

# EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Av. Malecón y Calle 20 - Mall del Pacífico

Telf: 053 702602

www.registropmanta.gob.ec

## Razón de Inscripción

**Periodo: 2021**

**Número de Inscripción:**

**86**

**Número de Repertorio:**

**179**

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP, certifica que en esta fecha se inscribió(eron) el (los) siguiente(s) acto(s):

1.- Con fecha Catorce de Enero de Dos Mil Veinte y Uno queda inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 86 celebrado entre :

Nro. Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1301480719	MUENTES VELASCO ELIO ENRIQUE	COMPRADOR
1308760618	ZAVALA VERA MARIA RAQUEL	VENDEDOR
1304596651	NAREA GRANDA MANUEL BYRON	VENDEDOR

Que se refiere al (los) siguiente(s) bien(es):

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
DEPARTAMENTO	1162413016	43320	COMPRAVENTA

### Observaciones:

Libro : COMPRA VENTA

Acto : COMPRAVENTA

Fecha : 14-ene./2021

Usuario: maira\_saltos

Revision / Inscripción por: MAIRA SALTOS MENDOZA



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

**DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA**  
**Registrador de la Propiedad**

MANTA, jueves, 14 de enero de 2021



G47HA0R15UJZ8SL



Factura: 002-002-000041438



20201308004P01058

NOTARIO(A) FELIPE ERNESTO MARTINEZ VERA

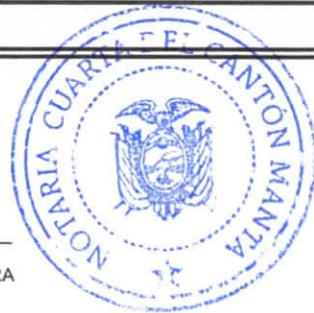
NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:		20201308004P01058					
<b>ACTO O CONTRATO:</b>							
COMPRVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		30 DE DICIEMBRE DEL 2020, (16:21)					
<b>OTORGANTES</b>							
<b>OTORGADO POR</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	NAREA GRANDA MANUEL BYRON	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1304596651	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	
Natural	ZAVALA VERA MARIA RAQUEL	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1308760618	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	
Natural	MUENTES VELASCO ELIO ENRIQUE	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1301480719	ECUATORIANA	COMPRADOR (A)	
<b>A FAVOR DE</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
<b>UBICACIÓN</b>							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:		EDIFICIO R.O. SUITES PB DPTO 3					
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		86637.00					

*[Handwritten signature]*

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



REPÚBLICA DEL ECUADOR



Ab. Felipe Ernesto Martínez Vera



1 ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA VENTA; OTORGADA POR  
2 LOS EX CÓNYUGES SEÑOR MANUEL BYRON NAREA  
3 GRANDA Y SEÑORA MARIA RAQUEL ZAVALA VERA; A  
4 FAVOR DEL SEÑOR ELIO ENRIQUE MIENTES VELASCO.  
5 CUANTÍA: OCHENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y  
6 SIETE DOLARES CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS DE  
7 DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA.....

8 En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón de su mismo nombre, Provincia de  
9 Manabí República del Ecuador, hoy día treinta de diciembre del año dos mil veinte, , ante mí  
10 Abogado Felipe Ernesto Martínez Vera, Notario Público Cuarto del cantón Manta, comparecen  
11 por una parte, por sus propios y personales derechos los ex cónyuges: señor MANUEL BYRON  
12 NAREA GRANDA, de profesión Psicólogo, y señora MARIA RAQUEL ZAVALA VERA, de  
13 ocupación estudiante, con domicilio en esta ciudad de Manta; y, por la otra, el señor ELIO  
14 ENRIQUE MIENTES VELASCO, de estado civil viudo, de profesión Ingeniero, domiciliado en  
15 la calle 118 y Avenida 108 del cantón Manta, cuyo número de teléfono es cero nueve nueve cinco  
16 ocho cuatro ocho cero seis cero (0995848060), correo electrónico  
17 jeanco.paladines.m05@gmail.com. Los comparecientes al presente acto, mayores de edad,  
18 domiciliados en el cantón Manta y cantón Portoviejo, en su orden respectivo, quienes indican que  
19 tienen la suficiente capacidad civil para contratar y obligarse según la Ley, a quienes de conocer  
20 personalmente, previa la presentación de sus cédulas de ciudadanía, Doy fe; y, autorizándome de  
21 conformidad con el artículo setenta y cinco, de la Ley Orgánica de Gestión de Identidad y Datos  
22 Civiles a la obtención de su información en el Registro Personal Único cuyo custodio es la  
23 Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación a través del Convenio suscrito  
24 con ésta Notaría, que se agregará al presente contrato. Bien instruidos de la naturaleza y efectos  
25 de la Escritura pública de COMPRA VENTA que celebran, a la que proceden de manera libre y  
26 voluntaria, los comparecientes me entregaron la minuta, la misma que copiada textualmente, dice  
27 lo siguiente: SEÑOR NOTARIO: En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, díguese  
28 insertar una de la cual conste el contrato de compraventa contenido en las siguientes cláusulas:

Ab. Felipe Martínez Vera  
NOTARIO CUARTO  
DEL CANTÓN MANTA



NOTARÍA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto  
Martínez Vera

1 PRIMERA: COMPARECIENTES: Comparen por una parte los señores cónyuges MANUEL  
2 BYRON NAREA GRANDA; y MARIA RAQUEL ZAVALA VERA, por sus propios derechos;  
3 y para efectos de este contrato se les denominara " LOS VENDEDORES", y otra parte el señor  
4 ELIO ENRIQUE MIENTES VELASCO por sus propios derechos y, que para efectos de este  
5 contrato se le denominara "EL COMPRADOR". SEGUNDA: ANTECEDENTES: Los señores  
6 MANUEL BYRON NAREA GRANDA; y MARIA RAQUEL ZAVALA VERA, son  
7 propietarios de un Departamento signado con el número Tres, del Edificio R. O SUITES,  
8 ubicado en la calle principal del Barrio Barbasquillo ( la Floresta) es parte del lote número B, de  
9 la Parroquia y Cantón Manta, Provincia de Manabí. Departamento Tres ( 97,67 M2) del Edificio  
10 R.O. SUITES. Se implanta sobre el Nivel + 0,45 y consta de hall, sala, comedor, cocina-  
11 lavandería, dos y medio baño y dos dormitorios y se circunscribe dentro de los siguientes medidas  
12 y linderos. POR ARRIBA: lindera con departamento 6 en 97,67m2. POR ABAJO: lindera con  
13 terreno edificio en 97,67m2. POR EL ESTE; lindera con área común: lobby de ingreso, área  
14 administrativa, pozo de luz y sala de reuniones circulación, partiendo desde el sur hacia el norte  
15 en 3,70 m, desde este punto gira hacia el oeste en 1,30 m, desde este punto gira hacia el norte en  
16 3,25 m., desde este punto gira hacia el Este en 1,30 m, desde este punto gira hacia el Norte en  
17 4,41 m. POR EL OESTE: lindera con área común circulación en 12,20m. POR EL NORTE:  
18 lindera con área común circulación, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,49 m, desde este  
19 punto gira hacia el Noroeste en línea curva en 2,38 m., desde este punto gira hacia el oeste en  
20 4,84m. POR EL SUR: lindera con departamento 2 en 8,50m. ÁREA: 97,67m2. EL  
21 Departamento Tres tiene un área neta 97,67 m2. Alícuota 0,0814%, Área de terreno 70,67m2.  
22 Área común 75,33m2. Área total 173,00 m2; y, demás términos constantes en la ficha registral  
23 que debidamente se adjunta. TERCERA.- COMPRAVENTA: En virtud de los antecedentes  
24 expuestos, Los señores cónyuges MANUEL BYRON NAREA GRANDA; y MARIA RAQUEL  
25 ZAVALA VERA, dan en venta y perpetua enajenación a favor del señor ELIO ENRIQUE  
26 MIENTES VELASCO, venden y enajenan a perpetuidad sin reservarse nada para sí, a favor del  
27 COMPRADOR, el señor ELIO ENRIQUE MIENTES VELASCO, quien a su vez adquiere el  
28 departamento singularizado en la cláusula precedente. CUARTA.: PRECIO: El precio pactado de

*Felipe*  
Ab. Felipe Martínez Vera  
NOTARIO CUARTO  
DEL CANTÓN MANTA

REPUBLICA DEL ECUADOR  
CANTÓN MANTA  
NOTARÍA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA



REPUBLICA DEL ECUADOR



NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA



Ab. Felipe Ernesto Martínez Vera

1 mutuo acuerdo entre las partes es la suma de OCHENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS TREINTA  
 2 Y SIETE DOLARES CON SESENTA Y OCHO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS  
 3 UNIDOS DE AMERICA (US\$86.637,68) que el COMPRADOR paga incondicional e  
 4 irrevocablemente a Los VENDEDORES en moneda de curso legal, a través del sistema  
 5 financiero nacional. Declaran los vendedores que el inmueble materia del presente contrato de  
 6 compraventa se encuentra libre de gravamen, obligándose no obstante al saneamiento por  
 7 evicción de conformidad con la ley. Así mismo la parte vendedora expresa que por ser el precio  
 8 de la presente venta justo y real, renuncian a los derechos que tiene por lesión enorme. QUINTA:  
 9 OTROS DERECHOS: SANEAMIENTO: Los vendedores manifiestan que además transfieren a  
 10 favor del comprador, todos los demás derechos reales, como son el uso, goce, usufructos y  
 11 servidumbres; y, se obligan al saneamiento por evicción de conformidad como lo determina el  
 12 Código Civil en actual vigencia.- SEXTA : DOCUMENTOS HABILITANTES: Se adjuntan  
 13 para su protocolización los Certificados de Avalúos Comercial, Solvencia Municipal, Pago de  
 14 Alcabalas y Utilidades, Croquis del predio, copias de cédulas de ciudadanía de los  
 15 comparecientes y certificado del Registro de la Propiedad del Cantón Manta .- SEPTIMA:  
 16 ORIGEN LÍCITO DE FONDOS.- Las partes contratantes declaran bajo la gravedad del  
 17 juramento y atendiendo el principio de la buena fe en los negocios, que tanto los valores  
 18 como el bien inmueble que se intercambian con motivo del presente contrato, tienen un  
 19 origen y un destino que, de ninguna manera se relacionan con el cultivo, producción, fabricación,  
 20 almacenamiento, transporte o tráfico ilícito de sustancias estupefacientes o psicotrópicas.  
 21 Asimismo, las partes se autorizan recíprocamente para que, en caso de investigaciones  
 22 relacionadas con las actividades antes mencionadas, puedan proporcionar a las autoridades  
 23 judiciales o administrativas competentes, toda la información que ellas requieran sobre la  
 24 presente transacción.- OCTAVA: ACEPTACION E INSCRIPCION.- Los comparecientes,  
 25 manifiestan que aceptan y aprueban todas y cada una de las cláusulas de la presente Compra  
 26 venta, por estar de acuerdo con sus intereses; y, se facultan mutuamente para solicitar la  
 27 inscripción de la presente, ante el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, por si o por  
 28 terceras personas. Usted, señor Notario, sírvase agregar las demás cláusulas de estilo, para la

*F. Martínez*  
 Ab. Felipe Martínez Vera  
 NOTARIO CUARTO DEL CANTON MANTA

Ab. Felipe Martínez Vera  
 NOTARIO CUARTO DEL CANTON MANTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR

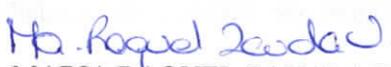


Ab. Felipe Ernesto Martínez Vera

1 plena validez de este instrumento. Hasta aquí, la minuta queda elevada a escritura pública, la  
 2 misma que se encuentra Firmada por Abogada Susana Pinto C. Matrícula número 13-2009-257.  
 3 Foro de Abogados.-Hasta aquí la minuta que por voluntad de los comparecientes queda elevada a  
 4 la categoría de Escritura Pública para que surtan sus efectos legales las cláusulas en ella  
 5 contenidas, los comparecientes aceptaron el total contenido de la presente, previa lectura que yo  
 6 el Notario les di en alta y clara voz, de principio a fin, firmando los comparecientes conmigo el  
 7 Notario Público, en un solo acto, De todo lo cual Doy Fe.-----

8  
 9   
 10 MANUEL BYRON NAREA GRANDA 

11 C.C. Nº 130459665-1.  
 12 VENDEDOR.-

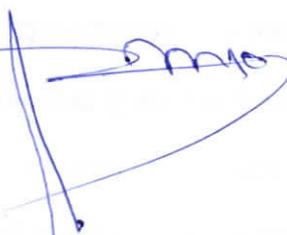
13   
 14   
 15 MARIA RAQUEL ZAVALA VERA

16 C.C. Nº 130876061-8.  
 17 VENDEDORA.-

18   
 19   
 20 ELIO ENRIQUE MIENTES VELASCO

21 C.C. Nº 130148071-9.  
 22 COMPRADOR.-



23  
 24  
 25   
 26   
 27  
 28   
 Ab. Felipe Martínez Vera  
 NOTARIO CUARTO  
 DEL CANTÓN MANTA

Ab. Susana Pinto C. Matrícula número 13-2009-257. Foro de Abogados.

BanEcuador S.P.  
16/12/2020 10:33:16 a.m. OK  
CONVENIO: 2950 ACE-GUBIERNO PROVINCIAL DE MANABI  
CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS  
CTA CONVENIO: 3-00177167-4 (3)-CTA CORRIENTE  
REFERENCIA: 1155640921  
Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS  
OFICINA: 76 - MANTA (AG.) OP:Kdoylet  
INSTITUCION DEPOSITANTE: NOTARIA CUARTA  
FORMA DE RECAUDO: Efectivo

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



BanEcuador S.P.  
RUC: 1763183520001

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

DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA  
No. Fac.: 056-514-00002340  
Fecha: 16/12/2020 10:33:34 a.m.

No. Autorizacion:  
16122020000176318352000120565140000023402020103219

Cliente : CONSUMIDOR FINAL  
ID : 9999999999999  
Dir : AV. 24 Y AV. FLAVIO REYES

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

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



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

N° 122020-024855

Manta, viernes 04 diciembre 2020

**CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE  
COMPRA VENTA**



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

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 1-16-24-13-016 perteneciente a NAREA GRANDA MANUEL BYRON con C.C. 1304596651 Y ZAVALA VERA MARIA RAQUEL con C.C. 1308760618 ubicada en EDIFICIO R.O.SUITES PB.DPTO.3 BARRIO BARBASQUILLO PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$86,637.68 OCHENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE DÓLARES 68/100.

NO CAUSA UTILIDAD PORQUE LA CUANTIA ANTERIOR ES MAYOR A LA ACTUAL



Tesorería Municipal  
Dirección de Gestión Financiera

ES UNA COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA

*Este documento tiene una validez de treinta días a partir de la fecha emitida.*

**Fecha de expiración: domingo 03 enero 2021**

Código Seguro de Verificación (CSV)



125098T9H2SZV

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



**COMPROBANTE DE PAGO**

Nº 432951

OBSERVACIÓN  
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION CON EL DESCUENTO DEL 50% POR SER DE LA 3ERA EDAD ubicada en MANTA de la parroquia MANTA

CÓDIGO CATASTRAL	ÁREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO Nº
1-16-24-13-016	70.67	86637.68	683845	432951

VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES		VALOR A PAGAR
C.C. / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		
1304598851	NAREA GRANDA MANUEL BYRON	EDIFICIO R.O.SUITES PB.DPTO.3	IMPUESTO PRINCIPAL		433.18
			JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL		259.91
ADQUIERE			TOTAL A PAGAR		\$ 693.09
C.C. / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO		\$ 693.09
1301480719	MUENTES VELASCO ELIO ENRIQUE	NA	SALDO		\$ 0.00

Fecha de pago: 2020-12-04 09:13:37 - JENNIFFER PUYA  
Saldo sujeto a variación por reguraciones de ley

Código Seguro de Verificación (CSV)



T2092424557

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



*[Handwritten signature]*

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

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES  
CERTIFICADO DE AVALÚO

Nº 092020-020368

Nº ELECTRÓNICO : 206720

Fecha: 2020-09-17

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: 1-16-24-13-016

Ubicado en: EDIFICIO R.O.SUITES PB.DPTO.3



**ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA**

Área Neta: 97.67 m<sup>2</sup>  
Área Comunal: 75.33 m<sup>2</sup>  
Área Terreo: 70.67 m<sup>2</sup>

**PROPIETARIOS**

Documento	Propietario
1304596651	NAREA GRANDA-MANUEL BYRON
1308760618	ZAVALA VERA-MARIA RAQUEL

**CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:**

TERRENO: 16,183.43

CONSTRUCCIÓN: 70,454.25

AVALÚO TOTAL: 86,637.68 ✓

SON: OCHENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE DÓLARES 68/100

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 20 de diciembre del año 2019, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2020 – 2021".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos  
Municipales

Este documento tiene una validez de 6 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: miércoles 17 marzo 2021

Código Seguro de Verificación (CSV)



120554MBTXQVL

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



ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA

Fecha de generación de documento: 2020-09-18 11:04:27

2611 356 - 2611 471 - 2611 479

[portalciudadano@manta.gob.ec](mailto:portalciudadano@manta.gob.ec)

Calle 9 y Avenida 4ta

[www.manta.gob.ec](http://www.manta.gob.ec)



# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono:

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

# 911

Dirección: Avenida 11  
entre Calles 11 y 12  
Teléfono: 2621777 - 2611747  
Manta - Manabí

000045582

## CERTIFICADO DE SOLVENCIA

### DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C.I./R.U.C.: NAREA GRANDA MANUEL BYRON Y ZAVALA VERA MARIA RAQUEL.  
NOMBRES:  
RAZÓN SOCIAL: ED. R. O. SUITES PB. DPTO. 3  
DIRECCIÓN:

### DATOS DEL PREDIO

CLASE CATASTRAL:  
AVALÚO PROPIEDAD:  
DIRECCIÓN PREDIO:

### REGISTRO DE PAGO

715247

Nº PAGO: VERONICA CUENCA VINCES  
CAJA: 09/12/2020 08:49:03  
FECHA DE PAGO:

AREA DE SELLO



VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
		3.00
		3.00
<b>TOTAL A PAGAR</b>		

VALIDO HASTA: martes, 09 de marzo de 2021  
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO



ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA

ORIGINAL CLIENTE



Nº 122020-026129

Manta, martes 29 diciembre 2020

**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 **NAREA GRANDA MANUEL BYRON** con cédula de ciudadanía No. **1304596651**.

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



Tesorería Municipal  
Dirección de Gestión Financiera

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

*Este documento tiene una validez de 2 meses a partir de la fecha emitida.*

**Fecha de expiración: lunes 01 marzo 2021**

Código Seguro de Verificación (CSV)



126650L2BJ2DQ

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



**PAGINA  
BLANCO**

IMPRESA S. P. A.  
VIA S. ANTONIO 10  
00187 ROMA

Ficha Registral-Bien Inmueble

43320

## Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-20007485  
Certifico hasta el día 2020-09-24:



### INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 1162413016  
Fecha de Apertura: martes, 26 noviembre 2013  
Información Municipal:  
Dirección del Bien: EDIFICIO DENOMINADO "R. O. SUITES" DEPARTAMENTO 3

Tipo de Predio: Departamento  
Parroquia: MANTA

**LINDEROS REGISTRALES:** Un Departamento signado con el número Tres, del Edificio R. O SUITES, ubicado en la calle principal del Barrio Barbasquillo ( la Floresta) es parte del lote número B, de la Parroquia y Cantón Manta, Provincia de Manabí. Departamento Tres ( 97,67 M2) del Edificio R.O. SUITES. Se implanta sobre el Nivel + 0,45 y consta de hall, sala, comedor, cocina-lavandería, dos y medio baño y dos dormitorios y se circunscribe dentro de los siguientes medidas y linderos. POR ARRIBA: lindera con departamento 6 en 97,67m2. POR ABAJO: lindera con terreno edificio en 97,67m2. 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 3,70 m, desde este punto gira hacia el oeste en 1,30 m, desde este punto gira hacia el norte en 3,25 m., desde este punto gira hacia el Este en 1,30 m, desde este punto gira hacia el Norte en 4,41 m. 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 1,49 m, desde este punto gira hacia el Noroeste en línea curva en 2,38 m., desde este punto gira hacia el oeste en 4,84m. POR EL SUR: lindera con departamento 2 en 8,50m. ÁREA: 97,67m2. EL Departamento Tres tiene un área neta 97,67 m2. Alícuota 0,0814%, Área de terreno 70,67m2. Área común 75,33m2. Área total 173,00 m2.

**SOLVENCIA:** EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE GRAVAMEN.

### RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
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
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA ABIERTA	245 lunes, 23 febrero 2015	4680	4710
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	653 lunes, 23 febrero 2015	13888	13918
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR	480 viernes, 11 septiembre 2020	0	0

### MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[ 1 / 6 ] COMPRA VENTA

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 sí 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 lidnera con calle publica,

Número de Inscripción : 508

Folio Inicial: 10356

Número de Repertorio: 975

Folio Final: 10368

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA

POR ATRAS; 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 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	SUAREZ LOPEZ RICARDO ABDALA	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	MURILLO LOOR JOSEFA AMELIA	CASADO(A)	MANTA



Registro de : PLANOS

[2 / 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

Folio Inicial: 213

Número de Repertorio: 4769

Folio Final : 213

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

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[3 / 6 ] PROPIEDADES HORIZONTALES

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

Folio Inicial: 989

Número de Repertorio: 4768

Folio Final : 989

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

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[4 / 6 ] HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

Inscrito el: lunes, 23 febrero 2015

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 10 febrero 2015

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR. Un Departamento signado con el número Tres, del Edificio R. O SUITES, ubicado en la calle principal del Barrio Barbasquillo ( la Floresta) es parte del lote número B, de la Parroquia y Cantón Manta, Provincia de Manabi, Departamento Tres ( 97,67 M2) del Edificio R.O. SUITES.

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

Número de Inscripción : 245

Folio Inicial: 4680

Número de Repertorio: 1598

Folio Final : 4680

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
---------	--------------------------	--------------	--------



ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	ZAVALA VERA MARIA RAQUEL	CASADO(A)	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	NAREA GRANDA MANUEL BYRON	CASADO(A)	MANTA

**Registro de : COMPRA VENTA**

[5 / 6 ] COMPRA VENTA

Inscrito el: lunes, 23 febrero 2015

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 10 febrero 2015

**Fecha Resolución:**

**a.-Observaciones:**

Un Departamento signado con el número Tres, del Edificio R. O SUITES, ubicado en la calle principal del Barrio Barbasquillo ( la Floresta) es parte del lote número B, de la Parroquia y Cantón Manta, Provincia de Manabí. Departamento Tres ( 97,67 M2) del Edificio R.O. SUITES.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	ZAVALA VERA MARIA RAQUEL	CASADO(A)	MANTA
COMPRADOR	NAREA GRANDA MANUEL BYRON	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY	SOLTERO(A)	MANTA

**Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES**

[6 / 6 ] HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

Inscrito el: viernes, 11 septiembre 2020

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 17 agosto 2020

**Fecha Resolución:**

**a.-Observaciones:**

\*CANCELACIÓN DE HIPOTECA ABIERTA Y LEVANTAMIENTO DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR Cancelación de Hipoteca Abierta y Prohibición de Enajenar constituida en las escrituras referida. Sobre el Departamento signado con el número Tres, del Edificio R. O SUITES, ubicado en la calle principal del Barrio Barbasquillo ( la Floresta) es parte del lote número B, de la Parroquia y Cantón Manta, Provincia de Manabí.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS		MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	NAREA GRANDA MANUEL BYRON	CASADO(A)	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	ZAVALA VERA MARIA RAQUEL	CASADO(A)	MANTA

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	2
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	2
PLANOS	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
Total Inscripciones>>	6

*[Handwritten signature]*

ES FIEL 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 2020-09-24

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : NAREA GRANDA MANUEL BYRON

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-20007485 certifico hasta el día 2020-09-24, la Ficha Registral Número: 43320.



*[Handwritten Signature]*  
ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA

Este documento está firmado electrónicamente

**DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA**  
Registrador de la Propiedad

Válido por 60 días. Excepto que se  
diera un traspaso de dominio o se  
empliera un gravamen

Página 4/4

Puede verificar la validez de este documento ingresando a [www.registropmanta.gob.ec/verificar\\_documentos](http://www.registropmanta.gob.ec/verificar_documentos) o leyendo el código QR. Nota: En caso de existir un error acercarse a las oficinas.

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 9 6 7 8 V E O Q T U H




**REPÚBLICA DEL ECUADOR**  
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA  
 APELLIDOS Y NOMBRES  
**NAREA GRANDA MANUEL BYRON**  
 LUGAR DE NACIMIENTO  
**MANABI**  
**MANTA**  
 FECHA DE NACIMIENTO **1978-10-09**  
 NACIONALIDAD **ECUATORIANA**  
 SEXO **HOMBRE**  
 ESTADO CIVIL **DIVORCIADO**

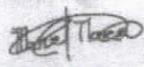
N. 130459665-1




INSTRUCCIÓN **SUPERIOR**      PROFESIÓN / OCUPACIÓN **PSICÓLOGO**      V133311222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
**NAREA BARREIRO MANUEL ROGELIO**  
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
**GRANDA DELGADO ROSA ELVIRA**  
 LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN  
**MANTA**  
**2016-08-23**  
 FECHA DE EXPIRACIÓN  
**2028-08-23**






**CERTIFICADO DE VOTACIÓN**  
 24 - MARZO - 2019      CRE

0063 M      0063 - 026      1304596651

**NAREA GRANDA MANUEL BYRON**  
 APELLIDOS Y NOMBRES


 PROVINCIA **MANABI**  
 CANTÓN **MANTA**  
 CIRCUNSCRIPCIÓN **1**  
 PARROQUIA **MANTA**  
 ZONA **1**

**ELECCIONES**  
 REGIONALES Y LOCALES  
**2019**

CIUDADANO O  
 ESTE DOCUMENTO  
 ACREDITA QUE  
 USTED SUFRAGÓ  
 EN EL PROCESO  
 ELECTORAL 2019

*Bryan Orellana*  
 PRESIDENTE



*[Handwritten signature]*

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

## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



**Número único de identificación:** 1304596651

**Nombres del ciudadano:** NAREA GRANDA MANUEL BYRON

**Condición del cedulado:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

**Fecha de nacimiento:** 9 DE OCTUBRE DE 1978

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** HOMBRE

**Instrucción:** SUPERIOR

**Profesión:** PSICÓLOGO

**Estado Civil:** DIVORCIADO

**Cónyuge:** No Registra

**Nombres del padre:** NAREA BARREIRO MANUEL ROGELIO

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Nombres de la madre:** GRANDA DELGADO ROSA ELVIRA

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 23 DE AGOSTO DE 2018

**Condición de donante:** SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 6 DE ENERO DE 2021

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

N° de certificado: 217-375-32874



217-375-32874

Eco. Rodrigo Avilés J.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente




**REPÚBLICA DEL ECUADOR**  
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE IDENTIFICACIÓN N° **130876061-8**



**CIUDADANIA**  
 APELLIDOS Y NOMBRES  
**ZAVALA VERA MARIA RAQUEL**  
**LUGAR DE NACIMIENTO**  
**MANABI**  
**JIPJAPA**  
**JIPJAPA**  
**FECHA DE NACIMIENTO** 1978-11-23  
**NACIONALIDAD** ECUATORIANA  
**SEXO** MUJER  
**ESTADO CIVIL** DIVORCIADO



**INSTRUCCIÓN** SUPERIOR  
**PROFESIÓN / OCUPIACIÓN** ESTUDIANTE  
**E4343A4242**

**APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE**  
**ZAVALA VASQUEZ CARLOS ARTURO**  
**APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE**  
**VERA ZEVALLOS MARIA JUDITH**  
**LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN**  
**JIPJAPA**  
**2018-08-30**  
**FECHA DE EXPIRACION**  
**2028-08-30**


**Ma. Raquel Zavala V.**

MINISTERIO DEL INTERIOR


**CERTIFICADO DE VOTACIÓN**  
 24 - MARZO - 2019

**0011 F**      **0011 - 364**      **1308760618**  
IDENTIFICACION      CERTIFICACION      LEGS-EX-30

**ZAVALA VERA MARIA RAQUEL**  
APELLIDOS Y NOMBRES



**PROVINCIA** MANABI  
**CANTON** JIPJAPA  
**DESCRIPCION** SAN LORENZO DE JIPJAPA  
**PARRISHES** JIPJAPA  
**ZONA**



**ELECCIONES**  
 SECTORIALES Y CRED  
**2019**

CIUDADANA/O:  
 ESTE DOCUMENTO  
 ADECUA QUE  
 ESTE SUFRAGO  
 EN EL PROCESO  
 ELECTORAL 2019

  
 PRESIDENTE





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



## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



*Mra. Raquel Zavala O.*

**Número único de identificación:** 1308760618

**Nombres del ciudadano:** ZAVALA VERA MARIA RAQUEL

**Condición del cedulado:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/MANABI/JIPIJAPA/JIPIJAPA

**Fecha de nacimiento:** 23 DE NOVIEMBRE DE 1978

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** MUJER

**Instrucción:** SUPERIOR

**Profesión:** ESTUDIANTE

**Estado Civil:** DIVORCIADO

**Cónyuge:** No Registra

**Nombres del padre:** ZAVALA VASQUEZ CARLOS ARTURO

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Nombres de la madre:** VERA ZEVALLOS MARIA JUDITH

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 30 DE AGOSTO DE 2018

**Condición de donante:** SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 6 DE ENERO DE 2021

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

Nº de certificado: 214-375-33035



214-375-33035

Eco. Rodrigo Avilés J.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

130148071-9

CECULA - ER

CIUDADANÍA  
 APELLIDOS Y NOMBRES  
**MUENTES VELASCO**  
**ELIO ENRIQUE**

LUGAR DE NACIMIENTO  
**MANABI**  
**MANTA**  
**TARQUI**

FECHA DE NACIMIENTO: 1950-09-21

NACIONALIDAD **ECUATORIANA**

SEXO **HOMBRE**

ESTADO CIVIL **VIUDO**  
**GRACIELA MARGARITA**  
**DELGADO VELEZ**






INSTRUCCIÓN: **SUPERIOR**      PROFESIÓN / OCUPACIÓN: **INGENIERO**      V3344V4442

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: **MUENTES LOPEZ PEDRO PABLO**

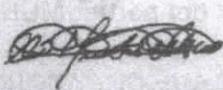
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: **VELASCO DELGADO LUZ AMADA**

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: **MONTECRISTI**

FECHA DE EXPIRACIÓN: **2020-11-11**

2020-11-11

001315385




*[Handwritten signature]*

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
 NOTARIA CUARTA  
 DEL CANTÓN MANTA



# CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



**Número único de identificación:** 1301480719

**Nombres del ciudadano:** MIENTES VELASCO ELIO ENRIQUE

**Condición del cedulado:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/MANABI/MANTA/TARQUI

**Fecha de nacimiento:** 21 DE SEPTIEMBRE DE 1950

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** HOMBRE

**Instrucción:** SUPERIOR

**Profesión:** INGENIERO

**Estado Civil:** VIUDO

**Cónyuge:** DELGADO VELEZ GRACIELA MARGARITA

**Nombres del padre:** MIENTES LOPEZ PEDRO PABLO

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Nombres de la madre:** VELASCO DELGADO LUZ AMADA

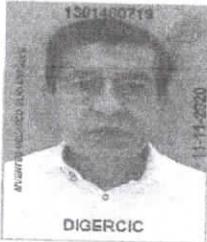
**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 11 DE NOVIEMBRE DE 2020

**Condición de donante:** NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 6 DE ENERO DE 2021

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



SECRETARÍA DE REGISTRO CIVIL,  
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN  
CANTÓN MANTA, MANABI

N° de certificado: 215-375-33134



215-375-33134

Eco. Rodrigo Avilés J.

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



DICIEMBRE, 15 DEL 2020

**CERTIFICADO DE EXPENSAS**



POR MEDIO DE LA PRESENTE CERTIFICO QUE EL SENOR MANUEL BYRON NAREA GRANDA CON C.I. 130459665-1 PROPIETARIO DEL DEPARTAMENTO No 3 EN EL EDIFICIO RO SUITES UBICADO EN EL SECTOR LOMAS DE BARBASQUILLO SE ENCUENTRA AL DIA EN EL PAGO CORRESPONDIENTE A LAS ALICUOTAS .

PUDIENDO DAR USO DEL PRESENTE CERTIFICADO COMO A EL MAS LE CONVINIERE

**MARIO VELA**  
**ADMINISTRADOR ADOCH (TEMPORAL)**  
**C.I. 1703501864**

# 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 atinente 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 plintos 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 parqueos 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 cedere 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 parqueos, 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;
- 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. SUITES

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 fije la 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, ésta 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 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 alícuotas 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 alícuotas.

**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. SUITES

ejerzan 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) Exlgir 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 periodo 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 periodo 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, contratará 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.

## CAPITULO 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.

Arg. Pilar Santana

RESPONSABLE TECNICO

Pilar Santana Valencia  
ARQUITECTO  
Reg. A.E. 243



PROPIEDAD HORIZONTAL R. O. SUITES



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

**Ab. Felipe Martínez Vera**  
**NOTARIO CUARTO**  
**DEL CANTÓN MANTA**

REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto  
Martínez Vera

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