2123509001

Factura: 001-002-000012835

20161308001P03401

NOTARIO(A) SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA

NOTARÍA PRIMERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

| | |
|---|---|
| Escritura N°: | 20161308001P03401 |

**ACTO O CONTRATO:**

COMPRAVENTA

| | |
|---|---|
| FECHA DE OTORGAMIENTO: | 12 DE OCTUBRE DEL 2016, (14:33) |

**OTORGANTES**

**OTORGADO POR**

| Persona | Nombres/Razón social | Tipo intervininete | Documento de identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad | Persona que le representa |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Natural | CEVALLOS LOAIZA MIGUEL HONORIO | REPRESENTANDO A | CÉDULA | 1306868819 | ECUATORIANA | VENDEDOR(A) | ROSANA DEL PILAR LOAIZA SANTANA |

**A FAVOR DE**

| Persona | Nombres/Razón social | Tipo interviniente | Documento de identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad | Persona que representa |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Natural | ZALDUMBIDE ESPINOZA JONATHAN MAURICIO | POR SUS PROPIOS DERECHOS | CÉDULA | 1715938906 | ECUATORIANA | COMPRADOR(A) | |

**UBICACIÓN**

| Provincia | Cantón | Parroquia |
|---|---|---|
| MANABI | MANTA | MANTA |

**DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:**

**OBJETO/OBSERVACIONES:**

| | |
|---|---|
| CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO: | 12565.00 |

NOTARIO(A) SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA

NOTARÍA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

2123509001

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2016 | 13 | 08 | 01 | P-3401 |

**COMPRAVENTA.-** QUE OTORGA LA SEÑORA ROSANA DEL PILAR LOAIZA SANTANA.-

**A FAVOR**

DEL SEÑOR JONATHAN MAURICIO ZALDUMBIDE ESPINOZA.-

**LA CUANTIA**

USD$ 12.565,90

Di, dos copias.-

En la ciudad de Manta, cabecera del cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día doce de Octubre del año dos mil dieciséis, ante mí, Abogado **SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA**, Notario Público Primero del Cantón Manta, comparece y declara por una parte, **MIGUEL HONORIO CEVALLOS LOAIZA**, con cedula de ciudadanía número uno, tres, cero, seis, ocho, seis, ocho, ocho, uno, nueve, de estado civil soltero, por los derechos que representa a la señora **ROSANA DEL PILAR LOAIZA SANTANA**, de estado civil divorciada, con Poder Especial que se adjunta como documento habilitante, a quien para efectos de este contrato se le llamará simplemente como la "VENDEDORA"; y, por otra parte el señor **JONATHAN MAURICIO ZALDUMBIDE ESPINOZA**,

Sello
10/9/16

portador de la cédula de ciudadanía número uno, siete, uno, cinco, nueve, tres, ocho, nueve, cero, seis, de estado civil soltero, por sus propios y personales derechos a quien en acelante se le podrá denominar simplemente como el **"COMPRADOR"**, los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, legalmente capaces para obligarse y contratar, ecuatorianos, domiciliados en esta ciudad de Manta; a quienes de conocer doy fe, al haberme presentado su cédula de identidad (ciudadanía) y certificado de votación cuyas fotocopias solicita sea agregada y autorizándome de conformidad con el articulo setenta y cinco de la Ley Orgánica de Gestión de La Identidad y datos Civiles, a la obtención de su información en el Registro Personal Único cuyo custodio es la Dirección General de Registro Civil, Identificación y cedulación, a través del convenio suscrito con esta Notaria, que agrego a esta Escritura de **COMPRAVENTA**, hábiles y capaces para contratar y obligarse a quienes de conocer personalmente, doy fe.- Bien instruidos en el objeto y resultado de esta Escritura Pública de **COMPRAVENTA**, a cuyo otorgamiento proceden por sus propios derechos, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta Escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a Escritura Pública el texto de la Minuta que me entregan cuyo tenor literario es el que

sigue: **SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo sírvase incorporar una escritura de **COMPRAVENTA** a raíz conforme las siguientes estipulaciones: **PRIMERA.- COMPARECIENTES:** Comparecen a la suscripción de este contrato por una parte el señor **MIGUEL HONORIO CEVALLOS LOAIZA**, con cedula de ciudadanía número uno, tres, cero, seis, ocho, seis, ocho, ocho, uno, nueve, de estado civil soltero, por los derechos que representa a la señora **ROSANA DEL PILAR LOAIZA SANTANA**, de estado civil divorciada, con Poder Especial que se adjunta como documento habilitante, a quien para efectos de este contrato se le llamará simplemente como la "VENDEDORA"; y, por otra parte el señor **JONATHAN MAURICIO ZALDUMBIDE ESPINOZA**, portador de la cédula de ciudadanía número uno, siete, uno, cinco, nueve, tres, ocho, nueve, cero, seis, de estado civil soltero, por sus propios y personales derechos a quien en adelante se le podrá denominar simplemente como el "**COMPRADOR**". Los comparecientes declaran ser ecuatorianos, mayores de edad, y domiciliados en esta ciudad de Manta. **SEGUNDA: ANTECEDENTES: a)** Con fecha dieciocho de Julio de mil novecientos setenta y ocho, se encuentra inscrita la escritura pública de COMPRAVENTA celebrada en la notaria Tercera del Cantón Manta, el catorce de Marzo de mil novecientos setenta y siete, en la que consta que los señores José Higinio Anchundia Bravo y Rosa Antonia Verduga dieron en venta real a los señores Pedro Gonzalo Loaiza Cedeño y Rosa Virginia Santana

Párraga, de estado civil casados, los lotes de terrenos ubicados en la parroquia Tarqui del cantón Manta, signados con los números uno, dos, tres, cuatro de la manzana A, que unidos entre si forman un solo cuerpo cierto, con las siguientes medidas y linderos: **por el frente:** treinta y cinco metros y avenida 4 de Noviembre; **por atrás:** treinta y tres metros cuarenta centímetros y calle pública innominada; **por el costado izquierdo:** con treinta y tres metros cincuenta centímetros y calle pública innominada; **por el costado derecho:** con cuarenta y tres metros y ochenta centímetros y lote número cinco de la misma manzana de los vendedores y con terreno del señor Juan Elías Vargas, con un área total de un mil trescientos veintiún metros cuadrados y ochenta y tres decímetros cuadrados. Posteriormente se realizaron varias ventas, que se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad. A la presente fecha existe un remanente, que consta inscrita en el Registro de la Propiedad el doce de Diciembre del año dos mil doce, autorizada en la Notaria Primera con fecha de otorgamiento cuatro de Septiembre del año dos mil doce, cuyos linderos y medidas son las siguientes: **por el frente:** diecinueve metros cuarenta centímetros y lindera con Avenida 4 de Noviembre; **por atrás:** diecinueve metros sesenta y nueve centímetros y lindera con propiedad del señor Cesar Gonzalo Loaiza Santana, **por el costado derecho:** catorce metros veintinueve centímetros y lindera con propiedad de Galo

Villalva; **por el costado izquierdo:** con once metros catorce centímetros y lindera con calle pública. Con un área total de doscientos cuarenta y siete metros cuadrados setenta y dos centímetros cuadrados. En este terreno existe una construcción que sus propietarios han decidido declararla en propiedad horizontal; **b)** Posteriormente con fecha veintiséis de Junio de dos mil catorce se encuentra inscrita la Constitución de la Propiedad Horizontal y los planos del Edificio denominado LOAIZA SANTANA, mediante escritura Publica autorizada en la Notaria Segunda del Cantón Manta, con fecha dieciséis de Junio del dos mil catorce; **c)** así mismo, con fecha veinte de Agosto de dos mil catorce se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de esta ciudad de Manta Compraventa en donde los señores Pedro Gonzalo Loaiza Cedeño y Rosa Virginia Santana Párraga dan en venta a favor de Rosana Del Pilar Loaiza Santana, representada por el señor Miguel Honorio Cevallos Loaiza, en calidad de Agente Oficio el local T1, del Edificio denominado Loaiza Santana, ubicado en la avenida 4 de Noviembre de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, autorizada en la Notaria Segunda de esta ciudad de Manta con fecha treinta y uno de Julio del dos mil catorce. **d)** con fecha treinta de Diciembre de dos mil catorce se encuentra inscrita Aceptación de Compraventa en donde la señora Rosana del Pilar Loaiza Santana acepta la compraventa que adquirió por medio de su Agente Oficioso el señor Miguel Honorio Cevallos Loaiza,

los departamentos B1 del edificio Loaiza Santana, el departamento B2, el local T1 y el Local T2 del mismo edificio, autorizada en la Notaria Segunda de este ciudad de Manta con fecha veintinueve de Diciembre del dos mil catorce. **TERCERA: COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes indicados, y por medio de este instrumento público la vendedora, da en venta y perpetua enajenación a favor del comprador, el local T-1 del Edificio denominado LOAIZA SANTANA, ubicado en la avenida 4 de Noviembre de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta. LOCAL T1 ubicado en la Planta baja-conformado por el espacio propiamente nombrado de local poseyendo un baño general; corresponde a un local ubicado en la Planta baja; se accede a él desde la avenida 4 de Noviembre; poseyendo las siguientes medidas y linderos: **por arriba:** lindera con el departamento A2 y en mínima parte con el Departamento A1. **Por abajo:** Lindera con terreno del edificio. **Por el norte:** lindera con la propiedad de Galo Villalba en cinco metros noventa y tres centímetros 5,93m. **Por el Sur:** Lindera con el Local T2 en cinco metros noventa y tres centímetros 5,93m. **Por el Este:** Lindera con el local T4 y en mínima parte con el área común en cinco metros cincuenta centímetros 5,50m. **Por el oeste:** Lindera con la avenida 4 de Noviembre en cinco metros cincuenta centímetros 5,50m. **Área total:** treinta y dos metros sesenta y dos centímetros 32,62m. Área Neta: treinta y dos metros cuadrados con sesenta y dos centímetros cuadrados

32,62M2. Alícuota 0.0294% Área de terreno siete metros cuadrados con veintiocho centímetros cuadrados 7.28m2, área común cuatro metros cuadrados con treinta y cinco centímetros cuadrados 4.35m2, área Total de treinta y seis metros cuadrados con noventa y siete centímetros cuadrados 36,97m2.-. No obstante de determinarse sus mesuras, el bien materia de este acto se vende como cuerpo cierto bajo los linderos ya determinados, cualquiera que sea su cavidad, por lo tanto se transfiere a favor de la compradora el dominio, uso, goce, servidumbres y todo cuanto se encuentre en dicho predio.- **CUARTA.- PRECIO Y CUANTIA:** El precio pactado por las partes contratantes por el bien inmueble que se detalla en la cláusula tercera de este contrato, es de **DOCE MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, CON NOVENTA CENTAVOS** ($12.565,90), cantidad que la vendedora recibe en dinero en efectivo y en moneda de curso legal, quien declara que lo recibe a su entera satisfacción concediéndole de este modo al "comprador" el dominio y posesión del bien raíz objeto de este contrato con sus entradas y salidas, servidumbres activas y pasivas a él anexas, usos y costumbres legales. **QUINTA: SANEAMIENTO:** Expresamente la "vendedora" declara que sobre el bien inmueble no pesa gravamen de ninguna naturaleza, sin embargo se obliga al saneamiento por evicción conforme la Ley. **SEXTA: DECLARACION DEL COMPRADOR.-** El comprador declara que los valores que utilizará para la compra

del inmueble que adquiere por intermedio de este instrumento no provienen de fondos obtenidos en forma ilegítimo vinculados con negocios de lavado de dinero o del narcotráfico, en consecuencia el comprador exime a la Vendedora de toda responsabilidad aún ante terceros si la presente declaración es falsa o errónea. Así mismo, se autoriza a la vendedora a realizar el análisis que considere pertinente e incluso a informar a las autoridades correspondientes si fuere el caso. **SEPTIMA:** Declaro además que los valores por concepto de tarifas Notariales que cancelamos a la Notaría provienen de fondos lícitos. **OCTAVA: SEMETIMIENTO AL REGLAMENTO INTERNO:** El comprador señor **JONATHAN MAURICIO ZALDUMBIDE ESPINOZA,** manifiesta que conoce y acepta el Reglamento interno del edificio LOAIZA SANTANA, que se encuentra agregado en esta escritura, por lo tanto se compromete a cumplir con lo estipulado en dicho reglamento. **NOVENA: ACEPTACIÓN.-** Las partes intervinientes aceptan el contenido del presente instrumento por convenir a sus intereses y estar de acuerdo con lo estipulado en este contrato. **DECIMA: AUTORIZACIÓN:** El comprador queda autorizado para que el presente contrato de compraventa pueda ser inscrito en el Registro de la Propiedad correspondiente y de esta forma se perfeccione la tradición del mismo. **DECIMA PRIMERA: LA DE ESTILO.-** Usted señor Notario se servirá añadir las demás cláusulas de estilo para la perfecta validez de este instrumento. Minuta firmada por el

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

MANTA, 11 DE OCTUBRE DEL 2016

CERTIFICADO DE EXPENSAS

Certifico mediante la presente que la Señora LOAIZA SANTANA ROSANA DEL PILAR, con cedula de ciudadanía número 130399616-7, es propietaria del LOCAL T1, del Edificio denominado "LOAIZA SANTANA", ubicada en la avenida 4 de noviembre del Cantón Manta, encontrándose al día en los pagos mensuales de las alícuotas, del mismo inmueble.

Sr. CESAR GONZALO LOAIZA SANTANA
Presidente de la junta administrativa
Del edificio "LOAIZA SANTANA"

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CEDULACION

CEDULA DE CIUDADANIA No. 130415150-7
LOAIZA SANTANA CESAR GONZALO
MANABI/MANTA/MANTA
23 AGOSTO 1965
FECHA DE REG. CIVIL 002 TOMO 0130 01312 H
MANABI/ MANTA
MANTA 1965

FIRMA DEL CEDULADO

ECUATORIANA****** E1111A1111
CASADO MARCIA PATRICIA ABEIGA MORENO
SUPERIOR COMERCIANTE
PEDRO LOAIZA
ROSA SANTANA
MANTA 23/09/2011
23/09/2023
REN 4180413

FIRMA DEL CEDULADO

PULGAR DERECHO

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA
Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado
Manta, a .....

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN MANTA

NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

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

CÉDULA DE CIUDADANÍA Nº 130686881-9

APELLIDOS Y NOMBRES
CEVALLOS LOAIZA MIGUEL HONORIO
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
MANTA
TARQUI
FECHA DE NACIMIENTO 1983-06-05
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL SOLTERO

INSTRUCCIÓN SUPERIOR
PROFESIÓN / OCUPACIÓN MAST/COMER. EXTERIOR
V3343V2222
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
CEVALLOS CANTOS MIGUEL HONORIO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
LOAIZA SANTANA ROSANA DEL PILAR
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2014-07-29
FECHA DE EXPIRACIÓN
2024-07-29

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CNE

023

023 - 0160
NÚMERO DE CERTIFICADO

1306868819
CÉDULA

CEVALLOS LOAIZA MIGUEL HONORIO

MANABI
PROVINCIA

MANTA
CANTÓN

TARQUI
PARROQUIA

CIRCUNSCRIPCIÓN 2

ZONA 1

EL PRESIDENTA/E DE LA JUNTA

NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA
Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado

Manta, a 12 de ..... de 2016

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN MANTA

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

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

CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 171593890-6
APELLIDOS Y NOMBRES
ZALDUMBIDE ESPINOZA
JONATHAN MAURICIO
LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINCHA
QUITO
SANTA BARBARA
FECHA DE NACIMIENTO 1993-05-03
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO HOMBRE
ESTADO CIVIL SOLTERO

INSTRUCCIÓN BACHILLERATO
PROFESIÓN / OCUPACIÓN ESTUDIANTE
E1333I1122
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
ZALDUMBIDE GARCIA ADOLFO MAURICIO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
ESPINOZA CISNEROS MARIA ELENA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
RUMINAHUI
2016-09-08
FECHA DE EXPIRACIÓN
2026-09-08

IGM 16 07 S47 09
000524846

Jonathan

DIRECTOR GENERAL
FIRMA DEL CEDULADO

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CERTIFICADO DE VOTACIÓN

ELECCIONES 23 DE FEBRERO DEL 2014
171593890-6 026 - 0130
ZALDUMBIDE ESPINOZA JONATHAN MAURICIO
PICHINCHA RUMIÑAHUI
SANTA BARBARA
EMISIÓN Matriz 34 CostRaiz 0 TotUSD 34
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE PICHINCHA - 09/02/2014 11:08:34
4085519

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA
Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado
Manta, a .....

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN MANTA

Factura: 002-002-000003445

20161308006P01156

NOTARIO(A) JOSÉ LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

| | |
|---|---|
| Escritura N°: | 20161308006P01156 |

**ACTO O CONTRATO:**

PODER ESPECIAL DE PERSONA NATURAL

| | |
|---|---|
| FECHA DE OTORGAMIENTO: | 16 DE AGOSTO DEL 2016, (12:58) |

**OTORGANTES**

*OTORGADO POR*

| Persona | Nombres/Razón social | Tipo Intervininete | Documento de identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad | Persona que le representa |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Natural | LOAIZA SANTANA ROSANA DEL PILAR | POR SUS PROPIOS DERECHOS | CÉDULA | 1303996167 | ECUATORIANA | PODERDANTE | |

A FAVOR DE

| Persona | Nombres/Razón social | Tipo interviniente | Documento de identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad | Persona que representa |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Natural | CEVALLOS LOAIZA MIGUEL HONORIO | POR SUS PROPIOS DERECHOS | CÉDULA | 1306868819 | ECUATORIANA | APODERADO(A) ESPECIAL | |

**UBICACIÓN**

| Provincia | Cantón | Parroquia |
|---|---|---|
| MANABI | MANTA | MANTA |

**DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:**

**OBJETO/OBSERVACIONES:**

| | |
|---|---|
| CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO: | INDETERMINADA |

NOTARIO(A) JOSÉ LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN MANTA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

.....rio

ESCRITURA NRO. 20161308006P01156
FACTURA NRO. 002-002-000003445

PODER ESPECIAL
QUE OTORGA:
ROSANA DEL PILAR LOAIZA SANTANA
A FAVOR DE:
MIGUEL HONORIO CEVALLOS LOAIZA
CUANTIA: INDETERMINADA
**KVA**

En la ciudad de San Pablo de Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día **DIECISÉIS DE AGOSTO DEL DOS MIL DIEZ Y SEIS,** ante mi **DOCTOR JOSÉ LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS,** NOTARIO PÚBLICO SEXTO DEL CANTÓN MANTA; comparece la señora **ROSANA DEL PILAR LOAIZA SANTANA,** divorciada, con cédula de ciudadanía número uno tres cero tres nueve nueve seis uno seis guion siete, por sus propios y personales derechos.- La compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Manta, legalmente capaz, a quien de conocer doy fe, quien me presenta su documentos de identidad, los mismos que en fotocopias agrego como documento habilitante, *y me solicita eleve a escritura pública, una minuta cuyo tenor literal a* continuación transcribo: "**SEÑOR NOTARIO.-** En su registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase insertar una de poder ESPECIAL, contenida en las siguientes cláusulas: **PRIMERA: COMPARECIENTE.-** Comparece a la

celebración de la presente escritura, la señora **ROSANA DEL PILAR LOAIZA SANTANA**, mayor de edad, divorciada, con cédula de ciudadanía número uno tres cero tres nueve nueve seis uno seis guion siete, hábil y capaz, para contratar y obligarse. **SEGUNDA: PODER ESPECIAL.-** La compareciente señora **ROSANA DEL PILAR LOAIZA SANTANA**, con todas las formalidades y solemnidades del caso, inteligenciada en los efectos y alcances del presente mandato, otorga o confiere, PODER ESPECIAL, amplio y suficiente cual en derecho se requiere, a favor de del señor **MIGUEL HONORIO CEVALLOS LOAIZA**, con cédula de ciudadanía número uno tres cero seis ocho seis ocho ocho uno guion nueve, a fin de que a su nombre y representación, pueda realizar los siguientes actos: A) Para que a su nombre y en su representación proceda a dar en venta y en perpetua enajenación los siguientes inmuebles: 1) El Departamento B1 ubicado en la Segunda Planta del Edificio denominado LOAIZA SANTANA, ubicado en la Avenida 4 de Noviembre de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta; 2) El Departamento B2 ubicado en la Segunda Planta del Edificio denominado LOAIZA SANTANA, ubicado en la Avenida 4 de Noviembre de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta; 3) El Local T-1 ubicado en la Planta Baja del Edificio denominado LOAIZA SANTANA, ubicado en la Avenida 4 de Noviembre de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta; 4) El Local T-2 ubicado en la Planta Baja del Edificio denominado LOAIZA SANTANA, ubicado en la Avenida 4 de Noviembre de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta; B) Para el cumplimiento del mandato contenido en el literal anterior, el mandatario podrá y deberá realizar tantas y cuantas diligencias y trámites sean necesarios para concluir con la venta definitiva del predio nombrado, recibir el dinero correspondiente al precio, fijar el mismo, pagar impuestos y todo lo que sea necesario para el cumplimiento del presente mandato.- **TERCERA.-** El apoderado queda investido de todas las facultades

REPÚBLICA DEL ECUADOR
Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA
Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

# CERTIFICADO ELECTRÓNICO DE DATOS DE IDENTIDAD CIUDADANA

NOTARIA SEXTA DE MANTA
FVC
NOTARIO

**Número único de identificación:** 1306868819

**Nombres del ciudadano:** CEVALLOS LOAIZA MIGUEL HONORIO

**Condición del cedulado:** CIUDADANO

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

**Fecha de nacimiento:** 5 DE JUNIO DE 1988

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** HOMBRE

**Instrucción:** SUPERIOR

**Profesión:** MTER.COMER. EXTERIOR

**Estado Civil:** SOLTERO

**Cónyuge:** ---------

**Fecha de Matrimonio:** ---------

**Nombres del padre:** CEVALLOS CANTOS MIGUEL HONORIO

**Nombres de la madre:** LOAIZA SANTANA ROSANA DEL PILAR

**Fecha de expedición:** 29 DE JULIO DE 2014

Información certificada a la fecha: 16 DE AGOSTO DE 2016
Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA

Ing. Jorge Troya Fuertes
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente

Validez desconocida
Digitally signed by JORGE OSWALDO TROYA FUERTES
Date: 2016.08.16 11:26:25 ECT
Reason: Firma Electrónica
Location: Ecuador

Consultar la autenticidad de este documento ingresando al portal http://servicios.registrocivil.gob.ec/consultaNuv/

2359121

*La impresión del presente certificado no garantiza la legalidad del mismo y su uso estará limitado a la comprobación electrónica en el portal web del Registro Civil, conforme lo dispuesto en la LCE y su reglamento.*

NOTARIA SEXTA DE MANTA
FVC
NOTARIO

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

CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 130686881-9

APELLIDOS Y NOMBRES
CEVALLOS LOAIZA
MIGUEL HONORIO

LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
MANTA
TARQUI

FECHA DE NACIMIENTO 1988-06-05
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL SOLTERO

INSTRUCCIÓN
SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
MAST/COMER. EXTERIOR

V3343V2222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
CEVALLOS CANTOS MIGUEL HONORIO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
LOAIZA SANTANA ROSANA DEL PILAR

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2014-07-29

FECHA DE EXPIRACIÓN
2024-07-29

DIRECTOR GENERAL

FIRMA DEL CEDULADO

000565016

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CERTIFICADO DE VOTACIÓN

023

ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

023 - 0160
NÚMERO DE CERTIFICADO

1306868819
CÉDULA

CEVALLOS LOAIZA MIGUEL HONORIO

MANABI
PROVINCIA

MANTA
CANTÓN

TARQUI
PARROQUIA

CIRCUNSCRIPCIÓN 2

1
ZONA

f.) PRESIDENTA/E DE LA JUNTA

especiales, conforme lo determina el artículo cuarenta y cuatro del Código de Procedimiento Civil, y las normas generales que para este efecto la Ley establece.- **CUARTA.- CUANTÍA**.- La cuantía por la naturaleza de este poder especial es indeterminada.- **QUINTA.- ACEPTACIÓN**.- La otorgante se afirma y ratifica en el contenido total de este poder especial y el mandante declara a través del presente instrumento, que acepta el poder especial otorgado a su favor.- Usted Señor Notario, dígnese agregar las demás cláusulas de estilo para la plena validez de este documento." **(HASTA AQUÍ LA MINUTA)**.- El compareciente ratifica la minuta inserta, la misma que se encuentra firmada por el Abogado Victor Tuarez Chica, con matrícula profesional número mil doscientos cuarenta y siete del Colegio de Abogados de Manabí. Para el otorgamiento de la presente escritura pública se observaron los preceptos legales del caso, y leída que le fue al compareciente por mí el Notario, se ratifica y firma conmigo en unidad de acto, quedando incorporada la presente escritura en el protocolo de la Notaría, de todo lo cual doy fe.-

**ROSANA DEL PILAR LOAIZA SANTANA**
**C.C.No. 130399616-7**

**MIGUEL HONORIO CEVALLOS LOAIZA**
**C.C.No. 130686881-9**

**DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS**
**NOTARIO PUBLICO SEXTO DE MANTA**

El Nota...

NOTARIA SEXTA DE MANTA
Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

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

Manta, a

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*
NOTARIA SEXTA

NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA
Es compulsa de la copia certificada que me fue presentada y devuelta al interesado en 04 fojas útiles
Manta, a

Ab. Santiago Vierro Urresta
NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN MANTA

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina
Telf.052624758
www.registropmanta.gob.ec

**Ficha Registral-Bien Inmueble**

**46924**

**Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-16018677, certifico hasta el día de hoy 05/10/2016 15:08:49, la Ficha Registral Número 46924.**

# INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: 2123509001
Tipo de Predio: LOCAL
Fecha de Apertura: jueves, 10 de julio de 2014
Parroquia: TARQUI
Información Municipal:

**LINDEROS REGISTRALES:**

Local T-1 del Edificio denominado LOAIZA SANTANA , ubicado en la Avenida 4 de Noviembre de la Parroquia Tarqui del Canton Manta. LOCAL T1 ubicado en la Planta baja- conformado por el espacio propiamente nombrado de local poseyendo un baño general; corresponde a un local ubicado en la Planta baja; se accede a él desde la avenida 4 de Noviembre; poseyendo las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: lindera con el Departamento A2 y en mínima parte con el Departamento A1. POR ABAJO: lindera con terreno del edificio. POR EL NORTE; Lindera con la propiedad de Galo Villalba en 5,93m. POR EL SUR: lindera con el Local T2 en 5,93m. POR EL ESTE; lindera con el Local T4 y en mínima parte con el área común en 5,50m. POR EL OESTE: lindera con la Avenida 4 de Noviembre en 5,50m. Área total: 32,62m. Área neta: 32,62.m2. Alicuotas 0,0294 %, Area de terreno 7,28m2. Area comun 4,35 m2. Area total de: 36,97m2. SOLVENCIA: EL LOCAL DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

| Libro | Acto | Número y fecha de Inscripción | | Folio Inicial | Folio Final |
|---|---|---|---|---|---|
| COMPRA VENTA | COMPRAVENTA | 553 | 18/jul./1978 | 1.055 | 1.056 |
| COMPRA VENTA | COMPRAVENTA | 3495 | 12/dic./2012 | 66.714 | 66.728 |
| PLANOS | PLANOS | 24 | 26/jun./2014 | 469 | 473 |
| PROPIEDADES HORIZONTALES | DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL | 14 | 26/jun./2014 | 627 | 667 |
| COMPRA VENTA | COMPRAVENTA | 3490 | 20/ago./2014 | 68.353 | 68.376 |
| COMPRA VENTA | ACEPTACIÓN | 5090 | 30/dic./2014 | 102.458 | 102.484 |

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**Registro de : COMPRA VENTA**

[ 1 / 6 ] COMPRA VENTA

**Inscrito el :** martes, 18 de julio de 1978
**Número de Inscripción:** 553
Tomo:1
**Nombre del Cantón:** MANTA
**Número de Repertorio:** 1175
Folio Inicial:1.055
**Oficina donde se guarda el original:** NOTARIA TERCERA
Folio Final:1.056
**Cantón Notaría:** MANTA
**Escritura/Juicio/Resolución:**
**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** lunes, 14 de marzo de 1977
**Fecha Resolución:**

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
05 OCT. 2016

**a.- Observaciones:**

Los lotes de terreno ubicado en la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, signados con los números Uno, dos, tres, cuatro de la Manzana A que unidos entre si forman un solo cuerpo cierto.

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

| Calidad | Cédula/RUC | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad | Dirección Domicilio |
|---|---|---|---|---|---|
| COMPRADOR | 1300985171 | SANTANA PARRAGA ROSA VIRGINIA | CASADO(A) | MANTA | |
| COMPRADOR | 8000000000020064 | LOAIZA CEDEÑO PEDRO GONZALO | CASADO(A) | MANTA | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| VENDEDOR | 8000000000023598 | ANCHUNDIA BRAVO JOSE HIGINIO | CASADO(A) | MANTA |
| VENDEDOR | 8000000000028619 | VERDUGA ROSA ANTONIA | CASADO(A) | MANTA |

## Registro de : COMPRA VENTA

[ 2 / 6 ] COMPRA VENTA

**Inscrito el :** miércoles, 12 de diciembre de 2012 **Número de Inscripción:** 3495 Tomo:152

**Nombre del Cantón:** MANTA **Número de Repertorio:** 7734 Folio Inicial:66.714

**Oficina donde se guarda el original:** NOTARÍA PRIMERA DE MANTA Folio Final:66.728

**Cantón Notaría:** MANTA

**Escritura/Juicio/Resolución:**

**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** martes, 04 de septiembre de 2012

**Fecha Resolución:**

**a.- Observaciones:**

COMPRAVENTA DE DERECHOS DE COPROPIEDAD. La Sra. Rebeca Eugenia Loaiza Santana, representada por su Mandataria, la Sra. Rosa Virginia Santana Parraga, según Poder Especial.Los derechos de copropiedad que le corresponde equivalente al cincuenta por ciento de la totalidad del area sobrante o remanente el mismo que consiste en un lote de terreno ubicado en la avenida cuatro de Noviembre de la parroquia Tarqui del canton Manta el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos POR EL FRENTE: 19,40 metros- avenida 4 de Noviembre ATRAS: 19,69 metros propiedad del Sr. cesar Gonzalo Loaiza Santana COSTADO DERECHO: 14,29 metros propiedad de Galo Villalva COSTADO IZQUIERDO; 11,14 metros calle publica AREA TOTAL: 247,72 metros cuadrados.

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

| Calidad | Cédula/RUC | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad | Dirección Domicilio |
|---|---|---|---|---|---|
| COMPRADOR | 800000000020064 | LOAIZA CEDEÑO PEDRO GONZALO | DIVORCIADO(A) | MANTA | |
| VENDEDOR | 800000000017133 | LOAIZA SANTANA REBECA EUGENIA | DIVORCIADO(A) | MANTA | |

**c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:**

| Libro | Número Inscripción | Fecha Inscripción | Folio Inicial | Folio Final |
|---|---|---|---|---|
| COMPRA VENTA | 553 | 18/jul./1978 | 1.055 | 1.056 |

## Registro de : PLANOS

[ 3 / 6 ] PLANOS

**Inscrito el :** jueves, 26 de junio de 2014 **Número de Inscripción:** 24 Tomo:1

**Nombre del Cantón:** MANTA **Número de Repertorio:** 4805 Folio Inicial:469

**Oficina donde se guarda el original:** NOTARIA SEGUNDA DE MANTA Folio Final:473

**Cantón Notaría:** MANTA

**Escritura/Juicio/Resolución:**

**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** lunes, 16 de junio de 2014

**Fecha Resolución:**

**a.- Observaciones:**

PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO LOAIZA SANTANA.

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

| Calidad | Cédula/RUC | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad | Dirección Domicilio |
|---|---|---|---|---|---|
| PROPIETARIO | 800000000020064 | LOAIZA CEDEÑO PEDRO GONZALO | DIVORCIADO(A) | MANTA | |
| PROPIETARIO | 1300985171 | SANTANA PARRAGA ROSA VIRGINIA | DIVORCIADO(A) | MANTA | |

**c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:**

| Libro | Número Inscripción | Fecha Inscripción | Folio Inicial | Folio Final |
|---|---|---|---|---|
| PROPIEDADES HORIZONTALES | 14 | 26/jun./2014 | 667 | 667 |

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP

05 OCT 2016

[ 4 / 6 ] PROPIEDADES HORIZONTALES

**Inscrito el :** jueves, 26 de junio de 2014 **Número de Inscripción:** 14 Tomo:1
**Nombre del Cantón:** MANTA **Número de Repertorio:** 4804 Folio Inicial:627
**Oficina donde se guarda el original:** NOTARIA SEGUNDA DE MANTA Folio Final:667
**Cantón Notaría:** MANTA
**Escritura/Juicio/Resolución:**
**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** lunes, 16 de junio de 2014
**Fecha Resolución:**
**a.- Observaciones:**

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO LOAIZA SANTANA

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

| Calidad | Cédula/RUC | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad | Dirección Domicilio |
|---|---|---|---|---|---|
| PROPIETARIO | 800000000020064 | LOAIZA CEDEÑO PEDRO GONZALO | DIVORCIADO(A) | MANTA | |
| PROPIETARIO | 1300985171 | SANTANA PARRAGA ROSA VIRGINIA | DIVORCIADO(A) | MANTA | |

**c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:**

| Libro | Número Inscripción | Fecha Inscripción | Folio Inicial | Folio Final |
|---|---|---|---|---|
| COMPRA VENTA | 553 | 18/jul./1978 | 1.055 | 1.056 |
| COMPRA VENTA | 3495 | 12/dic./2012 | 66.714 | 66.728 |

.....

**Registro de : COMPRA VENTA**

[ 5 / 6 ] COMPRA VENTA

**Inscrito el :** miércoles, 20 de agosto de 2014 **Número de Inscripción:** 3490 Tomo:171
**Nombre del Cantón:** MANTA **Número de Repertorio:** 6170 Folio Inicial:68.353
**Oficina donde se guarda el original:** NOTARIA SEGUNDA DE MANTA Folio Final:68.376
**Cantón Notaría:** MANTA
**Escritura/Juicio/Resolución:**
**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** jueves, 31 de julio de 2014
**Fecha Resolución:**
**a.- Observaciones:**

El Señor Cevallos Loaiza Miguel Honorio, Soltero, en calidad de Agente Oficioso de la Señora Rosana Del Pilar Loaiza Santana. El Local T-1 del Edificio denominado Loaiza Santana, ubicado en la Avenida 4 de Noviembre de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta.

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

| Calidad | Cédula/RUC | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad | Dirección Domicilio |
|---|---|---|---|---|---|
| COMPRADOR | 800000000047239 | LOAIZA SANTANA ROSANA DEL PILAR | DIVORCIADO(A) | MANTA | |
| VENDEDOR | 800000000020064 | LOAIZA CEDEÑO PEDRO GONZALO | DIVORCIADO(A) | MANTA | |
| VENDEDOR | 1300985171 | SANTANA PARRAGA ROSA VIRGINIA | DIVORCIADO(A) | MANTA | |

**c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:**

| Libro | Número Inscripción | Fecha Inscripción | Folio Inicial | Folio Final |
|---|---|---|---|---|
| PROPIEDADES HORIZONTALES | 14 | 26/jun./2014 | 627 | 667 |

.....

**Registro de : COMPRA VENTA**

[ 6 / 6 ] COMPRA VENTA

**Inscrito el :** martes, 30 de diciembre de 2014 **Número de Inscripción:** 5090 Tomo:1
**Nombre del Cantón:** MANTA **Número de Repertorio:** 9280 Folio Inicial:102.458
**Oficina donde se guarda el original:** NOTARIA SEGUNDA DE MANTA Folio Final:102.484
**Cantón Notaría:** MANTA
**Escritura/Juicio/Resolución:**
**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** lunes, 29 de diciembre de 2014
**Fecha Resolución:**

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
05 OCT 2016

**a.- Observaciones:**

ACEPTACION DE COMPRA VENTA. La señora Rosana del Pilar Loaiza Santana adquirio por medio de su Agente Oficioso el señor Miguel Honorio Cevallos Loaiza . Los departamentos B1 del Edificio Loaiza Santana, El departamento B2, El Local T-1 y el Local T-2 del mismo edificio.

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

| Calidad | Cédula/RUC | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad | Dirección Domicilio |
|---|---|---|---|---|---|
| ACEPTANTE | 800000000047239 | LOAIZA SANTANA ROSANA DEL PILAR | DIVORCIADO(A) | MANTA | |

**c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:**

| Libro | Número Inscripción | Fecha Inscripción | Folio Inicial | Folio Final |
|---|---|---|---|---|
| COMPRA VENTA | 3490 | 20/ago./2014 | 68.353 | 68.376 |
| COMPRA VENTA | 3467 | 19/ago./2014 | 67.875 | 67.898 |

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

| Libro | Número de Inscripciones |
|---|---|
| COMPRA VENTA | 4 |
| PLANOS | 1 |
| PROPIEDADES HORIZONTALES | 1 |
| <<Total Inscripciones>> | 6 |

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

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

**Emitido a las : 15:08:50 del miércoles, 05 de octubre de 2016**

**A peticion de: FRIEND NATHALIA**

**Elaborado por :LAURA CARMEN TIGUA PINCAY**

**1306357128**

**Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.**

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-E.P. Dr. George B. Moreira Mendoza MANTA MANABÍ - ECUADOR

**DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA**

**Firma del Registrador**

El interesado debe comunicar cualquier error en este Documento al Registrador de la Propiedad.

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP

05 OCT. 2016

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO
Y REGISTROS

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

*No. Certificación: 136881*

Nº 136881

# CERTIFICADO DE AVALÚO

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

*No. Electrónico: 44021*

***Fecha:*** *11 de octubre de 2016*

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

***El Predio de la Clave:*** *2-12-35-09-001*
***Ubicado en:*** *EDIFICIO LOAIZA SANTANA LOCAL T1*

***Área total del predio según escritura:***

| | | |
|---|---|---|
| ***Área Neta:*** | *32,62* | ***M2*** |
| ***Área Comunal:*** | *4,3500* | ***M2*** |
| ***Área Terreno:*** | *7,2800* | ***M2*** |

***Perteneciente a:***

| ***Documento Identidad*** | ***Propietario*** |
|---|---|
| *1303996167* | *ROSANA DEL PILAR LOAIZA SANTANA* |

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

| | |
|---|---|
| ***TERRENO:*** | **800,80** |
| ***CONSTRUCCIÓN:*** | **11765,10** |
| | **12565,90** |

***Son:*** *DOCE MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO DOLARES CON NOVENTA CENTAVOS*

*"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 17 de diciembre del año 2015, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2016 – 2017".*

F.U
125,67
37,70
163,37
2,27
165,65

***C.P.A. Javier Cevallos Morejón***
*Director de Avalúos, Catastros y Registro (E)*

*Impreso por: MARIS REYES 11/10/2016 14:01:19*

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

Nº 081134

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición verbal de parte interesada. CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANO en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION perteneciente a ROSANA DEL PILAR LOAIZA SANTANA ubicada EDIF. LOAIZA SANTANA LOCAL T1 AVALUO COMERCIAL PRESENTE cuyo $12565.90 DOCE MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO 90/100 asciende a la cantidad de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRAMITE DE COMPRAVENTA

Manta, 11 DE OCTUBRE DEL 2016

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN FINANCIERA

Director Financiero Municipal

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono: 911

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11 entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO 00002824

# CERTIFICADO DE SOLVENCIA

Ab. Santiago Fierro Urresta
TESORERIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

1303996167001

**DATOS DEL CONTRIBUYENTE**

CI/RUC: :

NOMBRES : LOAIZA SANTANA ROSANA DEL PILAR

RAZÓN SOCIAL: EDIF. LOAIZA SANTANA LOCAL T1

DIRECCIÓN :

**DATOS DEL PREDIO**

CLAVE CATASTRAL:

AVALÚO PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO:

**REGISTRO DE PAGO**

448361

N° PAGO: VERONICA CUENCA VINCES

CAJA: 11/10/2016 13:50:59

FECHA DE PAGO:

ÁREA DE SELLO

TESORERÍA DEL CUERPO DE BOMBEROS MANTA

| VALOR | DESCRIPCIÓN | VALOR |
|---|---|---|
| | | 3.00 |
| | | 3.00 |
| | TOTAL A PAGAR | |

VALIDO HASTA: lunes, 09 de enero de 2017

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

**ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO**

BanEcuador

11 OCT. 2016

AGENCIA NACIONAL

BanEcuador B.P.
11/10/2016 03:31:25 p.m.
CONVENIO: 2950 GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABI
CONCEPTO: 08 RECAUDACION VARIA
CTA-CONVENIO: 3-0011716774 (3)-CTA CORRIENTE
REFERENCIA: 573344468
Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS
OFICINA: 76 - MANTA (AG.) OP:xvera
INSTITUCION DEPOSITANTE: ZALDUMBIDE JONATHAN
FORMA DE RECAUDO: Efectivo

| | |
|---|---|
| Efectivo: | 1.35 |
| Comision Efectivo: | 0.54 |
| IVA % | 0.06 |
| TOTAL: | 1.95 |

SUJETO A VERIFICACION

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
R.U.C.: 1360000980001
Dirección: Av. 4ta y Calle 9 - Teléf.: 2611 - 479 / 2611 - 477

# TÍTULO DE CRÉDITO No. 0514256

10/11/2016 2:39

| OBSERVACIÓN | CÓDIGO CATASTRAL | AREA | AVALUO | CONTROL | TITULO N° |
|---|---|---|---|---|---|
| Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia TARQUI | 2-12-35-09-001 | 7,28 | 12565,90 | 229456 | 514256 |

| VENDEDOR | | |
|---|---|---|
| C.C / R.U.C. | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | DIRECCIÓN |
| 1303996167 | LOAIZA SANTANA ROSANA DEL PILAR | EDIFICIO LOAIZA SANTANA LOCAL T1 |
| **ADQUIRIENTE** | | |
| C.C / R.U.C. | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | DIRECCIÓN |
| 1715938906 | ZALDUMBIDE ESPINOZA JONATHAN MAURICIO | S/N |

| ALCABALAS Y ADICIONALES | |
|---|---|
| CONCEPTO | VALOR |
| Impuesto principal | 125,67 |
| Junta de Beneficencia de Guayaquil | 37,70 |
| TOTAL A PAGAR | 163,37 |
| VALOR PAGADO | 163,37 |
| SALDO | 0,00 |

EMISION: 10/11/2016 2:38 MERCEDES JUDITH ALARCÓN SANTOS

*SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY*

CANCELADO

TESORERIA
GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
R.U.C.: 1360000980001
Dirección: Av. 4ta y Calle 9 - Teléf.: 2611 - 479 / 2611 - 477

# TÍTULO DE CRÉDITO No. 514226

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

10/11/2016 12:06

| CÓDIGO CATASTRAL | Area | AVALUO COMERCIAL |
|---|---|---|
| 2-12-35-09-001 | 7,28 | $ 12.347,50 |

| NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | C.C. / R.U.C. |
|---|---|
| LOAIZA SANTANA ROSANA DEL PILAR | 1303996167 |

10/11/2016 12:00 ALARCÓN SANTOS MERCEDES JUDITH

*SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY*

| DIRECCIÓN | AÑO | CONTROL | TITULO N° |
|---|---|---|---|
| EDIFICIO LOAIZA SANTANA LOCAL T1 | 2016 | 250812 | 514226 |

IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS

| CONCEPTO | VALOR PARCIAL | REBAJAS(-) RECARGOS(+) | VALOR A PAGAR |
|---|---|---|---|
| Costa Judicial | | | |
| IMPUESTO PREDIAL | $ 3,70 | $ 0,31 | $ 4,01 |
| Interes por Mora | | | |
| MEJORAS 2011 | $ 1,17 | | $ 1,17 |
| MEJORAS 2012 | $ 1,24 | | $ 1,24 |
| MEJORAS 2013 | $ 1,78 | | $ 1,78 |
| MEJORAS 2014 | $ 1,88 | | $ 1,88 |
| MEJORAS 2015 | $ 0,35 | | $ 0,35 |
| MEJORAS HASTA 2010 | $ 8,48 | | $ 8,48 |
| TASA DE SEGURIDAD | $ 1,85 | | $ 1,85 |
| TOTAL A PAGAR | | | $ 20,76 |
| VALOR PAGADO | | | $ 20,76 |
| SALDO | | | $ 0,00 |

CANCELADO
TESORERIA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
R.U.C.: 1360000980001
Dirección: Av. 4ta y Calle 9 - Teléf.: 2611 - 479 / 2611 - 477

# TÍTULO DE CRÉDITO No. 0514257

10/11/2016 2:39

| OBSERVACIÓN | CÓDIGO CATASTRAL | AREA | AVALUO | CONTROL | TITULO Nº |
|---|---|---|---|---|---|
| Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia TARQUI | 2-12-35-09-001 | 7,28 | 12565,90 | 229458 | 514257 |

| VENDEDOR | | |
|---|---|---|
| C.C / R.U.C. | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | DIRECCIÓN |
| 1303996167 | LOAIZA SANTANA ROSANA DEL PILAR | EDIFICIO LOAIZA SANTANA LOCAL T1 |
| **ADQUIRIENTE** | | |
| C.C / R.U.C. | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | DIRECCIÓN |
| 1715938906 | ZALDUMBIDE ESPINOZA JONATHAN MAURICIO | S/N |

| UTILIDADES | |
|---|---|
| CONCEPTO | VALOR |
| GASTOS ADMINISTRATIVOS | 1,00 |
| Impuesto Principal Compra-Venta | 1,28 |
| TOTAL A PAGAR | 2,28 |
| VALOR PAGADO | 2,28 |
| SALDO | 0,00 |

EMISION: 10/11/2016 2:38 MERCEDES JUDITH ALARCÓN SANTOS

*SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY*

CANCELADO
TESORERIA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Ab. Santiago Pierro Urresta
NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

Nº 110153

*LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA*

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de

LOAIZA SANTANA ROSANA DEL PILAR

Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 11 de OCTUBRE de 2016

**VALIDO PARA LA CLAVE**
**2123509001 EDIFICIO LOAIZA SANTANA LOCAL T1**

**Manta, once de octubre del dos mil diesiseis**

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

Ab. Santiago Fierro Intriago
NOTARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA

# RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 001
# APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "LOAIZA SANTANA"

*Alcaldía Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño*

## CONSIDERANDO:

*Que,* el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas, numeral 26: El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas...";

Que, el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "El sector público comprende: 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado".

*Que,* el Art. 226 expresa: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que le sean atribuidas en la Constitución y la Ley...;

*Que,* el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implantación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universidad; accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad;

*Que,* el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: "Competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales,

Abg. Patricia Mendoza Espinoza
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador



Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832

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

*Que,* el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que le corresponde al Alcalde...h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas; i) Resolver Administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo...;

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

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

*Que,* la sección sexta de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su artículo 331 establece los requisitos para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal;.

*Que,* la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su sección 9na., referente a las edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal, en su artículo 291, expresa: Podrán sujetarse a las normas del régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y puedan ser enajenados individualmente. El artículo 331, manifiesta que para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano los siguientes documentos originales: a) Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común; b) Informe de Aprobación de Planos; c) Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal



Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec

donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil; d) Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e) Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f) En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino. Así mismo el artículo 332, establece que la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a la Dirección de Gestión Jurídica, para que en el término de tres días pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva. En caso de que el informe técnico emitido por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano no sea favorable y contenga observaciones, éste será puesto en conocimiento del o los interesados a través de la Secretaría General, para que se efectúen las debidas correcciones y se retome el trámite. Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente.

***Que,*** mediante comunicación presentada por la abogada Rosa Virginia Santana Párraga, bajo trámite No. 0206-2014, de fecha 21 de mayo de 2014, en la cual solicita la aprobación de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio ***"LOAIZA SANTANA"***, ubicado en la avenida 4 de Noviembre y calle 320 de la parroquia Tarqui del cantón Manta;

***Que,*** mediante Oficio No. 004-DPUM-JOC, de fecha mayo 21 de 2014, el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano, anexa informe No. 010-FHB elaborado por el Arquitecto Franklin Holguín Briones, Técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano, el cual indica lo siguiente:



Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832

1.- ANTECEDENTES: Los señores Pedro Gonzalo Loaiza Cedeño y Rosa Virginia Santana Párraga, son propietarios de un bien inmueble ubicado en la avenida 4 de noviembre de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, signado con clave catastral No. 2123509000, adquirido inicialmente mediante escritura de compraventa inscrita el 18 de julio de 1978 y autorizada por la Notaria Tercera del Cantón Manta el 14 de marzo de 1977; inicialmente de acuerdo a lo que se describe en la escritura, el mencionado lote, poseía una cabida de superficie mayor de 1.321,83m2, sin embargo, descontando todos los movimientos de compraventa efectuados con anterioridad e inscritos en el Registro de la Propiedad y de acuerdo al certificado que emita la Dirección de Planeamiento Urbano Municipal, sobre el remanente de terreno existente, se determina actualmente para el presente predio una superficie de 247,72m2. De acuerdo al certificado emitido por el Registrador de la propiedad, con fecha marzo 07 de 2014, el restante del citado predio se encuentra libre de gravamen y en cumplimiento con el tributo anual de predios urbanos.

2.- DESCRIPCIÒN GENERAL DEL EDIFICIO:
El Edificio "LOAIZA SANTANA", se encuentra construido de acuerdo a lo especificado en el estudio, se compone de un bloque general, conformado por cinco niveles, albergando en planta baja locales comerciales y en sus plantas superiores departamentos donde dos de ellos incorporan terrazas en la planta final. Existiendo adicionalmente las respectivas áreas comunes de patio y circulación peatonal para cada uno de sus niveles, para lo cual se describe de manera detallada en el presente informe, las correspondiente ubicación y asignación para cada uno de sus espacios.

- **LOCAL T1:** Ubicado en la Planta Baja
- **LOCAL T2:** Ubicado en la Planta Baja
- **LOCAL T3:** Ubicado en la Planta Baja
- **LOCAL T4:** Ubicado en la Planta Baja
- **DEPARTAMENTO A1:** Ubicado en la 1ra Planta Alta
- **DEPARTAMENTO A2:** Ubicado en la 1ra. Planta Alta
- **DEPARTAMENTO B1:** Ubicado en la 2da. Planta Alta
- **DEPARTAMENTO B2:** Ubicado en la 2da. Planta Alta
- **DEPARTAMENTO C1:** Ubicado en la 3ra. Planta Alta
- **DEPARTAMENTO C2:** Ubicado en la 3ra. Planta Alta
- **DEPARTAMENTO D1:** Ubicado en la 4ta. Planta Alta
- **TERRAZA DEPARTAMENTO A1:** Ubicado en la 4ta. Planta Alta
- **TERRAZA DEPARTAMENTO B1:** Ubicado en la 4ta. Planta Alta

3.- AREAS GENERALES:

| | |
|---|---|
| AREA TOTAL DE TERRENO: | 247.72m2 |
| AREA TOTAL DE CONSTRUCCION | 1.258,44m2 |
| AREA COMUN: | 148,10m2 |
| AREA NETA VENDIBLE | 1.110,34m2 |



Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA

4.- **CONCLUSIONES:**

Al haberse presentado a la indicada Dirección los planos correspondientes del Edificio "LOAIZA SANTANA" y por cumplir con todos los requisitos previstos en la Ordenanza y a la documentación requerida, el mencionado Edificio de propiedad de señores Pedro Gonzalo Loaiza Cedeño y Rosa Virginia Santana Párraga, ubicado en la avenida 4 de noviembre de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, signado con la Clave Catastral No. 2123509000; puede ser declarado por este Gobierno Municipal al Régimen de Propiedad Horizontal.

Que, mediante memorando No. 026-DGJ-GVG-2014 de fecha 22 de mayo de 2014, el Ab. Gonzalo Vera González, en su calidad de Procurador Síndico Municipal, emitió pronunciamiento legal, en los siguientes términos: "En virtud de lo preceptuado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emito pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "LOAIZA SANTANA", por lo que considero pertinente atender lo requerido por sus propietarios señores Pedro Gonzalo Loaiza Cedeño y Rosa Virginia Santana Párraga; por cuanto cumple con los parámetros técnicos que se amerita y requisitos previstos en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta; ante ello, corresponde señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, dicte resolución administrativa disponiendo que se protocolice la resolución de declaratoria de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "LOAIZA SANTANA", de propiedad de los señores Pedro Gonzalo Loaiza Cedeño y Rosa Virginia Santana Parraga, ubicado en la avenida 4 de noviembre de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, signado con la Clave Catastral No. 2123509000 y la misma se inscriba en el Registro de la Propiedad, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado".

Abg. Patricia Mendoza Indaburu
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

En virtud de lo expuesto y en uso de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales h) e I) y 364 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el señor Alcalde de Manta, como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-Manta.

**RESUELVE:**

1.- Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio ***"LOAIZA SANTANA"***, de propiedad de los señores Pedro Gonzalo Loaiza Cedeño y Rosa



Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 553
Fax: 2611 714

Virginia Santana Párraga, ubicado en la avenida 4 de noviembre de la Parroquia Tarquí del Cantón Manta, signado con la Clave Catastral No. 2123509000.

**SEGUNDO:** Que, la Secretaría General de esta Municipalidad notifique a los interesados así como a las Direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; Financiero; y Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documento y se proceda con el pago de la tasa respectiva.

Dada y firmada en el Despacho de la Alcaldía de Manta, a los veintisiete días del mes de mayo del año dos mil catorce.

Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño
ALCALDE DEL GADMC MANTA

*Patricia g.*



Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

No. 047-SM-ACA
Manta, mayo 30 de 2014

Abogada
Rosa Virginia Santana Párraga
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 001-ALC-M-JOZC-2014, de fecha 27 de mayo del 2014, emitida por el Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, mediante la cual se aprueba la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio *"LOAIZA SANTANA"*, de propiedad de los señores Pedro Gonzalo Loaiza Cedeño y Rosa Virginia Santana Párraga, ubicado en la avenida 4 de noviembre de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, signado con la Clave Catastral No. 2123509000.

Atentamente,

Abg. Angel Castro Alcívar
**SECRETARIO MUNICIPAL**

*Patriciag.*

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIO PÚBLICO PRIMERO DEL CANTÓN MANTA

Ab. Santiago
NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

ESPACIO EN BLANCO
PRIMERA HOJA DE LIBRO

ESPACIO EN BLANCO
PRIMERA HOJA DE LIBRO

# REGLAMENTO INTERNO

## CAPITULO 1.

## DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

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

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

## CAPITULO 2.

## DEL EDIFICIO.

Art. 3.- El Edificio **"LOAIZA SANTANA"** se ubica en la Avenida 4 de Noviembre de la parroquia Tarqui del cantón Manta, posee la Clave Catastral No. 2123509000 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. Se compone de un bloque general conformado por cinco niveles, albergando en planta baja locales comerciales y en sus plantas superiores departamentos donde dos de ellos incorporan terrazas en la planta final. Existiendo adicionalmente las respectivas áreas comunes de patio y circulación peatonal para cada uno de sus niveles, a continuación se describen las características correspondientes de ubicación y asignación para cada uno de sus espacios:

- **LOCAL T1:** Ubicado en la Planta Baja
- **LOCAL T2:** Ubicado en la Planta Baja
- **LOCAL T3:** Ubicado en la Planta Baja
- **LOCAL T4:** Ubicado en la Planta Baja

- **DEPARTAMENTO A1:** Ubicado en la 1ra. Planta Alta
- **DEPARTAMENTO A2:** Ubicado en la 1ra. Planta Alta

- **DEPARTAMENTO B1:** Ubicado en la 2da. Planta Alta
- **DEPARTAMENTO B2:** Ubicado en la 2da. Planta Alta

- **DEPARTAMENTO C1:** Ubicado en la 3ra. Planta Alta
- **DEPARTAMENTO C2:** Ubicado en la 3ra. Planta Alta

- **DEPARTAMENTO D1:** Ubicado en la 4ta. Planta Alta
- **TERRAZA DEPARTAMENTO A1:** Ubicado en la 4ta. Planta Alta
- **TERRAZA DEPARTAMENTO B1:** Ubicado en la 4ta. Planta Alta

Art. 4.- En los planos del edificio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del mismo, distribución de las plantas en que está dividido, los departamentos que integran cada planta y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

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

CAPITULO 4.

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

a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento.
b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria.
c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de los derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado.
d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera.
e) Permitir al administrador la inspección de sus ambientes en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario.
f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su ambiente a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc., que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquiriente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios.
h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio; estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea.
j) El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos.
k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

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

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

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

| LOCAL O DEPARTAMENTO | AREA NETA M2 | PORCENTAJE % |
|---|---|---|
| LOCAL T1 | 32,62 | 2,94 |
| LOCAL T2 | 40,32 | 3,63 |
| LOCAL T3 | 39,86 | 3,59 |
| LOCAL T4 | 29,82 | 2,69 |
| DEPARTAMENTO A1 | 157,49 | 14,18 |
| DEPARTAMENTO A2 | 84,44 | 7,60 |
| DEPARTAMENTO B1 | 116,03 | 10,45 |
| DEPARTAMENTO B2 | 125,90 | 11,34 |
| DEPARTAMENTO C1 | 116,03 | 10,45 |
| DEPARTAMENTO C2 | 125,90 | 11,34 |
| DEPARTAMENTO D1 | 123,50 | 11,12 |
| TERRAZA DEPARTAMENTO A1 | 57,39 | 5,17 |
| TERRAZA DEPARTAMENTO B1 | 61,04 | 5,50 |
| TOTAL GENERAL | 1110,34 | 100,00 |

## CAPÌTULO 5.

## DE LAS PROHIBICIONES.

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

- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.
- Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Copropietarios, previa consulta a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.
- Hacer uso abusivo de su ambiente contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios, o la seguridad del edificio.
- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

- Almacenar substancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;
- Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de la oficina.
- Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
- Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión ó de trabajo.
- Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en dicha puerta el número identificatorio del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del edificio.
- Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el edificio.
- Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
- Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- Dar alojamiento a personas que sufran enfermedad infecta contagiosa, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el local o departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del local o departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
- Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.
- Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética, de las fachadas; se podrá reparar o reemplazar, con cortinas de la misma calidad y color.

## CAPITULO 6

## DE LAS SANCIONES

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

- Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

- Imposición de multa de hasta un SMV.
- Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.
- Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del edificio, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos, por la asamblea general de copropietarios.
- Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

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

**Art. 16.-** Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios con la ley, a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere al copropietario si no hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

## CAPITULO 7

## DE LA ADMINISTRACIÓN

**Art. 17.-** Son órganos de la administración del edificio: La Asamblea de Co-propietarios, El Directorio y El Administrador.

**Art. 18.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.-** La asamblea de copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del edificio así como las relaciones de los condueños, aunque no concurran a la asamblea o voten en contra.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

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

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

Art. 21.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea para sesiones Ordinarias no Extraordinarias, será hecha por el Director o el Administrador, sea según el caso, a la iniciativa previa propia a petición de uno de los miembros del directorio, o de copropietarios que representen por lo menos 30% del total de votos de los copropietarios. En caso de que el Director o el Administrador según sea el caso, no procedieron a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de los votos del inmueble siguiendo el proceso normal de convocatoria.
Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse y del lugar, la fecha y la hora en que se llevara a efecto. En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquier que fuere el numero de copropietarios que asistieren.
No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

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

Art. 23.- QUÓRUM.- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alícuotas del edificio.
Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentaje de sus alícuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

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

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

Art. 26.- DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al departamento. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias,

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración.

Art. 27.- VOTACIONES.- Las decisiones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 51%, salvo los casos en que la ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes. Cada copropietario tendrá derecho al voto en proporción a su alícuota.

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

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

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

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

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

Secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

## CAPITULO 8.

## DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO y DEL COMISARIO.

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

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

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

**Art. 34.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.**

a) Ejercer junto con el Administrador del edificio la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios, en todo cuanto se relacione al régimen de Propiedad Horizontal del Edificio **"LOAIZA SANTANA"**.
b) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
c) Asumir provisionalmente las funciones del administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.
d) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.

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

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

**Art. 37.- LOS DEBERES y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:**

a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio **"LOAIZA SANTANA"**, solo o junto con el señor Director, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del Director.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

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

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

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

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

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

## CAPITULO 9.

## DISPOSICIONES GENERALES.

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

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

Técnico Responsable
Arq. Luis Arturo Delgado Delgado
Reg. Prof. C.A.E. - M - 566

NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA
Es compulsa de la copia certificada que me fue presentada y devuelta al interesado en....09..... fojas útiles
Manta, a .....
Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN MANTA

Abg. Patricia Mendoza Briones

señor Abogado José Caballero Fernández, matrícula número 13-1979-13 del Foro de Abogados de Manabí. Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorporan queda elevada a Escritura Pública con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, para la celebración de la presente Escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley Notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mí el Notario, se ratifican en su contenido, y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta Notaria, de todo cuanto doy fe.-

MIGUEL HONORIO CEVALLOS LOAIZA
C.C. No. 1306868819

JONATHAN MAURICIO ZALDUMBIDE ESPINOZA
C.C. No. 1715938906

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN MANTA

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

SE OTORGÓ ANTE MÍ Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTE SEGUNDO TESTIMONIO QUE SELLO Y FIRMO EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO.- EL NOTARIO.-

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN MANTA

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA