

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

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

Razón de Inscripción

Periodo: 2023

Número de Inscripción: 199

Número de Repertorio: 432

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

1.- Con fecha diecinueve de Enero del dos mil veintitres se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 199 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos		Papel que desempeña
1305317396	DEL VECCHIO GRANDA RENATO RUBEN		COMPRADOR
1307778512	ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY		VENDEDOR
Que se refiere al (lo) siguiente(s) bien(es)			
Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
ESTACIONAMIENTO	1162413002	66933	COMPRAVENTA
DEPARTAMENTO	1162413014	66928	COMPRAVENTA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: jueves, 19 enero 2023

Fecha generación: viernes, 20 enero 2023



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

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 1/1- Ficha nro 0

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



3 3 8 9 0 2 1 R J P U V O J





Factura: 002-002-000055503

20231308004P00070

NOTARIO(A) FELIPE ERNESTO MARTINEZ VERA
NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA
EXTRACTO

Escritura N°:		20231308004P00070	
ACTO O CONTRATO: COMPRVENTA			
FECHA DE OTORGAMIENTO:		13 DE ENERO DEL 2023, (11:38)	
OTORGANTES			
OTORGADO POR			
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad
Natural	ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA
			No. Identificación
			1307778512
			Nacionalidad
			ECUATORIA NA
			Calidad
			VENDEDOR(A)
			Persona que le representa
A FAVOR DE			
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad
Natural	DEL VECCHIO GRANDA RENATO RUBEN	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA
			No. Identificación
			1305317396
			Nacionalidad
			ECUATORIA NA
			Calidad
			COMPRADOR (A)
			Persona que representa
UBICACIÓN			
Provincia		Cantón	Parroquia
MANABÍ		MANTA	MANTA
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:			
OBJETO/OBSERVACIONES:			
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		72221.00	



[Handwritten Signature]

NOTARIO(A) FELIPE ERNESTO MARTINEZ VERA
NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN MANTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera



1 ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA VENTA DE
2 BIENES INMUEBLES; OTORGADA POR EL
3 SEÑOR RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUAREZ;
4 A FAVOR DEL SEÑOR RENATO RUBEN DEL
5 VECCHIO GRANDA. CUANTÍA: SETENTA Y DOS
6 MIL DOSCIENTOS VEINTIUN DÓLARES CON
7 SETENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS
8 ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. DOS COPIAS.-

9 En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón de su mismo
10 nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día trece de
11 enero del año dos mil veintitrés, ante mí Abogado FELIPE ERNESTO

12 MARTÍNEZ VERA, Notario Público Titular Cuarto del cantón Manta,
13 comparece a otorgar el presente instrumento, por una parte el señor
14 RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUAREZ, de estado civil casado, de profesión
15 Magíster; y, por la otra parte, el señor RENATO RUBEN DEL VECCHIO
16 GRANDA, de estado civil soltero, de ocupación estudiante, domiciliado en
17 los Estados Unidos de América, de tránsito ocasional por ésta ciudad de
18 Manta. Los comparecientes indican ser de nacionalidad ecuatorianos, que

19 tienen la suficiente capacidad civil para contratar y obligarse según la ley. A
20 quienes de conocer personalmente previo la presentación de sus Cédulas
21 de ciudadanía, doy fe; y, autorizándome de conformidad con el artículo
22 setenta y cinco, de la Ley Orgánica de Gestión de Identidad y Datos Civiles a
23 la obtención de su información en el Registro Personal Único cuyo custodio
24 es la Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación a
25 través del Convenio suscrito con ésta Notaría, que se agregará al presente
26 contrato. Bien instruidos de la naturaleza y efectos de la presente Escritura
27 Pública de COMPRAVENTA, que van a celebrar a la que intervienen de
28 manera libre y voluntaria, los comparecientes me entregaron la minuta, la

Ab. Felipe Martínez Vera
NOTARIO CUARTO
DEL CANTÓN MANTA



NOTARÍA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera

misma que copiada textualmente dice lo siguiente: SEÑOR NOTARIO.- En el
Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase agregar una de
COMRAVENTA, al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA:**
4 **INTERVINIENTES.**- Intervienen, otorgan y suscriben por una parte, el señor
5 **RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUAREZ**, de estado civil casado, a quien de
6 ahora en adelante se le denominará como "VENDEDOR"; y, por otra parte,
7 el señor **RENATO RUBEN DEL VECCHIO GRANDA**, de estado civil soltero,
8 y a quien de ahora en adelante se le denominará como "COMPRADOR".
9 **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** Declara el **VENDEDOR** ser dueño y
10 propietario de los siguientes bienes inmuebles: 1.-) **PLANTA BAJA:**
11 Ubicado sobre el nivel+ 0.20+0.45 del edificio . 3.1.14.- **DEPARTAMENTO 1**
12 **(73,50m2) DEL EDIFICIO R.O.SUITES.** Esta conformado por Sala; Comedor;
13 **Cocina** - Lavandería; dos y medio Baños dos Dormitorios y contiene las
siguientes medidas y linderos: Por arriba: lindera con Departamento 4 en
73,50m2. Por abajo: lindera con terreno del edificio en 73,50m2. Por el Norte:
lindera con área común lobby de ingreso, partiendo desde el Este hacia el
Oeste en 0,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m., desde este
18 punto gira hacia el Oeste en 8,10m. Por el Sur lindera con Estacionamiento E
19 13 y área común circulación, partiendo desde el Este hacia el Oeste en
20 3,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,60m., desde este punto gira
21 hacia el Oeste en 0,65m., desde este punto gira hacia el Noroeste en línea
22 curva en 0,76m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,27m., desde este
23 punto gira hacia el Oeste en 1,40m., desde este punto gira hacia el Noroeste
24 en línea curva en 2,08m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,53m.,
25 desde este punto gira hacia el Oeste en 1,30m. Por el Este: lindera con área
26 común circulación y Jardínera, partiendo desde el Norte hacia el Sur en
27 4,15m., desde este punto gira hacia el Este en 0,78m., desde este punto gira
28 hacia el Sur en 2,05m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,08m., desde

Ab. Felipe Martínez Vera
NOTARIO CUARTO
DEL CANTÓN MANTA



NOTARÍA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera

este punto gira hacia el Sur en 2,21m. Por el Oeste: lindera con
Departamento 2 y área común pozo de luz en 6.79m. Área: 73,50m.
ALÍCUOTA: 0,0613% ÁREA DE TERRENO: 53.18m² ÁREA COMUN: 56.68m²
ÁREA TOTAL: 130.18m²., mismo que fue adquirido, en su estado civil
soltero, mediante Escritura Pública de Compraventa autorizada ante la
Notaría Pública Cuarta del cantón Manta, el seis de febrero de dos mil
doce; e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el
diecisiete de febrero del dos mil doce; y, 2.-) Del Edificio denominado
"R.O SUITES", ubicado en la Floresta (Barbasquillo) Parte del lote B, de la
Parroquia y Cantón Manta. Se encuentra PLANTA BAJA: Ubicado sobre los
Niveles +0,20 y +0,45 del edificio, ESTACIONAMIENTO E 02. Por arriba:
lindera con vacío en 12,50m². Por abajo: lindera con terreno del edificio en
12,50m². Por el Oeste: lindera con área circulación comunal en 2,50m. Por el
Este: lindera con límite terreno del edificio en 2,50m. Por el Norte: lindera
con Estacionamiento E03 en 5,00m. Por el Sur. Lindera con Estacionamiento
E01 en 5,00m. Área: 12,50m². El Estacionamiento E02 tiene un área neta
(M2) 12,50 Alícuota %. 0,0104, Área de terreno (m²) 9,04. Área Común (m²)
9,64. Área Total (m²). 22,12., mismo que fue adquirido, en su estado civil
soltero, mediante Escritura Pública de Compraventa autorizada ante la
Notaría Pública Cuarta del cantón Manta, el seis de febrero de dos mil
doce; e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el
diecisiete de febrero del dos mil doce. A la presente fecha ambos
inmuebles se encuentran libres de gravámenes.- TERCERA:
COMPRAVENTA.- Con los antecedentes expuestos, el VENDEDOR señor
RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUAREZ, tiene a bien dar en venta real y
perpetua enajenación los inmuebles descritos e individualizados en la
cláusula de los antecedentes, a favor del señor RENATO RUBEN DEL
VECCHIO GRANDA, quien compra, adquiere y acepta para sí, los

Ab. Felipe Martínez Vera
NOTARIO CUARTO
DEL CANTÓN MANTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera

1 mencionados bienes raíces, no obstante de determinarse sus mensuras,
2 la venta se la realiza en el estado en que se encuentra el bien, bajo
3 los linderos ya determinados, cualesquiera que sea su cabida.-
4 CUARTA: CUANTIA Y PRECIO.- El precio de la presente venta, pactado
5 de mutuo acuerdo por los contratantes es por la suma de
6 (USD72,221.70) SETENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS VEINTIUN DÓLARES
7 CON SETENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE
8 AMÉRICA, valor que la parte compradora entrega en este acto a la parte
9 vendedora, quien declara tenerlos recibido a través del sistema financiero
10 nacional, a su entera satisfacción y sin tener en lo posterior ningún
11 reclamo que hacer por tal concepto, renunciando inclusive a la acción por
12 lesión enorme. QUINTA: DECLARACION DEL COMPRADOR.- El

Ab. Felipe Martínez Vera,
NOTARIO CUARTO
DEL CANTÓN MANTA

13 Comprador declara que los valores que utilizará para la compra de los
14 inmuebles que adquiere por intermedio de este instrumento no
15 provienen de fondos obtenidos en forma ilegítima vinculados con
16 negocios, lavado de dinero o del narcotráfico, en consecuencia el
17 Comprador exime al VENDEDOR de toda responsabilidad aún ante
18 terceros si la presente declaración es falsa o errónea. Así mismo, se
19 autoriza al VENDEDOR, a realizar el análisis que considere pertinente e
20 incluso a informar a las autoridades correspondientes si fuera el caso.-
21 SEXTA: DEL SANEAMIENTO.- La venta de estos bienes inmuebles se
22 hacen como cuerpo cierto y en el estado en que actualmente se encuentra
23 la propiedad vendida, con todos sus derechos, usos, costumbres,
24 servidumbres activas y pasivas, y sin ninguna limitación del dominio que
25 pueda obstaculizar el libre ejercicio del mismo por parte del adquirente,
26 quien declara que conoce muy bien las propiedades que compra. Sin
27 perjuicio de lo anterior, el VENDEDOR se obliga al saneamiento por los
28 vicios redhibitorios y por la evicción de ley. SEPTIMA: DOMICILIO,



REPÚBLICA DEL ECUADOR

NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN NANTAAb. Felipe Ernesto
Martínez Vera

JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.- Las partes contratantes renuncian domicilio, para el evento de cualquier divergencia que pudiera producirse relativa a este contrato, se someten a los jueces competentes donde se suscribe esta escritura y al procedimiento ejecutivo o sumario. **OCTAVA: ORIGEN LÍCITO DE FONDOS.-** Las partes contratantes declaran bajo la gravedad del juramento y atendiendo el principio de la buena fe en los negocios, que tanto los valores como el bien inmueble que se intercambian con motivo del presente contrato, tienen un origen y un destino que, de ninguna manera se relacionan con el cultivo, producción, fabricación, almacenamiento, transporte o tráfico ilícito de sustancias estupefacientes o psicotrópicas. Asimismo, las partes se autorizan recíprocamente para que, en caso de investigaciones relacionadas con las actividades antes mencionadas, puedan proporcionar a las autoridades judiciales o administrativas competentes, toda la información que ellas requieran sobre la presente transacción. **NOVENA: GASTOS.-** El pago de derechos notariales serán a cargo de la parte “Compradora”, incluyéndose el pago de los impuestos municipales de los bienes definitivos excluyendo plusvalía que en el caso de existir corresponderá al **VENDEDOR**; y la inscripción que demande la celebración de esta Escritura Pública. **DECIMA: HABILITANTES.-** Se agrega como documentos habilitantes a esta escritura de Compraventa, pago de alcabalas, certificados de solvencia de Registro de la Propiedad de los lotes, y otros. **DÉCIMA PRIMERA: LO QUE DEBE SOMETERSE EL COMPRADOR Y AUTORIZACIÓN.-** Las partes intervinientes, dejan claramente establecido; y, de manera especial “La compradora” que, siempre se respetarán las Ordenanzas Municipales, Reglamento Urbano de la Ciudad, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sin que tenga “El Comprador” reconocer por el uso y habitación ningún valor;

Ab. Felipe Martínez Vera
NOTARIO CUARTO
DEL CANTÓN NANTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA
DEL CANTÓN MANTHA



Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera

1 en virtud de aquello, "El "Vendedor" autoriza al Comprador, para que por sí
2 mismo o por interpuesta persona esta escritura pública sea inscrita en el
3 Registro de la Propiedad correspondiente. LA DE ESTILO.- Usted Señor
4 Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la plena
5 validez de este instrumento público. (firmado) Abogado Marlon Arce Pincay.
6 Matrícula número 13-2013-99 DEL FORO DE ABOGADOS.- Hasta aquí la
7 minuta, que por voluntad de los comparecientes queda elevada a la
8 categoría de Escritura Pública, previa lectura que yo el Notario, les di en alta
9 y clara voz de principio a fin, firmando conmigo el Notario Público, De lo
10 cual doy fe.....



RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUAREZ

C.C. # 130777851-2.

VENDEDOR.-



RENATO RUBÉN DEL VECCHIO GRANDA

C.C. # 130531739-6.

COMPRADOR.-



Ab. Felipe Martínez Vera
NOTARIO CUARTO
DEL CANTÓN MANTHA

 BANCO PICHINCHA



¡Transferencia exitosa!

Comprobante: 22915210

Monto	\$7.00
Costo de transacción	\$0.36
IVA	\$0.04
Fecha	13 ene. 2023

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...

DEPARTAMENTO 1 EST 02 EDIFICIO R.O...



ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

TITULO DE CREDITO #: T/2023/105141

DE ALCABALAS

Fecha: 09/01/2023

Por: 938.89

Periodo: 01/01/2023 Hasta 31/12/2023

Vence: 09/01/2023

Tipo de Transacción:
COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY

Identificación: 1307778512

Teléfono: ND

Correo:

Adquiriente-Comprador: DEL VECCHIO GRANDA RENATO RUBEN

Identificación: 1305317396

Teléfono: SD

Correo: info@manta.gob.ec

Detalle:

VE-158964



Predio: Fecha adquisición: 17/02/2012

Clave Catastral

1-16-24-13-002

Avaluo

6,266.14

Área

9.04

Dirección

EDIFICIOR.O.SUITESPB.EST.E02

Precio de Venta

72,221.70

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2023	DE ALCABALAS	722.22	0.00	0.00	722.22
2023	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	216.67	0.00	0.00	216.67
Total=>		938.89	0.00	0.00	938.89

Saldo a Pagar

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

COMPROBANTE DE PAGO #: 001001/032978



Fecha: 01/09/2023

Contribuyente: DEL VECCHIO GRANDA RENATO RUBEN

VP-7645563

Identificación: CI 1305317396

Teléfono: SD

Correo: info@manta.gob.ec

Dirección: SD

Referencia:



Año	Trans.	Tributo	Valor	Desc.	Rec.	Multa	Interés	Por Pagar	Cancelado
2023	T/2023/105141	DE ALCABALAS	722.22	0.00	0.00	0.00	0.00	722.22	722.22
2023	T/2023/105141	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	216.67	0.00	0.00	0.00	0.00	216.67	216.67
Total:									938.89

FORMA DE PAGO

Forma de Pago	Fecha	Banco/Emisor	Ciudad	Número	Valor	%	Comisión	Total
Tarjeta de Crédito	09/01/2023	Visa-Guayaquil	MANTA / RICARDO ZAMBRANO	433437000312856	938.89	0.00	0.00	938.89
Total:					938.89		0.00	938.89

jenniffer_puya 09/01/2023 16:38:32

ES FIELCOPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA



*Escanear para validar

TÍTULO DE PAGO

N° 000463662

Contribuyente	Identificación	Control	Nro. Título
ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY	1307778512	0000000008	463662

Certificado de Solvencia (Unico)

Expedición	2023-01-04	Expiración	2023-02-04
Detalles			
Año/Fecha	Período	Rubro	Total
01-2023/02-2023	Mensual	Certificado de Solvencia	\$3.00

El Área de Tesorería **CERTIFICA:** Que la clave catastral 1-16-24-13-002, no registra deudas con el Cuerpo de Bomberos de Manta

Cajero: Bone Rodriguez Mary Carmen

Pagado a la fecha de [2023-01-04 07:45:39] con forma(s) de pago (EFECTIVO).



Firmado electrónicamente por:
MARIA VERONICA
CUENCA VINCES



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

[Handwritten signature]

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA



*Escanear para validar

TÍTULO DE PAGO

N° 000463661

Contribuyente	Identificación	Control	Nro. Título
ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY	1307778512	000000009	463661

Certificado de Solvencia (Unico)

Expedición	Descripción	Año/Fecha	Período	Expiración	Detalles
		2023-01-04	Mensual	2023-02-04	
		01-2023/02-2023	Mensual		

El Área de Tesorería **CERTIFICA:** Que la clave catastral 1-16-24-13-014, no registra deudas con el Cuerpo de Bomberos de Manta

Cajero: Bone Rodriguez Mary Carmen

Pagado a la fecha de [2023-01-04 07:46:51] con forma(s) de pago (EFECTIVO).



Firmado electrónicamente por:

**MARIA VERONICA
CUENCA VINCES**



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

[Handwritten Signature]

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

N° 012023-082966
Manta, lunes 09 enero 2023



LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY** con cédula de ciudadanía No. **1307778512**.

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



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera


ES FIECOPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: jueves 09 febrero 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



183781GRHG5U5

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







DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 012023-082957

N° ELECTRÓNICO : 223789

Fecha: 2023-01-09

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 1-16-24-13-014

Ubicado en: EDIFICIO R.O.SUITES PB.DPTO.1



ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Neta: 73.5 m²
Área Comunal: 56.68 m²
Área Terreno: 53.18 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1307778512	ZAMBRANO SUAREZ-RICARDO ORLEY

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 12,763.20
CONSTRUCCIÓN: 53,192.36
AVALÚO TOTAL: 65,955.56

SON: SESENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO DÓLARES 56/100

El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite y a inspección en el lugar que indica el solicitante; por lo cual salvamos error u omisión, eximiendo de responsabilidad al certificante, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes.

“Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 23 de diciembre del año 2021, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2022 – 2023”.



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales

[Handwritten signature]

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

Este documento tiene una validez de 11 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: **domingo 31 diciembre 2023**

Código Seguro de Verificación (CSV)



183772W8MFTMT

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



Fecha de generación de documento: 2023-01-09 09:39:38



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 012023-082956

N° ELECTRÓNICO : 223788

Fecha: 2023-01-09

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 1-16-24-13-002

Ubicado en: EDIFICIO R.O.SUITES PB. EST. E 02



ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Neta: 12.5 m²
Área Comunal: 9.64 m²
Área Terreno: 9.04 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1307778512	ZAMBRANO SUAREZ-RICARDO ORLEY

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 2,169.60

CONSTRUCCIÓN: 4,096.54

AVALÚO TOTAL: 6,266.14

SON: SEIS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS DÓLARES 14/100

El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite y a inspección en el lugar que indica el solicitante; por lo cual salvamos error u omisión, eximiendo de responsabilidad al certificante, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes.

“Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 23 de diciembre del año 2021, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2022 – 2023”.



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales

[Firma manuscrita]

ES EL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

Este documento tiene una validez de 11 meses a partir de la fecha emitida
Fecha de expiración: domingo 31 diciembre 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



18377100GFW98

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



Fecha de generación de documento: 2023-01-09 09:40:58

Ficha Registral-Bien Inmueble

66928

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-230000019

-Certifico hasta el día 2023-01-03:



INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Fecha de Apertura: sábado, 23 junio 2018

Información Municipal:

Dirección del Bien: EDIFICIO R.O.SUITES

Tipo de Predio: Departamento

Parroquia: MANTA

LINDEROS REGISTRALES:

PLANTA BAJA: Ubicado sobre el nivel+ 0.20+0,45 del edificio .

3.1.14.- DEPARTAMENTO 1 (73,50m2) DEL EDIFICIO R.O.SUITES. Esta conformado por Sala; Comedor; Cocina - Lavandería; dos y medio Baños dos Dormitorios y contiene las siguientes medidas y linderos: Por arriba: lindera con Departamento 4 en 73,50m2. Por abajo: lindera con terreno del edificio en 73,50m2. Por el Norte: lindera con área común lobby de ingreso, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 0,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m., desde este punto gira hacia el Oeste en 8,10m. Por el Sur lindera con Estacionamiento E 13 y área común circulación, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,60m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,65m., desde este punto gira hacia el Noroeste en línea curva en 0,76m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,27m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,40m., desde este punto gira hacia el Noroeste en línea curva en 2,08m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,53m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,30m. Por el Este: lindera con área común circulación y Jardinería, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 4,15m., desde este punto gira hacia el Este en 0,78m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,05m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,08m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,21m.

Por el Oeste: lindera con Departamento 2 y área común pozo de luz en 6.79m. Área: 73.50m. ALÍCUOTA: 0,0613% ÁREA DE TERRENO: 53.18m2
ÁREA COMUN: 56.68m2 ÁREA TOTAL: 130.18m2.

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	PROTOCOLIZACIÓN DE SENTENCIA	1250 jueves, 08 julio 2004	15577	15582
PLANOS	PLANOS	15 jueves, 05 julio 2007	222	225
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	10 jueves, 05 julio 2007	293	338
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	508 viernes, 17 febrero 2012	10356	10368
PLANOS	PLANOS	20 jueves, 27 junio 2013	213	216
PROPIEDADES HORIZONTALES	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	16 jueves, 27 junio 2013	989	1024

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 6] PROTOCOLIZACIÓN DE SENTENCIA

Inscrito el: jueves, 08 julio 2004

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 23 junio 2004

Número de Inscripción : 1250 Folio Inicial: 15577

Número de Repertorio: 2795 Folio Final : 15582

[Firma manuscrita]

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

Fecha Resolución: miércoles, 26 mayo 2004

a.-Observaciones:

Protocolización de Sentencia dentro del Juicio por Cartel, seguido por la Sra. Josefa Amelia Murillo Loor sobre terreno ubicado en la Floresta Vía antigua a San Mateo del Cantón Manta. La Sra. Josefa Amelia Murillo Loor, dice que viene poseyendo el terreno, el cual lo adquirió al sr. Orley Arnaldo Zambrano Cuadros, mediante Carta de Compraventa, con fecha Enero 23 de 1987, es decir hace mas de quince años, pero no consta inscrito en el Registro de la Propiedad. Por el frente con calle publica con una extensión de ciento cuarenta y cuatro metros. Por Atras, lindera con propiedad de la Urbanización Colinas del Mar en una extensión de ciento cuarenta y cuatro metros. Por el Costado Derecho lindera con propiedad particular con una extensión de treinta y un metros. Por el Costado Izquierdo lindera con propiedad particular con una extensión de Treinta y un metros. Con fecha Julio 5 del 2007, se inscribió Propiedad Horizontal - Planos sobre parte del inmueble signado como lote A, de acuerdo a la subdivisión que se adjunta en dicha Propiedad Horizontal, que tiene una sup. de 1,860 M2. Edificio denominado Yorgo II Y el lote signado como B, no entra a formar parte de la Propiedad Horizontal.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ADUDICADOR	JUZGADO SEXTO DE LO CIVIL DE MANABI	NO DEFINIDO	MANTA
ADUDICATARIO	MURILLO LOOR JOSEFA AMELIA	SOLTERO(A)	MANTA

Registro de : PLANOS

[2 / 6] PLANOS

Inscrito el: jueves, 05 julio 2007

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 19 junio 2007

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PLANOS del Edificio denominado " Yorgo II ". Ubicado en la Floresta vía antigua a San Mateo, Ciudadela Barbasquillo parroquia Manta del cantón Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	MURILLO LOOR JOSEFA AMELIA	CASADO(A)	MANTA
PROPIETARIO	SUAREZ LOPEZ RICARDO ABDALA	CASADO(A)	MANTA

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[3 / 6] PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: jueves, 05 julio 2007

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 19 junio 2007

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

DECLARATORIA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL del Edificio denominado " Yorgo II ". Ubicado en la Floresta vía antigua a San Mateo, Ciudadela Barbasquillo parroquia Manta del cantón Manta. Area total: 4,464,00 M2. De este predio se desmembra un área de terreno para la ejecución del Condominio Yorgo II, designado como Lote "A" de acuerdo a la subdivisión número 209 - 2028 de Mayo 22 del 2007. Area: 1,860,00 M2.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	MURILLO LOOR JOSEFA AMELIA	CASADO(A)	MANTA
PROPIETARIO	SUAREZ LOPEZ RICARDO ABDALA	CASADO(A)	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[4 / 6] COMPRVENTA

Inscrito el: viernes, 17 febrero 2012

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Inscripción : 508
Número de Repertorio: 975

Folio Inicial: 508
Folio Final : 10368

ES FIEL COPIA DEL ORIGEN
NOTARIA CUARTA
CANTÓN MANTA



Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 06 febrero 2012
Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

COMPRAVENTA, quien compra y acepta para si el lote de terreno desmembrado , ubicado en la FLORESTA (BARBASQUILLO) parte del lote B, de la Parroquia y Canton Manta „y tiene los siguientes medidas y linderos, POR EL FRENTE: con veintiocho metros y lindera con calle publica, POR ATRAS; con veintiocho metros y lindera con la Urbanizacion Colinas del Mar, POR EL COSTADO DERECHO, con treinta y un metros y lindera con area sobrante de los vendedores, y POR EL COSTADO IZQUIERDO, con treinta y un metros y lindera con propiedad particular, con UN AREA TOTAL DE, OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS . (868.00M2).

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY	SOLTERO(A)	MANTA
VENDEDOR	MURILLO LOOR JOSEFA AMELIA	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	SUAREZ LOPEZ RICARDO ABDALA	CASADO(A)	MANTA

Registro de : PLANOS

[5 / 6] PLANOS

Inscrito el: jueves, 27 junio 2013

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 23 mayo 2013

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PLANOS del Edificio denominado "R.O. SUITES" - De un inmueble que consiste en un lote de terreno y construccion ubicado en la FLORESTA, (Barbasquillo) Parte del Lote B, de la Parroquia y Cantón Manta

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

Número de Inscripción : 20
Número de Repertorio: 4769

Folio Inicial: 213
Folio Final : 216

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY	SOLTERO(A)	MANTA

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[5 / 6] CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: jueves, 27 junio 2013

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 23 mayo 2013

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL del Edificio denominado "R.O. SUITES". De un inmueble que consiste en un lote de terreno y construccion ubicado en la FLORESTA, (Barbasquillo) Parte del Lote B, de la Parroquia y Cantón Manta

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

Número de Inscripción : 16
Número de Repertorio: 4768

Folio Inicial: 989
Folio Final : 1024

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY	SOLTERO(A)	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:

COMPRA VENTA

PLANOS

PROPIEDADES HORIZONTALES

Total Inscripciones >>

Número de Inscripciones:

2

2

2

6

ES EL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

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

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

Emitido el 2023-01-03

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23000019 certifico hasta el día 2023-01-03, la Ficha Registral Número: 66928.

MANTA
ALCALDÍA



[Handwritten signature]



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

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 4/4- Ficha nro 66928

Valido por 59 dias. Excepto que
se diera un traspaso de dominio o
se emitiera un gravamen

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 8 5 0 5 4 F U Z F R B P

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.



Ficha Registral-Bien Inmueble
66933



Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-230000019
Certifico hasta el día 2023-01-03:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Fecha de Apertura: sábado, 23 junio 2018
Información Municipal:
Tipo de Predio: ESTACIONAMIENTO
Parroquia: MANTA
Dirección del Bien: Edificio denominado "R.O SUITES", ubicado en la Floresta (Barbasquillo) Parte del lote B, de la Parr

LINDEROS REGISTRALES:

Del Edificio denominado "R.O SUITES", ubicado en la Floresta (Barbasquillo) Parte del lote B, de la Parroquia y Cantón Manta. Se encuentra PLANTA BAJA: Ubicado sobre los Niveles +0,20 y +0,45 del edificio, ESTACIONAMIENTO E 02. Por arriba: lindera con vacío en 12,50m2. Por abajo: lindera con terreno del edificio en 12,50m2. Por el Oeste: lindera con área circulación comunal en 2,50m. Por el Este: lindera con límite terreno del edificio en 2,50m. Por el Norte: lindera con Estacionamiento E03 en 5,00m. Por el Sur: Lindera con Estacionamiento E01 en 5,00m. Área: 12,50m2. El Estacionamiento E02 tiene un área neta (M2) 12,50 Alcúota %. 0,0104, Área de terreno (m2) 9,04, Área Común (m2) 9,64. Área Total (m2). 22,12.

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	PROTOCOLIZACIÓN DE SENTENCIA	1250 jueves, 08 julio 2004	15577	15582
PLANOS	PLANOS	15 jueves, 05 julio 2007	222	225
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	10 jueves, 05 julio 2007	293	338
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	508 viernes, 17 febrero 2012	10356	10368
PLANOS	PLANOS	20 jueves, 27 junio 2013	213	216
PROPIEDADES HORIZONTALES	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	16 jueves, 27 junio 2013	989	1024

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA
[1 / 6] PROTOCOLIZACIÓN DE SENTENCIA
Inscrito el: jueves, 08 julio 2004
Nombre del Cantón: MANTA
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 23 junio 2004
Fecha Resolución: miércoles, 26 mayo 2004
a.-Observaciones:

Número de Inscripción : 1250 Folio Inicial: 15577
Número de Repertorio: 2795 Folio Final : 15582

[Handwritten signature]

ES FOLIO COPIA DEL ORIGINA
NOTARIA CUARTA
CANTÓN MANTA

Protocolización de Sentencia dentro del Juicio por Cartel, seguido por la Sra. Josefa Amelia Murillo Looor sobre terreno ubicado en la Floresta (Barbasquillo) Parte del lote B, de la Parroquia y Cantón Manta. La Sra. Josefa Amelia Murillo Looor, dice que viene poseyendo el terreno , ya que lo adquirió al Sr. Arnaldo Zambrano Cuadros, mediante Carta de Compraventa, con fecha Enero 23 de 1987, es decir hace mas de quince años, pero no consta inscrito en el Registro de la Propiedad. Por el frente con calle publica con una extensión de ciento cuarenta y cuatro metros.Por Atras, lindera con propiedad de la Urbanización Colinas del Mar en una extensión de ciento cuarenta y cuatro metros.Por el Costado Derecho lindera con propiedad particular con una extensión de treinta y un metros.Por el Costado Izquierdo lindera con propiedad particular con una extensión de treinta y un metros.Con fecha Julio 5 del 2007, se inscribió Propiedad Horizontal - Planos sobre parte del inmueble signado como lote A, de acuerdo a la

subdivisión que se adjunta en dicha Propiedad Horizontal, que tiene una sup. de 1.860 M2. Edificio denominado Yorgo II. Este lote signado como B no entra a formar parte de la Propiedad Horizontal.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ADJUDICADOR	JUZGADO SEXTO DE LO CIVIL DE MANABI	NO DEFINIDO	MANTA
ADJUDICATARIO	MURILLO LOOR JOSEFA AMELIA	SOLTERO(A)	MANTA

Registro de : PLANOS

[2 / 6] PLANOS

Inscrito el: jueves, 05 julio 2007

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 19 junio 2007

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PLANOS del Edificio denominado " Yorgo II ". Ubicado en la Floresta vía antigua a San Mateo, Ciudadela Barbasquillo parroquia Manta del cantón Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	MURILLO LOOR JOSEFA AMELIA	CASADO(A)	MANTA
PROPIETARIO	SUAREZ LOPEZ RICARDO ABDALA	CASADO(A)	MANTA

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[3 / 6] PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: jueves, 05 julio 2007

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 19 junio 2007

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

DECLARATORIA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL del Edificio denominado " Yorgo II ". Ubicado en la Floresta vía antigua a San Mateo, Ciudadela Barbasquillo parroquia Manta del cantón Manta. Area total: 4.464,00 M2. De este predio se desmembra un área de terreno para la ejecución del Condominio Yorgo II, designado como Lote "A" de acuerdo a la subdivisión número 209 - 2028 de Mayo 22 del 2007. Area: 1.860,00 M2.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	MURILLO LOOR JOSEFA AMELIA	CASADO(A)	MANTA
PROPIETARIO	SUAREZ LOPEZ RICARDO ABDALA	CASADO(A)	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[4 / 6] COMPRAVENTA

Inscrito el: viernes, 17 febrero 2012

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 06 febrero 2012

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

COMPRAVENTA, quien compra y acepta para si el lote de terreno desmembrado , ubicado en la FLORESTA (BARBASQUILLO) parte del lote signado como B de la Parroquia y Cantón Manta ., y tiene los siguientes medidas y linderos, POR EL FRENTE: con veintiocho metros y lindera con calle pública MANTA. POR LOS LADOS: con veintiocho metros y lindera con la Urbanización Colinas del Mar, POR EL COSTADO DERECHO, con treinta y un metros y lindera con area sobrante de los vendedores, y POR EL COSTADO IZQUIERDO, con treinta y un metros y lindera con propiedad particular, con UN

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA

Número de Inscripción : 508
Folio Inicial: 10356
Número de Repertorio: 975
Folio Final : 10368





AREA TOTAL DE, OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS . (868.00M2).
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY	SOLTERO(A)	MANTA
VENDEDOR	MURILLO LOOR JOSEFA AMELIA	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	SUAREZ LOPEZ RICARDO ABDALA	CASADO(A)	MANTA

Registro de : PLANOS

[5 / 6] PLANOS

Inscrito el: jueves, 27 junio 2013

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 23 mayo 2013

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PLANOS del Edificio denominado "R.O. SUITES".- De un inmueble que consiste en un lote de terreno y construcción ubicado en la FLORESTA, (Barbasquillo) Parte del Lote B, de la Parroquia y Cantón Manta

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

Número de Inscripción : 20

Número de Repertorio: 4769

Folio Inicial: 213

Folio Final : 216

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY	SOLTERO(A)	MANTA

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[6 / 6] CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: jueves, 27 junio 2013

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 23 mayo 2013

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL del Edificio denominado "R.O. SUITES". De un inmueble que consiste en un lote de terreno y construcción ubicado en la FLORESTA, (Barbasquillo) Parte del Lote B, de la Parroquia y Cantón Manta

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

Número de Inscripción : 16

Número de Repertorio: 4768

Folio Inicial: 989

Folio Final : 1024

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY	SOLTERO(A)	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	2
PLANOS	2
PROPIEDADES HORIZONTALES	2
Total Inscripciones >>	6

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

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

Emitido el 2023-01-03

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23000019 certifico hasta el día 2023-01-03, la Ficha Registral Número: 66933.

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



MANTA
ALCALDÍA

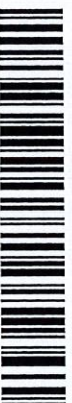


Firmado electrónicamente por:
**GEORGE BETHSABE
MOREIRA MENDOZA**

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 8 5 0 5 5 0 N H 2 T 4 Y

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.

Página 4/4- Ficha nro 66933

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



Manta, enero 10 del 2023



CERTIFICADO DE EXPENSAS

POR MEDIO DE LA PRESENTE CERTIFICO QUE EL SR. RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUAREZ CON CI: 1307778512 PROPIETARIO DEL DEPARTAMENTO No.- 1 y ESTACIONAMIENTO No.- 2 EN EL EDIFICIO RO SUITES UBICADO EN EL SECTOR LOMAS DE BARBASQUILLO SE ENCUENTRA AL DÍA EN EL PAGO CORRESPONDIENTE A LAS ALÍCUOTAS.

PUDIENDO DAR USO DEL PRESENTE CERTIFICADO COMO A ÉL MAS LE CONVIENE

JORGE LUIS BANDA
ADMINISTRADOR ADOCH
RO SUITES



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO R. O. SUITES



JULIO 2012

EDIFICIO R. O. SUTES



1. DEFINICION DE TERMINOS
2. DATOS GENERALES
3. ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE DEPARTAMENTO O ESTACIONAMIENTO
4. INFORMACION PARA EL PROCESO
5. CUADRO DE ALICUOTAS
6. CUADRO DE GASTOS COMUNES
7. REGLAMENTO
8. PLANOS

EDIFICIO R. O. SUITES



PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO R. O. SUITES

1.- DEFINICION DE TERMINOS

1.1.- AREA DEL TERRENO:

Está constituida por el área total del terreno en la que se encuentra implantado el edificio, perteneciendo ésta área a los copropietarios del mismo.

1.2.- AREA DE CONSTRUCCION:

Comprende la totalidad del área de constitución del edificio, incluyendo las terrazas accesibles.

1.3.- AREA COMUN:

Está comprendida por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común de los copropietarios en todos los pisos del edificio, exceptuando el terreno que siendo también área común, para efectos del presente estudio se lo considerará como área de terreno simplemente.

1.4.- AREA NETA VENDIBLE:

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de todos los locales y debe ser igual, a la diferencia entre el área de construcción y el área común del edificio.

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, el local únicamente, y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada local o departamento. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor de las losas de piso y de tumbado de su local o departamento.

1.5.- ALICUOTA:

Número de cuatro decimales que representa la parte del todo del edificio, correspondiente a cada local la sumatoria de todas éstas deberá ser igual a la unidad.

1.6.- CUOTA DE AREA COMUN:

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

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

- a) El terreno en el qué se encuentra implantado el Edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.
- b) Los accesos, retiros y gradas.
- c) La estructura o elementos resistentes del Edificio.
- d) Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al Edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
- e) Los ductos de instalaciones y pozos de luz.
- f) Las fachadas del Edificio y sus caras exteriores.

EDIFICIO R. O. SUITES

- 
- g) Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el transformador y el tablero de medidores de los departamentos o locales.
- h) Las cisternas, el tanque elevado y bombas del sistema de dotación de agua potable.
- i) Todo el sistema de agua potable del Edificio.
- j) Los sistemas de Aguas Servidas y Aguas Lluvias.
- k) Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

1.7.- CUOTA DE TERRENO:

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

1.8.- VALOR DEL LOCAL:

Representa el costo total o departamento, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del departamento o local y las cuotas de área común y terreno que le correspondan.

Cabe indicar que existen dos tipos de valores de cada local: el Comercial Municipal y el de venta; el primero de acuerdo al avalúo catastral vigente y el segundo o precio real, que se usará para efectos de la promoción y venta de los locales del Edificio.

2.- DATOS GENERALES.-

2.1.- ANTECEDENTES:

El señor Ricardo Orley Zambrano Suarez, es propietario del edificio "R.O. SUITES" el mismo que se desea incorporar el Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio.

2.2.- UBICACIÓN:

El terreno en el que se encuentra implantado el edificio "R.O. SUITES" se encuentra ubicado en la Calle Principal del barrio Barbasquillo (antes La Floresta) y es parte del Lote # B con la clave catastral # 1162413000 de la parroquia Manta, cantón Manta, y presenta las siguientes medidas y linderos:

Frente (Este): 28,00m. – calle Principal
Atrás (Oeste): 28,00m. – urbanización Colinas de Barbasquillo
Costado Derecho (Sur): 31,00m. – área sobrante vendedores
Costado Izquierdo (Norte): 31,00m. – propiedad particular
Área total: 868,00m².

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO:

El edificio se compone de tres plantas, que son: Planta Baja, Primera y Segunda Plantas Altas, y la Planta de Terraza y de las áreas comunes de circulación vertical y horizontal que se encuentran señaladas en los planos adjuntados al presente estudio.

La edificación tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

- Estructura: Hormigón Armado.

EDIFICIO R. O. SUITES

- Paredes: Mampostería de ladrillo enlucido con pintura de caucho exteriormente.
- Pisos: Cerámica Importada
- Instalaciones eléctricas: Empotradas
- Instalaciones sanitarias: Empotradas
- Ventanas: Aluminio negro y vidrio negro
- Entrepisos: Losas de Hormigón Armado.
- Cubierta: Losa de Hormigón Armado.
- Escaleras: Hormigón Armado.
- Puertas: Madera.



3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS Y ESTACIONAMIENTOS:

3.1.- PLANTA BAJA:

Ubicado sobre los Niveles +0,20 y +0,45 del edificio, sobre el cual se ha planificado los Departamentos denominados 1, 2 y 3 y trece plazas de Estacionamientos enumeradas desde el E 01 al E 13; mas las respectivas áreas de circulación comunal:

3.1.1.- ESTACIONAMIENTO E 01

Por arriba: lindera con vacío en 12,50m2
Por abajo: lindera con terreno del edificio en 12,50m2
Por el Oeste: lindera con área circulación comunal en 2,50m.
Por el Este: lindera con límite terreno del edificio en 2,50m.
Por el Norte: lindera con Estacionamiento E02 en 5,00m
Por el Sur: lindera con límite terreno del edificio en 5,00m..
Área: 12,50m2. ✓

3.1.2.- ESTACIONAMIENTO E 02

Por arriba: lindera con vacío en 12,50m2
Por abajo: lindera con terreno del edificio en 12,50m2
Por el Oeste: lindera con área circulación comunal en 2,50m.
Por el Este: lindera con límite terreno del edificio en 2,50m.
Por el Norte: lindera con Estacionamiento E03 en 5,00m
Por el Sur: lindera con Estacionamiento E01 en 5,00m..
Área: 12,50m2. ✓

3.1.3.- ESTACIONAMIENTO E 03

Por arriba: lindera con vacío en 12,50m2
Por abajo: lindera con terreno del edificio en 12,50m2
Por el Oeste: lindera con área circulación comunal en 2,50m.
Por el Este: lindera con límite terreno del edificio en 2,50m.
Por el Norte: lindera con Estacionamiento E04 en 5,00m
Por el Sur: lindera con Estacionamiento E02 en 5,00m..
Área: 12,50m2. ✓

EDIFICIO R. O. SUITES

3.1.4.- ESTACIONAMIENTO E 04

Por arriba: lindera con vacío en 13,00m2
Por abajo: lindera con terreno del edificio en 13,00m2
Por el Oeste: lindera con área circulación comunal en 2,60m.
Por el Este: lindera con límite terreno del edificio en 2,60m.
Por el Norte: lindera con área común circulación en 5,00m
Por el Sur: lindera con Estacionamiento E03 en 5,00m.
Área: 13,00m2.

3.1.5.- ESTACIONAMIENTO E 05

Por arriba: lindera con vacío en 12,50m2
Por abajo: lindera con terreno del edificio en 12,50m2
Por el Oeste: lindera con área circulación comunal en 2,50m.
Por el Este: lindera con límite terreno del edificio en 2,50m.
Por el Norte: lindera con Estacionamiento E06 en 5,00m
Por el Sur: lindera con área común circulación en 5,00m..
Área: 12,50m2.

3.1.6.- ESTACIONAMIENTO E 06

Por arriba: lindera con vacío en 12,50m2
Por abajo: lindera con terreno del edificio en 12,50m2
Por el Oeste: lindera con área circulación comunal en 2,50m.
Por el Este: lindera con límite terreno del edificio en 2,50m.
Por el Norte: lindera con Estacionamiento E07 en 5,00m
Por el Sur: lindera con Estacionamiento E05 en 5,00m.
Área: 12,50m2.

3.1.7.- ESTACIONAMIENTO E 07

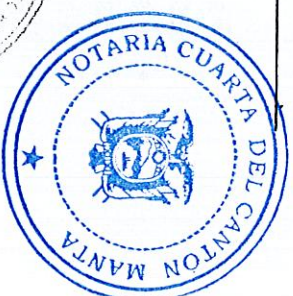
Por arriba: lindera con vacío en 12,50m2
Por abajo: lindera con terreno del edificio en 12,50m2
Por el Oeste: lindera con área circulación comunal en 2,50m.
Por el Este: lindera con límite terreno del edificio en 2,50m.
Por el Norte: lindera con Estacionamiento E08 en 5,00m
Por el Sur: lindera con Estacionamiento E06 en 5,00m.
Área: 12,50m2.

3.1.8.- ESTACIONAMIENTO E 08

Por arriba: lindera con vacío en 12,50m2
Por abajo: lindera con terreno del edificio en 12,50m2
Por el Oeste: lindera con área circulación comunal en 2,50m.
Por el Este: lindera con límite terreno del edificio en 2,50m.
Por el Norte: lindera con Estacionamiento E09 en 5,00m
Por el Sur: lindera con Estacionamiento E07 en 5,00m..
Área: 12,50m2.

3.1.9.- ESTACIONAMIENTO E 09

Por arriba: lindera con vacío en 12,50m2



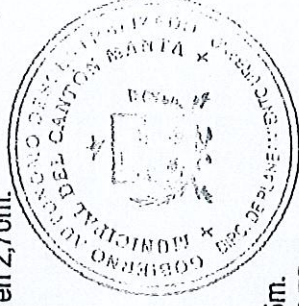
EDIFICIO R. O. SUITES



Por abajo: lindera con terreno del edificio en 12,50m2
Por el Oeste: lindera con área circulación comunal en 2,50m.
Por el Este: lindera con límite terreno del edificio en 2,50m.
Por el Norte: lindera con límite terreno del edificio en 5,00m
Por el Sur: lindera con Estacionamiento E08 en 5,00m.
Área: 12,50m2.

3.1.10.- ESTACIONAMIENTO E 10

Por arriba: lindera con vacío en 13,36m2
Por abajo: lindera con terreno edificio en 13,36m2
Por el Este: lindera con área circulación comunal en 2,70m.
Por el Oeste: lindera con área comunal sala de reuniones en 2,70m.
Por el Norte: lindera con área común bodega en 4,95m.
Por el Sur: lindera con Estacionamiento E11 en 4,95m.
Área: 13,36m2.



3.1.11.- ESTACIONAMIENTO E 11

Por arriba: lindera con vacío en 13,61m2
Por abajo: lindera con terreno edificio en 13,61m2
Por el Este: lindera con área circulación comunal en 2,75m.
Por el Oeste: lindera con área comunal administrativa en 2,75m.
Por el Norte: lindera con Estacionamiento E10 en 4,95m.
Por el Sur: lindera con Estacionamiento E12 en 4,95m.
Área: 13,61m2

3.1.12.- ESTACIONAMIENTO E 12

Por arriba: lindera con vacío en 11,88m2
Por abajo: lindera con terreno edificio en 11,88m2
Por el Este: lindera con área circulación comunal en 2,40m.
Por el Oeste: lindera con área comunal administrativa en 2,40m.
Por el Norte: lindera con Estacionamiento E11 en 4,95m.
Por el Sur: lindera con área común ingreso en 4,95m.
Área: 11,88m2.

3.1.13.- ESTACIONAMIENTO E 13

Por arriba: lindera con vacío en 15,18m2
Por abajo: lindera con terreno edificio en 15,18m2
Por el Este: lindera con área circulación comunal en 3,05m.
Por el Oeste: lindera con área circulación comunal en 3,05m.
Por el Norte: lindera con Departamento 1, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,60m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,65m., desde este punto gira hacia el Noroeste en línea curva en 0,76m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,27m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,30m.
Por el Sur: lindera con límite de terreno del edificio en 5,50m.
Área: 15.18m2.

EDIFICIO R. O. SUITES

3.1.14.- DEPARTAMENTO 1 (73,50m2)

Esta conformado por Sala; Comedor, Cocina - Lavandería; dos y medio Baños, dos Dormitorios y contiene las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 4 en 73,50m2

Por abajo: lindera con terreno del edificio en 73,50m2

Por el Norte: lindera con área común lobby de ingreso, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 0,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m., desde este punto gira hacia el Oeste en 8,10m.

Por el Sur: lindera con Estacionamiento E 13 y área común circulación, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,60m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,65m., desde este punto gira hacia el Noroeste en línea curva en 0,76m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,27m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,40m., desde este punto gira hacia el Noroeste en línea curva en 2,08m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,53m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,30m.

Por el Este: lindera con área común circulación y jardinera, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 4,15m., desde este punto gira hacia el Este en 0,78m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,05m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,08m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,21m.

Por el Oeste: lindera con Departamento 2 y área común pozo de luz en 6,79m.

Área: 73,50m2

3.1.15.- DEPARTAMENTO 2 (94,08m2)

Constituido por Hall, Sala, Comedor, Cocina - Lavandería dos y medio Baños, dos Dormitorios, y posee las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 5 en 94,08m2

Por abajo: lindera con terreno del edificio en 94,08m2

Por el Este: lindera con área común circulación, Departamento 1 y área común pozo de luz y lobby de ingreso, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 4,41m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,30m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,75m., desde este punto gira hacia el Este en 1,30m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,70m.

Por el Oeste: lindera con área común circulación en 11,70m.

Por el Norte: lindera con Departamento 3 en 8,50m.

Por el Sur: lindera con área común circulación, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,45m., desde este punto gira hacia el Suroeste en línea curva en 2,42m., desde este punto gira hacia el Oeste en 4,84m.

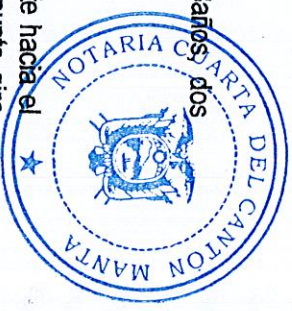
Área: 94,08m2

3.1.16.- DEPARTAMENTO 3 (97,67m2)

Se implanta sobre el nivel +0,45 y consta de Hall, Sala, Comedor, Cocinâ - Lavandería, dos y medio Baños y dos Dormitorios y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 6 en 97,67m2

Por abajo: lindera con terreno edificio en 97,67m2



EDIFICIO R. O. SUITES

Por el Este lindera con área común: lobby de ingreso, área administrativa, pozo de luz y sala de reuniones circulación, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 3,70m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,30m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,25m., desde este punto gira hacia el Este en 1,30m., desde este punto gira hacia el Norte en 4,41m.

Por el Oeste: lindera con área común circulación en 12,20m.

Por el Norte: lindera con área común circulación, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,49m., desde este punto gira hacia el Noroeste en línea curva en 2,38m., desde este punto gira hacia el Oeste en 4,84m.

Por el Sur: lindera con Departamento 2 en 8,50m.

Área:

97,67m².

3.2.- PRIMERA PLANTA ALTA

Se implanta en el nivel + 3,51, y este compuesta por cuatro Departamentos enumerados como 4, 5, 6 y 7, más sus respectivas áreas de circulación comunal.

3.2.1.- DEPARTAMENTO 4 (89,96m²)

Esta conformado por Sala; Comedor, Cocina - Lavandería; dos y medio Baños, dos Dormitorios y dos Balcones y contiene las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 8 en 89,96m²

Por abajo: lindera con Departamento 1 y área común circulación en 89,96m²

Por el Norte: lindera con área común hall, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,85m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m., desde este punto gira hacia el Oeste en 8,10m.

Por el Sur: lindera con vacío hacia Estacionamiento E 13 y área común circulación, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2,05m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,00m., desde este punto gira hacia el oeste en 2,25m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,60m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,70m., desde este punto gira hacia el Noroeste en línea curva en 0,81m., desde este punto gira hacia el norte en 0,25m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,00m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,00m., desde este punto gira hacia el Este en 1,40m., desde este punto gira hacia el Noroeste en línea curva en 1,25m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,20m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,25m.

Por el Este: lindera con vacío hacia área común circulación, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 4,20m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,35m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,50m., desde este punto gira hacia el Este en 0,59m., desde este punto gira hacia el Sur en línea curva en 3,97m.

Por el Oeste: lindera con Departamento 5 y área común pozo de luz en 8,49m.

Área: 89,96m²

3.2.2.- DEPARTAMENTO 5 (95,36m²)

Constituido por Hall, Sala, Comedor, Cocina - Lavandería; dos y medio Baños, dos Dormitorios, un Balcón, y posee las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 9 en 95,36m²

Por abajo: lindera con Departamento 2 en 95,36m²

EDIFICIO R. O. SUITES

Por el Este: lindera con Departamento 4, área común pozo de luz y hall, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 4,51m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,25m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,65m., desde este punto gira hacia el Este en 3,25m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,75m.

Por el Oeste: lindera con vacío hacia área común circulación en 11,75m.

Por el Norte: lindera con Departamento 6 en 8,55m.

Por el Sur: lindera con vacío hacia área común circulación, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,45m., desde este punto gira hacia el Suroeste en línea curva en 2,43m., desde este punto gira hacia el Oeste en 4,89m.

Área: 95,36m²



3.2.3.- DEPARTAMENTO 6 (98,99m²)

Constituido por Hall, Sala, Comedor, Cocina - Lavandería; dos y medio Baños, dos Dormitorios, un Balcón, y posee las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 10 en 98,99m²

Por abajo: lindera con Departamento 3 en 98,99m²

Por el Este: lindera con área común pozo de luz y hall y Departamento 7, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 3,75m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,25m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,15m., desde este punto gira hacia el Este en 1,25m., desde este punto gira hacia el Norte en 4,51m.

Por el Oeste: lindera con vacío hacia área común circulación en 12,25m.

Por el Norte: lindera con vacío hacia área común circulación, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,15m., desde este punto gira hacia el Noroeste en línea curva en 2,43m., desde este punto gira hacia el Oeste en 4,89m.

Por el Sur: lindera con Departamento 5 en 8,55m.

Área: 98,99m²

3.2.4.- DEPARTAMENTO 7 (99,35m²)

Esta conformado por Sala; Comedor, Cocina - Lavandería; dos y medio Baños, dos Dormitorios y dos Balcones y contiene las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 11 en 99,35m²

Por abajo: lindera con área comunal administrativa y de reuniones y los Estacionamientos E 12, E 11 y E 10 en 99,35m²

Por el Sur: lindera con área común hall, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,85m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m., desde este punto gira hacia el Oeste en 8,10m.

Por el Norte: lindera con vacío hacia área común circulación, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2,95m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,60m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,65m., desde este punto gira hacia el Noroeste en línea curva en 0,94m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,30m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,40m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,15m., desde este punto gira hacia el Suroeste en línea curva en 1,26m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,44m., desde este punto gira hacia el Este en 0,30m.

Por el Este: lindera con vacío hacia área común circulación, partiendo desde el Norte hacia el Sur en línea curva en 3,97m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,59m.,

EDIFICIO R. O. SUITES

desde este punto gira hacia el Sur en 2,00m., desde este punto gira hacia el Este en 0,35m., desde este punto gira hacia el Sur en 4,20m.
Por el Oeste: lindera con Departamento 6 y área común pozo de luz en 9,01m.
Área: 99,35m²

3.3.- SEGUNDA PLANTA ALTA

Se implanta en el nivel + 6,57, y esta compuesta por cuatro Departamentos enumerados como 8, 9, 10 y 11, más sus respectivas áreas de circulación común.

3.3.1.- DEPARTAMENTO 8 (89,96m²)

Esta conformado por Sala; Comedor; Cocina - Lavandería; dos y medio Baños, dos Dormitorios y dos Balcones y contiene las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Terraza común en 89,96m²
Por abajo: lindera con Departamento 4 y área común circulación en 89,96m²
Por el Norte: lindera con área común hall, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,85m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m., desde este punto gira hacia el Oeste en 8,10m.
Por el Sur: lindera con vacío hacia Estacionamiento E 13 y área común circulación, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2,05m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,00m., desde este punto gira hacia el oeste en 2,25m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,60m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,70m., desde este punto gira hacia el Noroeste en línea curva en 0,81m., desde este punto gira hacia el norte en 0,25m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,00m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,00m., desde este punto gira hacia el Este en 1,40m., desde este punto gira hacia el Noroeste en línea curva en 1,25m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,20m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,25m.
Por el Este: lindera con vacío hacia área común circulación, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 4,20m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,35m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,50m., desde este punto gira hacia el Este en 0,59m., desde este punto gira hacia el Sur en línea curva en 3,97m.
Por el Oeste: lindera con Departamento 9 y área común pozo de luz en 8,49m.
Área: 89,96m²

3.3.2.- DEPARTAMENTO 9 (95,36m²)

Constituido por Hall, Sala, Comedor, Cocina - Lavandería, dos y medio Baños, dos Dormitorios, un Balcón, y posee las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Terraza común en 95,36m²
Por abajo: lindera con Departamento 5 en 95,36m²
Por el Este: lindera con Departamento 8, área común pozo de luz y hall, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 4,51m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,25m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,65m., desde este punto gira hacia el Este en 1,25m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,75m.
Por el Oeste: lindera con vacío hacia área común circulación en 11,75m.
Por el Norte: lindera con Departamento 10 en 8,55m.

EDIFICIO R. O. SUITES

Por el Sur: lindera con vacío hacia área común circulación, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,45m., desde este punto gira hacia el Suroeste en línea curva en 2,43m., desde este punto gira hacia el Oeste en 4,89m.

Área: 95,36m²

3.3.3.- DEPARTAMENTO 10 (98,99m²)

Constituido por Hall, Sala, Comedor, Cocina – Lavandería, dos y medio Baños, dos Dormitorios, un Balcón, y posee las siguientes medidas y linderos:



Por arriba: lindera con Terraza común en 98,99m²

Por abajo: lindera con Departamento 6 en 98,99m²

Por el Este: lindera con área común pozo de luz y hall y Departamento 11, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 3,75m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,25m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,15m., desde este punto gira hacia el Este en 1,25m., desde este punto gira hacia el Norte en 4,51m.

Por el Oeste: lindera con vacío hacia área común circulación en 12,25m.

Por el Norte: lindera con vacío hacia área común circulación, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,15m., desde este punto gira hacia el Noroeste en línea curva en 2,43m., desde este punto gira hacia el Oeste en 4,89m.

Por el Sur: lindera con Departamento 9 en 8,55m.

Área: 98,99m²

3.3.4.- DEPARTAMENTO 11 (99,35m²)

Esta conformado por Sala; Comedor, Cocina - Lavandería, dos y medio Baños, dos Dormitorios y dos Balcones y contiene las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Terraza común en 99,35m²

Por abajo: lindera con Departamento 7 en 99,35m²

Por el Sur: lindera con área común hall, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,85m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m., desde este punto gira hacia el Oeste en 8,10m.

Por el Norte: lindera con vacío hacia área común circulación, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2,95m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,60m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,65m., desde este punto gira hacia el Noroeste en línea curva en 0,94m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,30m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,40m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,15m., desde este punto gira hacia el Suroeste en línea curva en 1,26m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,44m., desde este punto gira hacia el Este en 0,30m.

Por el Este: lindera con vacío hacia área común circulación, partiendo desde el Norte hacia el Sur en línea curva en 3,97m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,59m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,00m., desde este punto gira hacia el Este en 0,35m., desde este punto gira hacia el Sur en 4,20m.

Por el Oeste: lindera con Departamento 10 y área común pozo de luz en 9,01m.

Área: 99,35m²

EDIFICIO R. O. SUITES

4.- INFORMACION PARA EL PROCESO:

4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTA: (áreas en m2).

PLANTA	AREA COMUN	AREA VENDIBLE	AREA TOTAL CONSTRUCCION
Planta Baja nivel + 2,20 y + 0,45	435,72m2	432,28m2	868,00m2
Primera Planta Alta nivel + 3,51	35,26m2	383,66m2	418,92m2
Segunda Planta Alta nivel + 6,57	35,26m2	383,66m2	418,92m2
Tercera Planta Alta Terraza nivel + 9,63	418,92m2		418,92m2
TOTAL	925,16m2	1.199,60m2	2.124,76m2

4.2.- AREAS GENERALES:

4.2.1. Área Total de terreno: 868,00m2

4.2.2. Total de construcción: 2.124,76m2

4.2.3. Total de Área Común: 925,16m2.

4.2.4. Área Neta Vendible: 1.199,60m2.

5.0.- CUADRO DE ALICUOTAS

DEPARTAMENTOS ESTACIONAMIENTOS	ÁREA NETA (m²)	ALICUOTA %	ÁREA DE TERRENO (m²)	ÁREA COMUN (m²)	ÁREA TOTAL (m²)
--------------------------------	----------------	------------	----------------------	-----------------	-----------------

EDIFICIO R.O. SUITES

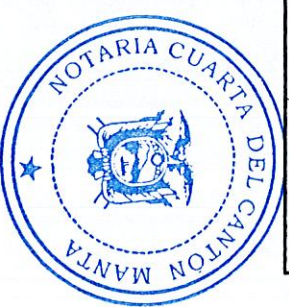
Estacionamiento E 01	12,50	0,0104	9,04	9,64	22,14
Estacionamiento E 02	12,50	0,0104	9,04	9,64	22,14
Estacionamiento E 03	12,50	0,0104	9,04	9,64	22,14
Estacionamiento E 04	13,00	0,0108	9,41	10,03	23,03
Estacionamiento E 05	12,50	0,0104	9,04	9,64	22,14
Estacionamiento E 06	12,50	0,0104	9,04	9,64	22,14
Estacionamiento E 07	12,50	0,0104	9,04	9,64	22,14
Estacionamiento E 08	12,50	0,0104	9,04	9,64	22,14
Estacionamiento E 09	12,50	0,0104	9,04	9,64	22,14
Estacionamiento E 10	13,36	0,0111	9,67	10,30	23,66

EDIFICIO R. O. SUITES

Estacionamiento E 11	13,61	0,0113	9,85	10,50	24,11
Estacionamiento E 12	11,88	0,0099	8,60	9,16	21,04
Estacionamiento E 13	15,18	0,0127	10,98	11,71	26,89
Departamento 1	73,50	0,0613	53,18	56,68	130,18
Departamento 2	94,08	0,0784	68,07	72,56	166,64
Departamento 3	97,67	0,0814	70,67	75,33	173,00
Departamento 4	89,96	0,0750	65,09	69,38	159,34
Departamento 5	95,36	0,0795	69,00	73,54	168,90
Departamento 6	98,99	0,0825	71,63	76,34	175,33
Departamento 7	99,35	0,0828	71,89	76,62	175,97
Departamento 8	89,96	0,0750	65,09	69,38	159,34
Departamento 9	95,36	0,0795	69,00	73,54	168,90
Departamento 10	98,99	0,0825	71,63	76,34	175,33
Departamento 11	99,35	0,0828	71,89	76,62	175,97
TOTAL GENERAL =	1.199,60	1,0000	868,00	925,16	2.124,76

6.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

ESTACIONAMIENTO E 01	1,04
ESTACIONAMIENTO E 02	1,04
ESTACIONAMIENTO E 03	1,04
ESTACIONAMIENTO E 04	1,08
ESTACIONAMIENTO E 05	1,04
ESTACIONAMIENTO E 06	1,04
ESTACIONAMIENTO E 07	1,04
ESTACIONAMIENTO E 08	1,04
ESTACIONAMIENTO E 09	1,04
ESTACIONAMIENTO E 10	1,11
ESTACIONAMIENTO E 11	1,13
ESTACIONAMIENTO E 12	0,99
ESTACIONAMIENTO E 13	1,27
DEPARTAMENTO 1	6,13
DEPARTAMENTO 2	7,84
DEPARTAMENTO 3	8,14
DEPARTAMENTO 4	7,50
DEPARTAMENTO 5	7,95
DEPARTAMENTO 6	8,25
DEPARTAMENTO 7	8,28
DEPARTAMENTO 8	7,50
DEPARTAMENTO 9	7,95
DEPARTAMENTO 10	8,25
DEPARTAMENTO 11	8,28



M. MUNICIPALIDAD DE MANTA
Planificación Urbana, Revisiones
y Construcciones

[Signature]

REVISADO

Fecha: Ago 14 - 2012

L. MUNICIPALIDAD DE MANTA
DPTO. PLANEAMIENTO URBANO
Aprobación de P.H. No. 030
Manta, 14 de Agosto - 2012

[Signature]
PLAN. URBANO

EDIFICIO R. O. SUITES

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO R. O. SUITES INCORPORADO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Considerando:

Que el Edificio denominado "R. O. SUITES", está compuesto de solar y una edificación tipo edificio, que se levanta sobre el solar de clave catastral # 1162413000 del Barrio Barbasquillo, Cantón Manta, Provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio, entre las que se destacan la planta baja y dos pisos altos con sus respectivos departamentos. Edificio, cuyo fin es el de Residencia permanente o vacacional.

Que es necesario expedir el Reglamento Interno de Copropietarios del "Edificio R. O. SUITES", con el fin de que contenga las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes y al mantenimiento y conservación del edificio.

Que la Asamblea de Copropietarios del "Edificio R. O. SUITES", celebrada el día, de conformidad con lo establecido en el artículo once de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo treinta y dos del Reglamento de la antedicha Ley, resuelve:

Expedir el siguiente:

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL "EDIFICIO R. O. SUITES"

CAPITULO I.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

Art. 1.- ÁMBITO DEL REGLAMENTO.- El Reglamento Interno de Copropiedad del "Edificio R. O. SUITES", se rige por lo determinado en la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal, su respectivo Reglamento, y la Ordenanza Municipal del cantón Manta sobre Propiedad Horizontal, y el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

Art. 2.- OBJETO.- El presente Reglamento Interno tiene por objeto establecer los principios y normas sobre administración, conservación, uso de los bienes comunes del Edificio, las funciones que corresponden a la Asamblea de Copropietarios, facultades y forma de elección del Administrador, distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios y todo lo afínente a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del edificio.

Art. 3.- OBLIGATORIEDAD.- Las disposiciones del presente Reglamento Interno, tienen el carácter de obligatorias, y deberán ser acatadas por todos los copropietarios, arrendadores, ocupantes, tenedores a cualquier título, sean estos personas naturales o jurídicas, incluyendo los ocupantes ocasionales o temporales del Edificio, a los trabajadores, dependientes, funcionarios o colaboradores, guardianes, visitantes, y vinculados de las personas naturales o jurídicas que ocupen por cualquier causa legal, el Edificio.

Art.4.- VIGENCIA.- El Reglamento Interno de Copropietarios del "Edificio R. O. SUITES", entrará en vigencia desde su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, y se mantendrá vigente mientras subsista el actual Régimen de Propiedad Horizontal del "Edificio R. O. SUITES".

Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO R. O. SUITES.- El Edificio está compuesto por un cuerpo principal de tres pisos de alto, una planta baja y dos plantas altas y área común de circulación y equipos. La estructura del edificio es de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre pilotes de hormigón a la profundidad recomendada por el estudio de suelos. Las



EDIFICIO R. O. SUITES



paredes son de bloque alivianado de cemento. Los pisos están nivelados y revestidos de cerámica. Las instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y fuerza de 110V, cableado para teléfono y TV. El edificio cuenta con un sistema de seguridad y combate contra incendios que incluye una red de agua a presión, cajetines con mangueras y extintores por piso, lámparas de emergencia y detectores de humo en los corredores. Además tiene una infraestructura de alarmas contra incendio. La fachada es de Mampostería de ladrillo visto y ventanas de aluminio y vidrio. La cubierta es de hormigón armado.

CAPÍTULO II.- DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

Art. 6.- BIENES EXCLUSIVOS.- Son bienes de dominio exclusivo: Los departamentos, las terrazas, y los parques pertenecientes a los copropietarios, los mismos que se encuentran descritos en este reglamento.

Art. 7.- DESTINO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- El propietario de un departamento o estacionamiento, o la persona a quien el propietario lo cede a título de dueño, arrendatario, concesionario, comodatario, usuario, etc. no podrá destinarlo para un objeto ilícito, o que afecte a las buenas costumbres, o a la tranquilidad o seguridad de sus vecinos, o a la seguridad y buena conservación del edificio y sus partes, o a un objeto distinto al que se indica en este Reglamento.

Los departamentos no podrán destinarse para discotecas, venta de discos, unidades de producción industrial, ni artesanal, restaurantes, cafeterías, abacerías, licorerías, salas de juego, u otro uso o destinación que no sea la de vivienda sea esta vacacional o permanente.

En las bodegas no podrán almacenarse alimentos perecibles, combustibles, productos combustibles o malolientes, o materiales con un riesgo implícito de siniestro por fuego o acción química.

Art. 8.- DERECHOS Y FACULTADES SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos del "Edificio R. O. SUITES", podrán usar su departamento o estacionamiento de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, y de este reglamento interno. Cualquiera que sea el acto jurídico que se realice en un bien exclusivo, comprenderá los derechos sobre los bienes de propiedad común que corresponda al titular del dominio del departamento, terraza, bodega o estacionamiento.

Art. 9.- TRIBUTOS SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Los impuestos, tasas, contribuciones y demás tributos que afecten a los bienes exclusivos serán de cuenta y cargo de cada uno de sus propietarios.

Art. 10.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario:

- a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la solidez o salubridad del "Edificio R. O. SUITES", y que dichas modificaciones cuenten con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, así como también que se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno; y,
- b) Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte de la Muy Ilustre Municipalidad de Manta, respetando además el derecho a la propiedad intelectual de los autores del diseño y de los constructores.

EDIFICIO R. O. SUITES

Art. 11.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Son obligaciones de los propietarios o usuarios respecto de los bienes exclusivos las siguientes:

- a) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de los departamentos, bodegas o parques, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien exclusivo;
- b) Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a los bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;
- c) Mantener el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad.

Art. 12.- PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE SUS BIENES EXCLUSIVOS.- Está prohibido a los propietarios y usuarios de bienes exclusivos:

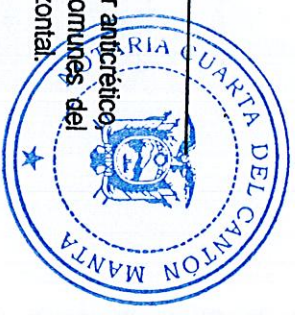
- a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno;
- b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno. Las obras permitidas requerirán de la autorización de la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en el artículo ocho del presente reglamento interno;
- c) Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para el cual fue construido, es decir, la vivienda, así como también les está prohibido usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la Ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o cuando afecten el aseo o la salubridad del Edificio;
- d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- f) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y al presente reglamento interno.
- g) No se podrán mantener ningún tipo de mascotas en los departamentos.
- h) Los niveles de música no podrán exceder de los niveles normales y causar molestia a los vecinos.

CAPÍTULO III.- DE LOS BIENES COMUNES

Art. 13.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del "Edificio R. O. SUITES", las áreas de circulación exterior, oficina del administrador, escaleras, cuartos de equipos, cuartos técnicos, lobbys, cuartos de bombas, y áreas verdes.

Art. 14.- DERECHOS INSEPARABLES.- La copropiedad, uso y goce sobre los bienes comunes son proporcionales e inseparables de la propiedad, uso y goce de los bienes exclusivos. En la enajenación, gravamen o limitación de dominio de éstos, estará incluida la respectiva cuota sobre aquéllos.

EDIFICIO R. O. SUITES



Art. 15.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del "Edificio SAN MARINO", y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

Los bienes comunes del "Edificio R. O. SUITES", no podrán ser apropiados, ni individual, ni exclusivamente, y sobre ellos, cada copropietario o usuario, tiene un derecho indivisible, comunitario, y dependiente, cuya cuota de participación está establecida en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Art. 16.- REPARACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios aprobará la reparación de los bienes comunes, de acuerdo con la propuesta presentada por el Administrador. Si se trata de reparaciones necesarias y urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen el derecho de dominio, el Administrador podrá proceder a su inmediata realización sin esperar la autorización de la Asamblea de Copropietarios.

Art. 17.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el Directorio General y/o el Administrador y/o el Presidente, siempre y cuando, no contravenga la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, el presente reglamento interno, la Ordenanza Municipal del cantón Manta sobre Propiedad Horizontal, el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

Art. 18.- PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS Y USUARIOS.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, y, en general, a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del "Edificio R. O. SUITES", respecto de los bienes comunes lo siguiente:

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes;
- b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
- c) Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
- d) Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en la fachada del Edificio;
- e) Obstruir las áreas comunes que sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del inmueble, quedando facultado el Presidente y/o el Administrador para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones se la realizará de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno;
- i) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- j) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- k) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada del Edificio, en las paredes o cualquiera de las áreas comunes;
- l) Oponerse a la entrada de sus bienes exclusivos, del Presidente, del Administrador, obreros o técnicos designados por ellos para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes;
- m) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados;

EDIFICIO R. O. SUITES

- n) Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador del Edificio, en la que se certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el Edificio;
- o) El Administrador por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
- p) Utilizar los bienes comunes del Edificio como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.
- q) Lavar los vehículos en las áreas comunes del Edificio.

CAPÍTULO IV.- DE LAS SANCIONES

Art. 19.- SANCIONES.- La realización de uno o más actos prohibidos, será sancionado de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno, sin perjuicio del pago de las reparaciones e indemnizaciones a que hubiere lugar.

Art. 20.- DE LA VESTIMENTA.- Toda persona que ingrese al Edificio, sea de forma esporádica o habitual, deberá presentar la vestimenta adecuada, esto es, que no se permitirá el ingreso de personas semidesnudas o que de alguna manera atenten contra el pudor de los demás copropietarios.

Art. 21.- DE LOS PARQUEOS Y ÁREAS DE INGRESO.- Los copropietarios solamente podrán estacionarse en los sitios asignados, es decir, los parqueos ubicados en los subsuelos del Edificio. Queda prohibido a los chóferes, guardaespaldas, empleados domésticos o cualquier otro trabajador el uso de lobby, pasillos interiores, y áreas comunes del inmueble. Los servicios de limpieza, mantenimiento, y pintura de los subsuelos de parqueos, será ordenado por el Administrador. Es prohibido hacer uso del pito, o alarmas en los parqueos.

El incumplimiento de cualquiera de éstas disposiciones, será sancionado con una multa de valor fijado por la Administración del Edificio.

Art. 22.- DEL RUIDO.- Está prohibido hacer ruido que altere la tranquilidad de los copropietarios. Quienes infrinjan esta disposición, serán sancionados con una multa de valor a ser fijado por el Administrador del edificio.

Art. 23.- DE LAS MASCOTAS.- Queda terminantemente prohibido la admisión de mascotas o animales domésticos. Su incumplimiento dará lugar a la denuncia a las Autoridades de Sanidad, sin perjuicio de la respectiva multa fijada por la Administración del Edificio.

Art. 24.- MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS.- En caso de mora en el pago de expensas ordinarias o extraordinarias, el Administrador cobrará los respectivos intereses de mora, calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes atrasado sin cancelación, a más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que ocasionen.

Si un copropietario o usuario no pagare las expensas establecidas, pasados los treinta días de acordadas, el Administrador podrá iniciar las acciones legales para su cobro de conformidad con la legislación vigente.

Los copropietarios, en razón del derecho de uso del departamento, bodega o parqueo otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios, emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las obligaciones por parte de éstos, asumirán dicho incumplimiento y, deberán además de solicitar

EDIFICIO R. O. SUITES



el establecimiento de sanciones antes detalladas, dar por terminado el contrato de arrendamiento o comodato y proceder a la recuperación del departamento de vivienda en forma inmediata, observando el procedimiento convenido en el contrato o cualquier otro previsto en la Ley.

Art. 25.- OTRAS SANCIONES.- La Asamblea de Copropietarios estará facultada a imponer sanciones de acuerdo a la gravedad del incumplimiento del presente Reglamento Interno, y de las demás disposiciones que regulan la propiedad horizontal.

CAPITULO V.- DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Art. 26.- DERECHOS Y OBLIGACIONES.- Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Edificio, y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos del Edificio y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y este Reglamento Interno;
- c) Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión a través del voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y del reglamento interno le asignan como miembro de ese órgano colegiado;
- d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal, acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador;
- e) Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;
- f) Permitir a la persona que ejerza la administración del Edificio, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
- g) Notificar al Administrador del Edificio, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, quedará encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia;
- h) Introducir cláusula especial, en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al presente reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por el Directorio General. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican anteriormente al Administrador del Edificio, previa a la celebración de los mismos. El Administrador no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanados del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Órganos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;
- i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;
- j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle el Administrador del Edificio. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;
- k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,
- l) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y en el presente Reglamento Interno.

EDIFICIO R. O. SUITES



Art. 27.- DERECHO DE USO DE SERVICIOS COMUNALES.- Para que los copropietarios o usuarios tengan derecho a recibir y usar los servicios comunes, deberán estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que fije la Asamblea de Copropietarios.

Art. 28.- OBLIGACION ESPECIAL.- El hecho que un bien exclusivo haya permanecido cerrado o sin ser habitado, no exonera al copropietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias y, en caso de mora, los respectivos intereses calculados en base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador por cada mes o fracción de mes decurrido sin cancelación.

Art. 29.- REPRESENTACION.- Cuando un bien exclusivo pertenezca a dos o más personas, estas deberán nombrar un mandatario en forma legal para que los represente en todo lo relacionado con la propiedad y su administración.

CAPITULO VI.- DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO

Art. 30.- DE LA APROBACION DEL PRESUPUESTO.- La Asamblea General de Copropietarios, en su reunión ordinaria, analizará y aprobará con la votación de más de la mitad de los asistentes a la misma, el presupuesto de mantenimiento, conservación, seguridad y demás gastos presentados por el Administrador. Dicho presupuesto deberá tomar en cuenta el déficit o el superávit del ejercicio anterior. El presupuesto tendrá vigencia por un año fiscal, esto es, desde enero hasta diciembre de cada año.

Art. 31.- DE LA ADMINISTRACION DE LOS BIENES COMUNES.- La Administración de los bienes comunes estará a cargo del Administrador del Edificio.

Art. 32.- EXPENSAS ORDINARIAS.- Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de conserjes y empleados del condominio, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de ascensores, mantenimiento de jardines y áreas comunes, mantenimiento de equipos, útiles de limpieza, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustibles para equipos del condominio y su seguro.

Es obligación de todos los copropietarios del Edificio, contribuir al pago de gastos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes, proporcionalmente a la alícuota que cada uno de ellos mantenga sobre los bienes comunes según el presupuesto aprobado. Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al Edificio.

Cada Copropietario es responsable de los aportes a los que se refiere el inciso anterior desde cuando adquiere el dominio de un bien exclusivo. Ningún copropietario estará exento de esta obligación, aun cuando haya cedido sus derechos, renunciado a ellos o abandonado su propiedad, mientras sea el titular de dominio. Quienes en su nombre sean tenedores, usuarios o usufructuarios serán solidariamente responsables por dichos conceptos, que se deben pagar los primeros cinco días del mes.

Art. 33.- DEFICIT PRESUPUESTARIO.- Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea de Copropietarios, resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y mejora de los bienes comunes, se convocará a una Asamblea Extraordinaria en la que se

EDIFICIO R. O. SUTES

acordarán los ajustes requeridos y se fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios, las que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.

Art. 34.- EXPENSAS EXTRAORDINARIAS.- Expensas extraordinarias son las que, file da Asamblea de Copropietarios para obras ocasionales emergentes o inversiones en el Edificio, y no se destinarán para cubrir expensas ordinarias.

Art. 35.- REPOSICION EN LOS BIENES COMUNES POR DAÑOS.- Los gastos de reparación o reposición que se originen en actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, serán de cuenta exclusiva del copropietario y usuario responsable en forma solidaria.

Art. 36.- DEL FONDO COMUN DE RESERVA.- Se establece la obligación de crear un Fondo Común de Reserva para reparaciones de los bienes de dominio común, para gastos comunes urgentes o imprevistos por fuerza mayor como accidentes y terremotos y para gastos programados que deban realizarse a futuro de acuerdo a la vida útil de materiales y elementos, como la pintura o recubrimiento exterior del inmueble y reparaciones de cubiertas y techos. Este fondo se formará con un porcentaje de recargo no menor al cinco por ciento (5%) sobre los gastos comunes, y se incrementará con el producto de multas, intereses y aportes voluntarios.

CAPITULO VII.- GOBIERNO, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL DEL EDIFICIO

Art. 37.- ORGANOS ADMINISTRATIVOS.- La administración y control del Edificio estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador.

Art. 38.- DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios, reunidos con el quórum y las demás condiciones exigidas por la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y el presente reglamento interno.

Art. 39.- DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al bien exclusivo, según sea el caso; siempre y cuando estén al día en sus pagos.

Art. 40.- DIRECCION DE LA ASAMBLEA.- La Asamblea estará presidida por un Presidente designado por la Asamblea General. Actuará como Secretario de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda, el Administrador en caso de falta de éste, se nombrará un Secretario ad hoc. El Presidente será elegido por la Asamblea para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. En caso de ausencia temporal del Presidente podrá presidir la Asamblea otro copropietario designado para el efecto. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de copropietario del Edificio.

Art. 41.- 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 fueran convocadas, para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

Art. 42.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el Presidente o el Administrador, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 30% del total de votos del Edificio.



EDIFICIO R. O. SUITES

En caso que el Presidente o el Administrador, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 50% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

La convocatoria se efectuará mediante documento escrito, con ocho días hábiles por lo menos de anticipación a la fecha de reunión, en la que constarán, el lugar, la fecha, la hora y los asuntos a tratarse en la sesión.

En el caso que no hubiera quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de sesenta minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios presentes. No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

Art. 43.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La Asamblea Universal podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

Art. 44.- QUORUM.- El quórum para las reuniones de la Asamblea General, en primera convocatoria, estará integrado por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho a voto, que represente más del 50% de las alcuotas de propiedad del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal. En segunda convocatoria, el quórum quedará establecido con el número de copropietarios con derecho a voto, que se encuentren presentes.

A efectos de reformar el reglamento interno o adoptar uno nuevo, deberá estar presente el 50% de copropietarios con derecho a voto. El Secretario de dicha Asamblea General llevará un registro con la firma o representación de cada asistente a la misma.

Para ejercer el derecho de voto en la Asamblea, cada copropietario deberá 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. Cada copropietario tendrá votos en proporción a sus respectivas alcuotas.

Art. 45.- REPRESENTACION.- Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de representante. La representación se otorgará por medio de una carta cursada al Presidente o Administrador, la misma que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

Art. 46.- DERECHO DE ASISTENCIA.- Es el copropietario quien tiene derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo lo previsto en el artículo anterior de este Reglamento Interno.

Art. 47.- VOTACION.- Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los votos presentes en la Asamblea.

Art. 48.- APROBACION DE ACTAS.- Las actas de la Asamblea serán aprobadas en la misma sesión; llevarán las firmas autógrafas del Presidente y del Secretario. El Administrador llevará bajo su responsabilidad, el Libro de Actas en originales.

Art. 49.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones de la Asamblea son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que



EDIFICIO R. O. SUTES

ejercen derechos de uso sobre los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

Art. 50.- DEBERES Y ATRIBUCIONES.- Son deberes y atribuciones de la Asamblea General:

- a) Elegir y remover de su cargo al Administrador y al Presidente de la Asamblea de Copropietarios; este último a su vez será el Presidente del Directorio General;
- b) Elegir y remover de sus cargos, a los tres miembros que conforman el Directorio General;
- c) Examinar y resolver sobre informes, cuentas, balances y presupuestos que le presentaren el Directorio General, el Presidente y/o el Administrador;
- d) Señalar de acuerdo con este Reglamento, las cuotas de contribución de cada copropietario para las expensas ordinarias y extraordinarias de los bienes comunes generales e individuales y, seguros obligatorios;
- e) Revocar o reformar las decisiones del Directorio General, del Presidente y/o del Administrador, que sean contrarias a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento, y a este reglamento interno;
- f) Expedir o reformar y protocolizar el reglamento interno del inmueble, e interpretarlo con fuerza obligatoria;
- g) Ordenar, cuando lo estime necesario o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración;
- h) Exigir al Administrador, cuando lo creyera conveniente, una garantía para que responda por el fiel y correcto desempeño de su cargo, determinando la forma en que ha de rendirse esa garantía y el monto de la misma;
- i) Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del Edificio;
- j) Autorizar al Presidente o al Administrador, la contratación del seguro obligatorio que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General;
- k) Resolver cualquier asunto inherente a la administración del Edificio; y aquéllos que le planteen: el Presidente, el Administrador, o los copropietarios.

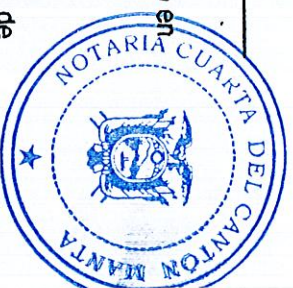
Art. 51.- DEL DIRECTORIO GENERAL.- El Directorio General, estará integrado por tres copropietarios del Edificio, elegidos por la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y en su Reglamento General.

Los miembros del Directorio durarán un año en el ejercicio de su cargo y podrán ser reelegidos indefinidamente.

Art. 52.- DIRECCION Y SECRETARIA.- El Directorio General estará presidido por su Presidente, elegido por la Asamblea, y a falta temporal de éste por otro de sus miembros elegido para dicho efecto. Si la ausencia es definitiva, la Asamblea de Copropietarios designará su remplazo. Actuará como Secretario del Directorio General, el Secretario de la Asamblea de Copropietarios, quien tiene solamente voz y no voto.

Art. 53.- RENUNCIA.- El Directorio General deberá aceptar las renunciaciones y conceder las licencias solicitadas por sus miembros, siempre y cuando no afecten a su funcionamiento. Las resoluciones deberán constar en el acta de la respectiva reunión. A falta de resolución favorable, el miembro respectivo deberá continuar en sus funciones hasta tanto sea remplazado.

Art. 54.- CONVOCATORIA Y SESIONES.- El Directorio General se convocará y tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las reuniones ordinarias se las realizarán durante los tres primeros meses de cada año, y las extraordinarias, durante los nueve últimos meses del año.



EDIFICIO R. O. SUITES

Art. 55.- REUNIONES UNIVERSALES.- El Directorio General podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento o lugar, siempre que concurren todos sus miembros principales, en cuyo caso se tratará de una reunión universal.

Art. 56.- QUORUM.- El quórum para las reuniones del Directorio General estará integrado por la concurrencia de un número de miembros que representen más de la mitad. Si no hubiere tal quórum se hará una segunda convocatoria, la que podrá iniciarse una vez que hayan transcurrido al menos sesenta minutos desde la hora en que fue convocada la primera reunión, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de miembros que asistan.

Art. 57.- REPRESENTACION.- A las reuniones del Directorio General asistirán su Presidente, sus miembros y el Secretario del mismo. De ser el caso, el Directorio General podrá invitar a una o varias personas para tratar específicamente el asunto inherente y puntualizado en la convocatoria. El Directorio podrá solicitar la presencia en sus sesiones de Asesores Especializados o Profesionales que, asistirán con voz pero sin voto. En ningún otro caso se permitirá la participación de persona alguna, inclusive tratándose de copropietarios del edificio.

Art. 58.- VOTACION Y DECISIONES.- Cada miembro del Directorio General tiene derecho a un voto. Las decisiones del Directorio General se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los concurrentes a la sesión. En caso de empate en la votación, el Presidente del Directorio General la dirimirá.

Art. 59.- APROBACION DE ACTAS.- Las actas del Directorio General deberán ser aprobadas en la misma reunión: llevarán las firmas autógrafas del Presidente, del Directorio General y del Secretario, quien dará fe de lo resuelto. El Secretario llevará bajo su responsabilidad, un Libro de reuniones de las Actas originales.

Art. 60.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones que adopte el Directorio General son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos y/o comunes del Edificio.

Art. 61.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL DIRECTORIO GENERAL.- Son deberes y atribuciones del Directorio General:

- a) Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presentare la Administración;
- b) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la proforma del presupuesto anual de gastos del edificio; la que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán;
- c) Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del Edificio;
- d) Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes del inmueble declarado en propiedad horizontal;
- e) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General, el proyecto de Reglamento Interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- f) Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración del Edificio;

EDIFICIO R. O. SUITES

- g) Autorizar por escrito al Administrador, para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes, y señalar sus respectivas remuneraciones; y,
- h) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del Edificio, y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.

Adicionalmente, podrá ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignan la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

Art. 62.- DEL PRESIDENTE.- El Presidente de la Asamblea General de Copropietarios, que además será el Presidente del Directorio General, según corresponda, será elegido por la Asamblea General para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de Copropietario.

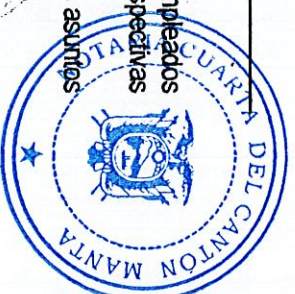
Art. 63.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL PRESIDENTE.- Son atribuciones y deberes del Presidente:

- a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda;
- b) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea del caso, dirimir la votación ejerciendo el mismo;
- c) En caso de falta o impedimento temporal del Administrador, designará provisionalmente su remplazo o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo más conveniente;
- d) Previa autorización de la Asamblea General, contratará una póliza de seguro contra incendio y daños a los ascensores, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y, cuidar de sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes, los contratará a favor de los copropietarios; y,
- e) Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquellas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

Art. 64.- DEL ADMINISTRADOR.- La persona que ejerza la administración del Edificio, será elegido por la Asamblea de Copropietarios, para el período de un año, pudiendo ser reelegido indefinidamente. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario del inmueble. Si la persona que ejerza la administración faltare temporalmente, se delegará a otro copropietario esas funciones y, si la falta fuese definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.

Art. 65.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR.- Son atribuciones y deberes de la persona que ejerza la Administración:

- a) Administrar los bienes comunes del Edificio, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
- b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del Edificio y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
- c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal, y de su Reglamento General, el proyecto de reglamento interno y las normas necesarias y convenientes para la



EDIFICIO R. O. SUITES



administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;

- e) Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este reglamento interno;
- f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Edificio; y, la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos del Edificio; cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos.
- h) Solicitar que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
- i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas;
- j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del Edificio; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
- k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;
- m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
- o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;
- p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el inmueble;

EDIFICIO R. O. SUITES

- q) La correspondencia de la administración del Edificio, será firmada por el Presidente y/o por el Administrador,
- r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y este reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del inmueble;
- s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- t) Previa autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, tratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el inmueble;
- u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual del Edificio;
- v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del Edificio;
- w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y el presente reglamento interno, así como las resoluciones de los Órganos de Administración del Edificio.

Art. 66.- REPRESENTACION LEGAL.- La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio R. O. SUITES, la ejerce individualmente, el Presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

CAPÍTULO VIII.- DE LA SEGURIDAD

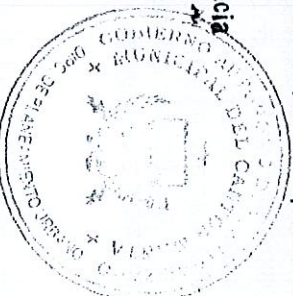
Art. 67.- SISTEMA DE SEGURIDAD.- El costo del sistema de seguridad que se contrate en el Edificio, serán asumidos a prorrata de cada alcuota de propiedad por cada departamento y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

CAPÍTULO IX.-SOLUCION DE CONFLICTOS

Art. 68.- Cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del Edificio, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante la Asamblea de Copropietarios.

Así mismo, los copropietarios podrán convenir, previo acuerdo por escrito, que las diferencias que surjan entre ellos, en relación con los derechos de utilización y goce sobre las propiedades exclusivas o sobre los bienes comunes del inmueble declarado en propiedad horizontal, serán sometidos a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación, publicada en el Registro Oficial No. 145 del 4 de septiembre de 1997, salvo disposición legal en contrario.

Anexo: Pilar Santana
RESPONSABLE TECNICO



CEDULA DE
IDENTIDAD

REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CONDICIÓN: CIUDADANÍA

ZAMBRANO

SUAREZ

NOMBRES

RICARDO ORLEY

NACIONALIDAD

ECUATORIANA

FECHA DE NACIMIENTO

14 ENE 1987

LUGAR DE NACIMIENTO

MANABI MANTA

MANABI

PRIMA DEL TITULAR

NUI: 1307778512



SEXO

HOMBRE

Nº. DOCUMENTO

005810047

FECHA DE VENCIMIENTO

08 JUL 2021

NAT/GEN

502364

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE

ZAMBRANO CEDENO JORGE ORLEY

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE

SUAREZ LOPEZ ANA MARIA

ESTADO CIVIL

CASADO

APELLIDOS Y NOMBRES DEL CONYUGE O CONVIVIENTE

ITO ARTEAGA YUUKO ERIKA

LUGAR Y FECHA DE EMISION

MANTA 08 JUL 2021

DIRECTOR GENERAL

DONANTE

No donante

TIPO SANGRE

AB+

CÓDIGO DACTILAR

V43432222

TIPO SANGRE

AB+

I<ECU0058100473<<<<<1307778512
8701141M3107081ECU<N0<DONANTE6
ZAMBRANO<SUAREZ<<RICARDO<ORLEY

CERTIFICADO DE
VOTACIÓN 11 ABRIL 2021

PROVINCIA: MANABI

CIRCONSCRIPCION: 2

CANTÓN: MANTA

PARRQUIJA: MANTA

ZONA: 1

JUNTA No. 0035 MASCULINO

ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY

N. 9508332



1307778512



[Handwritten signature]

ES LA COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número Único de identificación: 1307778512

Nombres del ciudadano: ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 14 DE ENERO DE 1987

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: MAGISTER

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: ITO ARTEAGA YUUKO ERIKA

Fecha de Matrimonio: 7 DE JULIO DE 2018

Datos del Padre: ZAMBRANO CEDENO JORGE ORLEY

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: SUAREZ LOPEZ ANA MARIA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 8 DE JULIO DE 2021

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 13 DE ENERO DE 2023

Emissor: FELIPE ERNESTO MARTINEZ VERA - MANABI-MANTA-NT 4 - MANABI - MANTA



N° de certificado: 235-816-37951



235-816-37951

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



F-433022Z

PROFESIÓN
ESTUDIANTE

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
DEL VECCHIO RENATO ARMANDO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
GRANDA DANNY OLIVIA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
GUAAYAQUIL
2014-01-24

FECHA DE EXTRACCIÓN
2026-01-24

CORP. REG. CIVIL DE GUAYAAQUIL

2014-01-24

FIRMA DEL DIRECTOR GENERAL

FIRMA DEL GOBIERNO SECCIONAL

IDECU1305317396<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<
821206M260124ECUC<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<
DEL<VECCHIO<GRANDA<<RENATO<RUB

[illegible]

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEI CANTÓN MANABÁ



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1305317396

Nombres del ciudadano: DEL VECCHIO GRANDA RENATO RUBEN

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTANMANTA

Fecha de nacimiento: 6 DE DICIEMBRE DE 1982

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BASICA

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: RENATO ARMANDO DEL VECCHIO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: DANNY OLIVIA GRANDA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 24 DE ENERO DE 2014

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 13 DE ENERO DE 2023

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

N° de certificado: 234-816-36122



234-816-36122

J. Alvear
Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera



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

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

Ab. Felipe Martínez Vera
NOTARIO CUARTO
DEL CANTÓN MANTA

