

**DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA**

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

Razón de Inscripción

**Periodo: 2024**

**Número de Inscripción: 265**

**Número de Repertorio: 712**

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

1.- Con fecha veintinueve de Enero del dos mil veinticuatro se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 265 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
665491587	MERO FREDDY	COMPRADOR
1309067310	ZAMBRANO MENDIETA VANESSA ISABEL	VENDEDOR
1304628827	BARREIRO ALCIVAR EDISON RAUL	VENDEDOR

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
ESTACIONAMIENTO	1341815051	45092	COMPRAVENTA
DEPARTAMENTO	1341815021	45091	COMPRAVENTA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: lunes, 29 enero 2024

Fecha generación: martes, 30 enero 2024



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

**GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA**  
Registrador de la Propiedad

Página 1/1- Ficha nro 0

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



3 5 9 8 3 2 1 A G 3 Z H V 7





Factura: 002-003-000066558



20241308006P00004

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO



Escritura N°:	20241308006P00004						
<b>ACTO O CONTRATO:</b>							
COMPRAVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	2 DE ENERO DEL 2024, (14:06)						
<b>OTORGANTES</b>							
<b>OTORGADO POR</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	BARREIRO ALCIVAR EDISON RAUL	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1304628827	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	
Natural	ZAMBRANO MENDIETA VANESSA ISABEL	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1309067310	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	
<b>A FAVOR DE</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	MERO FREDDY	POR SUS PROPIOS DERECHOS	PASAPORTE	665491587	ESTADOUNIDENSE	COMPRADOR (A)	
<b>UBICACIÓN</b>							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
<b>DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:</b>							
<b>OBJETO/OBSERVACIONES:</b>							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	150000.00						

<b>CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPOREN A LA ESCRITURA PÚBLICA</b>	
ESCRITURA N°:	20241308006P00004
FECHA DE OTORGAMIENTO:	2 DE ENERO DEL 2024, (14:06)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	WWW.PORTALCIUDADANO.MANTA.GOB.EC
OBSERVACIÓN:	

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN MANTA





# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 ...RIO

2 ESCRITURA NÚMERO: 20241308006P00004

3 FACTURA NÚMERO: 002-003-000066558

4

5

**ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA.-**

6

**OTORGAN:**

7

**LOS CONYUGES EDISON RAUL BARREIRO ALCIVAR y VANESSA ISABEL**

8

**ZAMBRANO MENDIETA.-**

9

**A FAVOR DE:**

10

**SEÑOR FREDDY MERO.-**

11

**PRECIO: \$ 150,000.00**

12

**CUANTIA : \$116,216.80**

13

**DI 2 COPIAS**

14

**//KMZ//**

15

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del Cantón Manta, Provincia de

16

Manabí, República del Ecuador, el día de hoy **DOS DE ENERO DEL DOS MIL**

17

**VEINTICUATRO**, ante mí **DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS,**

18

**NOTARIO PUBLICO SEXTO DEL CANTÓN MANTA**, comparecen y declaran,

19

por una parte, en calidad de "VENDEDORES", los cónyuges señores **EDISON**

20

**RAUL BARREIRO ALCIVAR y VANESSA ISABEL ZAMBRANO MENDIETA,**

21

casados entre si, por sus propios y personales derechos, a quienes de conocer

22

doy fe en virtud de haberme exhibido sus cédulas de ciudadanía que

23

corresponden a los números uno tres cero cuatro seis dos ocho ocho dos siete

24

(1304628827); y, uno tres cero nueve cero seis siete tres uno cero (1309067310),

25

respectivamente, cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas por mí,

26

agrego a esta escritura.- Los Comparecientes son de nacionalidad

27

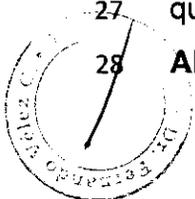
ecuatoriana, casados entre si, mayores de edad, domiciliados en la Avenida

28

Manabí, de la ciudad de Portoviejo y de tránsito por esta ciudad de Manta,



1 teléfono 0984328606, correo electrónico isabelzame@gmail.com, hábil y capaz para  
2 contratar; y, por otra parte, en calidad de "COMPRADOR", el señor **FREDDY**  
3 **MERO, de estado civil soltero**, por sus propios derechos, portador de su  
4 pasaporte números seis seis cinco cuatro nueve uno cinco ocho siete (665491587),  
5 cuya copia fotostática debidamente certificada por mí, agrego a esta escritura. El  
6 Compareciente es de nacionalidad estadounidense, mayor de edad, domiciliado  
7 en Los Estados Unidos de Norteamérica y de tránsito por esta ciudad de Manta,  
8 con número de teléfono: +9172167244, correo: electrónico  
9 famaalex2542@gmail.com. Advertidos que fueron los comparecientes por mí, el  
10 Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que  
11 fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento esta  
12 escritura de **COMPRAVENTA**, sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni  
13 promesa o seducción, autorizándome de conformidad con el artículo setenta y  
14 cinco, de la ley Orgánica de Gestión de Identidad y Datos Civiles a la  
15 Obtención de su información en el Registro Personal Único cuyo custodio es la  
16 Dirección General de Registro Civil Identificación Cedulación a través del convenio  
17 suscrito con esta notaria, que se agregara como documento habilitante, me  
18 pidieron que eleve a escritura pública el texto de la minuta, cuyo tenor literario  
19 es como sigue: **SEÑOR NOTARIO.-** En el Registro de Escrituras Públicas a su  
20 cargo, sírvase incorporar una en la que conste un contrato de **COMPRAVENTA**,  
21 contenido en las siguientes cláusulas: **PRIMERA: INTERVINIENTES.-** Intervienen  
22 al otorgamiento y suscripción del presente contrato, por una parte, los cónyuges  
23 señores **EDISON RAUL BARREIRO ALCIVAR y VANESSA ISABEL ZAMBRANO**  
24 **MENDIETA**, casados entre si, por sus propios y personales derechos, a quien en lo  
25 posterior denominaremos "LOS VENDEDORES"; y, por otra parte, el señor  
26 **FREDDY MERO**, de estado civil soltero, por sus propios y personales derechos, a  
27 quienes en lo posterior denominaremos "EL COMPRADOR". **SEGUNDA:**  
28 **ANTECEDENTES.-** Declaran los vendedores que son dueños y propietarios de





# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 un bien inmueble el mismo que a continuación se detalla : DEPARTAMENTO 601  
2 (113,72m<sup>2</sup>). DEL EDIFICIO LA CASCADA, formando parte de la urbanización  
3 Ciudad de Mar de la parroquia y cantón Manta, Consta de una planta, se encuentra  
4 planificado con los siguientes ambientes: Sala, comedor, cocina, lavandería, Hall de  
5 ingreso, dos Dormitorios, dos Baños y una Terraza; se circunscribe dentro de las  
6 siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con Departamento 701 y  
7 espacio aéreo en 113,72m<sup>2</sup>. POR ABAJO: Lindera con Departamento 501 y terreno  
8 del edificio en 113,72m<sup>2</sup>. POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia Departamento  
9 501, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 7,00m., desde este punto gira hacia  
10 el Sur en 8,12m., desde este punto gira hacia el Este en 3,02m. POR EL SUR:  
11 Lindera con límite de planta nivel + 22,95., partiendo desde el Oeste hacia el Este en  
12 7,50m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,65m., desde este punto gira hacia  
13 el Este en 6,27m. POR EL ESTE: Lindera con límite de terreno en 3,75m. POR EL  
14 OESTE: Lindera con Departamento 602, área comunal circulación y límite planta  
15 nivel + 22,95, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 13,965m., desde este punto  
16 gira hacia el Oeste en 3,76m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,52m., AREA:  
17 113,72M<sup>2</sup>. ALICUOTA: 0,0242% AREA DE TERRENO: 57,13m<sup>2</sup> AREA COMUN.  
18 64,10m<sup>2</sup> AREA TOTAL: 177,82m<sup>2</sup>. 3.8.9.- ESTACIONAMIENTO - BODEGA DPTO.  
19 601 (20,04M<sup>2</sup>): DEL EDIFICIO LA CASCADA, formando parte de la urbanización  
20 Ciudad de Mar de la parroquia y cantón Manta, con las siguientes medidas y  
21 linderos. POR ARRIBA: Lindera con área comunal jardinera y circulación en  
22 20,04m<sup>2</sup>. POR ABAJO: Lindera con Estacionamiento - Bodega Dpto. 301 en  
23 20,04m<sup>2</sup>. POR EL NORTE: Lindera con área comunal circulación en 2,70m. POR EL  
24 SUR: Lindera con límite terreno en 2,54m. POR EL ESTE: Lindera con  
25 Estacionamiento - Bodega Dpto. 504 en 7,65m. POR EL OESTE: Lindera con  
26 Estacionamiento - Bodega Dpto. 602 en 7,65m. AREA: 20,04M<sup>2</sup>. ALICUOTA:  
27 0,0043% AREA DE TERRENO: 10,07m<sup>2</sup> AREA COMUN. 11,30m<sup>2</sup> AREA TOTAL:  
28 31,34m<sup>2</sup>. Estos bienes fueron adquiridos mediante escritura pública de



1 compraventa celebrada en la Notaria Primera del cantón Manta , el dos de abril  
2 del año dos mil catorce, inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta, el seis  
3 de mayo del dos mil catorce. Bien inmueble que se encuentra libre de gravamen.  
4 **TERCERA: COMPRA-VENTA.-** Con los antecedentes expuestos y mediante el  
5 presente contrato, los cónyuges señores **EDISON RAUL BARREIRO ALCIVAR** y  
6 **VANESSA ISABEL ZAMBRANO MENDIETA**, por sus propios derechos, tienen a  
7 bien en dar en venta real y enajenación perpetua a favor del Comprador **FREDDY**  
8 **MERO**, quien compra, adquiere y recibe para si, los bienes inmuebles constituidos  
9 en : **DEPARTAMENTO 601 (113,72m2). DEL EDIFICIO LA CASCADA**, formando  
10 parte de la urbanización Ciudad de Mar de la parroquia y cantón Manta, Consta de  
11 una planta, se encuentra planificado con los siguientes ambientes: Sala, comedor,  
12 cocina, lavandería, Hall de ingreso, dos Dormitorios, dos Baños y una Terraza; se  
13 circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con  
14 Departamento 701 y espacio aéreo en 113,72m2. POR ABAJO: Lindera con  
15 Departamento 501 y terreno del edificio en 113,72m2. POR EL NORTE: Lindera con  
16 vacío hacia Departamento 501, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 7,00m.,  
17 desde este punto gira hacia el Sur en 8,12m., desde este punto gira hacia el Este en  
18 3,02m. POR EL SUR: Lindera con limite de planta nivel + 22,95., partiendo desde el  
19 Oeste hacia el Este en 7,50m., desde este punto gira hacia el Norte en 3.65m.,  
20 desde este punto gira hacia el Este en 6,27m. POR EL ESTE: Lindera con limite de  
21 terreno en 3,75m. POR EL OESTE: Lindera con Departamento 602, área comunal  
22 circulación y limite planta nivel + 22,95, partiendo desde el Norte hacia el Sur en  
23 13,965m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,76m., desde este punto gira  
24 hacia el Sur en 1,52m., AREA: 113,72M2. ALICUOTA: 0,0242% AREA DE  
25 TERRENO: 57,13m2 AREA COMUN. 64,10m2 AREA TOTAL: 177,82m2. 3.8.9.-  
26 **ESTACIONAMIENTO - BODEGA DPTO. 601 (20,04M2): DEL EDIFICIO LA**  
**CASCADA**, formando parte de la urbanización Ciudad de Mar de la parroquia y  
cantón Manta, con las siguientes medidas y linderos. POR ARRIBA: Lindera con





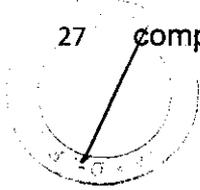
# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 área comunal jardinera y circulación en 20,04m2. POR ABAJO: Lindera con  
2 Estacionamiento - Bodega Dpto. 301 en 20,04m2. POR EL NORTE: Lindera con  
3 área comunal circulación en 2,70m. POR EL SUR: Lindera con limite terreno en  
4 2,54m. POR EL ESTE: Lindera con Estacionamiento - Bodega Dpto. 504 en 7,65m.  
5 POR EL OESTE: Lindera con Estacionamiento - Bodega Dpto. 602 en 7,65m. AREA:  
6 20,04M2. ALICUOTA: 0,0043% AREA DE TERRENO: 10,07m2 AREA COMUN.  
7 11,30m2 AREA TOTAL: 31,34m2. No obstante de determinarse sus mensuras, la  
8 venta se la realiza en el estado en que se encuentra el bien, bajo los linderos ya  
9 determinados, cualquiera que sea su cabida. **CUARTA: CUANTIA Y PRECIO.-** El  
10 Avalúo comercial impuesto por el GADM –Manta, es de CIENTO DIECISEIS MIL  
11 DOSCIENTOS DIECISEIS 80/100 DÓLARES, ( USD \$116,216.80 ); pero el  
12 precio justo y real que han pactado las partes por los bienes inmuebles materia  
13 del presente contrato es de CIENTO CINCUENTA MIL DÓLARES  
14 (USD150,000.00) sobre el cual se paga alcabalas, valor que la parte compradora  
15 entrega en este acto al vendedor, quien declara recibirlo al contado, en dinero en  
16 efectivo, a su entera satisfacción y sin tener en lo posterior ningún reclamo que  
17 hacer por tal concepto, renunciando inclusive a la acción por lesión enorme.  
18 **QUINTA: LICITUD DE FONDOS.-** La parte COMPRADORA declara bajo juramento  
19 que: A) Los fondos que utiliza para pagar el precio estipulado en la presente  
20 cláusula, tienen origen lícito, y la realiza al amparo de la legislación ecuatoriana; B)  
21 Que tampoco son provenientes de operaciones/transacciones económicas inusuales  
22 e injustificadas acorde a la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación  
23 del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos; y, C) Que no  
24 Proviene, ni provendrá y no están ni estarán relacionados directa o indirectamente  
25 con el cultivo, producción, fabricación, almacenamiento, transporte o tráfico ilícito de  
26 sustancias estupefacientes o psicotrópicas o actos tipificados como delito o  
27 prohibidos por la Ley Orgánica de Prevención Integral del Fenómeno Socio  
28 Económico de las Drogas y de Regulación y Control del Uso de Sustancias

1 Catalogadas Sujetas a Fiscalización, en la Ley Orgánica de Prevención,  
2 Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de  
3 Delitos y en general cualquier actividad considerada como ilícita por la legislación  
4 ecuatoriana; en tal virtud, la PARTE COMPRADORA asume cualquier tipo de  
5 responsabilidad al respecto. Así también declara que los fondos no provienen del  
6 lavado de activos u otras actividades penadas por las leyes ecuatorianas, eximiendo  
7 a la PARTE VENDEDORA de la comprobación de esta declaración. **SEXTA: DEL**  
8 **SANEAMIENTO.-** La venta de este bien, se hace como en el estado en el que  
9 actualmente se encuentra la propiedad vendida, con todos sus derechos, uso,  
10 costumbres, servidumbres activas y pasivas y sin ninguna limitación del dominio que  
11 pueda obstaculizar el libre ejercicio del mismo por parte del adquirente, quien  
12 declara que conoce muy bien la propiedad que compra sin perjuicio de lo  
13 anterior, el vendedor, se obligan al saneamiento por los vicios redhibitorios y por  
14 la evicción de ley. **SEPTIMA: DOMICILIO.-** Las partes de mutuo acuerdo señalan  
15 su domicilio en la ciudad de Manta, para los efectos legales que se deriven del  
16 presente contrato. **OCTAVA: AUTORIZACIÓN PARA INSCRIBIR.** - Se faculta al  
17 portador de la copia autorizada de esta escritura, para requerir del Señor Registrador  
18 de la Propiedad del cantón Manta, las inscripciones y anotaciones que por ley  
19 corresponden. **LAS DE ESTILO.** - Sírvase usted Señor Notario agregar las demás  
20 cláusulas de estilo que sean necesarias para la validez y perfección de la presente  
21 escritura pública.- Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y  
22 habilitantes que se incorpora, con todo el valor legal, y que, los comparecientes  
23 aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por la Abogada  
24 JOHANNA BRAVO CEVALLOS, registro profesional números: 13-2008-10 , del  
25 Foro de Abogados, para la celebración de la presente escritura se observaron los  
26 preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que les fue a los  
27 comparecientes por mí el notario, se ratifican y firman conmigo en unidad de





# NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas  
**NOTARIO**



1 acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto. - DOY  
2 FE.-

3  
4  
5  
6  
7  
8  
9

*Edison Raul Barreiro Alcivar*



f) EDISON RAUL BARREIRO ALCIVAR  
C.C.No. 1304628827

10  
11  
12

*Vanessa Isabel Zambrano Mendieta*



f) VANESSA ISABEL ZAMBRANO MENDIETA  
C.C. No. 1309067310

13  
14  
15  
16  
17  
18

*Freddy Mero*



f) FREDDY MERO  
Pasport. No. 665491587

19  
20  
21  
22  
23



24  
25  
26

*Jose Luis Fernando Velez Cabezas*  
**DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS**  
**NOTARIO PUBLICO SEXTO DEL CANTÓN MANTA**

27  
28

RAZÓN. Esta escritura se otorgó ante mi, en fe de ello confiero esta PRIMERA copia que la sello signo y firmo.



EL NOTA...

Manta, a

**02 ENE 2024**

*Dr. Fernando Velez Cabezas*  
**Dr. Fernando Velez Cabezas**  
**NOTARIA SEXTA**

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

CÉDULA DE IDENTIFICACIÓN N.º 130462882-7

**CIUDADANÍA**  
APPELLIDOS Y NOMBRES  
**BARREIRO ALCIVAR EDISON RAUL**

**LUGAR DE NACIMIENTO**  
**MANABI**

**FLAVIO ALFARO FLAVIO ALFARO**

**FECHA DE NACIMIENTO** 1971-04-25

**NACIONALIDAD** ECUATORIANA

**SEXO** HOMBRE

**ESTADO CIVIL** CASADO

**VANESSA ISABEL ZAMBRANO MENDIETA**




INSTRUCCIÓN SUPERIOR PROFESIÓN OCUPACIÓN ABOGADO

APPELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE **BARREIRO PALMA DAGOBERTO**

APPELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE **ALCIVAR ERNESTINA**

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN **PORTOVIJEJO 2018-06-15**

FECHA DE EXPIRACION **2028-06-15**

V3343V1222

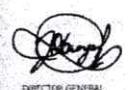
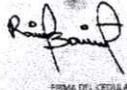
001153428

NOTARIA SEXTA DE MANTA

NOTARIO

DIRECTOR GENERAL

FIRMA DEL CEDULADO

CERTIFICADO de VOTACIÓN  
15 DE OCTUBRE DE 2023 - SEGUNDA VUELTA

**BARREIRO ALCIVAR EDISON RAUL** N.º 12350000

PROVINCIA: **MANABI**

CIRCUNSCRIPCIÓN: **1**

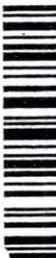
CANTÓN: **TOSAGUA**

PARROQUIA: **TOSAGUA**

ZONA: **1**

JUNTA No. 0003 MASCULINO

CC N.º: 1304628827

*Edison Raul Barreiro Alcivar*



DOY FE: Que las precedentes copias fotostaticas en ..... fojas útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales

Manta, 02 ENE 2024

*Dr. Fernando Velez Cabezas*  
Notario Público Sexto  
Manta - Ecuador





## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

**Número único de identificación:** 1304628827

**Nombres del ciudadano:** BARREIRO ALCIVAR EDISON RAUL



**Condición del cedulao:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/MANABI/FLAVIO ALFARO/FLAVIO ALFARO

**Fecha de nacimiento:** 25 DE ABRIL DE 1971

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** HOMBRE

**Instrucción:** SUPERIOR

**Profesión:** ABOGADO

**Estado Civil:** CASADO

**Cónyuge:** ZAMBRANO MENDIETA VANESSA ISABEL

**Fecha de Matrimonio:** 21 DE FEBRERO DE 1995

**Datos del Padre:** BARREIRO PALMA RAMON DAGOBERTO

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Datos de la Madre:** ALCIVAR ALCIVAR NIEVE ERNESTINA

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 15 DE JUNIO DE 2018

**Condición de donante:** NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 2 DE ENERO DE 2024

Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 249-969-56695



249-969-56695

Mgs. Mario Cuvero Miranda  
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación  
Documento firmado electrónicamente



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN



CEDULA DE CIUDADANIA  
APELLIDOS Y NOMBRES  
**ZAMBRANO MENDIETA VANESSA ISABEL**  
LUGAR DE NACIMIENTO  
**MANABI PORTOVIEJO**  
FECHA DE NACIMIENTO **1979-01-26**  
NACIONALIDAD **ECUATORIANA**  
SEXO **MUJER**  
ESTADO CIVIL **CASADO**  
**EDISON RAUL BARREIRO ALCIVAR**

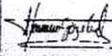
Nº 130906731-0



INSTRUCCIÓN **BACHILLERATO** PROFESIÓN / OCUPACIÓN **ESTUDIANTE**  
E333312222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE **ZAMBRANO CEDEÑO MANUEL ESTEBAN**  
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE **MENDIETA PARRAGA MARIA ISABEL**  
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN **PORTOVIEJO 2019-06-25**  
FECHA DE EXPIRACIÓN **2029-06-25**

15 03 18 03 22 07 27 057



DIRECTOR GENERAL



CERTIFICADO de VOTACIÓN  
15 DE OCTUBRE DE 2023 - SEGUNDA VUELTA

ZAMBRANO MENDIETA VANESSA ISABEL Nº 43267966

PROVINCIA: MANABI  
CIRCUNSCRIPCIÓN: 1  
CANTÓN: TOSAGUA  
PARROQUIA: TOSAGUA  
ZONA: 1  
JUNTA No. 0034 FEMENINO



CC N 1309067310

*[Handwritten Signature]*

DOY FE: Que las precedentes copias fotostáticas en ..... fojas útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales

Manta. 02 ENE 2024

*[Handwritten Signature]*  
**Dr. Fernando Velez Cabozas**  
Notario Público Sexto  
Manta - Ecuador



## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

**Número único de identificación:** 1309067310

**Nombres del ciudadano:** ZAMBRANO MENDIETA VANESSA ISABEL

**Condición del cedulado:** CIUDADANO

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

**Fecha de nacimiento:** 26 DE ENERO DE 1979

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** MUJER

**Instrucción:** BACHILLERATO

**Profesión:** ESTUDIANTE

**Estado Civil:** CASADO

**Cónyuge:** BARREIRO ALCIVAR EDISON RAUL

**Fecha de Matrimonio:** 21 DE FEBRERO DE 1995

**Datos del Padre:** ZAMBRANO CEDEÑO MANUEL ESTEBAN

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Datos de la Madre:** MENDIETA PARRAGA MARIA ISABEL

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 25 DE JUNIO DE 2019

**Condición de donante:** NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 2 DE ENERO DE 2024

Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA



N° de certificado: 247-969-56639



247-969-56639

Mgs. Mario Cuvero Miranda

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente









**RUC: 1360000980001**

Obligado a llevar Contabilidad: SI

**TITULO DE CREDITO #: T/2023/205477**  
**DE ALCABALAS**

Fecha: 29/12/2023

Por: 1,950.00

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

Vence: 29/12/2023

Tipo de Transacción:  
COMPRAVENTA

VE-311886

Tradente-Vendedor: BARREIRO ALCIVAR EDISON RAUL

Identificación: 1304628827 Teléfono: NA

Correo:



Adquiriente-Comprador: FREDDY MERO

Identificación: 665491587 Teléfono: 0967409747

Correo: josegregoPONCENAPA@gmail.com

Detalle:

PREDIO: Fecha adquisición: 06/05/2014

Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección	Precio de Venta
1-34-18-15-021	104,574.92	57.13	EDIFICIOLACASCADADPTO.601	150,000.00

**TRIBUTOS A PAGAR**

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2023	DE ALCABALAS	1,500.00	0.00	0.00	1,500.00
2023	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	450.00	0.00	0.00	450.00
<b>Total=&gt;</b>		<b>1,950.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1,950.00</b>

Saldo a Pagar



Manta, jueves 04 enero 2024

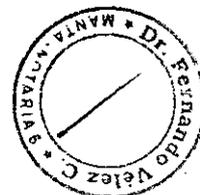
**CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE  
COMPRA VENTA**

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

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 1-34-18-15-021 perteneciente a BARREIRO ALCIVAR EDISON RAUL con C.C. 1304628827 Y ZAMBRANO MENDIETA VANESSA ISABEL con C.C. 1309067310 ubicada en EDIFICIO LA CASCADA -DPTO.601 BARRIO BARBASQUILLO PARROQUIA MANTA, con clave catastral 1-34-18-15-051 avaluo \$12.674,11 EDIFICIO LA CASCADA -EST-BODEGA DPTO 601 cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$103,542.69 CIENTO TRES MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS DÓLARES 69/100. SE COBRA ALCABALAS POR LA CUANTIA DE \$150,000.00 CIENTO CINCUENTA MIL DÓLARES 00/100.



Tesorería Municipal  
Dirección de Gestión Financiera



*Este documento tiene una validez de 11 meses a partir de la fecha emitida.  
Fecha de expiración: martes 31 diciembre 2024*

Código Seguro de Verificación (CSV)



110918173KZ8UG

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





**RUC: 1360000980001**

Obligado a llevar Contabilidad: SI

**TITULO DE CREDITO #: T/2023/205478**

**A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA**

Fecha: 29/12/2023

Por: 188.62

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

Vence: 29/12/2023

**Contribuyente:** BARREIRO ALCIVAR EDISON RAUL

VE-511886

**Tipo Contribuyente:** |

**Identificación:** CI 1304628827

**Teléfono:** NA

**Correo:**

**Dirección:** NA y NULL



**Detalle:**

**Base Imponible:** 17732.9

**Tipo de Transacción:**

COMPRAVENTA

**Tradente-Vendedor:** BARREIRO ALCIVAR EDISON RAUL

**Identificación:** 1304628827

**Teléfono:** NA

**Correo:**

**Adquiriente-Comprador:** FREDDY MERO

**Identificación:** 665491587

**Teléfono:** 0967409747

**Correo:** josegregoPONCENAPA@gmail.com

**Detalle:**

**PREDIO:** Fecha adquisición: 06/05/2014

Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección	Precio de Venta
1-34-18-15-021	104,574.92	57.13	EDIFICIOLACASCADADPTO.601	150,000.00

**TRIBUTOS A PAGAR**

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2023	A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA	188.62	0.00	0.00	188.62
<b>Total=&gt;</b>		<b>188.62</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>188.62</b>

**Saldo a Pagar**

DETALLE	
PRECIO DE VENTA	150,000.00
PRECIO DE ADQUISICIÓN	132,267.10
DIFERENCIA BRUTA	17,732.90
MEJORAS	12,859.70
UTILIDAD BRUTA	4,873.20
AÑOS TRANSCURRIDOS	2,192.94
DESVALORIZACIÓN DE LA MONEDA	0.00
BASE IMPONIBLE	2,680.26
IMP. CAUSADO	187.62
COSTO ADMINISTRATIVO	1.00
<b>TOTAL A PAGAR</b>	<b>188.62</b>



N° 122023-107788

Manta, miércoles 27 diciembre 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 **BARREIRO ALCIVAR EDISON RAUL** con cédula de ciudadanía No. **1304628827**.

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



Tesorería Municipal  
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.  
Fecha de expiración: sábado 27 enero 2024*

Código Seguro de Verificación (CSV)



1108735SUX8KGZ

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° 012024-108063

N° ELECTRÓNICO : 231076

Fecha: 2024-01-02

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: 1-34-18-15-021

Ubicado en: EDIFICIO LA CASCADA -DPTO.601

**ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA**

Área Neta: 113.72 m<sup>2</sup>  
Área Comunal: 64.1 m<sup>2</sup>  
Área Terreno: 57.13 m<sup>2</sup>

**PROPIETARIOS**

Documento	Propietario
1304628827	BARREIRO ALCIVAR-EDISON RAUL
1309067310	ZAMBRANO MENDIETA-VANESSA ISABEL

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

TERRENO: 15,425.10  
CONSTRUCCIÓN: 88,117.59  
AVALÚO TOTAL: 103,542.69  
SON: CIENTO TRES MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS DÓLARES 69/100

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

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 20 de diciembre del año 2023, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2024 – 2025".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos  
Municipales



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

Fecha de expiración: martes 31 diciembre 2024

Código Seguro de Verificación (CSV)



1109016J1GZLAD

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



Fecha de generación de documento: 2024-01-02 16:26:00

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

**N° 012024-108064**

N° ELECTRÓNICO : 231077

Fecha: 2024-01-02

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: 1-34-18-15-051

Ubicado en: EDIFICIO LA CASCADA -EST-BODEGA DPTO 601

**ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA**

Área Neta: 20.04 m<sup>2</sup>  
Área Comunal: 11.3 m<sup>2</sup>  
Área Terreno: 10.07 m<sup>2</sup>

**PROPIETARIOS**

Documento	Propietario
1304628827	BARREIRO ALCIVAR-EDISON RAUL
1309067310	ZAMBRANO MENDIETA-VANESSA ISABEL

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

TERRENO: 2,718.90  
CONSTRUCCIÓN: 9,955.21  
AVALÚO TOTAL: 12,674.11  
SON: DOCE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO DÓLARES 11/100

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

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 20 de diciembre del año 2023, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2024 - 2025".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos  
Municipales

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

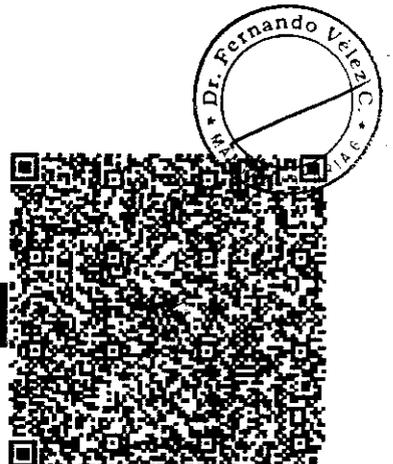
Fecha de expiración: martes 31 diciembre 2024

Código Seguro de Verificación (CSV)



1109017XTQWNRM

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



Fecha de generación de documento: 2024-01-02 16:24:42



BanEcuador B.P.  
 15/12/2023 10:18:26 a.m. OK  
 CONVENIO: 2950 BCE-GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABI  
 CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS  
 CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE  
 REFERENCIA: 1527406535  
 SECUENCIAL: 0  
 Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS  
 OFICINA: 76 - MANTA (AG.) OP: emiiles  
 INSTITUCION DEPOSITANTE: NOT SEXTA MANTA  
 FORMA DE RECAUDO: Efectivo

Efectivo:	1.00
Comision Efectivo:	0.51
TUA %:	0.06
TOTAL:	1.57

SUJETO A VERIFICACION

BanEcuador B.P.  
 15/12/2023 10:18:26 a.m. OK  
 CONVENIO: 2950 BCE-GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABI  
 CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS  
 CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE  
 REFERENCIA: 1527406535  
 SECUENCIAL: 0  
 Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS  
 OFICINA: 76 - MANTA (AG.) OP: emiiles  
 INSTITUCION DEPOSITANTE: NOT SEXTA MANTA  
 FORMA DE RECAUDO: Efectivo

Efectivo:	1.00
Comision Efectivo:	0.51
TUA %:	0.06
TOTAL:	1.57

SUJETO A VERIFICACION

BanEcuador B.P.  
 RUC: 1768183520001

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

DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA  
 No. Fac.: 056-502-000003519  
 Fecha: 15/12/2023 10:18:41 a.m.

No. Autorización:  
 1512202301176818352000120565020000035192023101817

Cliente : CONSUMIDOR FINAL  
 ID : 9999999999999999  
 Dir : AV. 24 Y AV. FLAVIO REYES

Descripcion	Total
Recaudo	0.51
SubTotal USD	0.51
T.U.A	0.06
TOTAL USD	0.57

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

BanEcuador B.P.  
 RUC: 1768183520001

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

DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA  
 No. Fac.: 056-502-000003519  
 Fecha: 15/12/2023 10:18:41 a.m.

No. Autorización:  
 1512202301176818352000120565020000035192023101817

Cliente : CONSUMIDOR FINAL  
 ID : 9999999999999999  
 Dir : AV. 24 Y AV. FLAVIO REYES

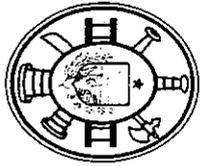
Descripcion	Total
Recaudo	0.51
SubTotal USD	0.51
T.U.A	0.06
TOTAL USD	0.57

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

*BanEcuador*  
 15 DIC 2023  
 CAJA 3  
 MANTA  
 NOTARIA CANTONAL

*BanEcuador*  
 15 DIC 2023  
 CAJA 3  
 MANTA  
 NOTARIA CANTONAL





# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA



\*Escanear para validar



## COMPROBANTE DE PAGO

N° 000156150

Contribuyente: BARREIRO ALCIVAR EDISON RAUL  
Identificación: 13XXXXXX7  
Control: 000000004  
Nro. Título: 559145

### Certificado de Solvencia (Unico)

Expedición: 2024-01-02      Expiración: 2024-02-02

Año/Fecha	Período	Rubro	Deuda	Abono Ant.	Total
01-2024/02-2024	Mensual	Certificado de Solvencia	\$3.00	\$0.00	\$3.00

El Área de Tesorería **CERTIFICA**: Que la clave catastral 1-34-18-15-051, no registra deudas con el Cuerpo de Bomberos de Manta

Cajero: Silva Mero Fabricio Ivan

Pagado a la fecha de 2024-01-02 10:35:18 con forma(s) de pago: EFECTIVO (Válido por 30 días)

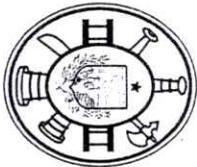
Valor Pagado: \$3.00

Saldo: \$0.00



Firmado electrónicamente por:

MARIA VERONICA  
CUENCA VINCES



# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA



Escanear para validar

## COMPROBANTE DE PAGO

N° 000156138



Contribuyente

Identificación

Control

Nro. Título

BARREIRO ALCIVAR EDISON RAUL

13XXXXXXX7

000000003

559144

### Certificado de Solvencia (Unico)

Expedición

2024-01-02

Expiración

2024-02-02

Descripción

Detalles

Año/Fecha	Período	Rubro	Deuda	Abono Ant.	Total
01-2024/02-2024	Mensual	Certificado de Solvencia	\$3.00	\$0.00	\$3.00

El Área de Tesorería **CERTIFICA**: Que la clave catastral 1-34-18-15-021, no registra deudas con el Cuerpo de Bomberos de Manta

**Cajero:** Silva Mero Fabricio Ivan

**Valor Pagado** \$3.00

Pagado a la fecha de 2024-01-02 10:34:40 con forma(s) de pago: EFECTIVO  
(Válido por 30 días)

**Saldo** \$0.00



Firmado electrónicamente por:

**MARIA VERONICA  
CUENCA VINCES**

Ficha Registral-Bien Inmueble

45091



## Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23039492  
Certifico hasta el día 2023-12-27:

### INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Fecha de Apertura: jueves, 06 marzo 2014  
Información Municipal:  
Dirección del Bien: EDIFICIO LA CASCADA,

Tipo de Predio: Departamento  
Parroquia: MANTA

### LINDEROS REGISTRALES:

3.6.-PLANTA NIVEL + 22,95 PISO 6.- Consta de cuatro (4) departamentos denominados como 601, 602, 603 y 604, más las respectivas áreas comunales de circulación, piscina, baños, caseta control, jardines, etc.

3.6.1.-DEPARTAMENTO 601 (113,72m2). DEL EDIFICIO LA CASCADA, formando parte de la urbanización Ciudad de Mar de la parroquia y cantón Manta, Consta de una planta, se encuentra planificado con los siguientes ambientes: Sala, comedor, cocina, lavandería, Hall de ingreso, dos Dormitorios, dos Baños y una Terraza; se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con Departamento 701 y espacio aéreo en 113,72m2. POR ABAJO: Lindera con Departamento 501 y terreno del edificio en 113,72m2. POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia Departamento 501, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 7,00m., desde este punto gira hacia el Sur en 8,12m., desde este punto gira hacia el Este en 3,02m. POR EL SUR: Lindera con limite de planta nivel + 22,95., partiendo desde el Oeste hacia el Este en 7,50m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,65m., desde este punto gira hacia el Este en 6,27m. POR EL ESTE: Lindera con limite de terreno en 3,75m. POR EL OESTE: Lindera con Departamento 602, área comunal circulación y limite planta nivel + 22,95, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 13,965m., desde este punto gira hacia el Oeste en 3,76m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,52m., AREA: 113,72M2. ALICUOTA: 0,0242% AREA DE TERRENO: 57,13m2 AREA COMUN. 64,10m2 AREA TOTAL: 177,82m2.

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

### RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	606 viernes, 02 marzo 2012	1	1
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	783 miércoles, 21 marzo 2012	15435	15449
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA ABIERTA Y ANTICRESIS	820 viernes, 22 junio 2012	14974	15001
PLANOS	PLANOS	16 jueves, 28 marzo 2013	181	193
PROPIEDADES HORIZONTALES	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	12 jueves, 28 marzo 2013	834	892
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2231 martes, 06 mayo 2014	1	1
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA	598 martes, 06 mayo 2014	1	1

### MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : **COMPRA VENTA**  
[ 1 / 7 ] COMPRAVENTA

Inscrito el: viernes, 02 marzo 2012

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 08 febrero 2012

Número de Inscripción : 606

Número de Repertorio: 1201

Folio Inicial:

Folio Final:



**Fecha Resolución:**

**a.-Observaciones:**

CONTRATO DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE RESTITUCION FIDUCIARIA

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	COMPANIA INMOBILIARIA FUTURA S.A INMOFUTURA	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA	NO DEFINIDO	MANTA

**Registro de : COMPRA VENTA**

[2 / 7 ] COMPRAVENTA

Inscrito el: miércoles, 21 marzo 2012

Número de Inscripción : 783

Folio Inicial: 15435

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 1601

Folio Final : 15449

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 02 marzo 2012

**Fecha Resolución:**

**a.-Observaciones:**

Compraventa, del lote 13-15 de la Urbanización Ciudad del Mar. El Fideicomiso La Cascada Manta representado por la Compañía Fiducia S.A administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles representada a su vez por el Sr. David Fernando Guime Calero. CONDICION RESOLUTORIA.- La condicion Resolutoria del contrato de compraventa instrumentado a traves del presente documento consiste en el hecho de que la Fiduciaria del Fideicomiso certifica que no se ha alcanzado el punto de equilibrio del Fideicomiso de conformidad con la clausula octava del contrayo de Fideicomiso producida tal condicion, esto es que no se alcance el punto de equilibrio del PROYECTO, el presente contrato no surtira efecto alguno producida tal condicion el presente contrato dejara de tener vigencia y se resolvera de pleno derecho sin que por ello el vendedor tenga derecho a indemnizacion alguna, por lo que se extingura automaticamente la obligacion de apgo de los valores

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	COMPANIA INMOBILIARIA FUTURA S.A INMOFUTURA	NO DEFINIDO	MANTA

**Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES**

[3 / 7 ] HIPOTECA ABIERTA Y ANTICRESIS

Inscrito el: viernes, 22 junio 2012

Número de Inscripción : 820

Folio Inicial: 14974

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 3612

Folio Final : 15001

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 15 junio 2012

**Fecha Resolución:**

**a.-Observaciones:**

HIPOTECA ABIERTA Y ANTICRESIS.- Sobre el inmueble identificado como Lote número Trece - Quince de la Urbanización Ciudad del Mar, ubicado en la vía a San Mateo 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 PROMERICA SOCIEDAD ANONIMA	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA	NO DEFINIDO	MANTA

**Registro de : PLANOS**

[4 / 7 ] PLANOS

Inscrito el: jueves, 28 marzo 2013

Número de Inscripción : 16

Folio Inicial: 181

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2571

Folio Final : 193

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 20 marzo 2013



**Fecha Resolución:**

**a.-Observaciones:**

PLANOS DEL EDIFICIO LA CASCADA.....SE ENCUENTRA HIPOTECADO

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA	NO DEFINIDO	MANTA

**Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES**

[5 / 7 ] CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: jueves, 28 marzo 2013

Número de Inscripción : 12

Folio Inicial: 834

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2570

Folio Final : 892

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 20 marzo 2013

**Fecha Resolución:**

**a.-Observaciones:**

PROTOCOLIZACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE EDIFICIO DENOMINADO LA CASCADA.....SE ENCUENTRA HIPOTECADO.....

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA	NO DEFINIDO	MANTA

**Registro de : COMPRA VENTA**

[6 / 7 ] COMPRAVENTA

Inscrito el: martes, 06 mayo 2014

Número de Inscripción : 2231

Folio Inicial: 1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 3633

Folio Final : 1

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 02 abril 2014

**Fecha Resolución:**

**a.-Observaciones:**

COMPRAVENTA. -DEPARTAMENTO 601 (113,72m2). ESTACIONAMIENTO GUION BODEGA DEPARTAMENTO SEISCIENTOS UNO ( VEINTE PUNTO CERO CUATRO METROS CUADRADOS), DEL EDIFICIO LA CASCADA, formando parte de la urbanización Ciudad de Mar de la parroquia y cantón Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	BARREIRO ALCIVAR EDISON RAUL	CASADO(A)	MANTA
COMPRADOR	ZAMBRANO MENDIETA VANESSA ISABEL	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA	NO DEFINIDO	MANTA

**Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES**

[7 / 7 ] CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA

Inscrito el: martes, 06 mayo 2014

Número de Inscripción : 598

Folio Inicial: 1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 3632

Folio Final : 1

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 02 abril 2014

**Fecha Resolución:**

**a.-Observaciones:**

CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA

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

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



ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO PROMERICA SOCIEDAD ANONIMA	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA	NO DEFINIDO	MANTA

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	3
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	2
PLANOS	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
Total Inscripciones >>	7

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 2023-12-27

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : BARREIRO ALCIVAR EDISON RAUL

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23039492 certifico hasta el día 2023-12-27, la Ficha Registral Número: 45091.



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

**GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA**  
Registrador de la Propiedad

Página 4/4- Ficha nro 45091

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

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 1 3 1 1 3 8 Y D 1 S C H O





Ficha Registral-Bien inmueble

45092

## Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23039493  
Certifico hasta el día 2023-12-27:

### INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 1341815051  
Fecha de Apertura: jueves, 06 marzo 2014  
Información Municipal:  
Dirección del Bien: EDIFICIO LA CASCADA.

Tipo de Predio: ESTACIONAMIENTO  
Parroquia: MANTA

### LINDEROS REGISTRALES:

3.8.9.- ESTACIONAMIENTO - BODEGA DPTO. 601 (20,04M2): DEL EDIFICIO LA CASCADA. formando parte de la urbanización Ciudad de Mar de la parroquia y cantón Manta, con las siguientes medidas y linderos. POR ARRIBA: Lindera con área comunal jardinera y circulación en 20,04m2. POR ABAJO: Lindera con Estacionamiento - Bodega Dpto. 301 en 20,04m2. POR EL NORTE: Lindera con área comunal circulación en 2,70m. POR EL SUR: Lindera con límite terreno en 2,54m. POR EL ESTE: Lindera con Estacionamiento - Bodega Dpto. 504 en 7,65m. POR EL OESTE: Lindera con Estacionamiento - Bodega Dpto. 602 en 7,65m. AREA: 20,04M2. ALICUOTA: 0,0043% AREA DE TERRENO: 10,07m2 AREA COMUN. 11,30m2 AREA TOTAL: 31,34m2.

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

### RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	606 viernes, 02 marzo 2012	1	1
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	783 miércoles, 21 marzo 2012	15435	15449
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA ABIERTA Y ANTICRESIS	820 viernes, 22 junio 2012	14974	15001
PROPIEDADES HORIZONTALES	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	12 jueves, 28 marzo 2013	834	892
PLANOS	PLANOS	16 jueves, 28 marzo 2013	181	193
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2231 martes, 06 mayo 2014	1	1
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA	598 martes, 06 mayo 2014	1	1

### MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : **COMPRA VENTA**

[ 1 / 7 ] COMPRAVENTA

Inscrito el: viernes, 02 marzo 2012

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 08 febrero 2012

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CONTRATO DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE RESTITUCION FIDUCIARIA

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

Número de Inscripción : 606

Folio Inicial: 1

Número de Repertorio: 1201

Folio Final : 1



Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	COMPANÍA INMOBILIARIA FUTURA S.A INMOFUTURA	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA	NO DEFINIDO	MANTA

**Registro de : COMPRA VENTA**

[ 2 / 7 ] COMPRAVENTA

Inscrito el: miércoles, 21 marzo 2012

Número de Inscripción : 783

Folio Inicial: 15435

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 1601

Folio Final : 15449

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 02 marzo 2012

Fecha Resolución:

**a.-Observaciones:**

Compraventa, del lote 13-15 de la Urbanización Ciudad del Mar. El Fideicomiso La Cascada Manta representado por la Compañía Fiducia S.A administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles representada a su vez por el Sr. David Fernando Guíme Calero. CONDICION RESOLUTORIA.- La condicion Resolutoria del contrato de compraventa instrumentado a traves del presente documento consiste en el hecho de que la Fiduciaria del Fideicomiso certifica que no se ha alcanzado el punto de equilibrio del Fideicomiso de conformidad con la clausula octava del conyayo de Fideicomiso producida tal condicion, esto es que no se alcance el punto de equilibrio del PROYECTO, el presente contrato no surtira efecto alguno producida tal condicion el presente contrato dejara de tener vigencia y se resolvera de pleno derecho sin que por ello el vendedor tenga derecho a indemnizacion alguna, por lo que se extingura automaticamente la obligacion de apgo de los valores

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	COMPANÍA INMOBILIARIA FUTURA S.A INMOFUTURA	NO DEFINIDO	MANTA

**Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES**

[ 3 / 7 ] HIPOTECA ABIERTA Y ANTICRESIS

Inscrito el: viernes, 22 junio 2012

Número de Inscripción : 820

Folio Inicial: 14974

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 3612

Folio Final : 15001

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 15 junio 2012

Fecha Resolución:

**a.-Observaciones:**

HIPOTECA ABIERTA Y ANTICRESIS.- Sobre el inmueble identificado como Lote número Trece - Quince de la Urbanización Ciudad del Mar, ubicado en la vía a San Mateo 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 PROMERICA SOCIEDAD ANONIMA	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA	NO DEFINIDO	MANTA

**Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES**

[ 4 / 7 ] CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: jueves, 28 marzo 2013

Número de Inscripción : 12

Folio Inicial: 834

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2570

Folio Final : 892

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 20 marzo 2013

Fecha Resolución:

**a.-Observaciones:**

PROTOCOLIZACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE EDIFICIO DENOMINADO LA CASCADA.....SE ENCUENTRA HIPOTECADO.....

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



Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA	NO DEFINIDO	

**Registro de : PLANOS**

[5 / 7 ] PLANOS

Inscrito el: jueves, 28 marzo 2013

Número de Inscripción : 16

Folio Inicial: 181

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2571

Folio Final : 193

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 20 marzo 2013

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PLANOS DEL EDIFICIO LA CASCADA.....SE ENCUENTRA HIPOTECADO

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA	NO DEFINIDO	MANTA

**Registro de : COMPRA VENTA**

[6 / 7 ] COMPRAVENTA

Inscrito el: martes, 06 mayo 2014

Número de Inscripción : 2231

Folio Inicial: 1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 3633

Folio Final : 1

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

\* Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 02 abril 2014

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

\*COMPRAVENTA. -DEPARTAMENTO 601 (113,72m2). ESTACIONAMIENTO GUION BODEGA DEPARTAMENTO SEISCIENTOS UNO ( VEINTE PUNTO CERO CUATRO METROS CUADRADOS), DEL EDIFICIO LA CASCADA, formando parte de la urbanización Ciudad de Mar de la parroquia y cantón Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	BARREIRO ALCIVAR EDISON RAUL	CASADO(A)	MANTA
COMPRADOR	ZAMBRANO MENDEIETA VANESSA ISABEL	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA	NO DEFINIDO	MANTA

**Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES**

[7 / 7 ] CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA

Inscrito el: martes, 06 mayo 2014

Número de Inscripción : 598

Folio Inicial: 1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 3632

Folio Final : 1

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 02 abril 2014

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	BANCO PROMERICA SOCIEDAD ANONIMA	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	FIDEICOMISO LA CASCADA MANTA	NO DEFINIDO	MANTA



**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro:  
COMPRA VENTA

Número de Inscripciones:  
3

HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	2
PLANOS	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
Total Inscripciones >>	7

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 2023-12-27

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : BARREIRO ALCIVAR EDISON RAUL

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23039493 certifico hasta el día 2023-12-27, la Ficha Registral Número: 45092.



Firmado electrónicamente por:

**GEORGE BETHSABE  
MOREIRA MENDOZA**

**GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA**  
Registrador de la Propiedad

Página 4/4- Ficha nro 45092

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 1 3 1 1 3 9 L Z P 5 G N T

Puede verificar la validez de este documento ingresando a [https://portalciudad.ano.manta.gob.ec/validar\\_cod\\_barras](https://portalciudad.ano.manta.gob.ec/validar_cod_barras) o leyendo el código QR. Nota: En caso de existir un error acercarse a las oficinas.



**EDIFICIO LA CASCADA**

**DIRECCION: CDLA CIUDAD DEL MAR**

**VIA MANTA SAN MATEO TELEFONO 0987357471**



**Manta, Diciembre 2023**

## **CERTIFICACIÓN**

*La Administración del Edificio la Cascada, con Ruc. 1391807872001, Representada Legalmente, por el Sr. José Luis Mendoza Quiroz, con Cl. 130812324-7, ubicada en la Via San Mateo Urbanización Ciudad del Mar, de esta cabecera cantonal, Certifica que, Revisados los respectivos registros, se desprende que el Departamento 601, Estacionamiento-Bodega 601, del Edificio antes mencionado no mantiene ninguna obligación pendiente y se encuentra al día en el pago de las alcúotas, tanto ordinarias y extraordinarias, Hasta el mes de Diciembre/23*

Atentamente.



**Sr. José Luis Mendoza**

**ADMINISTRADOR**

**EDIFICIO LA CASCADA**

**Teléf. 0987357471**



CEDULA DE IDENTIDAD

REPÚBLICA DEL ECUADOR

MINISTERIO DE INTERIORES Y REGISTRO CIVIL



CONDICIÓN CIUDADANA

APELLIDOS

MENDOZA QUIROZ

NOMBRES

JOSE LUIS

NACIONALIDAD

ECUATORIANA

FECHA DE NACIMIENTO

14 ABR 1976

LUGAR DE NACIMIENTO

MANABI PORTOVIEJO

ABDON CALDERON

PRIMA DEL TITULAR

SEXO

HOMBRE

Nº DOCUMENTO

000812165

FECHA DE VENCIMIENTO

19 MAR 2021

NAT/CAR

771334

NUL1308123247

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE

MENDOZA MENDOZA ANGEL AMADO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE

QUIROZ MACIAS DOLORES MARIA

ESTADO CIVIL

CABADO

APELLIDOS Y NOMBRES DEL CÓNYUGE O CONVIVIENTE

ALONSO VINCES CARMEN ALEXANDRA

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN

JUPLAPA 19 MAR 2021

CÓDIGO DACTILAR

V2333V2222

TIPO SANGRE

A+

DONANTE

No donante



*[Signature]*  
DIRECTOR GENERAL

I<ECU0009121658<<<<<1308123247  
7604142M3103197ECU<NO<DONANTE4  
MENDOZA<QUIROZ<<JOSE<LUIS<<<<<



CREJ

CERTIFICADO de VOTACIÓN

15 DE OCTUBRE DE 2023 - SEGUNDA VUELTA



MENDOZA QUIROZ JOSE LUIS

N 15104971

PROVINCIA: MANABI

CIRCUNSCRIPCIÓN: 2

CANTÓN: PORTOVIEJO

PARTIDO: ABDON CALDERON

ZONA

PUNTA RD: 0012 MASCULINO



N 1308123247

CIUDADANO:

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGO EN LAS ELECCIONES DEL 15 DE OCTUBRE DE 2023.

La ciudadanía que altere cualquier documento electoral será sancionada de acuerdo a lo que establece el artículo 275 y el numeral 3 del artículo 4 de la LOEOP - Código de la Democracia

*[Signature]*

PRESIDENTE DE LA JRV





LA CASCADA

EDIFICIO LA CASCADA



Manta, 28 Octubre del 2022

Señor  
**JOSÉ LUIS MENDOZA QUIROZ**  
Presente.-

De mi consideracion

Pongo en su conocimiento que en sesión celebrada el 11 de Agosto del 2022, se decidió por unanimidad nombrarlo a usted como Administrador del Edificio La Cascada de la Ciudad de Manta, por el periodo estatutario de **DOS AÑOS**.

Por lo antes expuesto le corresponde a usted ser el Representante Legal ante el Servicio de Rentas Internas, Instituto de Seguridad Social y demás entes reguladores y de control, así como la representación judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio La Cascada de Manta, en cuanto se relacionen al régimen de Propiedad Horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la Ley y reglamentos.

Atentamente,

**Dr. Diego Chamorra Pepinosa**  
C.I. 040110800-6  
Presidente del Directorio

Acepto la designación de Administrador  
Constante en el presente nombramiento.

**Sr. JOSÉ LUIS MENDOZA QUIROZ**  
C.C. No. 130812324-7



Factura 002-003-000019671



20221308006D03876

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20221308006D03876

ante mí NOTARÍA SUPLENTE RORINA MARCELA ZAMBRANO MENDOZA de la NOTARIA SEXTA EN RAZÓN DE LA  
ACCIÓN DE PERSONAL DESERVIDORA (L. 2014) comparecieron JOSE LUIS MENDOZA QUIROGA portador(a) de CEDULA  
108120147 de nacionalidad ECUATORIANA, mayor(es) de edad, estado civil CASADO(A) y domiciliado(a) en PORTAVIEJO  
EN SUS PROPIOS DERECHOS en calidad de COMPARECIENTE, quien(es) declararon que las firmas constantes en el  
documento que antecede NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADOR DE FONDO LA CASADA DE LA CIUDAD DE MANTA  
fueron suyas y las mismas que usan en todos sus actos públicos y privados, siendo en consecuencia auténticas y para  
constar a firma en conformidad en un día de año de todo lo cual doy fe. La presente diligencia se realiza en el ámbito de la  
atribución que me confiere el numeral noveno del artículo dieciocho de la Ley Notarial. El presente reconocimiento no se  
refiere al contenido del documento que antecede, sobre cuyo texto esta Notaría no asume responsabilidad alguna. Se  
actúa en la ciudad de MANTA a 02 DE OCTUBRE DEL 2022. 14:07

M. RORINA MARCELA ZAMBRANO MENDOZA

Notaria RORINA MARCELA ZAMBRANO MENDOZA  
CALLE CALLES 1000 MANTA

20221308006D03876

# EDIFICIO LA CASCADA



## 6.0.- REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO LA CASCADA

### CONSIDERANDO

Que el Edificio denominado "LA CASCADA", está compuesto de un solar y de una edificación tipo edificio, que se levanta sobre el solar 13-15 de La Urbanización Ciudad del Mar, sitio Piedra Larga, Cantón Manta, Provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio escalonado, entre las que se destacan en el nivel +7,45, la planta única de 4 Departamentos, en el nivel +10,55 tenemos 4 Departamentos; en el nivel +13,65 la planta única de 4 Departamentos, en el nivel +16,75 tenemos 4 Departamentos; en el nivel +19,85 la planta única de 4 Departamentos; el nivel +22,95 tenemos 4 Departamentos; en el nivel +26,05 dos Departamentos y 18 Estacionamientos y Bodegas; en el nivel +29,15 dos Departamentos y 16 Estacionamientos - Bodegas; en el nivel +32,25 y +35,35 dos Departamentos por planta. Edificio cuyo fin es el de Residencia permanente o vacacional.

Que es necesario expedir el Reglamento Interno de Copropietarios del "LA CASCADA", 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 "LA CASCADA", celebrada el día XX, y 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 COPROPIETARIOS DEL "LA CASCADA"

#### CAPITULO I DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

Art. 1.- **ÁMBITO DEL REGLAMENTO.** - El Reglamento Interno de Copropietarios del "LA CASCADA", 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 que converge a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del edificio.

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

Art. 4.- **VIGENCIA.** - El Reglamento Interno de Copropietarios del "LA CASCADA", 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 "LA CASCADA".

#### Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO LA CASCADA.-

"LA CASCADA" está compuesto de departamentos distribuidos en una construcción tipo edificio escalonado, entre los que se destacan en el nivel +7,45, la planta única de 4 Departamentos, en el nivel +10,55 tenemos 4 Departamentos; en el nivel +13,65 la planta única de 4 Departamentos; en el nivel +16,75 tenemos 4 Departamentos; en el nivel +19,85 la planta única de 4 Departamentos; el nivel +22,95 tenemos 4 Departamentos; en el nivel +26,05 dos Departamentos y 18 Estacionamientos y Bodegas; en el nivel +29,15 dos Departamentos y 16 Estacionamientos - Bodegas; en el nivel +32,25 y +35,35 dos Departamentos por planta.





# EDIFICIO LA CASCADA



Cuarenta y ocho

## 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 LA CASCADA", las áreas de circulación exterior, retiros, oficina del administrador, escaleras, ascensores, cuartos de equipos, cuartos técnicos, lobbys, cuartos de equipos de ascensores, cuartos de bombas, terrazas de aires lo hará dentro de las oficinas respectivas, los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal del "LA CASCADA"

**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.

**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 "LA CASCADA", y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

Los bienes comunes del "LA CASCADA", 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 LA CASCADA", respecto de los bienes comunes lo siguiente:

- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes;
- 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;
- Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
- Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en la fachada del Edificio;
- Obstruir las áreas comunes que sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito y afecten la estética, orden, 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 realizara en un comunicado con los estatutos según la Ley de Propiedad Horizontal de su respectivo artículo del presente reglamento interno;



# EDIFICIO LA CASCADA

*acuerdo y multa*

- 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 a la vez pagados los valores facturados o liquidados.
- 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.

## 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.

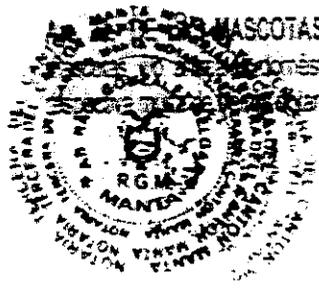
**Art. 21.- DE LOS PARQUEOS Y ÁREAS DE INGRESO.** Los copropietarios solamente podrán estacionarse en los sitios asignados a cada cual, es decir, los parqueos ubicados en los subsuelos del Edificio. Los chóferes permanecerán en dichas zonas solamente cuando realicen el lavado del vehículo, quedando prohibido a los chóferes el uso de Lobby, pasillos, interiores, bodegas, etc. De igual manera, queda prohibido a los guardas de seguridad, empleados domésticos o cualquier otro trabajador en dichas zonas. 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.

Al mismo por seguridad y por prohibición expresa de las correspondientes autoridades de tránsito, es prohibido estacionar vehículos en la parte frontal del Edificio.

El incumplimiento de cualquiera de estas disposiciones será sancionado con una multa de treinta dólares de los Estados Unidos de América que será destinados al fondo de reserva común. En caso de reincidencia, la multa será el doble.

**ART. 22.- DEL RUIDO.** Está prohibido hacer ruido que alteren la tranquilidad de los copropietarios. Quienes infrinjan esta disposición, serán sancionados con una multa de treinta dólares de los Estados Unidos de América, que serán destinados al fondo de reserva común. En caso de reincidencia, la multa será el doble.

**ART. 23.- MASCOTAS.** En razón de la actividad residencial del Edificio, queda terminantemente prohibido, la admisión de mascotas de tipo doméstico. Su incumplimiento dará lugar a la denuncia a las Autoridades de Sanidad, sin perjuicio de la denuncia a las autoridades de tránsito de los Estados Unidos de América.



# EDIFICIO LA CASCADA



**Art. 24.- MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS.-** En caso de mora en el pago de expensas ordinarias y 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 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.

## CAPÍTULO VI 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, de su Reglamento, y de 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, de 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;

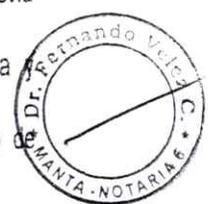
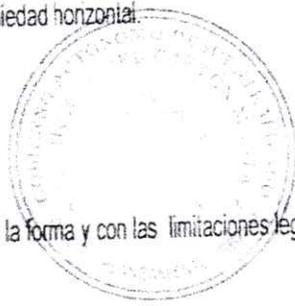
f) Permitir a la persona que ejerce la administración del Edificio, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;

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) Indicar 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 emanadas 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) Ser responsable de las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle el Administrador del Edificio. En caso de incumplimiento de las obligaciones las notificaciones se harán en su bien exclusivo;



## EDIFICIO LA CASCADA

*con unificación*

k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales administrativas y demás que fueren necesarias.

l) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento, y en el presente Reglamento Interno.

**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.- OBLIGACIÓN 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 a 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.- REPRESENTACIÓN.** 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.

### CAPÍTULO VI DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACIÓN DEL EDIFICIO

**Art. 30.- DE LA APROBACIÓN 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 ADMINISTRACIÓN 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 alcuota 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 conjunto de vivienda o al centro comercial constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

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 interés, mientras sea el titular de dominio. Quienes en su nombre sean tenedores, usuarios o usufructuarios serán solidariamente responsables de dichos conceptos, que se deben de pagar los primeros días del mes.

**Art. 33.- DEFICIT EN EL PRESUPUESTO.** 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

## EDIFICIO LA CASCADA



la que se 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.- REPOSICIÓN 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 COMÚN 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 por 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 con aportes voluntarios.

### CAPITULO VII GOBIERNO, ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN LEGAL DEL EDIFICIO

**Art. 37.- ÓRGANOS 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.- DIRECCIÓN 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 copropietarios del Edificio declarado en propiedad horizontal.

**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 50% del total de votos del Edificio.

En caso que el Presidente o el Administrador, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden convocarse con el respaldo de por lo menos el 60% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria.



# EDIFICIO LA CASCADA

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 que asistiere. 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 justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración. Cada copropietario tendrá votos en proporción a sus respectivas alcuotas.

**Art. 45.- REPRESENTACIÓN.** Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de representante. La representación se otorgará mediante poder notarialmente conferido o 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

**Art. 47.- VOTACIÓN.** Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los votos que tengan los concurrentes a la Asamblea.

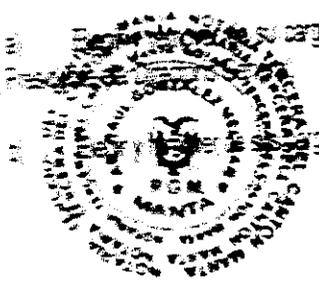
**Art. 48.- APROBACIÓN DE ACTAS.** Las actas de la Asamblea serán aprobadas en la misma sesión; llevarán las firmas autógrafas del Presidente y del Secretario. El Administrador llevará bajo su responsabilidad, el Libro de Actas en originales.

**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 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:

1.- Elegir al Administrador y al Presidente de la Asamblea de Copropietarios; este último a su vez será el

2.- Elegir a los cinco miembros que conforman el Directorio General;



## EDIFICIO LA CASCADA



- 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 preyera 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 cinco 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.- DIRECCIÓN 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 reemplazo. Actuará como Secretario del Directorio General, el Secretario de la Asamblea de Copropietarios, quien tiene solememente 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 regular y que las formulaciones no fueran dolosas o intempestivas. Las pertinentes 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 reemplazado.

**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.

**Art. 55.- REUNIONES UNIVERSALES.-** El Directorio General podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento o lugar, siempre que concurran los 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



## EDIFICIO LA CASCADA

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.- REPRESENTACIÓN.-** 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.- VOTACIÓN 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.- APROBACIÓN DE ACTAS.-** Las actas del Directorio General deberán ser aprobadas en la misma reunión; llevarán las firmas autógrafas de; 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 sus deberes y atribuciones:

- 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 pro forma 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;
- 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 asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.
- h) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del Edificio, y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.

## EDIFICIO LA CASCADA



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.

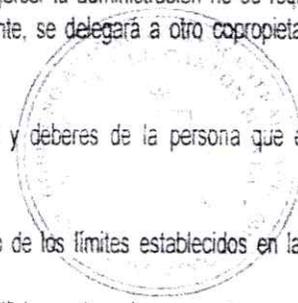
**Art. 63.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL PRESIDENTE.-** Son atribuciones y deberes del Presidente:

- 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 reemplazo 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 elegida por la Asamblea de Copropietarios, para el período de un año, pudiendo ser reelegida 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 fuere 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 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

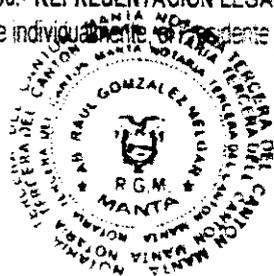


## EDIFICIO LA CASCADA

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;
- 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 precautar 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 LA CASCADA, la ejerce individualmente el Presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.



# EDIFICIO LA CASCADA



## CAPITULO 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 alícuota de propiedad por cada departamento y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

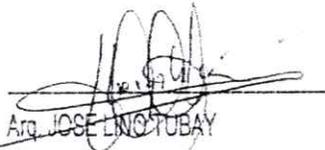
## CAPÍTULO IX DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS

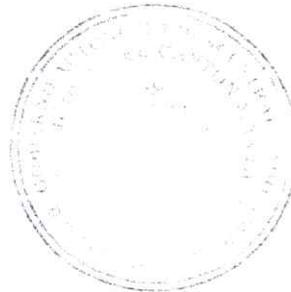
Art. 68.- Cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del Edificio, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante la Asamblea de Copropietarios.

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.

## CAPITULO X PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD

Art. 69.- PROMOCION Y PUBLICIDAD.- La publicidad y promoción particular de cada uno de los departamentos correrá de cuenta de cada uno de sus propietarios.

  
Arq. JOSE LINO TUBAY





# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**

..... **RAZON:** ESTA ESCRITURA SE ENTREGO ANTE MI , Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA **PRIMER** COPIA, QUE SELLO Y FIRMO A LOS 04 DIAS DEL MES DE ENERO DEL 2024.  
**DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS, NOTARIO PÚBLICO SEXTO DEL CANTÓN MANTA.-**

**DR. JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS**  
**NOTARIO PÚBLICO SEXTO DEL CANTÓN MANTA**