feijoo y Carlos Enrique Aza Cevallos.

Manta, Octubre 18 de 2005.

Soraya Mera Cedeño
Soraya Mera Cedeño
SECRETARIA MUNICIPAL





EDIFICIO FORTALEZA
MANTA

Trinity

REGLAMENTO INTERNO EDIFICIO FORTALEZA

CAPITULO 1

DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

Art. 2.- El edificio "FORTALEZA" se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como son los estacionamientos, los locales comerciales, las oficinas son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente Reglamento Interno.



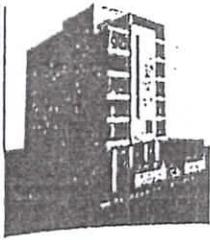
CAPITULO 2

DEL EDIFICIO

Art. 3.- El Edificio "FORTALEZA" se encuentra ubicado en la ciudad de Manta, en la calle M3, entre la avenidas 24, y esta sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con la leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. Se compone de una planta de subsuelo donde se implantan 14 estacionamientos, una bodega y las respectivas áreas de circulación comunales, la planta baja donde encontramos dos locales comerciales, 1 Oficina y áreas complementarias de circulación peatonal, vehicular y de servicios; 1era. Planta alta consta de 4 Oficinas; 2da. Planta alta, consta de cuatro oficinas; 3era. Planta alta consta de cuatro oficinas; 4ta. Planta alta con tres oficinas; 5ta. Planta alta con cuatro oficinas, y 6ta. Planta con tres oficinas, 7ma planta con dos Habitaciones tipo suite. cada una de ellas con sus respectivas áreas comunes.

Art. 4.- En los planos del edificio, de acuerdo con el Régimen Interno de Propiedad Horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio, distribución de las plantas en que esta dividido, de los locales que integran cada planta, las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio. Los planos en referencia, forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como único para el Régimen de Propiedad Horizontal, su relación y sus derechos.





EDIFICIO FORTALEZA

MANTA

(Trinta y Nueve)

CAPITULO 3

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Los estacionamientos, los locales comerciales, y las oficinas, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. 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 local de otro de distinto dueño, las que separan un local 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 ductos de instalaciones ya que son bienes comunes.

Respecto al área de estacionamiento vehicular, en caso de producirse accidentes entre dos o más vehículos, el causante resarcirá los gastos respectivos al propietario del vehículo perjudicado. En todo caso los accidentes que se produjeran dentro del área de estacionamiento serán de cuenta y riesgo de los actores. En caso de no ponerse de acuerdo, se estará a lo dispuesto en la ley y a la competencia de los jueces respectivos.

Se prohíbe el uso excesivo de bocinas, alarmas sonoras, equipos de sonidos, reuniones sociales, etc., dentro del área de estacionamiento, así mismo queda prohibido expresamente, lavar vehículos dentro de esta zona.

Art. 6.- MANTENIMIENTO.- A cada copropietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos.

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





(Prescrito y uso)

solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticreticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del edificio.

CAPITULO 4

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

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que le corresponda y hacer uso de ellos con las limitaciones y en forma legal y reglamentaria;
- c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición, y en general, hacer uso de los derechos y atribuciones que la ley y este Reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y las de este Reglamento, acatar las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que esta le confiera;
- e) Permitir al Administrador la inspección de sus bienes exclusivos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuando este lo considere necesario;
- f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que en ausencia de su copropietario por mas de dos días, quedara encargada de la custodia de las llaves de su local a fin de que actué en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
- g) Para celebrar contratos de enajenación, comodato, arrendamiento o anticresis respecto a sus bienes exclusivos, el copropietario deberá contar con el aval de la Asamblea de Copropietarios, en virtud de lo cual el adquirente, arrendatario o anticretico se someterá, expresamente, al presente Reglamento y a las resoluciones generales, tomada por la Asamblea de Copropietarios. El copropietarios comunicara, por escrito, al Administrador, sobre el particular.
- h) Cancelar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias 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 alcuotas. Estas





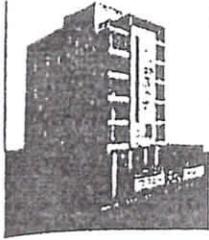
Art. 8.- BIENES COMUNES.- Son Bienes Comunes todos los elementos y partes del edificio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de aprobación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible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

Son bienes comunes:

- a) El terreno.- El terreno sobre el que se asienta la construcción del edificio con inclusión de espacios destinados a retiros, terrazas y circulación.
- 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) La terraza común.- Ubicada al nivel de cubierta del edificio.
- d) Los ascensores.- Son para el uso exclusivo de personas (8 máximo), y por ningún motivo podrá subirse por él, equipos pesados que sobrepasen los 560Kg, que es la capacidad máxima de carga. En la prohibición se incluyen materiales como basura que no se encuentre en sus respectivas fundas, cemento, piedra, arena, hierro, madera etc.
- e) 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.
- f) El cuarto de transformadores, paneles de medidores eléctricos y de telefonía, cuarto de bombas y bodega.- Por la seguridad de todos los copropietarios, usuarios y arrendatarios, a este sector solamente tendrá ingreso el administrador, o la persona que él delegue.
- g) Cisternas.- Existe una cisterna común ubicada en el subsuelo. El pago de consumo de agua será cancelado por su respectivo usuario de acuerdo con la tabla de alcuotas.
- h) Áreas verdes ubicadas en la planta baja.- El mantenimiento de esta área estará bajo el cuidado del administrador.

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

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



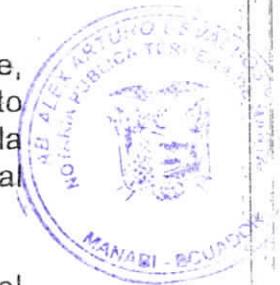
EDIFICIO FORTALEZA
MANTA

(presunto y des)

cuotas deberán ser satisfechas 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;

- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la Asamblea de Copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio, zona de establecimiento, ascensores, áreas exteriores y en general de los bienes comunes. Estas cuotas serán determinadas y pagadas dentro del plazo que señale la misma Asamblea;
- j) El derecho de acceso y uso del interior de los locales es exclusivo de los propietarios de los mismos;
- k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

Art. 12.- TABLA DE ALÍCUOTAS.- La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del edificio, se fijaran de acuerdo con la siguiente tabla que establece lo que cada local representa porcentualmente en relación al edificio.



Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervenientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomaran como indicadores el aumento de Índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como el aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.

Estacionamiento 1	0.79
Estacionamiento 2	0.63
Estacionamiento 3	0.67
Estacionamiento 4	0.67
Estacionamiento 5	0.78
Estacionamiento 6	0.67
Estacionamiento 7	0.75
Estacionamiento 8	0.75
Estacionamiento 9	0.69
Estacionamiento 10	0.69
Estacionamiento 11	0.68
Estacionamiento 12	0.73
Estacionamiento 13	0.58
Estacionamiento 14	0.64
Bodega B1	1.16





EDIFICIO FORTALEZA
MANTA

Manuel J. T.

Almacén 1A	4.36
Patio 1 AL	0.80
Almacén 2AL	4.23
Patio 2AI	0.78
Oficina 3 OF.	2.33
Patio 3 OF.	1.30
Oficina 1A	3.35
Oficina 1B	2.22
Oficina 1C	2.15
Oficina 1D	1.77
Oficina 2A	3.35
Oficina 2B	2.22
Oficina 2C	2.15
Oficina 2D	1.77
Oficina 3A	3.44
Oficina 3B	2.08
Oficina 3C	2.08
Oficina 3D	1.77
Oficina 4A	3.28
Oficina 4B	2.25
Oficina 4C	4.07
Oficina 5A	3.28
Oficina 5B	2.25
Oficina 5C	2.08
Oficina 5D	1.77
Oficina 6A	3.28
Oficina 6B	2.25
Oficina 6C	4.07
Penthouse 7A	4.28
Penthouse 7B	4.93
Habitación 8A	1.06
Terraza 8A	4.10
Habitación 8B	1.12
Terraza 8B	3.12
TOTAL	100.00



EDIFICIO FORTALEZA
MANTA

cuanto y pueblo

CAPITULO 5

DE LAS PROHIBICIONES

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

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a titulo de mejora, los bienes comunes del edificio;
- b) Modificar las distribuciones 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 si los

cambios propuestos son posibles. La tabaquería de ductos es inalterable;

- c) Hacer uso abusivo de su local contrariando su destino natural y obstaculizando el legitimo uso de los demás;
- d) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios y/o arrendatarios, o la seguridad del edificio;
- e) Desarrollar actividades distintas del destino natural de los locales;
- f) Instalar maquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo normal de la corriente eléctrica;
- g) Almacenar sustancias explosivas, toxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;
- h) Mantener abiertas las puertas que comunican sus locales con los espacios de circulación común y utilizar estos como sala de espera o reunión;
- i) Tocar música o causar ruidos a niveles que trasciendan del ámbito de su local;
- j) Introducir y mantener animales dentro de los locales. En todo caso no se permitirá el libre transito de animales por las áreas comunes del edificio;
- k) Utilizar los vestíbulos, corredores, escaleras y terrazas del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o trabajo;
- l) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los locales del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los locales con los espacios de circulación y en general; en los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en la puerta de entrada al local, el numero identificador del mismo que será de carácter uniforme e instalado por la administración del edificio;





(Punto 4)

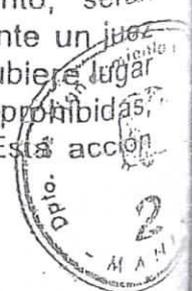
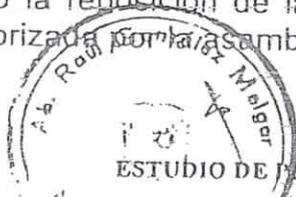
- m) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del edificio, salvo con la autorización escrita de la
- n) Asamblea de Copropietarios y en la forma y con las delimitaciones que ella lo permita;
- o) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con la autorización expresa de la Asamblea de Copropietario;
- p) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos, disposiciones de la Asamblea de Copropietarios o que sean incompatibles con el Régimen de Propiedad Horizontal al que esta sometido este edificio;
- q) Colgar ropas, alfombras, o cosas similares en las ventanas, paredes, terrazas 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;
- r) Colocar la basura fuera de las instalaciones destinadas para el efecto y sin la protección debida;
- s) Usar los corredores y escaleras para el almacenamiento de materiales en general, para reuniones, o algún propósito ajeno al tránsito normal de las personas;
- t) Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética, de las fachadas; se podrá reparar o reemplazar, con cortinas de la misma calidad y color.
- u) Y en general, todos aquellos actos prohibidos por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento general en su artículo #18. y el presente Reglamento Interno.

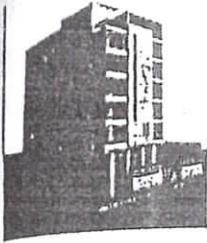
CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

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

- a) Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
- b) Imposición de multa de hasta un S.M.V.
- c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original. Esta acción será autorizada por la Asamblea general.

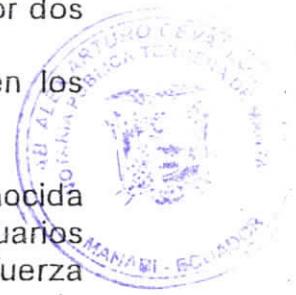




EDIFICIO FORTALEZA
MANTA

González y Páez

- d) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del edificio, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y aprobadas por el directos de la asamblea de copropietarios.
- e) Suspensión de uno o varios servicios comunales, sin perjuicio de la acción judicial correspondiente, cuando se encuentren en mora por dos o mas meses en las cuotas de mantenimiento.
- f) Publicar periódicamente la nomina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.



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

Art.16.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante el juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios a la ley, a los reglamentos o a la ordenanza sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que le hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación solo podrá ejecutarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que se hiciera al copropietario que no hubiere asistido a la reunión en que se tomo tal resolución.

CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACIÓN

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

Art.18.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de





EDIFICIO FORTALEZA
MANTA

Quinto

sus representantes o mandatarios, regula la conservación y administración del edificio, así como las relaciones de los condueños, aunque no concurren a la asamblea o voten en contra.

Art.19.- La Asamblea estará presidida por el Director, y a falta de este, por su suplente. Es obligatoria la asistencia del Administrador, quien funge de secretario.

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

Art.21.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea para sesiones Ordinarias o Extraordinarias, será hecha por el Director, o el administrador, según sea el caso, a la iniciativa previa propia o a petición de uno de los miembros del directorio, o de copropietarios que representen por lo menos 30% del total de votos de los copropietarios. En caso de que el Director o el Administrador según sea el caso, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de los votos del inmueble, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

La convocatoria se hará por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejara constancia de los puntos a tratarse, y del lugar, la fecha y la hora en que se llevara a efecto. En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistieren. No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

Art.22.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La Asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratara de una Asamblea Universal.

Art.23.- QUÓRUM.- Para que haya quórum en las sesiones de la asamblea se necesita la concurrencia de copropietarios que representen mas del 50% de las alcuotas del edificio.

Art.24.- REPRESENTACIÓN.- Los copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de





EDIFICIO FORTALEZA
MANTA

(punto y voto)

representante. La representación se otorgara mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, la que se adjuntara al acta de la respectiva sesión.

Art.25.- DERECHO DE ASISTENCIA.- Es el copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo en los casos contemplados en el articulo anterior.

Art.26.- DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alcuota de dominio que corresponda al local. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea, cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora, y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la administración.

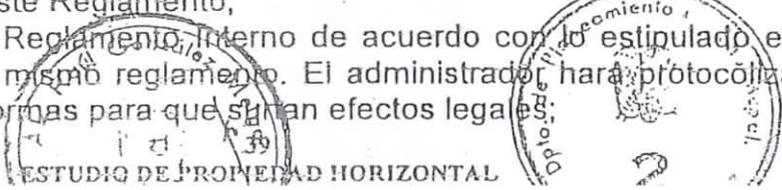
Art.27.- VOTACIONES.- Las decisiones de la Asamblea se tomaran por simple mayoría de votos que representen mas del 51%, salvo los casos en que la ley y/o este Reglamento exijan mayores porcentajes.

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

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

Art.30.- DE LA ASAMBLEA GENERAL.- son atribuciones y deberes de la Asamblea General:

- a) Nombrar y remover al Director de la asamblea y su suplente, al administrador del edificio y fijar la remuneración de este ultimo;
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasiones que fueren necesarias;
- c) Distribuir entre los copropietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo a un este Reglamento;
- d) Reformar este Reglamento Interno de acuerdo con lo estipulado en el Art.28 de este mismo reglamento. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales;





- e) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes;
- f) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumento de los bienes comunes y en sus locales, cuando se haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o del local.
- g) Aprobar y/o modificar el presupuesto anual que presente el Administrador.
- h) Solicitar rendición de cuentas al Administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando este termine su periodo;
- i) Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, o el presente Reglamento Interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia;
- j) Conocer y resolver cualquier asunto que este determinado en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento y en el presente Reglamento Interno, en las ordenanzas municipales y que sea de interés general para los copropietarios del edificio;
- k) Revocar y reformar las decisiones del Administrador cuando estas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del edificio;
- l) Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.

CAPITULO 8

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR Y DEL SECRETARIO

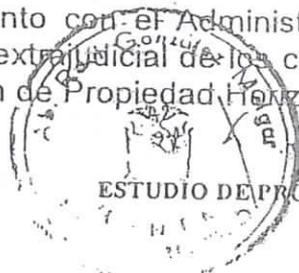
Art.31.- Del Directorio.- El Directorio estará integrado por un Director Principal, dos vocales principales y sus respectivos suplentes y por el Administrador quien hará las funciones de secretario, sin derecho a voto.

Art.32.- Los miembros del directorio serán nombrados por la Asamblea de Copropietarios, duraran un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

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

Art.34.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.

- a) Ejercer junto con el Administrador del edificio la representación legal judicial y extrajudicial de los copropietarios, en todo cuanto se relacione al régimen de Propiedad Horizontal del edificio FORTALEZA,



40

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL



ARQ. GABRIEL CARRANZA GARCIA



EDIFICIO FORTALEZA
MANTA

(Punto)

especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos;

- b) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea General de Copropietarios;
- c) Asumir provisionalmente las funciones de Administrador, en caso de falta o impedimento de este, hasta que la Asamblea General resuelva lo pertinente;
- d) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la Asamblea, así como las delegaciones dadas por esta.

Art.35.- DEL ADMINISTRADOR.- El Administrador del edificio será elegido por la Asamblea General para el periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por periodos iguales. Para ser Administrador no se requiere ser copropietario del edificio, pero si que sea mayor de edad.

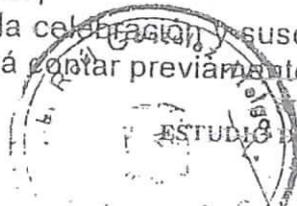
Art.36.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del edificio FORTALEZA, solo o junto con el señor Director, en todo cuanto se relaciones al Régimen de Propiedad Horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multa, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la Ley y reglamentos;
- b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de estos y realizando las reparaciones que fueren necesarias;
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del Director;
- d) Presentar a consideración de la asamblea; con la prioridad que esta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuestos, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorias, de conformidad con lo estipulado en el Reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la Asamblea y en caso de mora de mas treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales;
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del propietario, arrendatario o anticretico causante o responsable de estos;





- h) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del edificio, hasta por el monto que señale la asamblea;
- i) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la Asamblea General y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
- j) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo;
- k) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio;
- l) Conservar copia certificada de la Escritura Publica de constitución de Propiedad Horizontal del Edificio FORTALEZA, de la escritura publica de compraventa del terreno sobre el cual esta 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 entregarla mediante acta a su sucesor;
- m) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, los libros de la administración del edificio;
- n) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticreticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
- o) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con la autorización del Director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de deudas comunes y en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable;
- p) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Directorio, en las que desempeñara las funciones de secretario de las mismas;
- q) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios;
- r) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del edificio;
- s) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática;
- t) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y ordenes emanadas de la Asamblea General;
- u) Cumplir con todas las demás obligaciones convenidas en el respectivo contrato;
- v) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato el Administrador deberá contar previamente con la aprobación del Directorio.





EDIFICIO FORTALEZA
MANTA

(privato y des)

- w) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades publicas y privadas;
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

Art.37.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- Las funciones del secretario de la Asamblea la ejercerá el Administrador del edificio. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas.

CAPITULO 9

DISPOSICIONES GENERALES

Art.38.- DEL FONDO COMUN DE RESERVA.- Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el articulo 31 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formara con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementara con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinara a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

Art.39.- SEGURO OBLIGATORIO.- Es obligatorio el seguro contra incendio y daños de ascensores de acuerdo a lo estipulado en la Ley de Propiedad Horizontal.

Art.40.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por el 50% de los asistentes.

Arq. Gabriel Carranza García
Reg. Prof., Mat. # 293 C.A.E. - MANABI



BanEcuador S.A.
14/08/2023 11:11:05 OK
CONVENIO: 2950 ACE-GUBIERNO PROVINCIAL DE MANABI
CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS
CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE
REFERENCIA: 1463723000
SECUENCIAL: 0
Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS
OFICINA: 76 - MANA (AG.) OP: jcalderonp
INSTITUCION DEPOSITANTE: NOTARIA 3 MANA
FORMA DE RECAUDO: Efectivo

Efectivo: 9.00
Comision Efectiva: 0.51
IVA 8: 0.06
TOTAL: 9.57
SUJETO A VERIFICACION

BanEcuador S.A.
RUC: 1768183520001

HANTA (AG.)
AV. 24 Y AV. FLAVIO REYES

DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA
No. Fac.: 056-527-00007538
Fecha: 14/08/2023 11:11:24

No. Autorización:
1406202301176918352000120565270000075382023111011

Cliente : CONSUMIDOR FINAL
ID : 99999999999999
Dir : AV. 24 Y AV. FLAVIO REYES

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

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



BanEcuador
14/08/2023
AGENCIA CANTONAL
MANA