

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

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

Razón de Inscripción

Periodo: 2024

Número de Inscripción: 1216

Número de Repertorio: 3446

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

1.- Con fecha veintidos de Mayo del dos mil veinticuatro se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 1216 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
0103190377	LEON PACHECO EDGAR PATRICIO	COMPRADOR
1703031995	RODRIGUEZ QUIROZ CECILIA DE LA NIEVES	VENDEDOR

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
ESTACIONAMIENTO D4	1082314021	82108	COMPRAVENTA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: miércoles, 22 mayo 2024

Fecha generación: miércoles, 22 mayo 2024



Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Código Seguro de Verificación (CVS)



3 6 5 7 1 2 7 I V A 0 L J D





Factura: 002-002-000067045



20241308004P01103

NOTARIO(A) FELIPE ERNESTO MARTINEZ VERA

NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20241308004P01103						
ACTO O CONTRATO:							
COMPRAVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	20 DE MAYO DEL 2024, (14:16)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	RODRIGUEZ QUIROZ CECILIA DE LA NIEVE	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1703031995	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	LEON PACHECO EDGAR PATRICIO	REPRESENTADO POR	CÉDULA	0103190377	ECUATORIANA	COMPRADOR (A)	VICTOR HUGO ROMERO INTRIAGO
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón		Parroquia			
MANABÍ		MANTA		MANTA			
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	3650.22						

NOTARIO(A) FELIPE ERNESTO MARTINEZ VERA

NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN MANTA



ALL INFORMATION CONTAINED
HEREIN IS UNCLASSIFIED
DATE 10/1/01 BY 60322
UCBAW

REPÚBLICA DEL ECUADOR

NOTARÍA CUARTA
DEL CANTÓN MANTAAb. Felipe Ernesto
Martínez Vera1
2
3
4
5
6

**ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA VENTA; OTORGADA POR
LA SEÑORA CECILIA DE LA NIEVE RODRIGUEZ QUIROZ; A
FAVOR DEL SEÑOR EDGAR PATRICIO LEON PACHECO.
CUANTÍA: TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA DÓLARES
CON VEINTIDÓS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS
UNIDOS DE AMERICA.- DOS COPIAS.....**

7

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón de su mismo nombre, Provincia

8

de Manabí República del Ecuador, hoy día veinte de mayo del dos mil veinticuatro, ante mí

9

Abogado ante mí Abogado Felipe Ernesto Martínez Vera, Notario Público Cuarto del cantón

10

Manta, comparecen: por una parte por sus propios derechos la señora CECILIA DE LA

11

NIEVE RODRIGUEZ QUIROZ , de estado civil viuda, domiciliada en esta ciudad de

12

Manta,; y por otra parte comparece el señor EDGAR PATRICIO LEON PACHECO, de

13

estado civil soltero, domiciliado en el cantón Manta, legalmente representado por el señor

14

VICTOR HUGO ROMERO INTRIAGO según consta del poder que se adjunta a éste acto.

15

Los comparecientes son de nacionalidad Ecuatoriana, mayores de edad.- A quienes de

16

conocerlos doy fe, al haberme presentado su cédula de ciudadanía y certificado de

17

votación cuyas fotocopias solicita sea agregada y autorizándome de conformidad con el

18

artículo setenta y cinco de la Ley Orgánica de Gestión de La Identidad y datos Civiles,

19

a la obtención de su información en el Registro Personal Único cuyo custodio es

20

la Dirección General de Registro Civil, Identificación y cedulação, a través del convenio

21

suscrito con esta Notaría, que se agregara como habilitante. Advertidos que fueron los

22

comparecientes por mí, el Notario, de los efectos y resultados de esta escritura, así como

23

examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento

24

de esta escritura pública de COMPRAVENTA, sin coacción, amenazas, temor reverencial,

25

ni promesa o seducción, me piden que eleve a escritura pública el texto de la minuta,

26

cuyo tenor literario es como sigue.- SEÑOR NOTARIO PÚBLICO: En el Registro de

27

Escrituras Públicas de la Notaría a su cargo, sírvase usted incorporar una en la que

28

conste un Contrato de Compraventa de Estacionamiento del Edificio "Umiña" contenido

[Firma manuscrita]

Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera
NOTARIO CUARTO
DEL CANTÓN MANTA



1 en las siguientes cláusulas: CLÁUSULA PRIMERA: INTERVINIENTES.- Intervienen en la
2 celebración y suscripción del presente contrato de Compraventa, por una parte, la
3 señora CECILIA DE LA NIEVE RODRIGUEZ QUIROZ, de estado civil viuda, por sus
4 propios y personales derechos, a quien en adelante y para los efectos de este
5 contrato, podrá designarse como "VENDEDORA"; y, por otra parte, comparece el señor
6 Víctor Hugo Romero Intriago, en calidad de Apoderado del señor EDGAR PATRICIO LEÓN
7 PACHECO, de estado civil soltero, como se justifica con la copia certificada del Poder
8 Especial vigente, que forma parte de esta escritura; a quien en adelante se lo podrá
9 designar simplemente como "COMPRADOR". Los comparecientes declaran ser ciudadanos
10 ecuatorianos, mayores de edad, domiciliados en esta ciudad de Manta, hábiles y capaces
11 como en derecho se requiere para celebrar esta clase de actos y contratos.
12 CLÁUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES.- A.- Declara la VENDEDORA, ser legítima
13 dueña y propietaria del Edificio denominado "UMIÑA", ubicado en la calle Treinta del
14 Barrio Umiña – Pedro Balda, de la parroquia y cantón Manta, el mismo que fuera
15 constituido al Régimen de Propiedad Horizontal, mediante la respectiva Declaratoria
16 protocolizada en la Notaría Primera del cantón Montecristi, con fecha diecinueve de
17 enero de mil novecientos ochenta y dos, inscrita en el Registro de la Propiedad de
18 Manta, el dos de marzo de mil novecientos ochenta y dos, bajo el número uno. Así mismo,
19 los planos, linderos de los departamentos, cuadro de alícuotas y anexos, se encuentran
20 protocolizados en la Notaría Primera del cantón Montecristi, el veintinueve de abril de mil
21 novecientos ochenta y dos, inscritos en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el
22 diez de diciembre de mil novecientos ochenta y dos, bajo el número cuatro. B.-
23 Posteriormente y con fecha trece de octubre de dos mil veintidós, en la Notaría Tercera
24 del cantón Manta, se protocoliza la Resolución Administrativa No. 037-ALC-M-JOZC-2018,
25 emitida por el Alcalde del GADM del cantón Manta, Ingeniero Jorge O. Zambrano Cedeño,
26 el seis de noviembre de dos mil dieciocho, en la que resuelve: MODIFICAR la Propiedad
27 Horizontal del Edificio "Umiña" del cantón Manta; inscrita en el Registro de la Propiedad del
28 cantón Manta, el diez de enero de dos mil veintitrés, bajo el número Uno, conjuntamente

REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera

Firma manuscrita
Ab. Felipe Martínez Vera
NOTARIO CUARTO
DEL CANTÓN MANTA

1 con los planos y anexos. C.- El lote de terreno sobre el que se encuentra construido
2 el Edificio "Umiña", fue adquirido por la VENDEDORA en su estado civil soltera, por
3 compra que hiciera a los señores: Arq. Jimmy Molina Calderero y María Antonia Ayesa
4 Calvo, a través de la Escritura Pública de Compraventa, celebrada en la Notaría
5 Primera del cantón Manta, el dos de agosto de mil novecientos setenta y ocho, inscrita
6 en el Registro de la Propiedad de Manta, el veinticuatro de agosto de mil novecientos
7 setenta y ocho, bajo el número seiscientos sesenta y cinco. D.- Formando parte del
8 Edificio "UMIÑA", se encuentra el ESTACIONAMIENTO número D-CUATRO, el mismo
9 que es objeto del presente contrato. E.- De conformidad a la certificación extendida por el
10 señor Registrador de la Propiedad del cantón Manta, sobre este bien inmueble, no se
11 halla inscrita ninguna prohibición, acto, contrato o demanda que afecte su dominio,
12 ni es objeto de embargo, ni está constituido en anticresis, ni está afectado por acciones
13 rescisorias, reivindicatorias, ni constituido en patrimonio familiar, por lo que se encuentra
14 libre de todo gravamen. Cor respondiéndole la Ficha Registral No. 82108. CLÁUSULA
15 TERCERA: DE LA COMPRAVENTA.- Con los antecedentes expuestos y mediante el
16 presente contrato de venta, la VENDEDORA, señora CECILIA DE LA NIEVE
17 RODRIGUEZ QUIROZ, por sus propios y personales derechos, tiene a bien vender,
18 ceder y transferir en forma real y perpetua a favor del señor EDGAR PATRICIO
19 LEÓN PACHECO, quien a través de su Apoderado Especial, compra, adquiere y acepta
20 pata sí, el ESTACIONAMIENTO número D-CUATRO del Edificio "UMIÑA", ubicado en la
21 calle Treinta del Barrio Umiña – Pedro Balda, de la parroquia y cantón Manta, provincia
22 de Manabí, el mismo que se singulariza de la siguiente forma: ESTACIONAMIENTO D-
23 CUATRO DEL EDIFICIO "UMIÑA": Ubicado en la PLANTA BAJA sobre el Nivel +0.20m.
24 del Edificio "Umiña", más las respectivas áreas de circulación comunal, tanto vehicular
25 como peatonal. Presenta los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Lindera con
26 vacío. POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio. POR EL NORTE: Lindera con área
27 comunal circulación en dos metros cincuenta centímetros (2.50 m.) POR EL SUR: Lindera
28 con área comunal jardinera en dos metros cincuenta centímetros (2.50 m.) POR EL ESTE:

REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera

1 Linderá con Estacionamiento D-Ocho en cinco metros (5.00 m.) POR EL OESTE: Linderá
2 con Estacionamiento D-Siete en cinco metros (5.00 m.) Correspondiéndole a este
3 Estacionamiento: ÁREA: 12.50 m2. AREA NETA: 12.50 m2. ALICUOTA: 0.0069%. AREA
4 DE TERRENO: 7.08 m2. AREA COMÚN: 5.23 m2. AREA TOTAL: 17.73 m2. Identificado
5 en el GADM del cantón Manta con la Clave Catastral No. 1-08-23-14-021. CLÁUSULA
6 CUARTA: DEL PRECIO Y FORMA DE PAGO.- El precio de la presente compraventa
7 pactado de mutuo acuerdo por los contratantes y que lo consideran como justo, es por
8 la suma de TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS
9 UNIDOS DE AMÉRICA CON VEINTIDÓS CENTAVOS (\$3,650.22), valor que el
10 COMPRADOR ha cancelado a la VENDEDORA, con anticipación, quien declara haber
11 recibido este valor en dinero efectivo, a su total y entera conformidad. Las partes
12 contratantes están satisfechas con el precio y la forma de pago pactados, declarando que
13 en lo posterior no tendrán ningún reclamo que hacer por tal concepto, renunciando
14 inclusive a proponer acción rescisoria por lesión enorme. CLÁUSULA QUINTA:
15 TRANSFERENCIA DE DOMINIO Y SANEAMIENTO.- La VENDEDORA, conforme con el
16 precio y forma de pago pactados, TRANSFIERE en favor del señor EDGAR PATRICIO
17 LEÓN PACHECO, el dominio sobre el ESTACIONAMIENTO número D-CUATRO
18 ubicado en el Edificio "UMIÑA", ubicado en la Calle Treinta del Barrio Umiña – Pedro
19 Balda, de la parroquia Manta del cantón Manta, Provincia de Manabí; con todos sus
20 derechos, usos, costumbres, servidumbres activas y pasivas, áreas comunes y de
21 circulación, y todo cuanto por su naturaleza, destino o accesión se reputan inmuebles,
22 sin reservarse nada para sí, ni para terceros, y, sin ninguna limitación de dominio que
23 pueda obstaculizar el libre ejercicio del mismo por parte del adquirente, quien declara
24 conocer muy bien lo que compra, pues se encuentra en posesión del bien. De igual
25 manera la VENDEDORA declara que el INMUEBLE no está sujeto a condiciones
26 suspensivas ni resolutorias, que no es motivo de acciones rescisorias, reivindicatorias,
27 posesorias o de partición de herencia, y que se halla libre de juicios, sometiéndose
28 por tanto al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de conformidad con la Ley.

Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera
NOTARIO CUARTO
DEL CANTÓN MANTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera



1 CLÁUSULA SEXTA : ACEPTACIÓN Y SOMETIMIENTO AL REGIMEN DE PROPIEDAD

2 HORIZONTAL.- El COMPRADOR, a través de su Apoderado Especial, acepta la venta y

3 transferencia de dominio del INMUEBLE materia de esta compraventa, por ser en

4 seguridad de sus intereses, y declara haber recibido el mismo a su entera satisfacción, así

5 como las áreas comunales del Edificio "Umiña", sin tener nada que reclamar al respecto;

6 comprometiéndose expresamente a mantener el ESTACIONAMIENTO número D-CUATRO

7 bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y a ejercer su dominio, posesión, uso y goce

8 en los términos y condiciones constantes en el Reglamento de Propiedad Horizontal del

9 Edificio "Umiña", que declara conocer, aceptar y someterse en todas sus partes.

10 CLÁUSULA SÉPTIMA: LICITUD DE FONDOS.- Las partes contratantes declaran bajo

11 la gravedad del juramento y atendiendo el principio de la buena fe en los

12 negocios, que tanto los valores como los bienes inmuebles que se intercambian

13 con motivo del presente contrato, tienen un origen y un destino que, de ninguna

14 manera se relacionan con el cultivo, producción, fabricación, almacenamiento,

15 transporte o tráfico ilícito de sustancias estupefacientes o psicotrópicas. Asimismo, las

16 partes se autorizan recíprocamente para que, en caso de investigaciones relacionadas

17 con las actividades antes mencionadas, puedan proporcionar a las autoridades

18 judiciales o administrativas competentes, toda la información que ellas requieran

19 sobre la presente transacción.- CLÁUSULA OCTAVA: DE LOS GASTOS.- De común

20 acuerdo, los contratantes expresan que, los gastos que demande la celebración de la

21 presente escritura de Compraventa, tales como pagos de impuestos, honorarios

22 profesionales, derechos notariales y de inscripción, serán de cuenta del COMPRADOR.

23 CLÁUSULA NOVENA: DOMICILIO.- En caso de existir controversias o diferencias

24 derivadas de la ejecución de este contrato, que no puedan ser resueltas en forma directa y

25 amistosa, las partes renuncian a la jurisdicción ordinaria y deciden someterse a la

26 decisión del Tribunal de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Manta, que se

27 sujetará a lo dispuesto por la Ley de Arbitraje y Mediación, al Reglamento del Centro de

28 Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Manta y cualquier otra reglamentación

Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera
NOTARIO CUARTO
DEL CANTÓN MANTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera

1 que se expida sobre el particular, cuyo laudo arbitral será inapelable. CLÁUSULA
2 DÉCIMA: DE LA INSCRIPCIÓN.- La Vendedora, faculta al COMPRADOR, señor
3 EDGAR PATRICIO LEÓN PACHECO, para que a través de su Apoderado Especial, solicite
4 al señor Registrador de la Propiedad del cantón Manta, la inscripción del presente
5 contrato, como legalmente corresponde. LAS DE ESTILO.- Sírvase usted señor
6 Notario, anteponer y agregar las demás cláusulas de estilo que necesarias sean para
7 la perfecta validez de esta escritura, como es la voluntad de sus otorgantes. f.-
8 Abogada Zobeida Cedeño. Reg. Prof. No. 13-1996-53. Foro de Abogados.- Hasta aquí
9 la minuta que por voluntad de los comparecientes queda elevada a la categoría de
10 escritura pública para que surtan los efectos legales las cláusulas en ella contenidas, los
11 comparecientes aceptaron el total contenido de la presente, previa lectura que yo el
12 Notario les di en alta y clara voz, de principio a fin, firmando los comparecientes conmigo
13 el Notario Público en un solo acto. De lo cual doy fe. -----

14

15 
16 CECILIA DE LA NIEVE RODRIGUEZ QUIROZ

17 C.C. # 1703031995.

18 VENDEDORA.-

19 
20 VICTOR HUGO ROMERO INTRIAGO

21 C.C. # 1304874264.

22 COMPRADOR.-

24

25 
26 
27 Ab. Felipe Martínez Vera
28 NOTARIO CUARTO
DEL CANTÓN MANTA



BIANCO PICHINCHA



¡Transferencia enviada!

(Comprobante: 24366553)



Las transferencias a partir de las 16:00 h con esta institución se realizarán el próximo día laboral.

Monto	\$ 1.00
Costo de transacción	\$ 0.36
IVA	\$ 0.05
Fecha	21 may 2024

Cuenta origen

Nombre	Toala Feijoo Pedro J...
Número de cuenta	*****3159

Cuenta destino

Nombre	Gobierno Provincial D...
Número de cuenta	*****7674
Banco	Banecuador B.p.
Correo electrónico	ptoalafeijoo@gmail...

ESTACIONAMIENTO D4 Edificio UMINA



ES COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

406-789

N° 052024-117672

Manta, viernes 17 mayo 2024

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 1-08-23-14-021 perteneciente a RODRIGUEZ QUIROZ CECILIA DE LA NIEVE con C.C. 1703031995 ubicada en EDIFICIO UMIÑA PLANTA BAJA ESTACIONAMIENTO D4 BARRIO UMIÑA PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$3,650.22 TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA DÓLARES 22/100. SE COBRA ALCABALAS POR LA CUANTIA DE \$3,650.22 TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA DÓLARES 22/100. NO SE GENERAN VALORES DE UTILIDADES YA QUE LA ULTIMA TRANSFERENCIA DE DOMINIO TIENE MAS DE 20 AÑOS



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 7 meses a partir de la fecha emitida.

Fecha de expiración: martes 31 diciembre 2024

Código Seguro de Verificación (CSV)



1118708P1WS83R

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



ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

SECRET

RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

**TITULO DE CREDITO #: T/2024/243032
DE ALCABALAS**



Fecha: 13/05/2024

Por: 29.20

Periodo: 01/01/2024 hasta 31/12/2024

Vence: 13/05/2024

Tipo de Transacción:
COMPRAVENTA

VE-319067

Tradente-Vendedor: RODRIGUEZ QUIROZ CECILIA DE LA NIEVE

Identificación: 1703031995

Teléfono: 052621381

Correo:



Adquiriente-Comprador: LEON PACHECO EDGAR PATRICIO

Identificación: 0103190377

Teléfono: S/E

Correo:

Detalle:

PREDIO: Fecha adquisición: 24/08/1978

Clave Catastral Avaluo Área Dirección

1-08-23-14-021

3,650.22

7.08

EDIFICIOUMINAPLANTABAJAESTACIONAMIENTOD4

Precio de Venta

3,650.22

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2024	DE ALCABALAS	36.50	18.25	0.00	18.25
2024	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	10.95	0.00	0.00	10.95
Total=>		47.45	18.25	0.00	29.20

Saldo a Pagar EXENCIONES

Rubro	Descripción	Exención	Concepto	Valor
DE ALCABALAS	Descuento Tercera Edad			18.25
Total=>				18.25

[Handwritten signature]

**ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA**

[illegible]

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 052024-116659

N° ELECTRÓNICO : 233790

Fecha: 2024-05-06

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: 1-08-23-14-021

Ubicado en: EDIFICIO UMIÑA PLANTA BAJA ESTACIONAMIENTO D4



ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Neta: 12.5 m²

Área Comunal: 5.23 m²

Área Terreno: 7.08 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1703031995	RODRIGUEZ QUIROZ-CECILIA DE LA NIEVE

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 3,540.00

CONSTRUCCIÓN: 110.22

AVALÚO TOTAL: 3,650.22

SON: TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA DÓLARES 22/100

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 del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 20 de diciembre del año 2023, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2024 - 2025".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales

[Handwritten signature]

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

Este documento tiene una validez de 7 meses a partir de la fecha emitida
Fecha de expiración: martes 31 diciembre 2024

Código Seguro de Verificación (CSV)



1117682YANISMS

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: 2024-05-07 10:01:36



2611 558 - 2611 471 - 2611 479



portalciudadano@manta.gob.ec



Calle 9 y Avenida 4ta



<https://manta.gob.ec>

1000

N° 052024-116557

Manta, jueves 02 mayo 2024

**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 **RODRIGUEZ QUIROZ CECILIA DE LA NIEVE** con cédula de ciudadanía No. **1703031995**.

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



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera



[Handwritten signature]

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

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

Fecha de expiración: domingo 02 junio 2024

Código Seguro de Verificación (CSV)

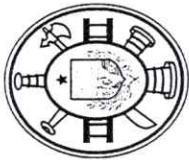


1117580HFJOH6W

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



[illegible]



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA



*Escanear para validar

COMPROBANTE DE PAGO

N° 000193863

Contribuyente

RODRIGUEZ QUIROZ CECILIA DE LA NIEVE

Identificación

17XXXXXX5

Control

000002297

Nro. Título

567010

Certificado de Solvencia (Unico)

Expedición

2024-05-17

Expiración

2024-06-17

Descripción

Detalles

Año/Fecha	Período	Rubro	Deuda	Abono Ant.	Total
05-2024/06-2024	Mensual	Certificado de Solvencia	\$3.00	\$0.00	\$3.00

El Área de Tesorería **CERTIFICA**: Que la clave catastral 1-08-23-14-021, no registra deudas con el Cuerpo de Bomberos de Manta

Cajero: Victores Mera Michelle Nicole

Pagado a la fecha de 2024-05-17 11:09:41 con forma(s) de pago: EFECTIVO
(Válido por 30 días)

Total a Pagar \$3.00

Valor Pagado \$3.00

Saldo \$0.00



Firmado electrónicamente por:

**MARIA VERONICA
CUENCA VINCES**

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



Handwritten text in blue ink, possibly a signature or initials, oriented diagonally.

Handwritten mark or signature in blue ink, located near the bottom right corner.

Ficha Registral-Bien Inmueble

82108

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-24016021
Certifico hasta el día 2024-05-16:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 1082314021

Fecha de Apertura: martes, 10 enero 2023

Información Municipal:

Dirección del Bien: "Edificio UMIÑA" se encuentra ubicado en la calle 30 del barrio Umiña - Pedro Balda

Tipo de Predio: ESTACIONAMIENTO D4

Parroquia: MANTA



LINDEROS REGISTRALES:

"Edificio UMIÑA" se encuentra ubicado en la calle 30 del barrio Umiña - Pedro Balda, parroquia Manta, cantón Manta. Las medidas, linderos son las siguientes:

PLANTA BAJA: Ubicado sobre el Nivel +0,20m. más las respectivas áreas de circulación comunal, tanto vehicular como peatonal.

ESTACIONAMIENTO D4

Por arriba: lindera con vacío

Por abajo: lindera con terreno edificio

Por el norte lindera con área comunal circulación en 2,50m.

Por el sur: lindera con área comunal jardinera en 2,50m.

Por el este: lindera con estacionamiento D8 en 5,00m.

Por el oeste: lindera con estacionamiento D7 en 5,00m.

Área: 12,50m².

ÁREA NETA: 12,50 (m²)

ALÍCUOTA: 0,0069%

ÁREA DE TERRENO: 7,08 (m²)

ÁREA COMUN: 5,23(m²)

ÁREA TOTAL: 17,73 (m²)

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	665 jueves, 24 agosto 1978	1228	1229
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	1 martes, 02 marzo 1982	1	2
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	4 viernes, 10 diciembre 1982	1	1

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA





PROPIEDADES
HORIZONTALES

MODIFICATORIA DE LA
DECLARATORIA AL RÉGIMEN DE
PROPIEDAD HORIZONTAL

1 martes, 10 enero 2023

PLANOS

MODIFICACION DE PLANOS

1 martes, 10 enero 2023

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : **COMPRA VENTA**

[1 / 5] COMPRAVENTA

Inscrito el: jueves, 24 agosto 1978

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 02 agosto 1978

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Un lote de terreno urbano en la ciudad de Manta, ubicado en el sector de "La Silla" barrio Umiña. Una área o cabida total de Mil ochenta metros cuadrados.

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

Número de Inscripción : 665

Folio Inicial: 1228

Número de Repertorio: 1363

Folio Final : 1229

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	RODRIGUEZ QUIROZ CECILIA	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	MOLINA CALDERERO JIMMY	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	AYESA CALVO MARIA ANTONIA	CASADO(A)	MANTA

Registro de : **PROPIEDADES HORIZONTALES**

[2 / 5] PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: martes, 02 marzo 1982

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MONTECRISTI

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 19 enero 1982

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

(Archivado en el libro de Varios del año 1982). Protocolización de la Autorización con que la Ilustre Municipalidad de Manta autoriza la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "Umiña", ubicado en la calle 30 Barrio del mismo nombre.

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

Número de Inscripción : 1

Folio Inicial: 1

Número de Repertorio: 370

Folio Final : 2

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	RODRIGUEZ QUIROZ CECILIA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : **PROPIEDADES HORIZONTALES**

[3 / 5] PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: viernes, 10 diciembre 1982

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MONTECRISTI

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 29 abril 1982

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

(Archivado en el libro de Varios del año 1982). Protocolización de la copia de los Linderos de los departamentos, Edificio de Propiedad Horizontal "Umiña" sus anexos, cuadros y alcuotas, dictada por el señor Alcalde del cantón Manta, Dr. Alberto Cantos Pinargote.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	RODRIGUEZ QUIROZ CECILIA	NO DEFINIDO	MANTA

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[4 / 5] MODIFICATORIA DE LA DECLARATORIA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: martes, 10 enero 2023

Número de Inscripción : 1

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 208

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 13 octubre 2022

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

MODIFICATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL Mediante el presente instrumento y de conformidad con el artículo treinta y cinco de la ley notarial vigente, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, Mediante Oficio No. O-USG&GD-MIMB-2018-835, de fecha 13 de noviembre de 2018, mediante Resolución Administrativa No. 037-ALC-M-JOZC-2018, emitida por el Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, mediante la cual resuelve: Artículo 1. MODIFICAR. Que, en atención al trámite #4273, ingresado por Secretaria General GAD Municipal de Manta, relacionado con la comunicación suscrita por el Arq. David Núñez Casanova Administrador/Representante Legal Edificio "UMINA", que en su parte pertinente señala lo siguiente " Adjunto en la presente dos ejemplares del nuevo Estudio a la Modificatoria de la propiedad Horizontal del Edificio "UMIÑA" misma que ha sido aprobada por la asamblea general de copropietarios del día viernes 29 de junio de 2018. Cabe recalcar que con fecha 08 de mayo de 2012, existe una Resolución 014-ALC-M-JEB-2012, en el cual el Alcalde de ese entonces Ing. Jaime Estrada Bonilla, aprobó dicha modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal del Edificio "UMIÑA", la misma que nunca se cristalizó y posteriormente fue declarada sin efecto por el tiempo transcurrido. En consecuencia bajo los principios de transparencia y contradicción, adjunto nuevamente el presente estudio a la modificatoria a la propiedad horizontal con la finalidad de que previo revisión de su personal que corresponda apruebe mediante resolución la nueva modificatoria a la propiedad horizontal en los términos que consta dicho estudio.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ADMINISTRADOR	NUÑEZ CASANOVA DAVID OSWALDO	SOLTERO(A)	MANTA
EDIFICIO	EDIFICIO UMIÑA		MANTA
PROPIETARIO	RODRIGUEZ QUIROZ CECILIA DE LA NIEVES		MANTA

Registro de : PLANOS

[5 / 5] MODIFICACION DE PLANOS

Inscrito el: martes, 10 enero 2023

Número de Inscripción : 1

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 209

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 13 octubre 2022

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

MODIFICATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL Mediante el presente instrumento y de conformidad con el artículo treinta y cinco de la ley notarial vigente, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, Mediante Oficio No. O-USG&GD-MIMB-2018-835, de fecha 13 de noviembre de 2018, mediante Resolución Administrativa No. 037-ALC-M-JOZC-2018, emitida por el Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, mediante la cual resuelve: Artículo 1. MODIFICAR. Que, en atención al trámite #4273, ingresado por Secretaria General GAD Municipal de Manta, relacionado con la comunicación suscrita por el Arq. David Núñez Casanova Administrador/Representante Legal Edificio "UMINA", que en su parte pertinente señala lo siguiente " Adjunto en la presente dos ejemplares del nuevo Estudio a la Modificatoria de la propiedad Horizontal del Edificio "UMIÑA" misma que ha sido aprobada por la asamblea general de copropietarios del día viernes 29 de junio de 2018. Cabe recalcar que con fecha 08 de mayo de 2012, existe una Resolución 014-ALC-M-JEB-2012, en el cual el Alcalde de ese entonces Ing. Jaime Estrada Bonilla, aprobó dicha modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal del Edificio "UMIÑA", la misma que nunca se cristalizó y posteriormente fue declarada sin efecto por el tiempo transcurrido. En consecuencia bajo los principios de transparencia y contradicción, adjunto nuevamente el presente estudio a la modificatoria a la propiedad horizontal con la finalidad de que previo revisión de su personal que corresponda apruebe mediante resolución la nueva modificatoria a la propiedad horizontal en los términos que consta dicho estudio.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ADMINISTRADOR	NUÑEZ CASANOVA DAVID OSWALDO	SOLTERO(A)	MANTA
EDIFICIO	EDIFICIO UMIÑA		MANTA
PROPIETARIO	RODRIGUEZ QUIROZ CECILIA DE LA NIEVES		MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

Libro:
COMPRA VENTA
PLANOS
PROPIEDADES HORIZONTALES
Total Inscripciones >>

Número de Inscripciones:
1
1
3
5

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 2024-05-16

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : CEDEÑO MENENDEZ ELSYE HAUDREY

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-24016021 certifico hasta el día 2024-05-16, la Ficha Registral Número: 82108.



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

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Válido por 30 días. Excepto que
se diera un traspaso de dominio o
se emitiera un gravamen

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 1 4 8 6 8 9 D Q U K S U U

Página 4/4- Ficha nro 82108

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.

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CECULACIÓN

CEDULA DE CIUDADANIA
Nº 170303199-5

APellidos y Nombres
RODRIGUEZ QUIROZ
CECILIA DE LA NIEVE

Lugar de Nacimiento
QUAYAS
QUAYAS

FECHA DE NACIMIENTO
PEDRO CARBO / CONCEPCION
1945-05-08

NACIONALIDAD
ECUATORIANA

SEXO
F

ESTADO CIVIL
VIUDO
MEDARDO NAPOLEON
MANCIATI REYES



INSTRUCCION
BACHILLERATO

PROFESION / OCUPACION
CORREDOR BIENES RAICES

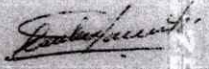
APellidos y Nombres del Padre
RODRIGUEZ MACIAS GUSTAVO

APellidos y Nombres de la Madre
QUIROZ GOMEZ RAQUEL

Lugar y Fecha de Expedición
MANTA
2015-09-24

FECHA DE EXPIRACION
2025-09-24

E332212242



[Handwritten signature]

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1703031995

Nombres del ciudadano: RODRIGUEZ QUIROZ CECILIA DE LA NIEVE

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/GUAYAS/GUAYAQUIL/CARBO
(CONCEPCION)

Fecha de nacimiento: 8 DE MAYO DE 1945

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: CORRED.BIENES RAICES

Estado Civil: VIUDO

Cónyuge: MANCIATI REYES MEDARDO NAPOLEON

Datos del Padre: RODRIGUEZ MACIAS GUSTAVO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: QUIROZ GOMEZ RAQUEL

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 1 DE JUNIO DE 2016

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 21 DE MAYO DE 2024

Emisor: FELIPE ERNESTO MARTINEZ VERA - MANABÍ-MANTA-NT 4 - MANABI - MANTA



N° de certificado: 243-020-58016



243-020-58016

Lcdo. Ottón José Rivadeneira González
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente



CÉDULA DE
IDENTIDAD



REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CONDICIÓN CIUDADISCAPAFÍSICA



NUI.1304874264

APELLIDOS

ROMERO

INTRIAGO

NOMBRES

VICTOR HUGO

NACIONALIDAD

ECUATORIANA

FECHA DE NACIMIENTO

31 OCT 1986

LUGAR DE NACIMIENTO

MANABI PORTOVIEJO

PUEBLO NUEVO

FIRMA DEL TITULAR

[Handwritten signature]

SEXO

HOMBRE

No. DOCUMENTO

074705005

FECHA DE VENCIMIENTO

26 DIC 2033

NAT/CAN

299435



APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE

ROMERO TARQUINO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE

INTRIAGO VEGA MODESTA AMALIA

ESTADO CIVIL

CASADO

APELLIDOS Y NOMBRES DEL CÓNYUGE O CONVIVIENTE

SALCEDO FIGUEROA ZENEIDA MARGARITA

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN

MANTA 26 DIC 2023

CÓDIGO DACTILAR

V233313222

TIPO SANGRE A+

DISCAPACIDAD

FÍSICA 47%

DONANTE

No donante



[Handwritten signature]

DIRECTOR GENERAL

I<ECU0747050054<<<<<1304874264
6510318M3312267ECU<NO<DONANTE2
ROMERO<INTRIAGO<<VICTOR<HUGO<<

[Handwritten signature]

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1304874264

Nombres del ciudadano: ROMERO INTRIAGO VICTOR HUGO

Condición del cedulado: DISCAPACIDAD FISICA MAYOR DE EDAD

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/PORTOVIEJO/PUEBLO
NUEVO

Fecha de nacimiento: 31 DE OCTUBRE DE 1965

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: BOMBERO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: SALCEDO FIGUEROA ZENEIDA MARGARITA

Fecha de Matrimonio: 13 DE JULIO DE 1990

Datos del Padre: ROMERO TARQUINO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: INTRIAGO VEGA MODESTA AMALIA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 26 DE DICIEMBRE DE 2023

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 21 DE MAYO DE 2024

Emisor: FELIPE ERNESTO MARTINEZ VERA - MANABÍ-MANTA-NT 4 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 240-020-58065



240-020-58065

Lcdo. Otton José Rivadeneira González
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente



EDIFICIO UMIÑA

Manta, mayo 15 del 2024

CERTIFICADO

Por medio de la presente Certifico que la Sra. Cecilia Rodríguez Quiroz propietaria del Cuarto de Servicio PB-05 y Parqueadero ED-4 del Edificio Umiña, al momento se encuentra al día en el pago de cuotas de condominio hasta el mes de mayo del 2024.

El interesado puede hacer uso del presente documento como estime conveniente.



Atentamente.



DAVID OSWALDO NUNEZ
CASANOVA

Arq. David Núñez Casanova

Administrador

Edificio Umiña, Calle 30 y Flavio Reyes
RUC: 1391725841001
Manta-Ecuador

EDIFICIO UMIÑA
Manta-Ecuador

Manta febrero 3, 2024
EU-001-24



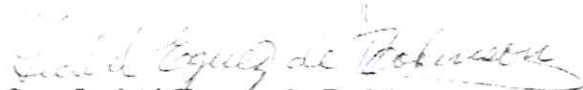
Arquitecto
David Oswaldo Núñez Casanova
CC: 1709502379

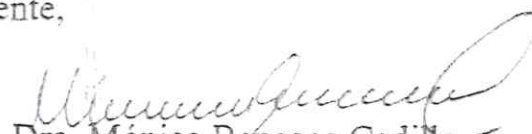
De mi consideración:

La Asamblea General Extraordinaria de los copropietarios del Edificio Umiña, celebrada el 3 de febrero de 2024 decidió por unanimidad nombrarlo Administrador del Edificio Umiña, para el período desde febrero 2024 a febrero 2025.

Usted se servirá consignar al pie del presente su aceptación del cargo para el cual ha sido asignado.

Atentamente,


Sra. Isabel Eguez de Robinson
CC: 1701969949
Presidenta Edificio Umiña


Dra. Mónica Banegas Cedillo
CC: 0300933223
Secretaria Ad-Honoren

Razón. – Manta febrero 3, 2024.- Impuesto el contenido del nombramiento que antecede, conferido a mi favor para desempeñar el cargo de **Administrador del Edificio Umiña**, lo acepto en esta misma fecha.


Arq. David Oswaldo Núñez Casanova
Nacionalidad: ecuatoriano
CC: 1709502379



RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 037-ALC-M-JOCZ-2018, APROBACION DE
MODIFICATORIA A LA DECLARATORIA AL REGIMEN DE PROPIEDAD
HORIZONTAL DEL EDIFICIO " UMIÑA " N° 014-ALC-M-JEB-2012

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

- Que, el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas, numeral 26: El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas..."
- Que, el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "El sector público comprende: 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado".
- Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución".
- Que, el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación".
- Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".
- Que, el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: ... c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; f) Ejecutar las Competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con Criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios De universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad;..."
- Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: "Competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados



municipales, tendrá las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;..."

Que, el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: "h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondiente obras públicas; l) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo;..."

Que, el Art. 132 del Código Orgánico Administrativo expresa: Revisión de oficio. Con independencia de los recursos previstos en este Código, el acto administrativo nulo puede ser anulado por la máxima autoridad administrativa, en cualquier momento, a iniciativa propia o por insinuación de persona interesada.

El trámite aplicable es el procedimiento administrativo.

El transcurso del plazo de dos meses desde el día siguiente al inicio del procedimiento de revisión de oficio sin dictarse acto administrativo, produce la caducidad del procedimiento.

Que, la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 19 expresa: "Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras, si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12";

Que, el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 4 textualmente dice: "En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso".

Art. enumerado... (1) del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal.- Autorización administrativa preliminar.- Para que el propietario pueda declarar bajo régimen de propiedad horizontal un bien inmueble ha de requerir la autorización preliminar otorgada por el órgano administrativo competente del correspondiente gobierno autónomo descentralizado municipal. Para todo propósito legal, esta autorización constituye la declaración a la que se refiere el artículo 19 de la Ley. La autorización puede ser obtenida, según sea la elección del interesado, en el mismo trámite destinado a la obtención de la autorización de construcción del inmueble o en un procedimiento posterior iniciado a instancia del interesado. La Administración debe implementar los mecanismos necesarios para organizar el trámite para otorgar la correspondiente autorización administrativa preliminar de conformidad con este capítulo.



Que, La SECCIÓN SEXTA de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su Art. 331, señala: Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano los siguientes documentos originales: a.- Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común; b.- Informe de Aprobación de Planos; c.- Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alícuotas, firmado por un profesional arquitecta o ingeniero civil d.- Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e.- Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f.- En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad Horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas. Debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

El Art. 332 IBÍDEM, prescribe que:

"La Dirección Municipal de Planeamiento Urbano en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a la Dirección de Gestión Jurídica, para que en el término de tres días Pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva.

En caso de que el informe técnico emitido por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano no sea favorable y contenga observaciones, éste será puesto en conocimiento del o los Interesados a través de la Secretaría General, para que se efectúen las debidas correcciones y se retome el trámite.

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

Que, En atención al trámite # 4273, ingresado por Secretaria General GAD Municipal de Manta, relacionado con la comunicación suscrita por el Arq. David Nuñez Casanova Administrador / Representante Legal Edificio Umiña, que en su parte pertinente señala lo siguiente: ".....Adjunto a la presente dos ejemplares del nuevo Estudio a la Modificatoria de la propiedad Horizontal del Edificio Umiña,



misma que ha sido aprobada por la asamblea general de copropietarios el día viernes 29 de junio de 2018. Cabe recalcar que con fecha 8 de mayo de 2012, existe una Resolución 014-ALC-M-JEB-2012 en el cual el Alcalde de entonces Ing. Jaime Estrada Bonilla aprobó dicha modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal del edificio Umiña, la misma que nunca se cristalizó y posteriormente fue declarada sin efecto por el tiempo transcurrido.

En consecuencia, bajo los principios de transparencia y contradicción, adjunto nuevamente al presente estudio a la modificatoria a la propiedad horizontal con la finalidad de que previo revisión de su personal que corresponda apruebe mediante resolución la nueva modificatoria a la propiedad horizontal en los términos que consta en dicho estudio. Analizada la documentación presentada, le informo lo siguiente:

1.- ANTECEDENTES.

El edificio Umiña, fue elevado al régimen de propiedad horizontal mediante la escritura autorizada en la Notaría Primera de Montecristi el 19 de enero de 1981 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 2 de marzo de 1982, luego se realiza la escritura de acta de los departamentos mediante escritura autorizada en la Notaría Primera de Manta el 29 de abril de 1982 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 11 de diciembre de 1982.

Basados en estas escrituras los promotores originales efectuaron las ventas de todos los departamentos, bodegas y estacionamientos planificados. Con estos antecedentes, son los copropietarios que han realizado varias modificaciones a los antes citados departamentos, bodegas y estacionamientos, es por esta razón que en asamblea de copropietarios del Edificio Umiña celebrada el 5 de mayo de 2018 se resuelve proceder con el trámite de modificatoria de la propiedad horizontal del citado Edificio. Es importante señalar que en la Inspección visual al Edificio se constató que no presenta inconveniente técnico con respecto a terremoto acontecido en nuestra ciudad.

2.- DESCRIPCION DEL EDIFICIO.

Se compone de siete (7) plantas: planta baja y 1º, 2º, 3º, 4º, 5º y 6º plantas altas, más las respectivas áreas comunales por planta y generales.

3.- AREAS GENERALES DEL EDIFICIO UMIÑA

Área Total del Terreno:	1.019,63m ²
Área Total de Construcción:	2.557,57m ²
Área Neta Vendible:	1.799,53m ²
Área Total Comunal:	758,04m ²

4.- CONCLUSION.

Al constatarse que la documentación técnica presentada no tiene inconveniente alguno y que cumple con lo previsto en la Sección 6ª.- De la Declaratoria de Propiedad Horizontal en sus Artículos 331 y 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo, desde el punto de vista técnico estimamos factible elevar al Régimen de Propiedad Horizontal la MODIFICATORIA AL REGIMEN DE PROPIEDAD





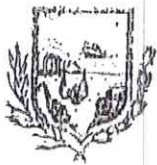
HORIZONTAL DEL EDIFICIO UMIÑA, por lo tanto y para emitir un solo informe dirigido al Señor Alcalde requerimos de usted su pronunciamiento jurídico para continuar con el trámite respectivo.

Mediante informe N°-I-DGJ-MGZV-2018-667, de fecha, 22 de Octubre de 2018, suscrito por la Ab. Zambrano Vera Maria Gasterlu, en calidad de PROCURADORA SINDICA MCPAL en su parte pertinente expresa: "En virtud de lo expresado en el artículo 331 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emito pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por Arq. Juvenal Zambrano Orejuela, en calidad de Director de Planificación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, en lo concerniente a la comunicación suscrita por el Arq. David Nuñez Casanova Administrador / Representante Legal Edificio Umiña donde solicita la Modificatoria de la propiedad Horizontal del Edificio Umiña que en su parte pertinente señala lo siguiente:

..... Adjunta a la presente dos ejemplares del nuevo Estudio a la Modificatoria de la propiedad Horizontal del Edificio Umiña, misma que ha sido aprobada por la asamblea general de copropietarios el día viernes 29 de junio de 2018. Cabe recalcar que con fecha 8 de mayo de 2012, existe una Resolución N° 014-ALC-M-JEB-2012 en el cual el Alcalde de entonces Ing. Jaime Estrada Bonilla aprobó dicha modificatoria a la declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio Umiña, la misma que nunca se cristalizó y posteriormente fue declarada sin efecto por el tiempo transcurrido. por lo que considero pertinente atender lo requerido por el por el Arq. David Nuñez Casanova Administrador / Representante Legal Edificio Umiña, Mediante la escritura autorizada en la Notaria Primera de Montecristi el 19 de enero de 1981 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 2 de marzo de 1982, luego se realiza la escritura de acta de los departamentos mediante escritura autorizada en la Notaria Primera de Manta el 29 de abril de 1982 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 11 de diciembre de 1982.

Basados en estas escrituras los promotores originales efectuaron las ventas de todos los departamentos, bodegas y estacionamientos planificados. Con estos antecedentes, son los copropietarios que han realizado varias modificaciones a los antes citados departamentos, bodegas y estacionamientos, es por esta razón que en asamblea de copropietarios del edificio Umiña celebrada el 5 de mayo de 2018 se resuelve proceder con el trámite de modificatoria de la propiedad horizontal del citado edificio. Es importante señalar que en la Inspección visual al edificio se constató que no presenta inconveniente técnico con respecto a terremoto acontecido en nuestra ciudad. Por cuanto cumple con los Parámetros técnicos que se amerita y requisitos previstos en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta; ante ello, corresponde señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, dicte resolución administrativa, disponiendo que se protocolice la resolución de Modificatoria al Régimen de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO UMIÑA"

Mediante correo electrónico enviado por la Lic. Gabriela Delgado Choez ANALISTA DE SECRETARIA GENERAL de fecha 06/11/2018, TRAMITE 6767-2018, en la que en su parte pertinente indica... " **UTA NO. 5021 Por disposición del señor Alcalde, en atención a su informe No. I-DGJMGZV-2018-678 de fecha 24 de Octubre de 2018,**



con respecto a la solicitud de propiedad horizontal del Centro Comercial "VIA MARINA", sírvase realizar el trámite legal correspondiente de conformidad a su informe antes referido.

En virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales h) e l) y el Art. 132 del Código Orgánico Administrativo, el señor Alcalde de Manta, Como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-Manta

PRIMERO: MODIFICATORIA EL ACTO ADMINISTRATIVO AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL N° 014-ALC-M-JEB-2012, de fecha 08 de Mayo de 2012 del "EDIFICIO UMIÑA" ubicado en el Cantón Manta, al amparo de las normas expuestas en la presente resolución y acogiendo los informes de Planificación y Ordenamiento Territorial; y de Asesoría Jurídica; que forman parte integral de la presente.

SEGUNDO: Que, la Secretaria General de esta Municipalidad notifique a los interesados, así como a las Direcciones Municipales de: Planificación y Ordenamiento Territorial; Avalúo, Catastro y Registro; Gestión Financiera y Gestión Jurídica, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización del documento

Dado y firmada en el despacho de la Alcaldía a los 06 días del mes de Noviembre del dos mil dieciocho



ING. JORGE ZAMBRANO CEDENO
ALCALDE DE MANTA



RESOLUCIÓN EJECUTIVA
No. MTA-2020-ALC-0215

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO

- Que el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas, en su numeral 26, *"El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas..."*
- Que el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, manda: *"El sector público comprende: "2.- Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado"*
- Que el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que le sean atribuidas en la Constitución y la Ley. Teniendo el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución"*
- Que el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, indica: *"La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación"*
- Que el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, expresa: *"Los Gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: numeral 2: Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"*
- Que el Art. 426 de la Constitución de la República del Ecuador, expresa: *"Todas las personas. Autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución..."*
- Que el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: *"Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras: "... f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad;..."*
- Que el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: *"Los gobiernos autónomos descentralizados*



municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; (...)"

Que el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: "Le corresponde al Alcalde o alcaldesa; h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas; i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo (...)"

Que el Art. 1 del Código Orgánico Administrativo, señala: "Objeto.- Este Código regula el ejercicio de la función administrativa de los organismos que conforman el sector público".

Que el Art. 47 del Código Orgánico Administrativo, establece: "La máxima autoridad administrativa de la correspondiente entidad pública ejerce su representación para intervenir en todos los actos, contratos y relaciones jurídicas sujetas a su competencia. Esta autoridad no requiere delegación o autorización alguna de un órgano o entidad superior, salvo en los casos expresamente previstos en la ley".

Que el Art. 98 del Código Orgánico Administrativo, expresa: "Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo".

Que el Art. 110 del Código Orgánico Administrativo, determina: "Reglas generales de convalidación. El acto administrativo con vicios subsanables se considera convalidado cuando, previa rectificación de los vicios, conste en el expediente la declaración de la administración pública, en este sentido o por preclusión del derecho de impugnación. La convalidación se efectúa respecto del acto administrativo viciado íntegramente, por lo que no cabe la convalidación parcial. Producida la convalidación, los vicios del acto administrativo se entienden subsanados y no afectan la validez del procedimiento o del acto administrativo. La convalidación produce efectos retroactivos desde la fecha en que se expidió el acto originalmente viciado".

Que el Art. 112 del Código Orgánico Administrativo, señala: "Oportunidad para la declaración de convalidación. Cuando la convalidación tiene por objeto un acto administrativo, se puede efectuar, de oficio o a petición de la persona interesada, en el procedimiento de aclaración o con ocasión de la resolución de un recurso administrativo."

Que el Art. 113 del Código Orgánico Administrativo, establece: "Procedimiento para la declaración de convalidación e impugnación. Las actuaciones dispuestas para subsanar los vicios de un acto administrativo, se notifican a las personas interesadas en el procedimiento administrativo, para que puedan ejercer sus derechos. La convalidación se instrumenta mediante un acto administrativo que define el vicio y las actuaciones ejecutadas para subsanar el vicio".



Que el Art. 133, manifiesta: "Los órganos administrativos no pueden variar las decisiones adoptadas en un acto administrativo después de expedido pero si aclarar algún concepto dudoso u oscuro y rectificar o subsanar los errores de copia, de referencia, de cálculos numéricos y, en general, los puramente materiales o de hecho que aparezcan de manifiesto en el acto administrativo".

Que mediante Resolución Ejecutiva No. MTA-ALC-2020-161 de fecha 17 de septiembre de 2020, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, resolvió delegar al Coordinador o Coordinadora de Desarrollo Territorial y Servicios Públicos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, la siguiente atribución: "j) Suscribir resoluciones de declaratoria o modificatoria de propiedad horizontal, aprobación de urbanizaciones, reestructuración de lotes; y, actas de entrega recepción de obras de urbanización, de acuerdo a la normativa legal aplicable para el efecto".

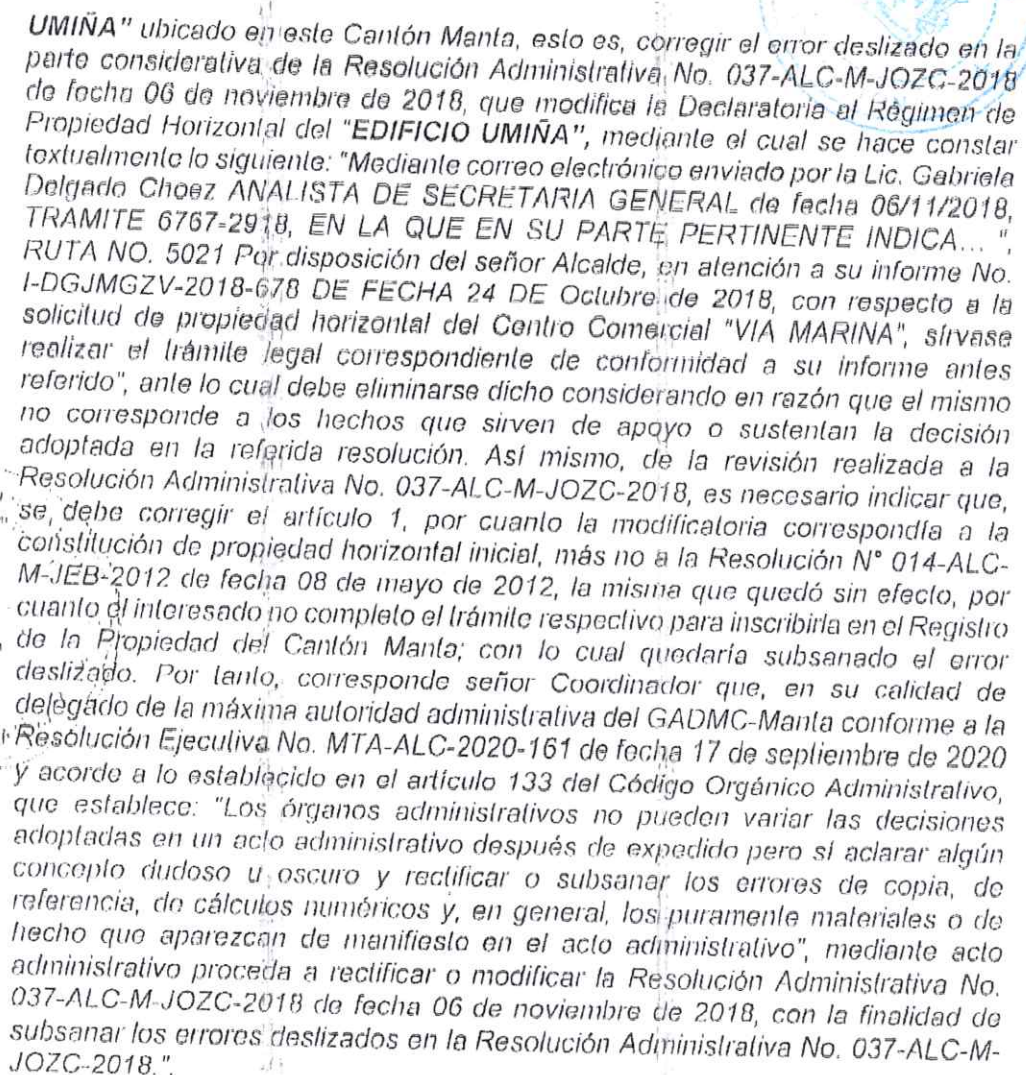
Que con fecha 02 de marzo de 1982 bajo el No. 1 se encuentra inscrita protocolización de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del "Edificio UMIÑA", en la que la Ilustre Municipalidad de Manta autoriza la Declaratoria de Propiedad Horizontal del "Edificio UMIÑA", protocolizada ante el Notario Público Primero del Cantón Montecristi el 19 de enero de 1982.

Que mediante Resolución Administrativa No. 037-ALC-M-JOZC-2018 de fecha 06 de noviembre de 2018, la máxima autoridad administrativa del GADMC-Manta, resolvió, modificar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del "Edificio UMIÑA".

Que mediante comunicación dirigida al Señor Alcalde, el señor Arq. David Núñez Casanova en su calidad de Administrador y Representante Legal del Edificio Umiña, solicita lo siguiente: "(...) solicito se proceda a realizar la corrección tipográfica de la Resolución Administrativa No. 037-ALC-M-JOZC-2018, a la aprobación de Modificatoria a la declaratoria al régimen de propiedad Horizontal del Edificio Umiña... Por tal motivo solicito a usted a quien corresponda se realice la corrección de lo ya antes solicitado en líneas anteriores, ya que por error involuntario del funcionario, se equivocó al digitar el Nombre de la Propiedad Horizontal del Centro Comercial "Vía Marina", cuando lo correcto debería haber sido el nombre de "Edificio Umiña".".

Que con informe No. MTA-DPOT-2019-429-I de fecha 14 de Agosto de 2019, suscrito por el señor Arq. Galo Álvarez González, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial de ese entonces, informa: "Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal, es procedente que el departamento jurídico resuelva modificar la RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N° 037-ALC-M-JOZC-2018, APROBACIÓN DE MODIFICATORIA A LA DECLARATORIA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICO "UMIÑA"(...)".

Que mediante informe MTA-DPSI-INF-0235 de 14 de octubre de 2020, suscrito por la Ab. Iliana Gutiérrez Toromoreno, Procuradora Síndica Municipal, emite pronunciamiento legal en los siguientes términos: "En virtud de los antecedentes expuestos, y la normativa legal invocada, esta Procuraduría Síndica recomienda, atender de manera favorable la petición realizada por el señor Arq. David Núñez Casanova en su calidad de Administrador y Representante Legal del "EDIFICIO



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

RESUELVO:

Artículo 1.- MODIFICAR la Resolución Administrativa No. 037-ALC-M-JOZC-2018 de fecha 06 de noviembre de 2018, en el siguiente sentido:

Elimínese el CONSIDERANDO siguiente:

"Mediante correo electrónico enviado por la Lic. Gabriela Delgado Choez ANALISTA DE SECRETARIA GENERAL de fecha 06/11/2018, TRAMITE 6767-2018, EN LA QUE EN SU PARTE PERTINENTE INDICA... ", RUTA NO. 5021 Por disposición del señor Alcalde, en atención a su informe No. I-DGJMGZV-2018-678 DE FECHA 24 DE Octubre de 2018, con respecto a la solicitud de propiedad horizontal del Centro Comercial "VIA MARINA", sírvase realizar el trámite legal correspondiente de conformidad a su informe antes referido".

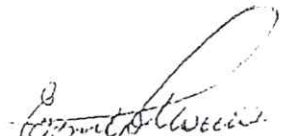
El artículo PRIMERO sustitúyase por el siguiente:

"MODIFICAR la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO UMIÑA", ubicado en el Cantón Manta, según el informe técnico contenido en oficio No. 521-DPOT-JJZO de fecha 10 de Octubre de 2020, el cual forma parte integral de la presente resolución".

En lo demás estese a lo dispuesto en la referida resolución.

Artículo 2.- La Secretaría General de esta Municipalidad notifique a la parte interesada, así como a las Direcciones Municipales de: Avalúos, Catastros y Permisos Municipales, Financiera y Procuraduría Síndica, a fin de que se realice el trámite correspondiente, considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

Dado y firmada en la ciudad de Manta a los catorce días del mes de octubre del año dos mil veinte.


Ing. Emilio Ronnie Macías Loo

COORDINADOR DE DESARROLLO TERRITORIAL Y SERVICIOS PÚBLICOS
DELEGADO ALCALDE DE MANTA

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

EDIFICIO UMIÑA

TOTAL

1,000

Nota: Lo sombreado posee escritura y/o clave catastral



REGLAMENTO INTERNO EDIFICIO "UMIÑA"

CAPITULO 1

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El Edificio UMIÑA actualmente se encuentra construido y está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho edificio, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

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

CAPITULO 2

DEL EDIFICIO

Art. 3.- El Edificio UMIÑA se encuentra ubicado en la calle 30 de la parroquia Manta del cantón Manta, clave catastral # 1082314 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.



EDIFICIO UMIÑA

El edificio se compone de seis (6) plantas, que son: Planta Baja, Primera, Segunda, Tercera, Cuarta, Quinta y Sexta Plantas Altas, y de las áreas comunes que se encuentran señaladas en los planos adjuntados al presente estudio.

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

CAPITULO 3

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Los locales de las plantas, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios.

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 los servicios generales. 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 los ductos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes. La puerta principal de entrada al edificio, el portal, los pasillos, etc. son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

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

Art. 7.- REQUISITOS PARA MODIFICAR BIENES COMUNES.- 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.

EDIFICIO UMIÑA

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 apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

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

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

CAPITULO 4

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

- Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento;
- Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria;
- Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
- Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
- Permitir al administrador la inspección de sus departamentos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario;
- Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de

EDIFICIO UMIÑA



- las llaves de su local a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
- g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc. que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquiriente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios;
 - h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;
 - i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;
 - j) El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los copropietarios 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 fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada local representa porcentualmente con 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 tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como en el caso de la devaluación monetaria o aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios



CAPITULO 5

DE LAS PROHIBICIONES

Art. 13.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios 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 aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.
- b) Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Copropietarios, previa consulta a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.
- c) Hacer uso abusivo de su local contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.

8

EDIFICIO UMIÑA

- d) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron contruidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios, o la seguridad del edificio.
- e) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- f) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;
- g) Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito del departamento.
- h) Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
- i) Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión ó de trabajo.
- j) 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 departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en dicha puerta el número identificador del local, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del edificio.
- k) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- l) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el edificio.
- m) Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
- n) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- o) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infecto contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- p) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el local por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del local, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- q) Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
- r) Los Copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.

EDIFICIO UMIÑA



- s) Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética, de las fachadas; se podrá reparar o remplazar, con cortinas de la misma calidad y color.

CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

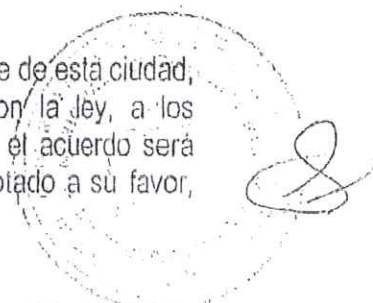
Art. 14.- Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la ley de propiedad horizontal o de este reglamento interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan:

- a) Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
- b) Imposición de multa de hasta un SMV.
- 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.
- d) Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- e) 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 autorizadas por el director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos, por la asamblea general de copropietarios.
- f) Publicar periódicamente la nómina 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 o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los copropietarios, a sus bienes o al edificio y podrá ser destituido por la asamblea.

Art. 16.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios con la ley, a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor,



EDIFICIO UMIÑA

salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere al copropietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 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 está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del edificio así como las relaciones de los dueños, aunque no concurren a la asamblea o voten en contra.

Art. 19.- La asamblea estará presidida por el director, y a falta de éste, por el primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del administrador y del secretario.

Art. 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 no Extraordinarias, será hecha por el Director o el Administrador, sea según 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 procedieron 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.

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

No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

EDIFICIO UMIÑA



Art. 22.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todo los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal.

Art. 23.- QUÓRUM.- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alicuotas del edificio.

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

Art. 24.- REPRESENTACIÓN.- Los copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, los que se adjuntarán al acta de la respectiva sesión.

Art. 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 artículo anterior.

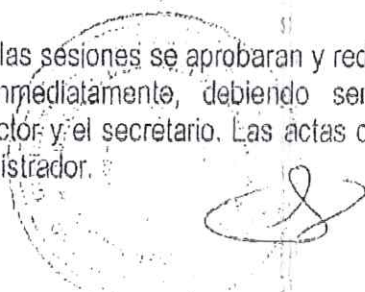


Art. 26.- DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alicuota de dominio que corresponda al departamento. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de 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 tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 51%, salvo los casos en que la ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes. Cada propietario tendrá derecho al voto en proporción a su alicuota.

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 aprobarán y redactarán 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 llevarán en un libro especial a cargo del administrador.



EDIFICIO UMIÑA

Art. 30.- DE LA ASAMBLEA GENERAL.- Son atribuciones y deberes de la asamblea general:

- a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del edificio y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- d) Distribuir entre los propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 28. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- g) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus locales cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o local.
- h) Aprobar y/o modificar el presupuesto anual que presente el Administrador.
- i) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su período.
- j) Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.
- k) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del edificio.
- l) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del edificio.
- m) Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.

Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del director y del secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

CAPITULO 3

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO

Art. 31.- DEL DIRECTORIO.- El directorio estará integrado por el director, dos vocales principales y sus respectivos suplentes y por el administrador quien hará las funciones de secretario, sin derecho a voto.

EDIFICIO UMIÑA



Art. 32.- Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

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

Art. 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 UMIÑA.
- b) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
- c) Asumir provisionalmente las funciones del administrador, en caso de falta o impedimento de éste 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 ésta.

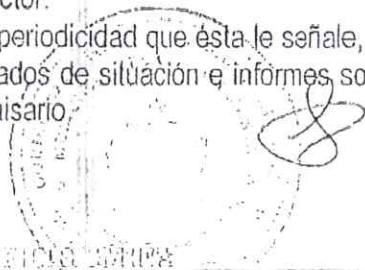


Art. 35.- SON FUNCIONES DE LOS VOCALES.- Contribuir con el director en las funciones de éste y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios.

Art. 36.- DEL ADMINISTRADOR.- El administrador del edificio será elegido por la asamblea general para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por períodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del edificio, pero sí que sea mayor de edad.

Art. 37.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio UMIÑA, solo o junto con el señor Director, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del director.
- d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del comisario.



EDIFICIO UMIÑA

- 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 moratorios y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.
- h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
- i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del edificio, hasta los montos señalados por la asamblea.
- j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
- k) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.
- l) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.
- m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el Edificio UMIÑA, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.
- n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.
- o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.
- p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
- q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
- r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del edificio.
- t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
- v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.

EDIFICIO UMIÑA



- w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
- x) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- y) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

Art. 38.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El secretario será elegido por la asamblea general por el periodo de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por periodos iguales. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecute el directorio y el administrador del edificio. Sus funciones son honoríficas.

Art. 39.- DEL COMISARIO.- Son funciones del comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al directorio y/o asamblea de copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

CAPITULO 9

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 40.- DEL FONDO COMÚN DE RESERVA.- Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el Art. 31 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinará a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

Art. 41.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 75% de los asistentes.



Arq. David Nuñez
RM -909
TECNICO RESPONSABLE

EDIFICIO UMIÑA

Apostille

(Convention de La Haye du 5 Octobre 1961)

1. Country: United States of America
This public document
2. has been signed by Audrey I. Pheffer
3. acting in the capacity of County Clerk
4. bears the seal/stamp of the county of Queens



Certified

5. at New York City, New York
6. the 10th day of May 2024
7. by Deputy Secretary of State for Business and Licensing Services, State of New York
8. No. NYC-2289266
9. Seal/Stamp
10. Signature



Whitney A. Clark

Whitney A. Clark

Deputy Secretary of State for Business and Licensing Services

STATE OF NEW YORK
COUNTY OF QUEENS
COUNTY CLERK'S OFFICE

SS:

I, Audrey I. Pheffer, County Clerk of the County of Queens, State of New York and also Clerk of the Supreme Court in and for said County and State, the same being a Court of Record and having a seal;

DO HEREBY CERTIFY THAT BANCHON, MARIA L. 01BA6265716
Term 7/16/2020 to 7/16/2024

Whose name is subscribed to the annexed affidavit, deposition, certificate of acknowledgment or proof, was at the time of taking the same a NOTARY PUBLIC in and for the State of New York, duly commissioned and sworn and qualified to act as such throughout the State of New York; that pursuant to law a commission, or a certificate of their official character, and autograph signature, have been filed in my office; that as such the Notary Public was duly authorized by the laws of the State of New York to administer oaths and affirmations, to receive and certify the acknowledgment or proof of deeds, mortgages, powers of attorney and other written instruments for lands, tenements and hereditaments to be read in evidence or recorded in this State, to protest notes and to take and certify affidavits and depositions; and that I am well acquainted with the handwriting of such Notary Public or have compared the signature on the annexed instrument with their autograph signature deposited in my office,

IN WITNESS WHERE OF, I have hereunto set my hand and affixed my official seal at Jamaica, Queens County, New York on May 10, 2024


AUDREY I. PHEFFER
QUEENS COUNTY CLERK

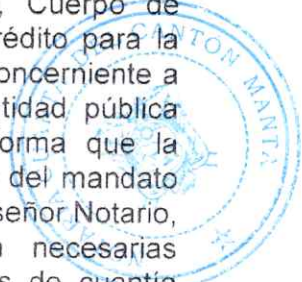




PODER ESPECIAL

En la Ciudad de Elmhurst, Estado de Nueva York, Estados Unidos de América, día de hoy **9 de Mayo del 2024** ante mí **MARIA L. BANCHON**, en mi calidad de Notario Público debidamente acreditado y facultado por el Estado de Nueva York para actuar como tal, comparece(n) por sus propios derechos, **EDGAR PATRICIO LEÓN PACHECO**, quien(es) se identifica(n) con Pasaporte Ecuatoriano número(s) **0103190377** bajo protesta de decir la verdad manifiesta(n) ser de Nacionalidad ECUATORIANA, estado civil **SOLTERO**, mayor(es) de edad, domiciliado/a(s) en los Estados Unidos de Norte América, idóneo(s) y conocido por mí en uso de sus legítimos derechos, confiere(n) poder amplio y suficiente cual en derecho se requiere para que tenga plena validez en la República del Ecuador en favor y nombre de **VICTOR HUGO ROMERO INTRIAGO** con cédula de Ciudadanía número **1304874264** al tenor de la siguiente minuta que copiada textualmente dice: **SEÑOR NOTARIO.-** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar una de **PODER ESPECIAL**, contenida dentro de las siguientes cláusulas: **CLÁUSULA PRIMERA: COMPARECIENTE.-** Comparece al otorgamiento y suscripción del presente Poder Especial, el Señor **EDGAR PATRICIO LEÓN PACHECO**, por sus propios derechos y personales derechos, a quien se denominará como "PODERDANTE"; quien declara ser ciudadano ecuatoriano, mayor de edad, portador de la cédula de ciudadanía número: **0103190377**, de estado civil soltero, domiciliado en la ciudad de New York, Estados Unidos de América, hábil y con capacidad legal suficiente para la celebración del presente instrumento. **CLÁUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** Declara el PODERDANTE que va a adquirir el Estacionamiento número D4, ubicado en el Edificio "Umiña" de la ciudad de Manta, identificado con la Clave Catastral # 1-08-23-14-021. Por tener su domicilio en el extranjero, no podrá estar presente en los trámites que van a celebrarse, encomendando estas actividades a una persona de su absoluta confianza. **CLÁUSULA TERCERA: OBJETO DEL PODER.-** Con los antecedentes expuestos, el Poderdante, señor **EDGAR PATRICIO LEÓN PACHECO**, por sus propios derechos y en su calidad invocada, tiene a bien otorgar PODER ESPECIAL, amplio y suficiente como en derecho se requiere, a favor del Señor **VICTOR HUGO ROMERO INTRIAGO**, ciudadano ecuatoriano, mayor de edad, portador de la cédula de ciudadanía número 1304874264, con domicilio en la ciudad de Manta, provincia de Manabí, República del Ecuador, a quien le encomienda este mandato, para que en su nombre y representación, y, en calidad de APODERADO, realice los siguientes actos: **A)** Proceda a realizar todos los trámites inherentes con el fin de conseguir la transferencia de dominio y adquirir a favor del Poderdante, el Estacionamiento número D4 ubicado en la Planta Baja del Edificio "UMIÑA" de la ciudad de Manta, como se ha mencionado en la cláusula de los antecedentes. **B)** Queda autorizado el Apoderado, para que comparezca ante los organismos correspondientes, llámese: GADM del cantón Manta, Cuerpo de Bomberos, Registro de la Propiedad, inclusive a la Administración del Edificio "UMIÑA", con el fin de obtener todos los documentos que habiliten la transferencia de dominio del bien inmueble ya mencionado. **C)** Concurra a una Notaría Pública, firme la Escrituras de Compraventa y adquiera para el Poderdante, señor Edgar Patricio León Pacheco, el Estacionamiento número D4 del Edificio "UMIÑA" de la ciudad de Manta, hasta lograr la inscripción del mencionado contrato en el Registro de la Propiedad del cantón Manta. **D)** Se faculta al Apoderado, para que tramite y firme la Escritura Pública de Cancelación de Hipoteca, una vez que las obligaciones crediticias adquiridas por el Poderdante con la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha, estén debidamente canceladas, hasta lograr la inscripción de

NOTARIA MOVIL



este contrato en el respectivo registro. **E)** Realice todos los trámites inherentes a los actos que se le encomiendan en este Poder, tales como: Realizar pagos, suscribir documentos, peticiones, formularios, autorizaciones, declaraciones bajo juramento, solicitadas por autoridad competente, en cualquier entidad pública que se requiera de la presencia del Poderdante, especialmente en: GADM del cantón Manta, Cuerpo de Bomberos, Registro de la Propiedad, Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha, Notarías Públicas, entre otros. **F)** En fin realice todo lo concerniente a trámites administrativos, tributarios, notariales, de inscripción, en cualquier entidad pública o privada del Ecuador, como si se tratara del mismo Poderdante, de tal forma que la ausencia de éste, no constituya obstáculo alguno para el fiel cumplimiento del mandato conferido, a fin de que no se alegue falta o insuficiencia de Poder. Usted señor Notario, se servirá anteponer o agregar las demás cláusulas de estilo que sean necesarias para la perfecta validez de este Poder Especial, que por su naturaleza es de cuantía indeterminada. *Hasta aquí la minuta. El presente instrumento público será legalizado a través de la "apostilla" a fin de que surta los efectos legales y jurídicos en el Ecuador, en virtud de la adhesión del Estado Ecuatoriano a la "XII Convención para suprimir la Legalización de los documentos Públicos Extranjeros" convención mediante la cual se suprime la legalización diplomática y en su reemplazo se legaliza a través de la apostilla. (Decreto Ejecutivo 1700-A publicado en el Registro Oficial 357 del 16 de Junio del 2004 y la ratificación publicada en Registro Oficial número 410 del Martes 31 de Agosto del 2004) el mismo que el Estado Ecuatoriano lo puso en vigencia a partir del 2 de Abril del 2005 y que es Ley de la República y tiene jerarquía Constitucional. Hasta aquí la voluntad expresa del (la) (los)(las) mandante(s). Para el otorgamiento de este Poder se cumplieron todos los requisitos legales y leído que fue por mí íntegramente al (los) otorgante(s), se ratificó (aron) en su contenido, valor y fuerza legal del mismo y aprobando sus partes firma(n) conmigo al pie del presente, esto para constancia, en cuyo acto lo autorizo definitivamente, y de todo lo cual doy fe.-*

X

Sr. EDGAR PATRICIO LEÓN PACHECO
C.C. No. 0103190377

State of New York

County of Queens

Sworn to before me on 9 day of May 2024

Maria L. Banchon

MARIA L. BANCHON

Notary Public, State of New York

No. 01BA6265716

Qualified in Nassau County

Certificate Filed in Queens County

Certificate Filed in New York County

Commission Expires, July 16, 2024

4015 82ND ST., 2nd floor
Elmhurst, NY 11373
larenabanchon@hotmail.com

2000



PASAPORTE
PASSPORT

REPÚBLICA DEL ECUADOR

Type P Country code ECU A7567336 Passport number 0103190377

Name LEON PACHECO
EDGAR PATRICIO

Date of birth 12 NOV/NOV 1977 Sex M

Date of expiry 30 JUL/JUL 2019 Date of issue 30 JUL/JUL 2025

CUENCA, ECU

Signature

Machine-readable zone

P<ECULEON<PACHECO<<EDGAR<PATRICIO<<<<<<<<<<
A7567336<1ECU7711123M25073070103190377<<<<14

Apostilla

(Convención de la Haya del 5 de Octubre 1961)

1. País: Estados Unidos de Norte América

Este documento Público

2. Ha sido firmado por AUDREY I PHEFFER

3. Actuando en capacidad de Oficial del Condado

4. Lleva el sello estampado de la ciudad de QUEENS

CERTIFICA

5. En New York

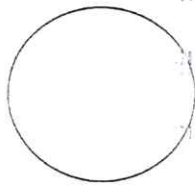
6. El Día (10 de Mayo, 2024)

7. Por el Secretario de Estado, para Negocios y Servicios de Licencias del ESTADO DE NEW YORK

8. No. NYC-2289266

9. Sello / Estampa

10. Firma



(firma ilegible)

WITHNEY A CLARK

Secretario de Estado

(El gran sello Dorado del Estado de Nueva York)

Notaria Móvil

40-15 82nd St 2nd floor, Elmhurst, NY 11373

Phone: 6468371161

CERTIFICACION DE LA TRADUCCION

Yo, Ikiko Idrovo, certifico que con conocimiento de los Idiomas de Español e Inglés de acuerdo con el mayor saber y entender el presente documento es una traducción correcta y fiel de los documentos originales anexos, escrito en el idioma Inglés.

Estado de Nueva York}

Condado de QUEENS

Oficina del Secretario del Condado

SS.

Yo, Audrey I Pfeffer Secretaria del Condado del Condado de Queens, Estado de Nueva York y también Secretaria de la Corte Suprema en y para dicho Condado y Estado, siendo lo mismo un Tribunal de Registro y tener un sello;

Certifico por la presente que Banchon Maria L. 01BA6265716

TERMINO 16/07/2020 A 16/07/2024

Cuyo nombre se suscribe a la declaración Jurada adjunto, deposición, certificado de reconocimiento o prueba, era al momento de tomar el mismo un NOTARIO PÚBLICO en y para el Estado de Nueva York, debidamente comisionado y jurado y calificado para actuar como tal en todo el estado de Nueva York; que de conformidad con la ley se haya radicado en mi despacho una comisión, o certificado de su carácter oficial y firma autógrafa; que como tal el Notario Público estaba debidamente autorizado por las leyes del Estado de Nueva York para administrar juramentos y afirmaciones, recibir y certificar el reconocimiento o comprobante de escrituras, hipotecas, poderes y demás instrumentos escritos de terrenos, predios y herencias para ser leída como prueba o registrada en este Estado, para protestar notas y para tomar y certificar declaraciones juradas y deposiciones; y que conozco bien la escritura a mano de dicho notario público o he comparado la firma en el instrumento anexo con su firma autógrafa depositada en mi oficina.

En fe de lo cual, firmo la presente y he puesto mi sello oficial en
Jamaica, Condado de Queens, Nueva York, este día 10
De Mayo, 2024

AUDREY I PFEFFER
SECRETARIO DEL Condado de QUEENS

Notaria Movil
4015 82nd St 2nd floor, Elmhurst, NY 11373
Phone: 6468371161

CERTIFICACION DE LA TRADUCCION

Yo, Ikiko Idrovo, certifico que con conocimiento de los Idiomas de Español e Inglés de acuerdo con el mayor saber y entender, el presente documento es una traducción correcta y fiel de los documentos originales anexos, escrito en el idioma Inglés.



REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28



Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero ésta PRIMERA
COPIA, que signo, sello y firmo en la misma fecha de su otorgamiento.


Ab. Felipe Martínez Vera
NOTARIO CUARTO
DEL CANTÓN MANTA

OUTLET