

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

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

Razón de Inscripción

**Periodo: 2021**

**Número de Inscripción: 856**

**Número de Repertorio: 1880**

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

1.- Con fecha cuatro de Mayo del dos mil veintiuno se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA de tomo de fojas 0 a 0 con el número de inscripción 856 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1714823414	MORALES CARDENAS STEPHANIE LISSETTE	COMPRADOR
1306995216	ZAVALA BARBERAN JHIMY RAFAEL	VENDEDOR

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
ESTACIONAMIENTO	1130317010	49096	COMPRAVENTA
DEPARTAMENTO	1130317071	49095	COMPRAVENTA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: martes, 04 mayo 2021

Fecha generación: martes, 04 mayo 2021

**Este documento está firmado electrónicamente**



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

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

Código Seguro de Verificación (CVS)





Factura: 002-002-000043004



20211308004P00434

NOTARIO(A) FELIPE ERNESTO MARTINEZ VERA

NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20211308004P00434						
<b>ACTO O CONTRATO:</b>							
COMPRAVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	27 DE ABRIL DEL 2021, (9:37)						
<b>OTORGANTES</b>							
<b>OTORGADO POR</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	ZAVALA BARBERAN JHIMY RAFAEL	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1306995216	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	
<b>A FAVOR DE</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	MORALES CARDENAS STEPHANIE LISSETTE	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1714823414	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
<b>UBICACIÓN</b>							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:	DEPARTAMENTO 3-C, ESTACIONAMIENTO G-34, EDIFICIO PORTOMARE MANTA						
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	102338.00						

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





REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA

Ab. Felipe Ernesto  
Martínez Vera

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7



ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA VENTA;  
OTORGADA POR EL SEÑOR JHIMY RAFAEL ZAVALA  
BARBERAN; A FAVOR DE LA SEÑORITA STEPHANIE  
LISSETTE MORALES CARDENAS. CUANTÍA: CIENTO  
DOS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO DÓLARES  
CON QUINCE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS  
ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.....

8 En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón de su mismo nombre,  
9 Provincia de Manabí República del Ecuador, hoy día veintisiete de abril del año dos  
10 mil veintiuno, ante mí Abogado Felipe Ernesto Martínez Vera, Notario Público Cuarto  
11 del cantón Manta,, comparecen por una parte el señor JHIMY RAFAEL ZAVALA  
12 BARBERAN, de estado civil casado, con separación de bienes, de ocupación  
13 comerciante, con domicilio en el cantón Manta; y, por la otra, la señorita STEPHANIE  
14 LISSETTE MORALES CARDENAS, de estado civil soltera, de ocupación estudiante,  
15 con domicilio en el cantón Quito, Rocafuerte y Liceo S135 y de tránsito ocasional por  
16 ésta ciudad de Manta, con número de teléfono cero nueve ocho tres ocho siete seis seis  
17 seis cero (0983876660), cuyo correo electrónico es: morals4@unlv.nevada.edu. Los  
18 comparecientes al presente acto, mayores de edad, quienes indican que tienen la  
19 suficiente capacidad civil para contratar y obligarse según la Ley, a quienes de conocer  
20 personalmente, previa la presentación de sus cédulas de ciudadanía, Doy fe; y,  
21 autorizándome de conformidad con el artículo setenta y cinco, de la Ley Orgánica de  
22 Gestión de Identidad y Datos Civiles a la obtención de su información en el Registro  
23 Personal Único cuyo custodio es la Dirección General de Registro Civil, Identificación  
24 y Cedulación a través del Convenio suscrito con ésta Notaría, que se agregará al  
25 presente contrato. Bien instruidos de la naturaleza y efectos de la Escritura pública de  
26 COMPRA VENTA que celebran, a la que proceden de manera libre y voluntaria, los  
27 comparecientes me entregaron la minuta, la misma que copiada textualmente, dice lo  
28 siguiente: SEÑOR NOTARIO: En el Protocolo de Escrituras Públicas de la Notaría a

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

SECRETARÍA DE NOTARÍA  
CANTÓN MANTA  
Ecuador



REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto  
Martínez Vera

1 su cargo, sirvase insertar una de COMPRAVENTA, de acuerdo a las siguientes  
2 cláusulas. PRIMERA: JHIMY RAFAEL ZAVALA BARBERAN, de estado civil  
3 casado con separación de bienes, de ocupación comerciante, a quien más adelante se  
4 le llamará "EL VENDEDOR"; y, por otra parte, la señorita STEPHANIE LISSETTE  
5 MORALES CARDENAS, a quien más adelante se le denominará "LA  
6 COMPRADORA", de estado civil soltera, de ocupación estudiante. Los  
7 comparecientes en sus calidades ya invocadas declaran ser ecuatorianos, mayores de  
8 edad, y domiciliados en el cantón Manta, legalmente capaces y hábiles para contratar  
9 y obligarse. SEGUNDA: ANTECEDENTES.- a).- Declara "EL VENDEDOR", ser  
10 propietario de los siguientes bienes inmuebles: DEPARTAMENTO 3-C (69,20m<sup>2</sup>)  
11 EDIFICIO PORTOMARE. Se planifica con los siguientes ambientes: Sala, Comedor;  
12 Cocina, un Baño, un Dormitorio y Terraza y se circunscribe dentro de las siguientes  
13 medidas y linderos: Por arriba: lindera con Departamento 4-C en 69,20m<sup>2</sup> Por abajo:  
14 lindera con Departamento 2-C en 69,20m<sup>2</sup>; Por el norte: lindera con área común hall,  
15 escaleras y vacío hacia área común jardín, partiendo desde el oeste hacia el este en  
16 2,68m., desde este punto gira hacia el norte en 1,93m., desde este punto gira hacia el  
17 este en 3,82m., desde este punto gira hacia el norte en 1,90m., desde este punto gira  
18 hacia el este en 3,05m. Por el sur: lindera con vacío hacia área común ingreso peatonal,  
19 partiendo desde el oeste hacia el este en 0,30m., desde este punto gira hacia el norte en  
20 0,30m., desde este punto gira hacia el este en 1,80m., desde este punto gira hacia el sur  
21 en 0,30m., desde este punto gira hacia el este en 2,10m., desde este punto gira hacia el  
22 norte en 0,60m., desde este punto gira hacia el este en 5,50m. Por el este: lindera con  
23 vacío hacia área común ingreso vehicular y rampa, partiendo desde el sur hacia el norte  
24 en 7,65m., desde este punto gira hacia el oeste en 0,15m., desde este punto gira hacia  
25 el norte en 0,95m. Por el oeste: lindera con vacío hacia área común ingreso peatonal y  
26 Terraza Privada Abierta Dpto. PB-A en 5,38m. Área Neta: 69,20m<sup>2</sup> ALICUOTA:  
27 0,0158% AREA DE TERRENO; 18,32m<sup>2</sup> AREA COMUN: 36,16m<sup>2</sup> AREA TOTAL:  
28 105.36m<sup>2</sup>; y, ESTACIONAMIENTO G-34 (12,35m<sup>2</sup>) EDIFICIO PORTOMARE

Ab. Felipe Martínez Vera

NOTARÍA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA



REPUBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto  
Martínez Vera

1 ubicado en el Barrio Manuel Córdova, Calle N- Uno zona El Murciélagos con frente al  
2 Mar de la Parroquia y Cantón Manta. Por arriba: lindera con Estacionamiento G-10 en  
3 12,35m<sup>2</sup> Por abajo: lindera con terreno edificio en 12,35m<sup>2</sup> Por el norte: lindera con  
4 área común circulación en 2,57m. Por el sur: lindera con área común circulación y  
5 Bodega B-21 en 2,57m. Por el este: lindera con Estacionamiento G-33 en 4,80m. Por  
6 el oeste: lindera con área común circulación en 4,80m. Área Neta: 12,35m<sup>2</sup>.  
7 ALICUOTA: 0,0028% AREA DE TERRENO: 3,27m<sup>2</sup> AREA COMUN: 6,45m<sup>2</sup>  
8 AREA TOTAL: 18,80m<sup>2</sup>. b) HISTORIA DE DOMINIO. - "EL VENDEDOR"  
9 adquirió los bienes inmuebles antes descritos en su estado civil casado con separación  
10 de bienes, que a su favor hiciera la señora Pascale Banderas Kerisit, y la COMPAÑÍA  
11 PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIPARK según consta de la escritura pública de  
12 compra venta, otorgada ante la Notaría Pública Cuarta del cantón Manta, el treinta de  
13 diciembre del año dos mil quince, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón  
14 Manta, el trece de febrero del año dos mil dieciséis; c) Los inmuebles descritos se  
15 encuentran libre de gravamen según consta de las Fichas Registrales que se adjuntan  
16 a éste instrumento público. TERCERA: COMPRAVENTA.- Por los antecedentes  
17 expuestos, EL VENDEDOR, da en venta real y enajenación perpetua sin reservarse  
18 nada para sí a favor de LA COMPRADORA, los bienes inmuebles, cuyos linderos y  
19 medidas constan ampliamente descritos en la cláusula precedente. LA  
20 COMPRADORA declara que acepta la presente compraventa por así convenir a sus  
21 intereses. La transferencia de dominio de los inmuebles antes citados, se la realiza con  
22 sus usos, costumbres, servidumbres, instalaciones, entradas sin reserva alguna y los  
23 derechos que les son anexos. Se aclara que a pesar de determinarse los linderos y  
24 medidas del inmueble que se enajena, esta venta se realiza como cuerpo cierto y  
25 determinado, dentro de los linderos, extensión y superficie referidos anteriormente, sin  
26 que EL VENDEDOR se reserve nada para sí sobre los indicados inmuebles.  
27 CUARTA: DE LA COMPRAVENTA.- Con los antecedentes indicados y por medio  
28 de este instrumento público, el señor JHIMY RAFAEL ZAVALA BARBERAN,

Ab. Felipe Martínez Vera

NOTARÍA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA

REPUBLICA DEL ECUADOR  
NOTARÍA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA



REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto Martínez Vera

1 vende y enajena a perpetuidad sin reservarse nada para sí, a favor de LA  
2 COMPRADORA, la señorita STEPHANIE LISSETTE MORALES CARDENAS,

3 quien a su vez adquiere los bienes inmuebles singularizados en la cláusula precedente.

4 QUINTA: PRECIO.- El precio de la venta de los lotes de terreno aquí descritos, se la

5 realiza en la suma de USD\$102.338.15 (CIENTO DOS MIL TRESCIENTOS

6 TREINTA Y OCHO DÓLARES con 15/100), valor que "LA COMPRADORA entrega

7 de contado a "EL VENDEDOR". SEXTA: ACEPTACIÓN Y SANEAMIENTO .- Se

8 reitera que, la transferencia de dominio del inmueble objeto de esta negociación se la

9 realiza con todas sus servidumbres activas y pasivas, usos y costumbres existentes al

10 momento libre de gravamen, embargo, prohibición de enajenar, ni limitación de

11 dominio, de conformidad al certificado conferido por el señor Registrador de la

12 Propiedad del Cantón Manta que se agrega como documento habilitante,

13 comprometiéndose EL VENDEDOR al saneamiento legal, en los términos del Artículo

mil setecientos setenta y siete (1777) del Código Civil vigente. Además, los

14 comparecientes de común acuerdo establecen, sin embargo, que en esta escritura se

15 singulariza las medidas y linderos del lote de terreno, así como su superficie total; en

16 el evento de que existiera alguna variación en cuanto a su cabida, no será objeto de

17 objeción alguna para que esta venta se haga efectiva, limitándose exclusivamente al

18 pago de los bienes, en base a las medidas y linderos aquí estipulados. SÉPTIMA.- Los

19 comparecientes aceptan recíprocamente las condiciones de esta Compraventa.

20 Incluyéndose que LA COMPRADORA, se impone la obligación de aceptar la forma,

21 modo y condiciones de aprobación municipal para el desarrollo del proyecto

22 urbanístico donde se sitúa el inmueble que se vende, así como se obliga a aceptar

23 toda la normativa legal, reglamentaria y de las ordenanzas municipales que existan,

24 respecto a las regulaciones que obligadamente haya que acogerse. OCTAVA:

25 GASTOS.- El pago de derechos notariales que se produzcan en virtud del presente

26 instrumento estarán a cargo de LA COMPRADORA, incluyéndose el pago de los

27 impuestos municipales del bien definitivo y la inscripción que demande la celebración

Ab. Felipe Ernesto Martínez Vera  
NOTARIO CUARTO DEL CANTÓN MANTA

DEFENSORÍA PÚBLICA  
MANTA  
CANTÓN MANTA



REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto  
Martínez Vera

1 de esta Escritura Pública en Registro de la Propiedad, excluyendo la plusvalía, que en  
2 el caso de existir corresponderá a EL VENDEDOR. NOVENA: HABILITANTES.-  
3 Se agrega como documentos habilitantes a esta escritura de Compraventa, pago de  
4 alcabalas, certificado de solvencia de Registro de la Propiedad del lote, y otros.  
5 DECIMA: LO QUE DEBE SOMETERSE LA COMPRADORA Y  
6 AUTORIZACIÓN.- Las partes intervinientes, dejan claramente establecido; y, de  
7 manera especial LA COMPRADORA que, siempre se respetarán las Ordenanzas  
8 Municipales, Reglamento Urbano de la Ciudad, Código Orgánico de Organización  
9 Territorial, Autonomía y Descentralización, sin que tenga LA COMPRADORA que  
10 reconocer por el uso y habitación ningún valor; en virtud de aquello, EL VENDEDOR  
11 autoriza a LA COMPRADORA, para que ésta escritura pública sea inscrita en el  
12 Registro de la Propiedad correspondiente. DÉCIMA PRIMERA: JURISDICCION Y  
13 COMPETENCIA. - Las controversias que surjan con motivo de la interpretación,  
14 ejecución, validez, o cualquier otra contingencia que se relacione directa o  
15 indirectamente con el presente Contrato, deberán tratar de resolverse de común  
16 acuerdo entre LAS PARTES, mediante el trato directo y la buena fe. En caso de no  
17 obtener la misma, LAS PARTES acuerdan someter la disputa a un proceso de  
18 mediación ante el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de  
19 Manta. En caso de no llegar a un acuerdo de las controversias de manera amigable,  
20 LAS PARTES renuncian a la justicia ordinaria y se someten a la competencia y  
21 jurisdicción del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Manta  
22 y al Proceso Arbitral de este Centro, en el cual, LAS PARTES se someten al arbitraje  
23 en derecho, según las siguientes reglas: a) El proceso arbitral será conducido por un  
24 árbitro, quien resolverá en derecho. b) El árbitro será seleccionado conforme lo  
25 establecido en la Ley de Arbitraje y Mediación y al Reglamento Interno del Centro. c)  
26 LAS PARTES se obligan a acatar el laudo que expida el árbitro. d) Para la ejecución  
27 de las medidas cautelares, el árbitro tiene la facultad de solicitar de los funcionarios  
28 públicos, judiciales, policiales y administrativos su cumplimiento, sin que sea necesario

*Handwritten signature of Felipe Ernesto Martínez Vera*

Ab. Felipe Martínez Vera  
NOTARIO CUARTO  
DEL CANTÓN MANTA

Ab. Felipe Martínez Vera  
NOTARIO CUARTO  
DEL CANTÓN MANTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR

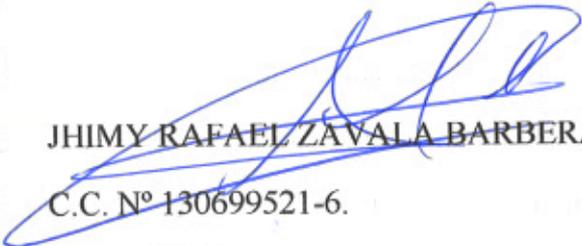


NOTARIA CUARTA DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto Martínez Vera

1 recurrir a juez ordinario alguno. e) El procedimiento arbitral será confidencial. f) El  
 2 lugar de arbitraje será en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Mediación de la  
 3 Cámara de Comercio de Manta. g) El Acta de Imposibilidad de Mediación Extra-  
 4 Proceso, suplirá la etapa de mediación Intra-Proceso del proceso arbitral. LA DE  
 5 ESTILO.- Usted Señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la  
 6 plena validez de este instrumento público. (firmado) Abogada Lourdes Patricia  
 7 Delgado León. Reg. 13-1998-70 F.A.M.- F.A.-.- Hasta aquí la minuta que por voluntad  
 8 de los comparecientes queda elevada a la categoría de Escritura Pública para que surtan  
 9 sus efectos legales las cláusulas en ella contenidas, los comparecientes aceptaron el  
 10 total contenido de la presente, previa lectura que yo el Notario les di en alta y clara voz,  
 11 de principio a fin, firmando los comparecientes conmigo el Notario Público, en un solo  
 12 acto, De lo cual Doy Fe.....

13  
 14   
 15 JHIMY RAFAEL ZAVALA BARBERAN  
 16 C.C. N° 130699521-6.



17 VENDEDOR.-

18  
 19   
 20 STEPHANIE LISSETTE MORALES CARDENAS  
 21 C.C. N° 171482341-4.



22 COMPRADORA.-



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

DEF. CIVIL CANTÓN MANTA  
NOTARIO CUARTO  
MANTO

BanEcuador B.P.  
09/04/2021 03:54:11 p.n. OK  
CONVENIO: 2950 BCE-GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABI  
CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS  
CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE  
REFERENCIA: 1260026219  
Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS  
OFICINA: 68 - PORTOVIEJO OP: yendoza  
INSTITUCION DEPOSITANTE: NOTARIA CUARTA  
FORMA DE RECAUDO: Efectivo

Efectivo:	10.00
Comision Efectiva:	0.51
IVA %	0.06
TOTAL:	10.57
SUJETO A VERIFICACION	

 BanEcuador

09 ABR 2021

CASA 6  
SUCURSAL PROVINCIAL  
PORTOVIEJO



BanEcuador B.P.  
RUC: 1768183520001

PORTOVIEJO  
AVENIDA MORALES Y CALLE MEJ-A, ENTRE LAS CALLES SIMN BO  
LVAR Y QUIROGA

DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA  
No. Fac: 049-502-000013726  
Fecha: 09/04/2021 03:54:20 p.n.

No. Autorizacion:  
0904202101176818352000120495020000137262021155410

Cliente : CONSUMIDOR FINAL  
ID : 9999999999999  
Dir : AVENIDA MORALES Y CALLE MEJA ENTRE LAS C  
ALLES SIMN BOLVAR Y QUIROGA

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

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

  
ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA





**RUC: 1360000980001**

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

**TITULO DE CREDITO #: T/2021/017006**

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

Fecha: 04/08/2021

Por: 193.04

Periodo: 01/01/2021 hasta 31/12/2021

Vence: 04/08/2021

Contribuyente: ZAVALA BARBERAN JHIMY RAFAEL

Tipo Contribuyente: |

Identificación: CI 1306995216

Teléfono: NA

Correo:

Dirección: NA y NULL

Detalle:

Base Imponible: 40535.84

VE-503901



Tipo de Transacción: COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: ZAVALA BARBERAN JHIMY RAFAEL

Identificación: 1306995216

Teléfono: NA

Correo:

Adquiriente-Comprador: MORALES CARDENAS STEPHANIE LISSETTE

Identificación: 1714823414

Teléfono:

Correo: stefymorales@aol.com

Detalle:

PREDIO: Fecha adquisición: 13/02/2016

Clave Catastral

Avaluo

Área

Dirección

Precio de Venta

1-13-03-17-071

87212.64

18.32

EDIFICIOPORTOMAREDPPTO.3C6920M2

102,338.15

Observación:

PREDIOACTUALIZADODESDEELPORTALCIUDADANO

**TRIBUTOS A PAGAR**

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2021	A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA	193.04	0.00	0.00	193.04
<b>Total=&gt;</b>		<b>193.04</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>193.04</b>

DETALLE	
PRECIO DE VENTA	87,212.64
PRECIO DE ADQUISICIÓN	46,676.80
DIFERENCIA BRUTA	40,535.84
MEJORAS	14,787.35
UTILIDAD BRUTA	25,748.48
AÑOS TRANSCURRIDOS	6,651.69
DESVALORIZACIÓN DE LA MONEDA	0.00
BASE IMPONIBLE	19,096.79
IMP. CAUSADO	192.04
COSTO ADMINISTRATIVO	1.00
<b>TOTAL A PAGAR</b>	<b>193.04</b>

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

Handwritten text in the top left corner, possibly a date or reference number.

Handwritten text at the bottom left corner, possibly a signature or page number.



**RUC: 1360000980001**

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

**TITULO DE CREDITO #: T/2021/017007**

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

Fecha: 04/08/2021

Por: 39.02

Periodo: 01/01/2021 hasta 31/12/2021

Vence: 04/08/2021

Contribuyente: ZAVALA BARBERAN JHIMY RAFAEL

Tipo Contribuyente: |

Identificación: CI 1306995216

Teléfono: NA

Correo:

Dirección: NA y NULL

Detalle:

Base Imponible: 6796.01

VE-603901



Tipo de Transacción: COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: ZAVALA BARBERAN JHIMY RAFAEL

Identificación: 1306995216

Teléfono: NA

Correo:

Adquiriente-Comprador: MORALES CARDENAS STEPHANIE LISSETTE

Identificación: 1714823414

Teléfono:

Correo: stefymorales@aol.com

Detalle:

PREDIO: Fecha adquisición: 13/02/2016

Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección	Precio de Venta
1-13-03-17-010	15125.51	3.27	EDIFICIOPORTOMAREESTACIONAMIEN TOG341235M2	102,338.15

Observación:

PREDIOACTUALIZADODESDEELPORTALCIUDADANO

**TRIBUTOS A PAGAR**

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2021	A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA	39.02	0.00	0.00	39.02
<b>Total&gt;</b>		<b>39.02</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>39.02</b>

DETALLE	
PRECIO DE VENTA	15,125.51
PRECIO DE ADQUISICIÓN	6,329.50
DIFERENCIA BRUTA	6,796.01
MEJORAS	0.00
UTILIDAD BRUTA	6,796.01
AÑOS TRANSCURRIDOS	1,755.64
DESVALORIZACIÓN DE LA MONEDA	0.00
BASE IMPONIBLE	5,040.37
IMP. CAUSADO	38.02
COSTO ADMINISTRATIVO	1.00
<b>TOTAL A PAGAR</b>	<b>39.02</b>

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



THE UNIVERSITY OF CHICAGO  
LIBRARY  
540 EAST 57TH STREET  
CHICAGO, ILL. 60637

UNIVERSITY OF CHICAGO  
LIBRARY  
540 EAST 57TH STREET  
CHICAGO, ILL. 60637

**RUC: 1360000980001**

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

**TITULO DE CREDITO #: T/2021/017005**  
**DE ALCABALAS**

Fecha: 04/08/2021

Por: 1,330.39

Periodo: 01/01/2021 hasta 31/12/2021

Vence: 04/08/2021



Tipo de Transacción:  
COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: ZAVALA BARBERAN JHIMY RAFAEL

Identificación: 1306995216

Teléfono: NA

Correo:

Adquiriente-Comprador: MORALES CARDENAS STEPHANIE LISSETTE

Identificación: 1714823414

Teléfono:

Correo: stefymorales@aol.com

Detalle:

VE-403901



**PREDIO:**

Fecha adquisición: 13/02/2016

Clave Catastral

Avaluo

Área

Dirección

Precio de Venta

1-13-03-17-071

87212.64

18.32

EDIFICIOPORTOMAREDP.TO.3C6920M2

102,338.15

Observación:

PREDIOACTUALIZADODESDEELPORTALCIUDADANO

**TRIBUTOS A PAGAR**

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2021	DE ALCABALAS	1,023.38	0.00	0.00	1,023.38
2021	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	307.01	0.00	0.00	307.01
<b>Totales&gt;</b>		<b>1,330.39</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1,330.39</b>

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



2000 000 000 000 000 000  
000 000 000 000 000 000  
000 000 000 000 000 000

N° 042021-031707

Manta, martes 13 abril 2021

**CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE  
COMPRA VENTA****LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 1-13-03-17-071 perteneciente a ZAVALA BARBERAN JHIMY RAFAEL con C.C. 1306995216 ubicada en EDIFICIO PORTOMARE DPTO.3-C(69,20M2) BARRIO MURCIELAGO PARROQUIA MANTA, con clave catastral 1-13-03-17-010 avaluo \$15.125,51 EDIFICIO PORTOMARE ESTACIONAMIENTO G-34(12,35M2) cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$87,212.64 OCHENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS DOCE DÓLARES 64/100. SE COBRA ALCABALAS POR LA CUANTIA DE \$102,338.15 CIENTO DOS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO DÓLARES 15/100.

Tesorería Municipal  
Dirección de Gestión Financiera**ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA**

*Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.  
Fecha de expiración: jueves 13 mayo 2021*

Código Seguro de Verificación (CSV)



132277HANQESK

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





**DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES  
CERTIFICADO DE AVALÚO****N° 032021-030622**

N° ELECTRÓNICO : 209875

**Fecha:** 2021-03-23

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

**DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL**

El predio de la clave: 1-13-03-17-071

Ubicado en: EDIFICIO PORTOMARE DPTO.3-C(69,20M2)

**ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA**

Área Neta: 69.2 m<sup>2</sup>  
Área Comunal: 36.16 m<sup>2</sup>  
Área Terreo: 18.32 m<sup>2</sup>

**PROPIETARIOS**

Documento	Propietario
1306995216	ZAVALA BARBERAN-JHIMY RAFAEL

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

TERRENO: 19,694.00

CONSTRUCCIÓN: 67,518.64

AVALÚO TOTAL: 87,212.64

SON: OCHENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS DOCE DÓLARES 64/100

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

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 20 de diciembre del año 2019, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2020 - 2021".

**Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos  
Municipales**

Este documento tiene una validez de 9 meses a partir de la fecha emitida

**Fecha de expiración: viernes 31 diciembre 2021**

Código Seguro de Verificación (CSV)



131176TO1FVUJ

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

**ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA****Fecha de generación de documento: 2021-03-23 15:05:20**

UNIVERSITY OF CALIFORNIA  
LIBRARY  
DIVERSITY

**DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES  
CERTIFICADO DE AVALÚO****N° 032021-030742**

N° ELECTRÓNICO : 209900

**Fecha:** 2021-03-24

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

**DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL**

El predio de la clave: 1-13-03-17-010

Ubicado en: EDIFICIO PORTOMARE ESTACIONAMIENTO G-34(12,35M2)

**ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA**

Área Neta: 12,35 m<sup>2</sup>  
Área Comunal: 6,45 m<sup>2</sup>  
Área Terreo: 3,27 m<sup>2</sup>

**PROPIETARIOS**

Documento	Propietario
1306995216	ZAVALA BARBERAN-JHIMY RAFAEL

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

TERRENO: 3,515,25

CONSTRUCCIÓN: 11,610,26

AVALÚO TOTAL: 15,125,51

SON: QUINCE MIL CIENTO VEINTICINCO DÓLARES 51/100

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

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 20 de diciembre del año 2019, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2020 – 2021".

**Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos  
Municipales**

Este documento tiene una validez de 9 meses a partir de la fecha emitida

**Fecha de expiración: viernes 31 diciembre 2021**

Código Seguro de Verificación (CSV)



131297BXHNIWS

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

**ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA****Fecha de generación de documento: 2021-04-01 10:21:17**





# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono: **911**  
RUC: 1360020070001  
Dirección: Avenida 11  
entre Calles 11 y 12  
Manta - Manabí

INGRESO A CAJA  
**COMPROBANTE DE PAGO**  
000051674

Nº PAGO	FECHA DE EMISION	FECHA DE PAGO	Nº TITULO DE CREDITO	PERIODO
27299	2021/03/16 15:59	16/03/2021 03:59:00p.m.	592008	
A FAVOR DE <b>ZAVALA BARBERAN JHIMY RAFAEL C.I.: 1306995216</b>				
<b>DATOS DEL CONTRIBUYENTE</b>			<b>DATOS DEL PREDIO</b>	
C.I./RUC: <b>1306995216</b>			CLAVE CATASTRAL: <b>000051674</b>	
NOMBRES: <b>ZAVALA BARBERAN JHIMY RAFAEL</b>			AVALÚO PROPIEDAD: <b>3.00 (+) SUB-TOTAL (2)</b>	
RAZÓN SOCIAL:			DIRECCIÓN PREDIO:	
DIRECCIÓN:				
<b>REGISTRO DE PAGO</b>			<b>DESCRIPCIÓN</b>	
Nº PAGO: <b>27299</b>			VALOR	
CAJA: <b>La Dirección Financiera CERTIFICA: Que no consta como deudor al Cuerpo de Bomberos</b>				
FECHA DE PAGO: <b>16/03/2021</b>			<b>USD 3.00</b>	
 				
SUBTOTAL 1 <b>3.00</b>			SUBTOTAL 2 <b>3.00</b>	
			FORMA DE PAGO: <b>EFFECTIVO</b>	
			CUENCA VINCES MARIA VERONICA SELLO Y FIRMA DE CAJERO	
			TITULO ORIGINAL	

DOCUMENTO VÁLIDO HASTA 2021/04/15

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



*[Handwritten Signature]*

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

ORIGINAL: CLIENTE



UNIVERSITY OF CALIFORNIA  
LIBRARY  
DIVERSITY AND INCLUSION  
100

N° 032021-030204

Manta, lunes 15 marzo 2021



**LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA**

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **ZAVALA BARBERAN JHIMY RAFAEL** con cédula de ciudadanía No. **1306995216**.

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



Tesorería Municipal  
Dirección de Gestión Financiera

*[Handwritten signature]*

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

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

**Fecha de expiración: sábado 15 mayo 2021**

Código Seguro de Verificación (CSV)



130746HYFGKDC

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





Ficha Registral-Bien Inmueble

49095

## Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-21003689  
Certifico hasta el día 2021-03-08:



### INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Fecha de Apertura: jueves, 11 diciembre 2014  
Información Municipal:  
Dirección del Bien: Departamento 3-C

Tipo de Predio: Departamento  
Parroquia: MANTA

**LINDEROS REGISTRALES:** DEPARTAMENTO 3-C (69,20m2) EDIFICIO PORTOMARE Se planifica con los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, un Baño, un Dormitorio y Terraza y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: Por arriba: lindera con Departamento 4-C en 69,20m2 Por abajo: lindera con Departamento 2-C en 69,20m2; Por el norte: lindera con área común hall, escaleras y vacío hacia área común jardín, partiendo desde el oeste hacia el este en 2,68m., desde este punto gira hacia el norte en 1,93m., desde este punto gira hacia el este en 3,82m., desde este punto gira hacia el norte en 1,90m., desde este punto gira hacia el este en 3,05m. Por el sur: lindera con vacío hacia área común ingreso peatonal, partiendo desde el oeste hacia el este en 0,30m., desde este punto gira hacia el norte en 0,30m., desde este punto gira hacia el este en 1,80m., desde este punto gira hacia el sur en 0,30m., desde este punto gira hacia el este en 2,10m., desde este punto gira hacia el norte en 0,60m., desde este punto gira hacia el este en 5,50m. Por el este: lindera con vacío hacia área común ingreso vehicular y rampa, partiendo desde el sur hacia el norte en 7,65m., desde este punto gira hacia el oeste en 0,15m., desde este punto gira hacia el norte en 0,95m. Por el oeste: lindera con vacío hacia área común ingreso peatonal y Terraza Privada Abierta Dpto. PB-A en 5,38m. Área Neta: 69,20m2 ALICUOTA: 0,0158% AREA DE TERRENO; 18,32m2 AREA COMUN; 36,16m2 AREA TOTAL: 105.36m2.

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

### RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1414 martes, 31 mayo 2011	23672	23694
COMPRA VENTA	PROTOCOLIZACIÓN DE ADJUDICACIÓN	953 jueves, 12 abril 2012	18605	18644
COMPRA VENTA	UNIFICACIÓN Y FORMACIÓN DE SOLAR	1344 jueves, 24 mayo 2012	25528	25544
PLANOS	PLANOS	43 lunes, 24 noviembre 2014	843	852
PROPIEDADES HORIZONTALES	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	29 lunes, 24 noviembre 2014	1235	1326
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	473 sábado, 13 febrero 2016	13001	13044

### MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : **COMPRA VENTA**

[1 / 6 ] COMPRA VENTA

Inscrito el: martes, 31 mayo 2011

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 19 abril 2011

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

El Arquitecto Banderas Kerisit Carlos, en su calidad de Apodera de la Señora Banderas Kerisit Pascale casada con capitulación matrimonial. El Señor Jorge Alfonso Agustín Montalvo Bustamante en su calidad de Gerente General y Representante legal de la Compañía Pacific Park Cia. Ltda., Pacipark.El inmueble signado como lote número Dos, ubicado en el Barrio Manuel Córdova, calle M-1, Zona El Murciélagos con frente al Mar

Número de Inscripción : 1414

Número de Repertorio: 3068

Folio Inicial: 23672

Folio Final: 23694

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA



de la Parroquia y Cantón Manta, Provincia de Manabí circunscrito así: LOTE NÚMERO DOS: POR EL NORTE O FRENTE: Barranco que da hacia el Mar con veinticuatro metros cincuenta centímetros. POR EL SUR O ATRAS: Con la Calle Letra A (actualmente M-1) con veinticuatro metros. POR EL OESTE: Lote de terreno Número Uno con treinta y cuatro metros cincuenta centímetros; y POR EL OTRO COSTADO O ESTE: Propiedad privada del Señor Jaime Delgado con treinta y tres metros. Lo cual da un área total de: OCHOCIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	BANDERAS KERISIT PASCALE	CASADO(A)	MANTA
COMPRADOR	COMPAÑIA PACIFIC PARK CIA LTDA. PACIPARK	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	GRIGORIEV VICTOR	SOLTERO(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	600	lunes, 12 marzo 2007	8438	8451

**Registro de : COMPRA VENTA**

[2 / 6 ] COMPRA VENTA

Inscrito el: jueves, 12 abril 2012

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 02 abril 2012

Fecha Resolución:

**a.-Observaciones:**

Protocolización de Auto de Adjudicación, un área de talud, ubicado en el Barrio El Murciélago de la Ciudad de Manta. La Compañía Pacific Park Cia.Ltda, representada por el Sr.Jorge Montalvo Bustamante. Junta de Remate Municipal, dictada el 12 de Marzo del 2012, La Adjudicación, se la efectúa como cuerpo cierto, y a favor del referido postor por ser la misma la única. Se deja constancia que el oferente demostró ser el unico colindante del talud materia de la presente pública subasta. Área de Talud, ubicado en el Barrio El Murciélago, de la Ciudad de Manta, circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, 23,76m. Playa del Mar. Sur: 23,84m. y Sra. Pascale Banderas Kerisit y la Compañía Pacific Park, Ltda PACIPARK. Este: 14,90m y lindera con Edificio San Marino (Compañía Pacipark) Oeste: 14,52m y lindera con talud (Propiedad Municipal). Con un área total a subastarse de 350,02 M2.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ADJUDICADOR	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA	NO DEFINIDO	MANTA
ADJUDICATARIO	COMPAÑIA PACIFIC PARK CIA. LTDA	NO DEFINIDO	MANTA
ADJUDICATARIO	BANDERAS KERISIT PASCALE	NO DEFINIDO	MANTA

**Registro de : COMPRA VENTA**

[3 / 6 ] COMPRA VENTA

Inscrito el: jueves, 24 mayo 2012

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 26 abril 2012

Fecha Resolución:

**a.-Observaciones:**

UNIFICACION DE DOS LOTES.- Con los antecedentes expuestos el Sr. Jorge Montalvo Bustamante, representando a la Compañía PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIPARK, en su calidad de Gerente General y Representante Legal de la misma; y el Arq. Carlos Banderas Kerisit, en su calidad de apoderado de la Sra. PASCALE BANDERAS KERISIT, conforme consta del poder adjunto; tiene a bien UNIFICAR, como en efecto unifican, los dos lotes de terrenos en UN SOLO CUERPO CIERTO, que de conformidad a la Autorización signada con el número Cero Veinte Setecientos Cuarenta y Ocho (020 -748), emitida por la Dirección de Planeamiento Urbano del Muy I. Municipio de Manta, con fecha Abril diecisiete del dos mil doce y que forma parte integrante de esta escritura, el cuerpo de terreno unificado se encuentra ubicado en el Barrio El Murcielago de la Parroquia Urbana Manta, del Cantón Manta. Con una Superficie total de UN MIL CIENTO CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS TREINTA Y UN CENTIMETROS CUADRADOS.

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

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





Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	BANDERAS KERISIT PASCALE	CASADO(A)	MANTA
PROPIETARIO	COMPAÑIA PACIFIC PARK CIA LTDA. PACIPARK	NO DEFINIDO	MANTA

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	1414	martes, 31 mayo 2011	23672	23694
COMPRA VENTA	953	jueves, 12 abril 2012	18605	18644

**Registro de : PLANOS**

[4 / 6 ] PLANOS

Inscrito el: lunes, 24 noviembre 2014

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 14 noviembre 2014

Fecha Resolución:

**a.-Observaciones:**

CONSTITUCION DE PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO "PORTOMARE"

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

Número de Inscripción : 43

Folio Inicial: 843

Número de Repertorio: 8398

Folio Final : 852

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPAÑIA PACIFIC PARK CIA LTDA. PACIPARK	NO DEFINIDO	MANTA
PROPIETARIO	BANDERAS KERISIT PASCALE	CASADO(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	29	lunes, 24 noviembre 2014	1235	1326

**Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES**

[5 / 6 ] PROPIEDADES HORIZONTALES

Inscrito el: lunes, 24 noviembre 2014

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 14 noviembre 2014

Fecha Resolución:

**a.-Observaciones:**

CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO PORTOMARE

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

Número de Inscripción : 29

Folio Inicial: 1235

Número de Repertorio: 8397

Folio Final : 1326

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	BANDERAS KERISIT PASCALE	CASADO(A)	MANTA
PROPIETARIO	COMPAÑIA PACIFIC PARK CIA LTDA. PACIPARK	NO DEFINIDO	MANTA

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	1344	jueves, 24 mayo 2012	25528	25544

**Registro de : COMPRA VENTA**

[6 / 6 ] COMPRA VENTA

Inscrito el: sábado, 13 febrero 2016

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 30 diciembre 2015

Fecha Resolución:

Número de Inscripción : 473

Folio Inicial: 13001

Número de Repertorio: 977

Folio Final : 13044

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



**a.-Observaciones:**

COMPRAVENTA, relacionada con el departamento TRES-C, Estacionamiento G- TREINTA Y CUATRO del Edificio PORTOMARE, Ubicado en el barrio Manuel Cordova Calle M- Uno zona el Murcielago con frente al Mar de la Parroquia y Cantón Manta. El comprador el señor JHIMY RAFAEL ZAVALA BARBERAN, de estado civil casado con separación de bienes.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	ZAVALA BARBERAN JHIMY RAFAEL	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	COMPAÑIA PACIFIC PARK CIA LTDA. PACIPARK	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	BANDERAS KERISIT PASCALE	CASADO(A)	MANTA

**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 certifican.

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.  
Emitido el 2021-03-08

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : ZAVALA BARBERAN JHIMY RAFAEL

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-21003689 certifico hasta el día 2021-03-08, la Ficha Registral Número: 49095.



Este documento está firmado electrónicamente

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA  
Registrador de la Propiedad

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

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 1 9 3 1 2 F 9 N R K 1 N





Ficha Registral-Bien Inmueble

49096

**Certificado de Solvencia**

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-21004429  
Certifico hasta el día 2021-03-22:



**INFORMACION REGISTRAL**

Código Catastral/Identif.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Fecha de Apertura: jueves, 11 diciembre 2014  
Información Municipal:  
Dirección del Bien: ubicado en el Barrio Manuel Córdova

Tipo de Predio: ESTACIONAMIENTO  
Parroquia: MANTA

**LINDEROS REGISTRALES:** ESTACIONAMIENTO G-34 (12,35m2) EDIFICIO PORTOMARE ubicado en el Barrio Manuel Córdova, Calle N-Uno zona El Murciélago con frente al Mar de la Parroquia y Cantón Manta. Por arriba: lindera con Estacionamiento G-10 en 12,35m2 Por abajo: lindera con terreno edificio en 12,35m2 Por el norte: lindera con área común circulación en 2,57m. Por el sur: lindera con área común circulación y Bodega B-21 en 2,57m. Por el este: lindera con Estacionamiento G-33 en 4,80m. Por el oeste: lindera con área común circulación en 4,80m. Área Neta: 12,35m2. ALICUOTA: 0,0028% AREA DE TERRENO: 3,27m2 AREA COMUN: 6,45m2 AREA TOTAL: 18,80m2.

**SOLVENCIA:** EL ESTACIONAMIENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1414 martes, 31 mayo 2011	23672	23694
COMPRA VENTA	PROTOCOLIZACIÓN DE ADJUDICACIÓN	953 jueves, 12 abril 2012	18605	18644
COMPRA VENTA	UNIFICACIÓN Y FORMACIÓN DE SOLAR	1344 jueves, 24 mayo 2012	25528	25544
PROPIEDADES HORIZONTALES	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	29 lunes, 24 noviembre 2014	1235	1326
PLANOS	PLANOS	43 lunes, 24 noviembre 2014	843	852
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	473 sábado, 13 febrero 2016	13001	13044

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Registro de : **COMPRA VENTA**

[1 / 6 ] COMPRA VENTA

Inscrito el: martes, 31 mayo 2011

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 19 abril 2011

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

El Arquitecto Banderas Kerisit Carlos, en su calidad de Apodera de la Señora Banderas Kerisit Pascale casada con capitulación matrimonial. El Señor Jorge Alfonso Agustín Montalvo Bustamante en su calidad de Gerente General y Representante legal de la Compañía Pacific Park Cia. Ltda., Pacipark.El inmueble signado como lote número Dos, ubicado en el Barrio Manuel Córdova, calle M-1, Zona El Murciélago con frente al Mar de la Parroquia y Cantón Manta, Provincia de Manabí circunscrito así: LOTE NÚMERO DOS: POR EL NORTE O FRENTE: Barranco que da hacia el Mar con veinticuatro metros cincuenta centímetros. POR EL SUR O ATRAS: Con la Calle Letra A (actualmente M-1) con veinticuatro metros. POR EL OESTE: Lote de terreno Número Uno con treinta y cuatro metros cincuenta centímetros; y POR EL OTRO COSTADO O ESTE: Propiedad privada del Señor Jaime Delgado con treinta y tres metros. Lo cual da un área total de: OCHOCIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS.

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

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



Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	BANDERAS KERISIT PASCALE	CASADO(A)	MANTA
COMPRADOR	COMPAÑIA PACIFIC PARK CIA LTDA. PACIPARK	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	GRIGORIEV VICTOR	SOLTERO(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	600	lunes, 12 marzo 2007	8438	8451

Registro de : **COMPRA VENTA**

[2 / 6 ] COMPRA VENTA

Inscrito el: jueves, 12 abril 2012

Número de Inscripción : 953

Folio Inicial: 18605

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2024

Folio Final : 18644

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 02 abril 2012

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Protocolización de Auto de Adjudicación, un área de talud, ubicado en el Barrio El Murciélago de la Ciudad de Manta. La Compañía Pacific Park Cia.Ltda, representada por el Sr.Jorge Montalvo Bustamante. Junta de Remate Municipal, dictada el 12 de Marzo del 2012, La Adjudicación, se la efectúa como cuerpo cierto, y a favor del referido postor por ser la misma la única. Se deja constancia que el oferente demostró ser el único colindante del talud materia de la presente pública subasta. Área de Talud, ubicado en el Barrio El Murciélago, de la Ciudad de Manta, circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, 23,76m. Playa del Mar. Sur: 23,84m, y Sra. Pascale Banderas Kerisit y la Compañía Pacific Park, Ltda PACIPARK. Este: 14,90m y lindera con Edificio San Marino (Compañía Pacipark) Oeste: 14,52m y lindera con talud (Propiedad Municipal). Con un área total a subastarse de 350,02 M2.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ADJUDICADOR	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA	NO DEFINIDO	MANTA
ADJUDICATARIO	COMPAÑIA PACIFIC PARK CIA. LTDA	NO DEFINIDO	MANTA
ADJUDICATARIO	BANDERAS KERISIT PASCALE	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : **COMPRA VENTA**

[3 / 6 ] COMPRA VENTA

Inscrito el: jueves, 24 mayo 2012

Número de Inscripción : 1344

Folio Inicial: 25528

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2917

Folio Final : 25544

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 26 abril 2012

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

UNIFICACION DE DOS LOTES.- Con los antecedentes expuestos el Sr. Jorge Montalvo Bustamante, representando a la Compañía PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIPARK, en su calidad de Gerente General y Representante Legal de la misma; y el Arq. Carlos Banderas Kerisit, en su calidad de apoderado de la Sra. PASCALE BANDERAS KERISIT, conforme consta del poder adjunto; tiene a bien UNIFICAR, como en efecto unifican, los dos lotes de terrenos en UN SOLO CUERPO CIERTO, que de conformidad a la Autorización signada con el número Cero Veinte Setecientos Cuarenta y Ocho (020 -748), emitida por la Dirección de Planeamiento Urbano del Muy I. Municipio de Manta, con fecha Abril diecisiete del dos mil doce y que forma parte integrante de esta escritura, el cuerpo de terreno unificado se encuentra ubicado en el Barrio El Murciélago de la Parroquia Urbana Manta, del Cantón Manta. Con una Superficie total de UN MIL CIENTO CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS TREINTA Y UN CENTIMETROS CUADRADOS.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	BANDERAS KERISIT PASCALE	CASADO(A)	MANTA
PROPIETARIO	COMPAÑIA PACIFIC PARK CIA LTDA. PACIPARK	NO DEFINIDO	MANTA

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

*[Handwritten signature]*

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



Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	1414	martes, 31 mayo 2011	23672	23694
COMPRA VENTA	953	jueves, 12 abril 2012	18605	18644

**Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES**  
[ 4 / 6 ] PROPIEDADES HORIZONTALES

Inscrito el: lunes, 24 noviembre 2014

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 14 noviembre 2014

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO PORTOMARE

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

Número de Inscripción : 29

Folio Inicial: 1235

Número de Repertorio: 8397

Folio Final : 1326

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	BANDERAS KERISIT PASCALE	CASADO(A)	MANTA
PROPIETARIO	COMPAÑIA PACIFIC PARK CIA LTDA. PACIPARK	NO DEFINIDO	MANTA

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	1344	jueves, 24 mayo 2012	25528	25544

**Registro de : PLANOS**

[ 5 / 6 ] PLANOS

Inscrito el: lunes, 24 noviembre 2014

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 14 noviembre 2014

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CONSTITUCION DE PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO "PORTOMARE"

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

Número de Inscripción : 43

Folio Inicial: 843

Número de Repertorio: 8398

Folio Final : 852

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPAÑIA PACIFIC PARK CIA LTDA. PACIPARK	NO DEFINIDO	MANTA
PROPIETARIO	BANDERAS KERISIT PASCALE	CASADO(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	29	lunes, 24 noviembre 2014	1235	1326

**Registro de : COMPRA VENTA**

[ 6 / 6 ] COMPRA VENTA

Inscrito el: sábado, 13 febrero 2016

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 30 diciembre 2015

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

COMPRAVENTA, relacionada con el departamento TRES-C, Estacionamiento G- TREINTA Y CUATRO del Edificio PORTOMARE, Ubicado en el barrio Manuel Cordova Calle M- Uno zona el Murcielago con frente al Mar de la Parroquia y Cantón Manta. El comprador el señor JHIMY RAFAEL

Número de Inscripción : 473

Folio Inicial: 13001

Número de Repertorio: 977

Folio Final : 13044

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



ZAVALA BARBERAN, de estado civil casado con separación de bienes.  
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	ZAVALA BARBERAN JHIMY RAFAEL	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	COMPAÑIA PACIFIC PARK CIA LTDA. PACIPARK	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	BANDERAS KERISIT PASCALE	CASADO(A)	MANTA

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	4
PLANOS	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
<b>Total Inscripciones&gt;&gt;</b>	<b>6</b>

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

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.  
Emitido el 2021-03-22

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : ZAVALA BARBERAN JHIMY RAFAEL

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-21004429 certifico hasta el día 2021-03-22, la Ficha Registral Número: 49096.

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

**Este documento está firmado electronicamente**

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

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



# EDIFICIO PORTOMARE

---

Manta, Marzo del 2021



## CERTIFICACIÓN

*La Administración del Edificio Portomare, ubicada en la Calle M-1 del Barrio Murciélago de esta ciudad, Certifica que Revisados los respectivos registros, se desprende que el propietario del Dpto. 3-C, Estacionamiento 34 del Edificio antes mencionado no mantiene ninguna obligación pendiente y se encuentra al día en el pago de las alcúotas tanto ordinarias como extraordinarias hasta el mes de Marzo*

EDIFICIO PORTOMARE  
.....  
FIRMA AUTORIZADA

**Sr. José Luis Mendoza**  
**CI.130812324-7**  
**ADMINISTRADOR**  
**EDIFICIO PORTOMARE**  
**Teléf. 0987357471**

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
NOTARIA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA



**REPÚBLICA DEL ECUADOR**  
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACION Y CEEULACION

CÉDULA DE CIUDADANIA N. 130699521-6

APellidos y Nombres: **ZAVALA BARBERAN JHIMY RAFAEL**

Lugar de nacimiento: **MANABI PORTOVIEJO PORTOVIEJO**

Fecha de nacimiento: **1972-11-17**

Nacionalidad: **ECUATORIANA**

Sexo: **M**

Estado civil: **CASADO**  
Cónyuge: **MARY ELIZABETH CARDENAS LOOR**



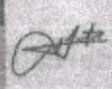

INSTRUCCION: **BACHILLERATO** PROFESION / OCUPACION: **COMERCIANTE** V4443V4242

APellidos y Nombres del Padre: **ZAVALA FANFAN VICENTE OLMEDO**

APellidos y Nombres de la Madre: **BARBERAN INTRIAGO ELIDA MARIA**

Lugar y Fecha de Expedición: **PORTOVIEJO 2013-07-03**

Fecha de Expiración: **2023-07-23**





**CERTIFICADO DE VOTACION 11 ABRIL 2021**

PROVINCIA: **MANABI**

CIRCUNSCRIPCION: **2**

CANTON: **PORTOVIEJO**

PARRROQUIA: **12 DE MARZO**

ZONA: **1**

JUNTA No. **0047 MASCULINO**

**ZAVALA BARBERAN JHIMY RAFAEL**

CC N. **1306995216**



**CIUDADANO**

ESTE DOCUMENTO CREDITA QUE SUJETO SEPRADO EN LAS ELECCIONES GENERALES 2021

*Marcell*

F. PRESIDENTE DE LA JUNTA

*Amis*

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



## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



**Número único de identificación:** 1306995216

**Nombres del ciudadano:** ZAVALA BARBERAN JHIMY RAFAEL

**Condición del cedulado:** CIUDADANO

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

**Fecha de nacimiento:** 17 DE NOVIEMBRE DE 1972

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** HOMBRE

**Instrucción:** BACHILLERATO

**Profesión:** COMERCIANTE

**Estado Civil:** CASADO

**Cónyuge:** CARDENAS LOOR MARY ELIZABETH

**Fecha de Matrimonio:** 10 DE MAYO DE 1996

**Nombres del padre:** ZAVALA FARFAN VICENTE OLMEDO

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Nombres de la madre:** BARBERAN INTRIAGO ELIDA MARIA

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 23 DE JULIO DE 2013

**Condición de donante:** SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 27 DE ABRIL DE 2021

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

N° de certificado: 218-413-83638



218-413-83638

Eco. Rodrigo Avilés J.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



LA TIPOGRAFIA NACIONAL DE QUITO



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

No. 171482341-4

**CEDULA DE CIUDADANIA**  
APELLIDOS Y NOMBRES  
**MORALES CARDENAS STEPHANIE LISSETTE**  
LUGAR DE NACIMIENTO  
**PICHINCHA QUITO**  
SANTA PRISCA  
FECHA DE NACIMIENTO 1995-04-13  
NACIONALIDAD **ECUATORIANA**  
SEXO **MUJER**  
ESTADO CIVIL **SOLTERO**





**INSTRUCCION SUPERIOR**      **PROFESIÓN / OCUPACION ESTUDIANTE**

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
**MORALES CARDENAS VICTOR HUGO**

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
**CARDENAS FALCONI MARTHA LUCIA**

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN  
**QUITO 2018-07-09**

FECHA DE EXPIRACIÓN  
**2028-07-09**

E3313V1121

00084432

*Stephanie Morales*

DIRECTOR GENERAL      FIRMA DEL CEDULADO

*[Handwritten signature]*

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



## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1714823414

Nombres del ciudadano: MORALES CARDENAS STEPHANIE LISSETTE

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/SANTA PRISCA

Fecha de nacimiento: 13 DE ABRIL DE 1995

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Nombres del padre: MORALES CARDENAS VICTOR HUGO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: CARDENAS FALCONI MARTHA LUCIA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 24 DE JUNIO DE 2019

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 27 DE ABRIL DE 2021

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

N° de certificado: 212-413-83797



212-413-83797

Eco. Rodrigo Avilés J.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





We hold these truths to be self-evident: that all men are with certain unalienable rights, that among these

### Visas



26 2020 DIC.:

SEOM-DIO

REPUBLICA DEL ECUADOR  
MINISTERIO DE GOBIERNO

07 2021 ABR.:

SEOM-JUO

11 2021 ENE.

SEOM-JUO

REPUBLICA DEL ECUADOR  
MINISTERIO DE GOBIERNO

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y CENELEC

130812324-7

CIUDADANO  
MENDOZA QUIROZ JOSE LUIS  
ESTADO CIVIL: CASADO  
CARMEN ALEXANDRA ALONSO VINCES

MANABI  
PORTOVEJO  
ABDON CALDERON

FECHA DE NACIMIENTO: 1970-04-14  
NACIONALIDAD: ECUATORIANA  
SEXO: HOMBRE




INSTRUCCION: ESTUDIANTE  
BACHILLERATO

Y3330V2222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: MENDOZA MENDOZA ANGEL AMADO  
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: QUIROZ MACIAS DOLCRES MARIA

PORTOVEJO  
2018-12-07  
FECHA DE EMISION  
2028-12-07






CERTIFICADO DE VOTACION  
7 FEBRERO 2021

PROVINCIA: MANABI  
CIRCONSCRIPCION: 2  
CANTON: PORTOVEJO  
PARROQUIA: ABDON CALDERON  
ZONA  
JURISDICCION: 0011 MASCULINO

68765250

1308123247

MENDOZA QUIROZ JOSE LUIS




*[Handwritten signature]*



.....  
FIRMA AUTORIZADA

Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado en 01 fojas útiles.

Manta, 18/03/2021

.....

*[Handwritten signature]*  
Abg. Carlos Andrés Giler Castillo  
Notario Sexto Suplente  
Manta - Ecuador





EDIFICIO PORTOMARE

Manta, 10 de Marzo del 2020

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

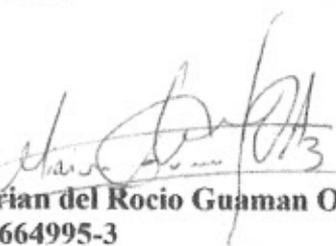


De mi consideración:

Pongo en su conocimiento que en sesión celebrada el 9 de Marzo del 2020, se decidió por unanimidad nombrarlo a usted como Administrador del Edificio Portomare de la Ciudad de Manta, por el periodo estatutario de **DOS AÑOS**.

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

Atentamente,

  
**Sra. Mirian del Rocio Guaman Ortiz**  
C.I. 130664995-3  
Presidente Turno

EDIFICIO PORTOMARE  
FIRMA AUTORIZADA

Acepto la designación de Administrador  
Constante en el presente nombramiento.

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



Factura: 001-004-000007788



20201308005D01120

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20201308005D01120**

Ante mí, NOTARIO(A) DIEGO HUMBERTO CHAMORRO PEPINOSA de la NOTARÍA QUINTA , comparece(n) JOSE LUIS MENDOZA QUIROZ portador(a) de CÉDULA 1308123247 de nacionalidad ECUATORIANA, mayor(es) de edad, estado civil CASADO(A), domiciliado(a) en PORTOVIEJO, POR SUS PROPIOS DERECHOS en calidad de COMPARECIENTE; quien(es) declara(n) que la(s) firma(s) constante(s) en el documento que antecede OFICIO S/N, es(son) suya(s), la(s) misma(s) que usa(n) en todos sus actos públicos y privados, siendo en consecuencia auténtica(s), CON SU AUTORIZACIÓN HA(N) SIDO VERIFICADO(S) EN EL SISTEMA NACIONAL DE IDENTIFICACIÓN CIUDADANA DEL REGISTRO CIVIL, DOCUMENTO(S) QUE SE AGREGA(N) A LA PRESENTE DILIGENCIA. para constancia firma(n) conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe. La presente diligencia se realiza en ejercicio de la atribución que me confiere el numeral noveno del artículo dieciocho de la Ley Notarial -. El presente reconocimiento no se refiere al contenido del documento que antecede, sobre cuyo texto esta Notaria, no asume responsabilidad alguna. – Se archiva un original. MANTA, a 22 DE ABRIL DEL 2020, (15:03).

Dr. Diego Chamorro Pepinosa  
NOTARIA QUINTA

JOSE LUIS MENDOZA QUIROZ  
CÉDULA: 1308123247

Dr. Diego Chamorro Pepinosa  
NOTARIO(A) DIEGO HUMBERTO CHAMORRO PEPINOSA  
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

EDIFICIO PORTOMARE  
FIRMA AUTORIZADA





Municipio de Manta



**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 017-ALC-M-JOZC-2014  
MODIFICATORIA A LA REFORMA DE LA RESOLUCION No. 012-ALC-M-  
JEB-2014 SOBRE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL  
EDIFICIO "PORTOMARE"**

*Alcaldía Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño*

EDIFICIO PORTOMARE

**CONSIDERANDO:**

**Que**, el artículo 66 en su numeral 6, expresa: "Se reconoce y garantizará a las personas: 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 artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, en su numeral 2, expresa: "El Sector Público comprende. Las Entidades que integran el régimen autónomo descentralizado".

**Que**, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución"

**Que**, el artículo. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, expresa.- La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación;"

**Que**, el artículo 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 aéreas comunales; f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley

*Municipio*

Resolución No. 017-ALC-JOZC-2014/Modificatoria a la Reforma de la Resolución No. 012-ALC-M-JEB-2014 sobre la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "PORTOMARE"







Municipio de  
*Manta*



dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad.

**Que**, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: "Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: ...; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

**Que**, el artículo 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**, el artículo 367 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: "Los actos administrativos se extinguen o reforman en sede administrativa de oficio o a petición del administrado. En general, se extinguirán los actos administrativos por el cumplimiento de alguna modalidad accidental a ellos, tales como plazo o condición. Los actos administrativos podrán extinguirse o reformarse en sede administrativa por razones de legitimidad o de oportunidad".

**Que**, el artículo 368 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: Extinción o reforma de oficio por razones de oportunidad.- La extinción o reforma de oficio de un acto administrativo por razones de oportunidad tendrá lugar cuando existen razones de orden público que justifiquen declarar extinguido dicho acto administrativo. El acto administrativo que declara extinguido otro acto administrativo, por razones de oportunidad no tendrá efectos retroactivos. La extinción la podrá realizar la misma autoridad que expidiera el acto o quien la sustituya en el cargo, así como cualquier autoridad jerárquicamente superior a ella.

**Que**, el artículo 382 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: "Los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos descentralizados observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, intermediación, buena fe y confianza legítima";





Municipio de  
**Manta**



**Que**, el art. 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, 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.

**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**, el Art. 327 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, expresa: Cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados, que afecten al uso del suelo, densidades, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatorio la aprobación de planos modificatorios, para ello deberá presentar la siguiente documentación:

- Solicitud planteada ante la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano;
- Memoria justificativa de los cambios y modificaciones;
- Certificado del Informe de Regulación Urbana;
- Informe de aprobación y una copia de los planos aprobados;
- Dos copias de los planos modificatorios resaltando los cambios requeridos;
- Si la edificación ha sido declarada en propiedad horizontal, se requerirá la autorización de todos los condóminos; y,
- Si se trata de ampliaciones que comprometan la estabilidad del edificio, se requerirá además informes sobre las características estructurales de las edificaciones y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas.

**Que**, mediante comunicación suscrita por el Arq. Carlos Bandera Kerisit, solicita a la Alcaldía de Manta, se apruebe la modificatoria al estudio de Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "PORTOMARE".

**Que**, mediante oficio No. 0587-DPUM-JOC, de fecha 10 de septiembre del 2014, suscrito por el Arq. Jonathan Orozco Cobefia, Director de Planeamiento Urbano, manifiesta que en atención a la solicitud de modificatoria propiedad horizontal del Edificio "PORTOMARE", anexa el informe suscrito por el Arq. Franklin Holguín, Técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano, en la cual indica que con la Resolución NO. 012-ALC-M-JEB.2014 de fecha 05 de mayo de 2014, emitida por el anterior Alcalde de Manta, se procedió a aprobar la declaratoria de Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "Portomare", de propiedad del Arq. Carlos Banderas

EDIFICIO PORTOMARE  
J  
LUA





Municipio 35  
*Manta*



Kerisit y la Compañía Pacificark Cia. Ltda, ubicado en el Barrio el Murciélago de la Parroquia Manta, con clave catastral No. 1130303000; y, que analizada la documentación presentada, se constató que la modificatoria consiste en incrementar en la planta baja el área de oficina de 18,70m<sup>2</sup>, como área vendible, lo que origina que las áreas generales sufran variaciones en los ítems:

Área Común	2.302,23m <sup>2</sup> a 2.283,53m <sup>2</sup>
Área Neta Vendible	4.641,55m <sup>2</sup> a 4.660,20m <sup>2</sup>
Área Construida:	4.319,55m <sup>2</sup> a 4.338,25m <sup>2</sup>

El restante del estudio aprobado no sufre variaciones, por lo que sugiere atender favorablemente la solicitud de los promotores del Edificio "PORTOMARE".

Que, con fecha 16 de septiembre de 2014, mediante memorando No. 873-GVG-2014, El Ab. Gonzalo Vera González, Procurador Sindico Municipal, emite pronunciamiento al respecto en los siguientes términos: Acogiendo el informe presentado por el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano, en lo concerniente a la solicitud de Modificatoria a la declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "PORTOMARE", aprobada mediante Resolución No 012-ALC-M-JEB-2014 de fecha mayo 05 de 2014; el Artículo 367 del COOTAD, señala que: "Los actos administrativos se extinguen o reforman en sede administrativa de oficio o a petición del administrado. En general, se extinguirán los actos administrativos por el cumplimiento de alguna modalidad accidental a ellos, tales como plazo o condición. Los actos administrativos podrán extinguirse o reformarse en sede administrativa por razones de legitimidad o de oportunidad", y el art. 327 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, expresa que cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados, que afecten al uso del suelo, densidades, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatorio la aprobación de planos modificatorios. En virtud de las normas legales expuestas; considero pertinente señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, podrá dictar resolución administrativa, mediante la cual reforme al Acto Administrativo No. 012-ALC-M-JEB-2014 de fecha 05 de mayo de 2014, de aprobación de la Declaratoria de Propiedad horizontal del Edificio "PORTOMARE", en la cual conste la variación de áreas, siendo éstas:

El Área Común de	2.302,23m <sup>2</sup> a 2.283,53m <sup>2</sup>
El Área Neta Vendible de	4.641,55m <sup>2</sup> a 4.660,20m <sup>2</sup>
El Área Construida de	4.319,55m <sup>2</sup> a 4.338,25m <sup>2</sup>

EDIFICIO PORTOMARE

FIRMA AUTORIZADA

*Alcalde*  
Ab. Ely Cedeño Menéndez  
Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador

Resolución No. 017-ALC-JOZC-2014/Modificatoria a la Reforma de la Resolución No. 012-ALC-M-JEB-2014 sobre la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "PORTOMARE"







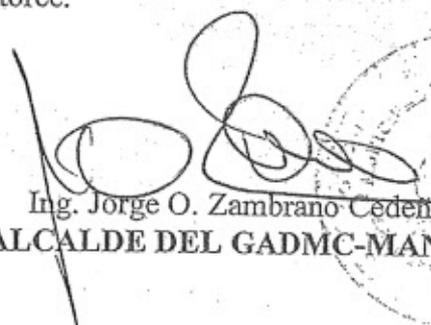
En virtud de lo expuesto, y en uso de las atribuciones conferidas en la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Ejecutivo como Máxima Autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta.

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Modificar la Reforma al Acto Administrativo No. 012-ALC-M-JEB-2014 de fecha 05 de mayo de 2014 de aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "PORTOMARE", de propiedad del Arq. Carlos Banderas Kerisit y la Compañía Pacifipark Cia. Ltda., ubicado en el Barrio el Murciélago de la Parroquia Manta, con clave catastral No. 1130303000, en el sentido de hacer constar la variación de áreas; esto es, Área Común de 2.302,23m<sup>2</sup> a 2.283,53m<sup>2</sup>; Área Neta Vendible: 4.641,55m<sup>2</sup> a 4.660,20m<sup>2</sup>; Área Construida: 4.319,55m<sup>2</sup> a 4.338,25m<sup>2</sup>; en virtud de las normas expuestas y acogiendo los informes de la Dirección de Planeamiento Urbano; y, de la Dirección de Gestión Jurídica.

**SEGUNDO:** Que, LA Secretaria General de esta Municipalidad notifique a los interesados así como a las Direcciones Municipales de Planeamiento Urbano; y, Avalúos, Catastros y Registros, Gestión Financiera y Gestión Jurídica, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos.

Dado y firmado en el despacho de la Alcaldía a los dieciocho días del mes de septiembre del dos mil catorce.

  
Ing. Jorge O. Zambrano Cedeno  
ALCALDE DEL GADMC-MANTA

EDIFICIO PORTOMARE  
FIRMA AUTORIZADA



•  
•

•  
•

# EDIFICIO PORTOMARE



## REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO PORTOMARE INCORPORADO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Considerando:

Que el Edificio denominado "PORTOMARE", está compuesto de solar y una edificación tipo edificio, que se levanta sobre el solar sin número del Barrio El Murciélago, Cantón Manta, Provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio, entre las que se destacan dos subterráneos para parqueos, la planta baja y 11 pisos altos con sus respectivos departamentos. Edificio, cuyo fin es el de Residencia permanente o vacacional.

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

Que la Asamblea de Copropietarios del "Edificio PORTOMARE", celebrada el día ... de ..... del 2014, de conformidad con lo establecido en el artículo once de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo treinta y dos del Reglamento de la antedicha Ley, resuelve:

Expedir el siguiente:

EDIFICIO PORTOMARE

FIRMA AUTORIZADA

### REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL "EDIFICIO PORTOMARE"

#### CAPITULO I.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

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

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

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

**Art.4.- VIGENCIA.-** El Reglamento Interno de Copropietarios del "Edificio PORTOMARE", entrará en



# EDIFICIO PORTOMARE



de vehículos y área común de piscina y equipos. La estructura del edificio es de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre pilotos de hormigón a la profundidad recomendada por el estudio de suelos. Las paredes son de bloque alivianado de cemento. Los pisos están nivelados y revestidos de porcelanato importado. Tiene dos ascensores marca Mitsubishi con capacidad para ocho personas cada uno. Las instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y fuerza de 110V, cableado para teléfono y TV. Cuenta con una planta de emergencia. Tiene un sistema hidroneumático importado. El edificio cuenta con un sistema de seguridad y combate contra incendios que incluye una red de agua a presión, cajetines con mangueras y extintores por piso, sprinklers en los sótanos, lámparas de emergencia y detectores de humo en los corredores. Además tiene una infraestructura de alarmas contra incendio. La fachada es de Mampostería de ladrillo visto y ventanas de aluminio y vidrio. La cubierta es de hormigón armado.

## CAPÍTULO II.- DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

**Art. 6.- BIENES EXCLUSIVOS.-** Son bienes de dominio exclusivo los departamentos, las terrazas, las bodegas y los parqueos pertenecientes a los propietarios, los mismos que se encuentran delimitados en este reglamento.

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

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

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

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

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

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

- a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la solidez o salubridad del "Edificio PORTOMARE", y que dichas modificaciones cuenten con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, así como también que se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno; y,

*perueta i pios*  
Elsye Cedeño Menéndez  
Notaria Pública Cuarta  
Mantua - Ecuador

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO PORTOMARE

PAG. 44

EDIFICIO PORTOMARE

FIRMA AUTORIZADA





# EDIFICIO PORTOMARE



- b) Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte de la Muy Ilustre Municipalidad de Manta, respetando además el derecho a la propiedad intelectual de los autores del diseño y de los constructores.

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

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



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

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

## CAPÍTULO III.- DE LOS BIENES COMUNES

**Art. 13.- BIENES COMUNES.-** Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del "Edificio PORTOMARE", las áreas de circulación exterior, oficina del administrador, escaleras, ascensores, cuartos de equipos, cuartos técnicos, lobbys, cuartos de equipos de ascensores, cuartos de bombas, terrazas de aire acondicionado, circulación de subsuelos y áreas verdes.

EDIFICIO PORTOMARE  
FIRMA AUTORIZADA

*Escritura i parte*  
Elyse Cedeño Menéndez  
Notaria Pública Cuarta  
Manta - Ecuador





# EDIFICIO PORTOMARE



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

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

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

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

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

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

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

*Rescata i. o. o. o. o.*  
Elsye Cedeño Meréndez  
Notaria Pública Cuarta  
Manta - Ecuador

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO PORTOMARE

PAG. 46

EDIFICIO PORTOMARE

FIRMA AUTORIZADA





•  
•

•  
•

# EDIFICIO PORTOMARE



- m) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados;
- n) Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador del Edificio, en la que se certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el Edificio;
- o) El Administrador por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
- p) Utilizar los bienes comunes del Edificio como sitios de alojamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.
- q) Lavar los vehículos en los subsuelos del Edificio.



## CAPÍTULO IV.- DE LAS SANCIONES

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

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

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

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

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

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

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

EDIFICIO PORTOMARE  
.....  
FIRMA AUTORIZADA

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO PORTOMARE

*El suscrito i mare*  
3. Elise Cedeño Menéndez  
Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador





# EDIFICIO PORTOMARE



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

Los copropietarios, en razón del derecho de uso del departamento, bodega o parqueo otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios, emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las obligaciones por parte de éstos, asumirán dicho incumplimiento y, deberán además de solicitar el establecimiento de sanciones antes detalladas, dar por terminado el contrato de arrendamiento o comodato y proceder a la recuperación del departamento de vivienda en forma inmediata, observando el procedimiento convenido en el contrato o cualquier otro previsto en la ley.

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



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

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

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

*El peticula*  
Abg. Elvye Cedeño Menéndez  
Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO PORTOMARE

PAG. 48



EDIFICIO PORTOMARE  
FIRMA AUTORIZADA



# EDIFICIO PORTOMARE



- i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;
- j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle el Administrador del Edificio. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;
- k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,
- l) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y en el presente Reglamento Interno.

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

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

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

## CAPITULO VI.- DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO

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

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

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

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

Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al Edificio.

Cada Copropietario es responsable de los aportes a los que se refiere el inciso anterior desde cuando adquiere el dominio de un bien exclusivo. Ningún copropietario estará exento de esta obligación, aun

*Aperturación de suro*

*Notaría Cuarta del Cantón Manabí*





# EDIFICIO PORTOMARE



cuando haya cedido sus derechos, renunciado a ellos o abandonado su propiedad, mientras sea el titular de dominio. Quienes en su nombre sean tenedores, usuarios o usufructuarios serán solidariamente responsables por dichos conceptos, que se deben pagar los primeros cinco días del mes.

**Art. 33.- DEFICIT PRESUPUESTARIO.-** Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea de Copropietarios, resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y mejora de los bienes comunes, se convocará a una Asamblea Extraordinaria en la que se acordarán los ajustes requeridos y se fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios, las que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 41.- SESIONES.-** La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán una vez por año calendario, y dentro de los tres primeros meses

*El potentado plos*  
**Abg. Elsy Cedeño Menéndez**  
Notaría Pública Cuarta  
Manta, Ecuador



EDIFICIO PORTOMARE  
FIRMA AUTENTICADA



# EDIFICIO PORTOMARE



de cada año. Las sesiones extraordinarias se realizarán cuando fueran convocadas, para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

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

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

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

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

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

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

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

A efectos de reformar el reglamento interno o adoptar uno nuevo, deberá estar presente el 50% de copropietarios con derecho a voto.

El Secretario de dicha Asamblea General llevará un registro con la firma o representación de cada asistente a la misma.

Para ejercer el derecho de voto en la Asamblea, cada copropietario deberá encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración. Cada copropietario tendrá votos en proporción a sus respectivas alícuotas.

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

*Al petitorio a fines*

EDIFICIO PORTOMARE

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO PORTOMARE





•  
•

•  
•

# EDIFICIO PORTOMARE



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

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

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

**Art. 49.- RESOLUCIONES.-** Las resoluciones de la Asamblea son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre los bienes del inmueble constituido en edificio o declarado en propiedad horizontal.

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

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

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

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

EDIFICIO PORTOMARE

FIRMA AUTORIZADA

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO PORTOMARE

PAG. 52

*Apobado i. suato*

*Abigye C. Cordero Mendez  
Notario Publico  
Canton Santa Cruz*





•  
•

•  
•

# EDIFICIO PORTOMARE



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presentare la Administración;

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO PORTOMARE

PAG. 53

*F. Pedraza i Puelo*  
Abg. Elsy Ceceo Menéndez  
Notaria Pública Cuarta  
Manta Ecuador



EDIFICIO PORTOMARE

.....  
FIRMA AUTORIZADA



•  
•

•  
•

## EDIFICIO PORTOMARE



- b) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la proforma del presupuesto anual de gastos del edificio; la que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán;
- c) Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del Edificio;
- d) Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes del inmueble declarado en propiedad horizontal;
- e) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General, el proyecto de Reglamento Interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- f) Previa resolución de la Asamblea, contratar a una persona que desempeñará la administración del Edificio;
- g) Autorizar por escrito al Administrador, para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes y señalar sus respectivas remuneraciones; y,
- h) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del Edificio, y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.



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

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

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

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

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

*Apeltrubá J. Peña*  
Elyse Cedeño Méndez  
Notaria Pública Cuarta  
Manta - Ecuador

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO PORTOMARE

PAG. 54

EDIFICIO PORTOMARE



FIRMA AUTORIZADA



# EDIFICIO PORTOMARE



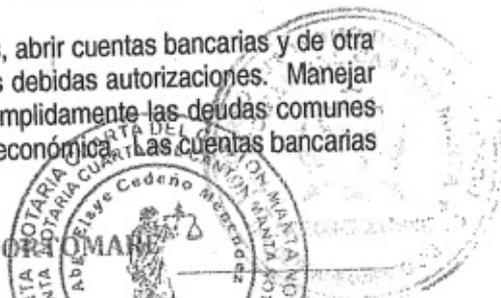
**Art. 65.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR.-** Son atribuciones y deberes de la persona que ejerza la Administración:

- a) Administrar los bienes comunes del Edificio, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
  - b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del Edificio y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
  - c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
  - d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal, y de su Reglamento General, el proyecto de reglamento interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
  - e) Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este reglamento interno;
  - f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
  - g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Edificio; y, la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos del Edificio; cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos.
  - h) Solicitar que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
  - i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en edificio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas;
  - j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del Edificio; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
  - k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias

*Espectula y Pich*  
*de Cedeno Menendez*

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO PORTOMARE

PAG. 55



EDIFICIO PORTOMARE

FIRMA AUTORIZADA



# EDIFICIO PORTOMARE



- podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;
- m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del inmueble constituido en edificio o declarado en propiedad horizontal;
  - n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
  - o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;
  - p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en edificio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el inmueble;
  - q) La correspondencia de la administración del Edificio, será firmada por el Presidente y/o por el Administrador;
  - r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y este reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del inmueble;
  - s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en edificio o declarado en propiedad horizontal;
  - t) Previa autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el inmueble;
  - u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual del Edificio;
  - v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del Edificio;
  - w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;
  - x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y el presente reglamento interno, así como las resoluciones de los Órganos de Administración del Edificio.

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

## CAPÍTULO VIII.- DE LA SEGURIDAD

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

*aprobado en sesión*

*Abg. E. Cedeño*

EDIFICIO PORTOMARE

.....  
FIRMA AUTORIZADA

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO PORTOMARE





# EDIFICIO PORTOMARE



## CAPITULO IX.- SOLUCION DE CONFLICTOS

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

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

RAZÓN: El presente reglamento, fue aprobado por la Asamblea de Copropietarios del Edificio PORTOMARE, celebrada el ..... de ..... del 2014.



Arq. Douglas Zambrano

RESPONSABLE TECNICO

EDIFICIO PORTOMARE

FIRMA AUTORIZADA

*El presente i suare*  
Abg. Eliseo Cedeno Mendez  
Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO PORTOMARE

PAC 57





REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA  
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto  
Martínez Vera

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



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

Ab. Felipe Martínez Vera  
NOTARIO CUARTO  
DEL CANTÓN MANTA

Page 1

THE STATE OF CALIFORNIA  
DOES hereby certify that the following is a true and correct copy of the original as the same appears on the records of the State of California.



ALVIN C. ...  
NOTARY PUBLIC  
DEL CANYON MARIN

A.  
1900  
12



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32