REPÚBLICA DEL ECUADOR

NOTARÍA PÚBLICA CUARTA DEL CANTÓN MANTA

TESTIMONIO DE ESCRITURA

Autorizado por la Notaria

Abg. Elsye Cedeño Menéndez

"Caminando hacia la excelencia"

Factura: 002-002-000013930

20151308004P05092

NOTARIO(A) SUPLENTE RISKEL RENEE VERA VIVAS

NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20151308004P05092

ACTO O CONTRATO:

COMPRAVENTA

FECHA DE OTORGAMIENTO:	30 DE NOVIEMBRE DEL 2015, (11:13)

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	PAZMINO ALMEIDA HUGO FABIAN	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CEDULA	1705099068	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	

A FAVOR DE

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	GUERRERO ROSS RAMON ALBERTO	REPRESENTADO POR	CEDULA	1301789225	ECUATORIANA	COMPRADOR(A)	ALEJANDRO GUERRERO ROSS

UBICACION

Provincia	Cantón	Parroquia
MANABI	MANTA	MANTA

DESCRIPCION DOCUMENTO:	
OBJETO/OBSERVACIONES:	DEPARTAMENTO 01, PLANTA 01, DEL CONJUNTO PAZMINO ZAMBRANO DEL CANTON MANTA

CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:	115464.00

NOTARIO(A) SUPLENTE RISKEL RENEE VERA VIVAS

NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA

AP: DP13-9812-UPTH-15-R

CODIGO: 201513080004P05092

COMPRAVENTA: OTORGA EL SEÑOR HUGO FABIAN PAZMIÑO ALMEIDA; A FAVOR DEL SEÑOR RAMON ALBERTO GUERRERO ROSS.-

CUANTIA : USD $ 115,463.90

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día lunes treinta de noviembre del año dos mil quince, ante mí, **ABOGADO RISKEE RENEE VERA VIVAS**, Notario Público Cuarto Suplente del Cantón Manta, según acción de personal DP13-9812-UPTH-15-IR, otorgada por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Manabí, comparecen y declaran, por una parte, en calidad de "VENDEDOR", el señor **HUGO FABIAN PAZMIÑO ALMEIDA**, casado con disolución de la sociedad conyugal, por sus propios y personales derechos, a quien doy fe de conocer en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponde a los número uno siete cero cinco ocho nueve nueve seis ocho guión ocho, cuya copia debidamente certificada por mí agrego a esta escritura. El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad de Manta; y, por otra parte, en calidad de

"COMPRADOR", el señor **RAMON ALBERTO GUERRERO ROSS**, de estado civil divorciado, debidamente representado por el señor ALEJANDRO DUMAS GUERRERO ROSS, según consta del poder que se adjunta como habilitante, a quien de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía número uno tres cero cero dos cinco seis tres cinco guión nueve, cuya copia fotostática debidamente certificada por mí, agrego a esta escritura, como documento habilitante. El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad de Manta. Advertidos que fueron los comparecientes por mí el Notario, de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinado que fue en forma aislada y separada, de que comparece al otorgamiento de esta escritura de **COMPRAVENTA**, sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me pide que eleve a categoría de Escritura Pública, el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑOR NOTARIO.**- En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar una en la que conste un contrato de **COMPRAVENTA**, contenido en las siguientes cláusulas: **PRIMERA: INTERVINIENTES.**- Intervienen al

otorgamiento y suscripción del presente contrato, por una parte el señor HUGO FABIAN PAZMIÑO ALMEIDA, por sus propios y personales derechos, a quien en lo posterior denominaremos "VENDEDOR"; y, por otra parte, el señor **RAMON ALBERTO GUERRERO ROSS**, de estado civil divorciado, debidamente representado por el señor ALEJANDRO DUMAS GUERRERO ROSS, según consta del poder que se adjunta como habilitante, a quien en lo posterior denominaremos "EL COMPRADOR". **SEGUNDA: ANTECEDENTES.**– Declaran el Vendedor, que es dueño y propietario de una PLANTA BAJA: CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO, Ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar, signado con el número 01-02C2P-05-02, de la parroquia y Cantón Manta, Ubicado sobre el nivel +0,20 del edificio. DEPARTAMENTO 01.- Se halla planificado de los siguientes ambientes: sala, comedor, hall ingreso, cocina, lavandería, bodega, sala de estar, recibidor, tres dormitorios, cuatro y medio baños, estacionamiento y una terraza cubierta, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: **Por Arriba**: lindera con cubierta en 247.48 m2; **Por Abajo**: lindera con terreno edificio y departamento 02 en 247.48 m2; **Por el Norte**: lindera con área comunal circulación y vacio hacia patio 02

(departamento 02), partiendo desde el oeste hacia el este en 11,24 m, desde este punto gira hacia el norte en 1,64 m, desde este punto gira hacia el este en 4,91 m, desde este punto gira hacia el sur en 3,40 m, desde este punto gira hacia el este en 11,31 m; **Por el Sur**: lindera con estacionamiento 02, área comunal circulación y vacío hacia terraza 02 (departamento 02), partiendo desde el oeste hacia el este en 5,55 m, desde este punto gira hacia el sur en 3,40 m, desde este punto gira hacia el este en 3,30 m, desde este punto gira hacia el norte en 1,00 m, desde este punto gira hacia el este en 8,36 m, desde este punto gira hacia el norte en 0,80 m, desde este punto gira hacia el este en 10,47m; **Por el Este**: lindera con vacío terraza 02 (departamento 02) en 9,36 m; **Por el Oeste**: lindera con área comunal en 4,57 m. Área Neta: 247,48 m2- Alícuota: 0,3982 - Área de Terreno: 246,066 -Área Común: 51,14 -Área Total: 298,62. TERRAZA 01.- **Por Arriba**: lindera con vacío en 36,87 m2; **Por Abajo**: lindera con terreno edificio en 36,87 m2; **Por el Norte**: lindera con departamento 01, partiendo desde el oeste hacia el este en 5,22 m, desde este punto gira hacia el norte en 0,80 m, desde este punto gira hacia el este en 3,32m, **Por el Sur**: lindera con límite plata baja en 8,55m, **Por el Este**: Lindera con vacío hacia el patio 02

(departamento 02) en 4,80 m; **Por el Oeste**: lindera con Vacío hacia terraza 02 (departamento 02) en 4,00 m. Area 36,87.- TERRAZA 01* tiene un Área Neta: 18,44 m2 - Alicuota: 0,0297 - Área de Terreno: 18,353 - Área Común: 3,81 - Área Total: 22,25.- Este predio fue adquirido por compra que le hiciera a la señora Silvia Cedeño Chang y cónyuge, según consta de la escritura de Compraventa, celebrada en la Notaria Cuarta de Manta, el cinco de agosto del dos mil trece e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el diecinueve de agosto del dos mil trece.- Con fecha siete de octubre del dos mil catorce, se encuentra inscrita contrato de subdivisión realizado en la Notaria Cuarta de Manta el veintitrés de septiembre del dos mil catorce.- Con fecha catorce de octubre del dos mil quince se encuentra inscrita propiedad horizontal y planos del Conjunto Pazmiño Zambrano, contrato realizado en la Notaria Cuarta de Manta el diez de septiembre del dos mil quince.- **TERCERA: COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes expuestos y mediante el presente contrato, LOS VENDEDORES, tienen a bien dar en venta real y enajenación perpetua a favor del Comprador, señor **RAMON ALBERTO GUERRERO ROSS**,

quien a través de su apoderado, compra, adquiere y acepta el departamento descrito e individualizado en la clausula segunda de los antecedentes, signado como DEPARTAMENTO 01 y TERRAZA 01, del CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO, Ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar, signado con el número 01-02C2P-05-02, de la parroquia y Cantón Manta, No obstante de determinarse sus mensuras, la venta se la realiza en el estado en que se encuentra el bien, bajo los linderos ya determinados, cualesquiera que sea su cabida.- **CUARTA: PRECIO.-** El precio de la presente venta pactado de mutuo acuerdo por los contratantes es por la suma de **CIENTO DIECISEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y TRES DOLARES CON NOVENTA CENTAVOS DE DÓLAR,** valor que el Comprador entrega en este acto al Vendedor, quien declara recibirlo al contado, en dinero efectivo, a su entera satisfacción y sin tener en lo posterior ningún reclamo que hacer por tal concepto, renunciando inclusive a la acción por lesión enorme. **QUINTA: DEL SANEAMIENTO.-** La venta de este bien inmueble se hace como cuerpo cierto en el estado en que actualmente se encuentra la propiedad vendida, con todos sus derechos,

usos, costumbres, servidumbres activas y pasivas y sin ninguna limitación del dominio que pueda obstaculizar el libre ejercicio del mismo por parte del adquirente, quien declara que conoce muy bien la propiedad que compra. Sin perjuicio de lo anterior, el vendedor, se obliga al saneamiento por los vicios redhibitorios y por la evicción de ley. **SEXTA: DOMICILIO.-** Las partes contratantes de mutuo acuerdo, señalan su domicilio en la ciudad de Manta, para los efectos legales que se deriven del presente Contrato. **SEPTIMA: AUTORIZACIÓN PARA INSCRIBIR.-** Se faculta al portador de la copia autorizada de esta Escritura, para requerir del Señor Registrador de la Propiedad correspondiente, las inscripciones y anotaciones que por Ley corresponden. **LAS DE ESTILO.-** Sírvase usted Señor Notario, agregar las demás cláusulas de estilo que sean necesarias para la validez y perfección de la presente Escritura Pública. Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por el Abogado WLADIMIR

VINCES SANCHEZ, matricula número : trece guion dos mil doce guion noventa y siete. Colegio de Abogados de Manabí, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mi el notario, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto, quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto DOY FE.-

HUGO FABIAN PAZMIÑO ALMEIDA
C.C.No. 170589968-8

ALEJANDRO DUMAS GUERRERO ROSS
C.C.No. 130025635-9

NOTARIA 04 MANTA

Abg. Riskee Renee Vera Vivas
NOTARIO PUBLICO CUARTO SUPLENTE DEL CANTON MANTA

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

53696

Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95960, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 53696:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *lunes, 19 de octubre de 2015*
Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano
Cod.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

PLANTA BAJA: CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO, Ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar, signado con el número 01-02C2P-05-02, de la parroquia y Cantón Manta, Ubicado sobre el nivel +0,20 del edificio. DEPARTAMENTO 01.- Se halla planificado de los siguientes ambientes: sala, comedor, hall ingreso, cocina, lavandería, bodega, sala de estar, recibidor, tres dormitorios, cuatro y medio baños, estacionamiento y una terraza cubierta, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: Por Arriba: lindera con cubierta en 247,48 m2; Por Abajo: lindera con terreno edificio y departamento 02 en 247,48 m2; Por el Norte: lindera con área comunal circulación y vacío hacia patio 02 (departamento 02), partiendo desde el oeste hacia el este en 11,24 m, desde este punto gira hacia el norte en 1,64 m, desde este punto gira hacia el este en 4,91 m, desde este punto gira hacia el sur en 3,40 m, desde este punto gira hacia el este en 11,31 m; Por el Sur: lindera con estacionamiento 02, área comunal circulación y vacío hacia terraza 02 (departamento 02), partiendo desde el oeste hacia el este en 5,55 m, desde este punto gira hacia el sur en 3,40 m, desde este punto gira hacia el este en 3,30 m, desde este punto gira hacia el norte en 1,00 m, desde este punto gira hacia el este en 8,36 m, desde este punto gira hacia el norte en 0,80 m, desde este punto gira hacia el este en 10,47m; Por el Este: lindera con vacío terraza 02 (departamento 02) en 9,36 m; Por el Oeste: lindera con área comunal en 4,57 m. Área Neta: 247,48 m2 - Alícuota: 0,3982 - Área de Terreno: 246,066 - Área Común: 51,14 - Área Total: 298,62. TERRAZA 01.- Por Arriba: lindera con vacío en 36,87 m2; Por Abajo: lindera con terreno edificio en 36,87 m2; Por el Norte: lindera con departamento 01, partiendo desde el oeste hacia el este en 5,22 m, desde este punto gira hacia el norte en 0,80 m, desde este punto gira hacia el este en 3,32 m, Por el Sur: lindera con límite planta baja en 8,55 m; Por el Este: lindera

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta
20 OCT. 2015

con vacio hacia el patio 02 (departamento 02) en 4,80 m; Por el Oeste: lindera con vacio hacia terraza 02 (departamento 02) en 4,00 m. Area 36,87. TERRAZA 01* tiene un Área Neta: *18,44 m2- Alícuota: 0,0297-Área de Terreno: 18,353 -Área Común: 3,81-Área Total: 22,25. SOLVENCIA; EL DEPARTAMENTO Y TERRAZA, A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Compra Venta	Subdivisión de Terreno	4.073	07/10/2014	79.902
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	22	14/10/2015	1.455
Planos	Planos	24	14/10/2015	337

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / Subdivisión de Terreno

Inscrito el : martes, 07 de octubre de 2014

Tomo: 198 **Folio Inicial:** 79.902 - **Folio Final:** 79.935

Número de Inscripción: 4.073 **Número de Repertorio:** 7.308

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 23 de septiembre de 2014

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

SUBDIVISION DE UN LOTE DE TERRENO, los señores Hugo Fabian Pazmiño Almeida y Steve Herby Hofsaess son propietarios de un lote de terreno ubicado en la Urbanizacion Ciudad del Mar sigando como lote numero 01-15 de la parroquia y canton Manta el mismo que proceden a subdividir el lote de terreno quedando de la siguiente forma al Sr. HUGO FABIAN PAZMIÑO ALMEIDA, un lote d eterreno ubicado en la urbanizacion ciudad de Mar lote numero 01-02C2p-05-02 CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE SEISCIENTOS DIECISIETE COMA NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, AL SR. STEVE HERBY HOFSAESS, un lote de terreno ubicado en la Urbanizacion Ciudad del Mar lote numero 01-02C2p-05-01 de la parroquia y canton Manta con una superficie total de seiscientos diecisiete coma novecientos cuarenta y cinco metros cuadrados.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000065345	Hofsaess Steve Herby	Casado(*)	Manta
Propietario	17-05899688	Pazmiño Almeida Hugo Fabian	Casado(*)	Manta

2 / Propiedad Horizontal

Inscrito el : miércoles, 14 de octubre de 2015

Tomo: 1 **Folio Inicial:** 1.455 - **Folio Final:** 1.488

Número de Inscripción: 22 **Número de Repertorio:** 8.651

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 10 de septiembre de 2015

Escritura/Juicio/Resolución:

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP

Página: 08 OCT 2015

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

P R O P I E D A D H O R I Z O N T A L del C o n j u n t o P a z m i ñ o Z a m b r a n o

El Señor Hugo Fabian Pazmiño Almeida, por sus propios derechos casado con disolución de la sociedad conyugal

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	17-05899688	Pazmiño Almeida Hugo Fabian	Casado	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	4073	07-oct-2014	79902	79935

3 / : Planos

Inscrito el : miércoles, 14 de octubre de 2015

Tomo: 1 Folio Inicial: 337 - Folio Final: 340

Número de Inscripción: 24 Número de Repertorio: 8,652

Oficina donde se guarda el original: .Notaria Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 10 de septiembre de 2015

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

P L A N O S del C o n j u n t o P a z m i ñ o Z a m b r a n o .

b. Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	17-05899688	Pazmiño Almeida Hugo Fabian	Casado	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	22	14-oct-2015	1455	1488

TOTAL DE MOVIMENTOS CERTIFICADOS:

Libro	*Número de Inscripciones*	*Libro*	*Número de Inscripciones*
Planos	1		
Compra Venta	1		
Propiedades Horizontales	1		

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

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

Emitido a las: 16:49:33 del lunes, 19 de octubre de 2015

A petición de: Amanda Zambrano

Elaborado por : Zayda Azucena Saltos Pachay

130730043-2

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

Ab. César Manuel Palma Salazar (E)

Firma del Registrador

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

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
RUC: 1360000980001
Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 • Telf. 2611 479 / 2611 477

TÍTULO DE CRÉDITO No. 000424646

11/26/2015 2:00

OBSERVACIÓN	CODIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO Nº
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	[illegible]	204,42	115483,90	19,287	424646

VENDEDOR

C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
[illegible]	[illegible] ALMEIDA HUGO FABIAN	CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO DEPARTAMENTO [illegible]

ADQUIRIENTE

C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
1301780225	GUERRERO ROSS RAMON ALBERTO	S/N

ALCABALAS Y ADICIONALES

CONCEPTO	VALOR
Impuesto principal	[illegible]
Junta de Beneficencia de Guayaquil	349,35
TOTAL A PAGAR	1514,03
VALOR PAGADO	1514,03
SALDO	0,00

EMISION: 11/26/2015 2:00 JULIANA MARIA RODRIGUEZ SANCHEZ

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

Srta. Juliana Rodríguez
RECAUDACIÓN

L

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

No. Certificación: 128396

CERTIFICADO DE AVALÚO

ESPECIE VALORADA USD 1,25

Nº 128396

No. Electrónico: 36337

Fecha: *12 de noviembre de 2015*

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

El Predio de la Clave: *1-34-01-14-001*

Ubicado en: *CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO DEPARTAMENTO 01+TERRAZA 01**

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	*265,92*	*M2*
Área Comunal:	*54,9500*	*M2*
Área Terreno:	*264,4190*	*M2*

Perteneciente a:

Documento Identidad	*Propietario*
1705899688	*HUGO FABIAN PAZMIÑO ALMEIDA*

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	**10576,80**
CONSTRUCCIÓN:	**105887,10**
	116463,90

Son: *CIENTO DIECISEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES DOLARES CON NOVENTA CENTAVOS*

"Este documento no constituye reconocimiento , fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 27 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2014 – 2015".

Ab. David Cedeño Ruperti.

Director de Avaluos, Catastros y Registro

116,60
314,37
151,63

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
AVALUOS CATASTROS Y REGISTROS

Impreso por: DELI CHAVEZ 12/11/2015 12:41:06

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Nº 104874

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

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

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

Manta, 26 de Noviembre de 2015

VALIDO PARA LA CLAVE
1340114001 CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO DEPARTAMENTO 01-TERRAZA 01

Manta, veinte y seis de noviembre del dos mil quince

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Nº 075602

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANO SOLAR Y CONSTRUCCION en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en PAZMIÑO ALMEIDA HUGO FABIAN perteneciente a CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO DEPARTAMENTO 01+TERRAZA 01* ubicada AVALUO COMERCIAL PRESENTE cuyo $ 116463.90 CIENTO DIECISEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES DOLARES 90/100CTVS. asciende a la cantidad de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE COMPRAVENTA NO CAUSA UTILIDADES YA QUE HUBO TRANSFERENCIA DE DOMINIO ANTERIORMENTE

JZ

26 DE NOVIEMBRE 2015

Manta, de del 20

Director Financiero Municipal

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN FINANCIERA

REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACION Y CEDULACION

INSCRIPCION DE MATRIMONIO

Tomo 01 Pág. 19 Acta 19

En Manta Provincia de Manabí

hoy día Diez de Enero del dos mil nueve

El que suscribe, Jefe de Registro Civil extiende la presente acta de inscripción de matrimonio de: NOMBRES Y APELLIDOS DEL CONTRAYENTE: Hugo Fabian Pazmiño Almeida

nacido en Quito el 25 de Julio de 1963 de nacionalidad Ecuatoriana de profesión Empleado Privado

con Cédula Nº 170589968-8 domiciliado en Manta de estado anterior Divorciado hijo de Rafael Pazmiño

y de Maria Angelica Almeida

NOMBRES Y APELLIDOS DE LA CONTRAYENTE: Amanda Del Rocio Zambrano Ruiz nacida en Bahia de Caraquez el 12 de Enero de 1975 de nacionalidad Ecuatoriana de profesión Ing. Comercial

con Cédula Nº 130820611-1 domiciliada en Manta de estado anterior Soltera hija de Jose Ramon Zambrano Zambrano

y de Rosa Eliodora Ruiz Vite

LUGAR DEL MATRIMONIO: Manta FECHA: 10 de Enero 2009

En este matrimonio legitimaron a su ... hij... común ... llamad ...

OBSERVACIONES:

Franklin Pinargote Vidal
JEFE DE REGISTRO CIVIL

Ing. Olaya Cedeño
Asist. Adm.
Registro Civil de Manta

Disuelto por sentencia de Divorcio de Juez ...

con fecha ... cuya copia se archiva ... de ... de ...

Jefe de Oficina

La separación conyugal, judicialmente autorizada de los contrayentes del presente matrimonio, fue declarada mediante sentencia del Juez ...

... con fecha ...

cuya copia se archiva.

... de ... de ...

f.) ...
Jefe de Oficina

Se declaró la nulidad de este matrimonio mediante sentencia del Juez ... con fecha

... cuya copia se archiva

... de ... de ...

Nº 0008315
Inscripción de Sentencias
REGISTRO

Jefe de Oficina

OTRAS SUBINSCRIPCIONES O MARGINACIONES

Jefatura Cantonal de Registro Civil de Manta
Mta, 29 de Marzo del 2011. RAZON: Mediante Escritura Pública realizada ante la Notaría Pública Cuarta del Cantón Manta, Dr. Simón Zambrano Vinces con fecha Manta, 14 de Marzo del 2011; Declara DISUELTA LA SOCIEDAD CONYUGAL existente entre los señores: Hugo Fabián Pazmiño Almeida y Amanda del Rocío Zambrano Ruiz [illegible]

REPÚBLICA DEL ECUADOR

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

USD. 6.00

No. 0697

2001 Página 175 Acta 14

Orig. Dupl. Mixto

C E R T I F I C O

Que es fiel copia que se confiere de acuerdo al Art. 9 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, en concordancia con el Art. 122 de la Ley de Registro Civil, Identificación y Cedulación, que reposa en el archivo:

Físico [x] Electrónico [ ]

DIRECCIÓN NACIONAL [ ]
DIRECCIÓN PROVINCIAL [ ]
JEFATURA CANTONAL [ ]
JEFATURA DE ÁREA [ ]

Roy Zambrano Manrique
DELEGADO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

Registro Civil, Identificación y Cedulación — MANTA

ENTREGADO 10 NOV 2015

CERTIFICADOS:
- [ ] NACIMIENTO
- [ ] MATRIMONIO
- [ ] UNIÓN DE HECHO
- [ ] DEFUNCIÓN
- [ ] PART. COMPUTARIZADA

COPIA ÍNTEGRA:
- [ ] NACIMIENTO
- [ ] MATRIMONIO
- [ ] DEFUNCIÓN

- [ ] RESOLUCIONES ADM.
- [ ] DOC. SOLICITUD, CUALQ. CLASE
- [ ] RAZÓN DE NO INSCRIPCIÓN
- [ ] ACTA DE REC. DE UN HIJO

- [ ] CERT. BIOMÉTRICO/COP. CERT. ÍNDICE DACTILAR
- [ ] CAMBIO DE NOMBRE/POSESIÓN NOTARIA
- [ ] DATOS DE FILIACIÓN
- [ ] DECLARACIÓN VOLUNTARIA DE INFORMACIÓN

10 - 0597836 [redacted]

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

RUC: 1360020070001

Emergencias Teléfono: 911

Dirección: Avenida 11 entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

000080979

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CI/RUC: :

NOMBRES : PAZMIÑO ALMEIDA HUGO FABIAN

RAZÓN SOCIAL: CONC. PAZMIÑO ZAMBRANO DEPART.

DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

AVALÚO PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

394015

Nº PAGO: MARGARITA ANCHUNDIA T.

CAJA: 20/11/2018 13:43:08

FECHA DE PAGO:

AREA DE SELLO

DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	3.00
TOTAL A PAGAR	3.00

VÁLIDO HASTA: miércoles, 20 de noviembre de 2018

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TIENE VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

7.- REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO INCORPORADO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Considerando:

Que el Edificio denominado "CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO", está compuesto de solar y una edificación tipo edificio, que se levanta sobre el lote # 01-02 con clave catastral # 1-34-01-14-000 de la urbanización Ciudad del Mar del cantón Manta, provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio, entre las que se destacan la planta baja y el subsuelo con sus respectivos departamentos. Edificio, cuyo fin es el de residencia temporal o perenne.

Que es necesario expedir el Reglamento Interno de Copropietarios del "CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO", 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 "CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO", celebrada el día ... de .... del 2015, de conformidad con lo establecido en el artículo once de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo treinta y dos del Reglamento de la antedicha Ley, resuelve:

Expedir el siguiente:

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL "CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO"

CAPITULO I.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

Art. 1.- ÁMBITO DEL REGLAMENTO.- El Reglamento Interno de Copropiedad del "CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO", 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 el Ecuador.

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

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

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

Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DEL CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO.- El Edificio está compuesto por un cuerpo principal de planta baja y subsuelo. La estructura del edificio es de hormigón armado

Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN MANTA

sismo-resistente, cimentada sobre plintos 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 cerámica. Las instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y fuerza de 110V. El edificio cuenta con un sistema de seguridad y combate contra incendios que incluye una red de agua a presión, cajoines con mangueras y extintores por piso, lámparas de emergencia y detectores de humo en los corredores. Además tiene una infraestructura de alarmas contra incendio. La fachada es de Mampostería 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, los patios pertenecientes a los copropietarios, los mismos que se encuentran delimitados en este reglamento.

Art. 7.- DESTINO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- El propietario de un departamento o patio, o la persona a quien el propietario le cediera 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 consultorios 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 residencia.

Art. 8.- DERECHOS Y FACULTADES SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos del "CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO", podrán usar su departamento o patio 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 o patio.

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 "CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO", y que dichas modificaciones cuenten con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, así como también que se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno; y,

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

Notaría Décima Cuarta
Manta - Ecuador

Art. 11.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-

a) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de los departamentos o patio, 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 TITULO, RESPECTO DE SUS 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 hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuestos 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 atención médica, 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 "CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO", las áreas de circulación exterior, escaleras, lobbys, y áreas verdes.

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

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 "CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO", y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador

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

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

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

Art. 18.- PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS Y USUARIOS.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y, en general, a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del "CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO", 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 lo realizará de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno,
f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
j) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
k) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada del Edificio, en las paredes o cualquiera de las áreas comunes;
l) Oponerse a la entrada de sus bienes exclusivos, del Presidente, del Administrador, obreros o técnicos designados por ellos para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes;
m) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados,
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;

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

o) El Administrador por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
p) Utilizar los bienes comunes del edificio como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.
q) Lavar los vehículos en los estacionamientos 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. 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 e Administrador del edificio.

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

Art. 24.- MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS.- En caso de mora en el pago de expensas ordinarias o extraordinarias, el Administrador cobrará los respectivos intereses de mora, calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes atrasado sin cancelación, a más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que ocasionen. Si un copropietario o usuario no pagare las expensas establecidas, pasados los treinta días de acordadas, el Administrador podrá iniciar las acciones legales para su cobro de conformidad con la legislación vigente.

Los copropietarios, en razón del derecho de uso del departamento o patio 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.

Abg. Elsye Cedeño Hernández
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador

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

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

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

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

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Manabí

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

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

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

CAPITULO VI.- DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO

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

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

Art. 32.- EXPENSAS ORDINARIAS.- Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de conserjes y empleados del condominio, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de ascensores, mantenimiento de jardines y áreas comunes, mantenimiento de equipos, útiles de limpieza, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustibles para equipos del condominio y su seguro.
Es obligación de todos los copropietarios del edificio, contribuir al pago de gastos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes, proporcionalmente a la alícuota que cada uno de ellos mantenga sobre los bienes comunes según el presupuesto aprobado. Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al edificio.

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

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

Abogado Carlos Mendez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 41.- SESIONES.- La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán una vez por año calendario, y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones extraordinarias se realizarán cuando fueran convocadas, para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

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

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.

Abg. Jorge Cadena Menéndez
Notario Público Cuarto

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 concurran todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 50.- DEBERES Y ATRIBUCIONES.-

Abg. Elsye Cedeño Hernández
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA
Abg. Elsye Cedeño Hernández
NOTARIA

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 o 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 aquellos que le planteen el Presidente, el Administrador, o los copropietarios.

Art. 51.- DEL DIRECTORIO GENERAL.- El Directorio General, estará integrado por tres copropietarios del Edificio elegidos por la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y en su Reglamento General. Los miembros del Directorio durarán un año en el ejercicio de su cargo y podrán ser reelegidos indefinidamente.

Art. 52.- DIRECCION Y SECRETARIA.- El Directorio General estará presidido por su Presidente, elegido por la Asamblea, y a falta temporal de éste por otro de sus miembros elegido para dicho efecto. Si la ausencia es definitiva, la Asamblea de Copropietarios designará su 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 renuncias 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 las realizarán durante los tres primeros meses de cada año y las extraordinarias, durante los nueve últimos meses del año.

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

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

Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN MANTA

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

Art. 63.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL PRESIDENTE.-

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 de 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 periodo 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.

Art. 65.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR.-

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 éste 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.

Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos del edificio; cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos.

h) Solicitar que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;

i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas;

j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del edificio; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;

k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;

l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;

m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;

n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;

o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;

p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el inmueble;

q) La correspondencia de la administración del edificio, será firmada por el Presidente y/o por el Administrador;

r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y este reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del inmueble;

s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;

t) Previa autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el inmueble;

u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual del edificio;

Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

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 CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO, la ejerce individualmente, el Presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

CAPITULO VIII.- DE LA SEGURIDAD

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

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 PAZMIÑO ZAMBRANO, celebrada el ... de ... de 2015.

Edgar Javier Pazmiño Calderón
ARQUITECTO
REG. PROF. SENESCYT 1016-13-1207971

RESPONSABLE TECNICO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL
REVISADO
Fecha: 19/08/2015

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
APROBACIONES
FECHA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

GAD Manta

No. 1365-SM-S-PGL
Manta, Agosto 17 de 2015

Arquitecto
Hugo Pazmiño Almeida
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución No. 028-ALC-M-JOZC-2015 de fecha 14 de Agosto de 2015 emitida por el Ing. Jorge Zambrano Cedeño, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, mediante la cual se aprueba la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Conjunto **"PAZMIÑO ZAMBRANO"**, de propiedad del señor Hugo Fabián Pazmiño Almeida y señora, ubicada en la Urbanización Ciudad del Mar, lote 01-02C2P-05-02 de la Parroquia y Cantón Manta, con Clave Catastral No. 13401114000.

Atentamente,

S.E. Patricia Gonzalez López
SECRETARIA MUNICIPAL (E)

María M.

Elsye Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Encargada

NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA
Dra. Elsye Cedeño Menéndez
VIGENTE

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714
www.manta.gob.ec
@Municipio_Manta
fb.com/MunicipioManta
alcaldia@manta.gob.ec
@MunicipioManta
youtube.com/MunicipioManta

RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 0028-ALC-M-JOZC
APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEL CONJUNTO "PAZMIÑO ZAMBRANO"

Administración Ing. Jorge Zambrano Cedeño

CONSIDERANDO:

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

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: "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 las 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 Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "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 Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".

Que, el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: "h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas; l) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo;... "

Que, el Art. 356.- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala.- "Los Ejecutivos de los gobiernos autónomos descentralizados podrán dictar o ejecutar para el cumplimiento de sus fines, actos administrativos, actos de simple administración, contratos administrativos y hechos administrativos".

Que, la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 19 expresa: "Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las

Dirección: Calle 9 y avenida 4 | www.manta.gob.ec | alcaldia@manta.gob.ec

edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras, si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12";

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

Que, la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su sección 9na., referente a las edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal, en su **artículo 291**, expresa: Podrán sujetarse a las normas del régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y puedan ser enajenados individualmente. El **artículo 331**, manifiesta que, para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano los siguientes documentos originales: a) Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común; b) Informe de Aprobación de Planos; c) Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil; d) Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e) Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f) En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino. Así mismo el **artículo 332**, establece, que la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADM-Manta, quien a su vez la derivará a la Dirección de Gestión Jurídica, para que en el término de tres días pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las Direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; Financiero y Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva. En caso de

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714
www.manta.gob.ec
@Municipio_Manta
fb.com/MunicipioManta
alcaldia@manta.gob.ec
@MunicipioManta
youtube.com/MunicipioManta

que el informe técnico emitido por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano no sea favorable y contenga observaciones, éste será puesto en conocimiento del o los interesados a través de la Secretaría General, para que se efectúen las debidas correcciones y se retome el trámite. Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaren el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón, la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente.

Que, mediante comunicación dirigida a la Alcaldía de Manta, suscrita por el señor Hugo Pazmiño Almeida, solicita la aprobación de declaratoria de Propiedad Horizontal del Conjunto "PAZMIÑO ZAMBRANO" ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar.

Que, mediante Oficio No. 0755-DPOT-JOC, de fecha 05 de agosto de 2015, suscrito por el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano, indica que con respecto a la solicitud de declaratoria de Régimen de Propiedad Horizontal a la propiedad del señor Hugo Pazmiño Almeida, ubicada en la Urbanización Ciudad del Mar, lote 01-02C2p-05-02 en donde ha construido dos viviendas unifamiliares de acuerdo al reglamento interno permitido de la Urbanización y aprobado por el departamento de Planificación del Municipio de Manta, informa:

<u>1.- ANTECEDENTES:</u> Que, el señor Hugo Fabián Pazmiño Almeida, es propietario de un bien inmueble de 617,945m2, ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar, lote signado con el número 01-02C2P-05-02 clave catastral No. 1340114000, Parroquia Manta, Cantón Manta. Que, el título de crédito No. 0367761 del año 2015, especifica un predio de 617,945m2, con clave catastral No. 1340114000. Que, el certificado de solvencia emitido por la Registraduría de la Propiedad con fecha 04 de mayo de 2015, el predio descrito anteriormente se encuentra libre de gravamen. Con línea de fábrica No. 1218-7241-47009 y permiso de construcción No. 004-1272-47755 de fecha 07-01-2015. Que de acuerdo al memorando No. 0831-DACRM-DCR-15 de fecha julio 31/2015, la Dirección de Avalúos, Catastros y Registro, en su parte pertinente señala: "... La propiedad de código catastral 1340114000 se encuentra ubicada en la Urbanización Ciudad del Mar lote 01-02C2P-05-02, área del predio 617,945, de propiedad del señor Hugo Fabián Pazmiño Almeida, dicho código catastral a la presente fecha no mantiene deuda por impuestos prediales.

<u>2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONJUNTO.</u>

El Conjunto "PAZMIÑO ZAMBRANO", se compone de dos plantas que son: planta baja y subsuelo, y, de las áreas comunes de circulación peatonal y vehicular que se encuentran señaladas en los planos adjuntados al presente estudio.

Dirección: Calle 9 y avenida 4
www.manta.gob.ec

3.- AREAS GENERALES

• AREA TOTAL DE TERRENO:	617.945m2
• AREA NETA:	714,00m2
• AREA COMUN:	128,42m2
• AREA TOTAL:	842,42m2

Nota: Las terrazas 01,02 y el patio 02 por su carácter de abiertas se prorratean en el 50%, originando que sus áreas sean 18,44m2; 7,35m2 y 66,88m2, respectivamente, resultando un área neta vendible de 621,35m2; y, será utilizado en el cuadro de alícuotas

4.- CONCLUSIONES:

Que, al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios para la propiedad horizontal del Conjunto **"PAZMIÑO ZAMBRANO"**, y, por cumplir con lo previsto en la Sección 6ta. De la declaratoria de propiedad horizontal artículo 331.- Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto "PAZMIÑO ZAMBRANO, de propiedad del señor Hugo Fabián Pazmiño Almeida, cuya clave catastral es No. 1340114000 ubicada en la Urbanización Ciudad del Mar, lote 01-02C2P-05-02 de la Ciudad de Manta.

Que, mediante memorando No. **1653**-DGJ-GVG-2015, de fecha 07 de agosto de 2015, suscrito por el Dr. Arturo Acuña Villamar, Procurador Síndico Municipal (S), emite pronunciamiento legal con respecto a lo solicitado por el señor Hugo Fabián Pazmiño Almedia, en los siguientes términos: "En virtud de lo preceptuado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emito pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto **"PAZMIÑO ZAMBRANO"**, por lo que considero pertinente atender lo requerido por el señor Hugo Pazmiño Almeida; por cuanto cumple con los parámetros técnicos que se amerita y requisitos previstos en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta; ante ello, corresponde señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, dicte resolución administrativa disponiendo que se protocolice la resolución de declaratoria de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto **"ZAMBRANO PAZMIÑO"**, de propiedad del señor Hugo Fabián Pazmiño Almeida y Señora, ubicada en la Urbanización Ciudad del Mar lote 01-02C2P-05-02 de la Parroquia y Cantón Manta, con Clave Catastral No. 1340114000 y la misma se inscriba en el Registro de la Propiedad, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado".

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 470
Fax: 2611 714
www.manta.gob.ec
@Municipio_Manta
tu.com/MunicipioManta
alcaldia@manta.gob.ec
@MunicipioManta
youtube.com/MunicipioManta

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

RESUELVE:

PRIMERO: Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Conjunto "PAZMIÑO ZAMBRANO", de propiedad del señor Hugo Fabián Pazmiño Alcívida y señora, ubicada en la Urbanización Ciudad del Mar, lote 01-03C2P 05-02, de la Parroquia y Cantón Manta, con Clave Catastral No. 1340114000; esto, al amparo de las normas expuestas en la presente resolución; y, acogiendo los informes de Planeamiento Urbano Área de Control Urbano; y, de Asesoría Jurídica; que forman parte integral de la presente.

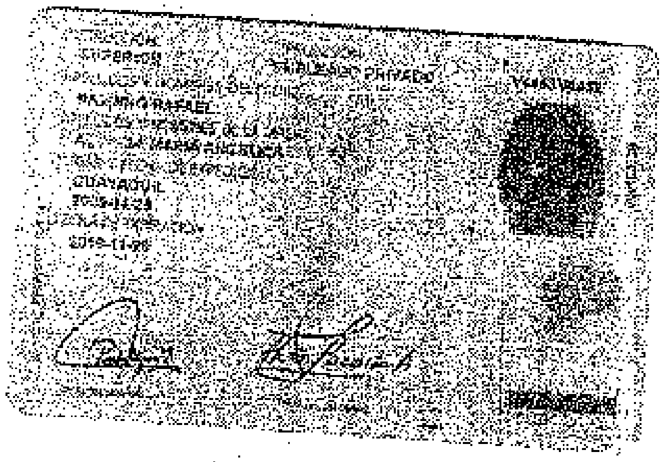
SEGUNDO: Que, las Direcciones Municipales de: Planeamiento Urbano; y, Avalúos, Catastros y Registros den cumplimiento a esta resolución; considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

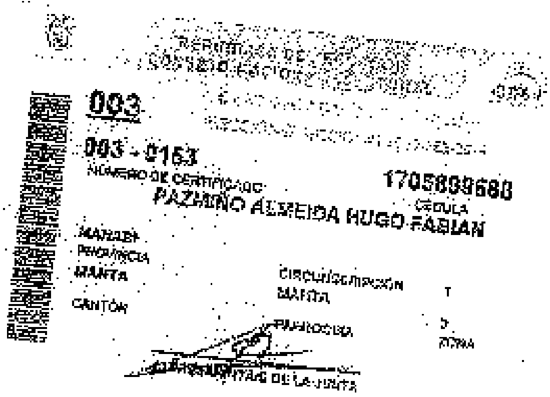
TERCERO: Notifíquese con esta resolución al Registro de la Propiedad del Cantón Manta, y la parte interesada.

Dada y firmada en el despacho de la Alcaldía a los catorce días del mes de agosto del año dos mil quince.

Ing. Jorge Zambrano Cedeño
ALCALDE DEL GADMC-MANTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CIUDADANÍA


GUAYAQUIL


003
003 - 0153
NÚMERO DE CERTIFICADO
1705899680
CÉDULA
PAZMIÑO ALMEIDA HUGO FABIAN
MANABÍ
PROVINCIA
MANTA
CANTÓN
CIRCUNSCRIPCIÓN
MANTA
PARROQUIA
ZONA

CIUDADANIA*ERE 1301178022-5
GUERRERO ROSS RAMON ALBERTO
MANABI/SANTA ANA/STA ANA DE VUELTA LARGA
21 FEBRERO 1954
001- 0020 00116 M
MANABI/ SANTA ANA
STA ANA DE VUELTA LARGA1954

EQUATORIANA***** E434V4244
CASADO ALEJANDRA G ZAMBRANO ZAMBRANO
SUPERIOR MEDICO
HIJA GUERRERO
MARUJA ROSS
MANTA 03/10/2012
03/10/2024
008871

Factura: 002-002-000013838

20151308004P05057

NOTARIA PUBLICA CUARTA MANTA - ECUADOR

NOTARIO(A) SUPLENTE RISKEE RENEE VERA VIVAS

NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20151308004P05057
ACTO O CONTRATO:	DECLARACIÓN JURAMENTADA PERSONA NATURAL
FECHA DE OTORGAMIENTO:	26 DE NOVIEMBRE DEL 2015, (14:59)

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	PAZMIÑO ALMEIDA HUGO FABIAN	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1705899668	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	

A FAVOR DE

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa

UBICACIÓN

Provincia	Cantón	Parroquia
MANABI	MANTA	MANTA

DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:

OBJETO/OBSERVACIONES:

CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA

Ab. Riskee Renee Vera Vivas
Notario Público Cuarto Suplente
Manta - Ecuador

NOTARIO(A) SUPLENTE RISKEE RENEE VERA VIVAS

NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA

AP: DP13-9812-UPTH-15-IR

CÓDIGO NUMERO 20151308004P05057

DECLARACION JURAMENTADA: OTORGA EL SEÑOR HUGO FABIAN PAZMIÑO ALMEIDA.-

CUANTIA: INDETERMINADA

En la ciudad de Manta, a los veintiséis días del mes de noviembre del año dos mil quince, ante mí Abogado RISKEE RENEE VERA VIVAS NOTARIO SUPLENTE de la NOTARÍA CUARTA EN RAZÓN DE LA ACCIÓN DE PERSONAL DP13-9812-UPTH-15-IR, comparece y declara el señor HUGO FABIAN PAZMIÑO ALMEIDA, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cedula de ciudadanía que corresponde a los números uno siete cero cinco ocho nueve nueve seis ocho guion ocho, cuya copia fotostatica agrego al Protocolo como documento habilitante. El declarante es de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado, pero con disolución de la sociedad conyugal, domiciliado en esta ciudad de Manta. Advertido que fue el compareciente por mí, la Notaria de los efectos y resultados de esta escritura de DECLARACION JURAMENTADA, así como examinados que fue en forma aislada y separado, de que comparece al otorgamiento de esta escritura, sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, bajo juramento y, advertido de la gravedad del juramento, de la pena de perjurio y demás prevenciones legales, me pide que eleve a Escritura Pública, la siguiente declaración: HUGO FABIAN PAZMIÑO ALMEIDA, en pleno uso de mis facultades físicas y, mentales, declaro bajo juramento que: "Que mis generales de ley son como quedan indicadas anteriormente y declaro que soy propietario un departamento ubicado en la planta baja

Ab. Riskee Renee Vera Vivas
Notario Público Cuarto Suplente
Manta - Ecuador

del CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO, ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar, signado con el número 01-02c2p-05-02, de la Parroquia y cantón Manta, DEPARTAMENTO 01, declaro además que el CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO no cuenta con administrador por lo que no se puede extender los Certificados de Expensas correspondientes, por lo que eximo de toda responsabilidad al señor NOTARIO Y REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTON MANTA, PROVINCIA DE MANABI, por el pago de alicuotas, expensas, y, gastos administrativos del CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO".- Es todo cuanto puedo declarar en honor a la verdad" Hasta aquí la declaración que el compareciente la ratifica y la aprueba la misma que complementada con sus documentos habilitantes queda constituida en escritura Publica conforme a Derecho. I, leída que fue enteramente esta escritura y clara voz por mí la aprueba y firma. Se cumplieron los preceptos legales, se procedió en unidad de acto DOY FE.-

HUGO FABIAN PAZMIÑO ALMEIDA
C.C. No 170589968-8

AB. RISKEE RENEE VERA VIVAS
NOTARIO SUPLENTE NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA
AP: DP13-9812-UPTH-15-IR

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA

APELLIDOS Y NOMBRES
PAZMIÑO ALMEIDA
HUGO FABIAN
LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINCHA
QUITO
GONZALEZ SUAREZ
FECHA DE NACIMIENTO 1962-07-20
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL Casado
AYANNA DEL ROCIO
ZAMBRANO RUIZ

NOTARÍA PÚBLICA CUARTA – MANTA – ECUADOR

INSTRUCCIÓN
SUPERIOR
PROFESIÓN
EMPLEADO PRIVADO
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
PAZMIÑO RAFAEL
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
ALMEIDA MARIA ANGELICA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
GUAYAQUIL
2010-11-28
FECHA DE EXPIRACIÓN
2019-11-28

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

003

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES SECCIONALES 23 FEB-2014

003 - 0153
NÚMERO DE CERTIFICADO

CÉDULA

PAZMIÑO ALMEIDA HUGO FABIAN

MANABI
PROVINCIA
MANTA
CANTÓN
CIRCUNSCRIPCIÓN 1
MANTA
PARROQUIA
ZONA

PRESIDENTA/E DE LA JUNTA

DOY FE: Que la copia que antecede y que consta en 01 fojas útiles, anverso y reverso, es igual al documento que me fue exhibido para su constatación, Manta 25 NOV 2015

Ab. Riskee Renee Vera Vivas
Notario Público Cuarto Suplente
Manta - Ecuador

Ab. Riskee Renee Vera Vivas
Notario Público Cuarto Suplente
Manta - Ecuador

03

..... COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA CONFORME CON SU ORIGINAL CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, AL QUE ME REMITO. A PETICION DE PARTE INTERESADA, CONFIERO ESTE SEGUNDO TESTIMONIO ENTREGADO EN LA FECHA DE SU OTORGAMIENTO PROTOCOLO NUMERO 20151308004P05057.-

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - ECUADOR

Ab. Riskee Renee Vera Vivas
Notario Público Cuarto Suplente
Manta - Ecuador

Factura: 001-003-000006170

20151308001P05667

NOTARIA(A) SUPLENTE SUSANA JULISA PINTO CARRANZA

NOTARÍA PRIMERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20151308001P05667

ACTO O CONTRATO:

PODER GENERAL PERSONA NATURAL

FECHA DE OTORGAMIENTO:	7 DE AGOSTO DEL 2015

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	GUTIERREZ ROSS RAMON ALBERTO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CEDULA	1301780225	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	

A FAVOR DE

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa

UBICACION

Provincia	Cantón	Parroquia
MANABI	MANTA	MANTA

DESCRIPCION DOCUMENTO:	
OBJETO/OBSERVACIONES:	A FAVOR DE ALEJANDRO TOMAS GUTIERREZ ROSS QUIEN NO COMPARECE

CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO.	INDETERMINADA

NOTARIO(A) SUPLENTE SUSANA JULISA PINTO CARRANZA

NOTARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA

AP: 63N4-LPCJM-15LM

2015	13	08	01	P05667

PODER GENERAL: OTORGA EL SEÑOR RAMON ALBERTO GUERRERO ROSS; A FAVOR DEL SEÑOR ALEJANDRO DUMAS GUERRERO ROSS.-

CUANTIA : INDETERMINADA

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día siete de Agosto del año dos mil quince, ante mí, Abogada **SUSANA PINTO CARRANZA,** Notaria Publica Primera Suplente del Cantón Manta, comparece y declara el señor **RAMON ALBERTO GUERRERO ROSS** , por su propio y personal derecho, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía número 130178022-5, cuya copia fotostática agrego a esta escritura como documentos habilitantes, a quien en lo posterior se le denominará "EL MANDANTE o PODERDANTE". El Compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil divorciado y domiciliado en esta ciudad de Manta. Advertido que fue el compareciente por mí, la Notaria de los efectos y resultados de esta escritura de **PODER GENERAL**, así como examinado que fue en forma aislada y separada, de que comparece al otorgamiento de esta escritura, sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me pidió que eleve a escritura pública el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑORA NOTARIA** .- En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incluir una de **PODER GENERAL,** de conformidad con las siguientes cláusulas: **PRIMERA: INTERVINIENTE.-** Interviene en la celebración del presente instrumento público, el señor **RAMON ALBERTO GUERRERO ROSS** , a quien se le denominará EL MANDANTE o PODERDANTE.- **SEGUNDA: PODER GENERAL** .- Mediante el presente Instrumento y por sus propios derechos, el mandante señor **RAMON ALBERTO GUERRERO ROSS** otorga PODER GENERAL, amplio y suficiente, como en derecho se requiere, a favor del señor **ALEJANDRO DUMAS GUERRERO ROSS**, portador de la cedula de ciudadanía No: 130025635-9, para que en mi nombre y representación ejecute los siguientes actos: **a)** Contraiga cualquier clase de obligaciones, inclusive solidarias entre ésta con el Mandante o con otras personas; **b)** Garantice solidaria, prendaría e hipotecariamente ó en

otra forma, obligaciones de terceros; c) Cumpla las obligaciones del otorgante y obtenga la cancelación de los documentos y de las garantías respectivas; d) Adquiera, así sea por remate, reciba en arriendo, hipoteca, administración, etcétera, bienes raíces, derechos y acciones, documentos fiduciarios y otros títulos valores; e) Venda, compre, ceda, permute, done, hipoteque, dé en prenda, arrendamiento, anticresis, etcétera, los bienes del Mandante, compraventa de derechos y acciones ; f) Constituya sociedades o compañías de cualquier clase; g) Celebre transacciones e intervenga en participaciones que tengan por objeto los bienes o derechos y acciones cuya administración se encomienda; h) Acepte o repudie asignaciones hereditarias, legados, donaciones, etcétera; i) Dé o reciba dinero en préstamo, depósito o por otro acto cualquiera; j) Exija el pago o entrega de lo que se debiera al Mandante; k) Reciba inmuebles, dinero, especies, valores y otros títulos similares; l) Suscriba y confiera a nombre del Mandante recibos, cancelaciones, levantamientos de hipotecas, extinciones de patrimonio familiar, insinuaciones, informaciones sumarias, declaraciones juramentadas, Posesiones Efectivas, Partición Extrajudicial y, cualquier otro documento o contrato que requiera la firma de la Mandante, etcétera; m) Establezca y mantenga cuentas corrientes, cuentas de ahorros o cualesquiera otra cuenta manejable con cheques y ordenes de pagos, en Bancos, Cooperativas, Mutualistas, y cualesquiera otra entidad financiera o de crédito, realice depósitos, retiros entre otros; n) Gire, cobre, ceda, endose, etcétera, cheques, letras de cambio, pagares, libranzas, acciones, bonos, cédulas y toda clase de títulos o documentos, incluyendo pólizas de acumulación, certificados a plazo fijo o restringido y otros; ñ) Adquiera bienes inmuebles sea terreno y construcción o terreno simplemente; o) Represente al mandante en todo tramite en que se requiera de su presencia en el Instituto de Seguridad Social, Servicios de Rentas Internas y pueda solicitar el impuesto de la herencia, dependencias de las Fuerzas Armadas Ecuatorianas, oficinas de Migración, Juzgados de la Niñez y de Adolescencia, Embajadas, Consulados y otras de carácter administrativo, judicial, instituciones que brinden servicios básicos, instituciones de salud o sociales, etc.- p) Celebre cualesquiera otro acto o contrato, inclusive de trabajo y aquellos que requieren poderes o clausulas especial.- q) Cobre y recibe indemnizaciones de toda índole que le deban al mandante por cualesquier concepto, suscribiendo para ello los documentos respectivos; r) Adquiera bienes inmuebles sea terreno y construcción o terreno simplemente; s) pacte el precio de la compraventa y las formas de pago; firme las escrituras de compraventa, compraventa de derechos y acciones, partición extrajudicial y posesión efectiva, en fin todos los documentos inherentes a la negociación de la compraventa de bienes inmuebles y/o muebles que se entiende son parte de la misma, sin que su no designación expresa, sea motivo de su insuficiencia de poder; t) En caso de ser necesario contrate los servicios de un profesional de derecho a efectos de

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

CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 130178022-5

APELLIDOS Y NOMBRES
GUERRERO ROSS
RAMON ALBERTO
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
SANTA ANA
SANTA ANA
FECHA DE NACIMIENTO 1954-02-21
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL DIVORCIADO

INSTRUCCIÓN SUPERIOR
PROFESIÓN / OCUPACIÓN MEDICO
E434414244
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
GUERRERO PALACIOS NUMA
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
ROSS MIELES MARIA DOLORES
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2015-08-03
FECHA DE EXPIRACIÓN
2025-08-03

DIRECTOR GENERAL
FIRMA DEL CEDULADO

NOTARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA
Abg. Santa Pinto Cedeño
NOTARIA SUPLENTE

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CERTIFICADO DE VOTACIÓN

ELECCIONES 23 DE FEBRERO DEL 2014
1301780225 035 - 0295
GUERRERO ROSS RAMON ALBERTO
MANABI SANTA ANA
SANTA ANA
EXENCION USD: 5
DELEGACION PROVINCIAL DE MANABI
4424187 03/08/2015 10:08:14

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

CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 130025635-9

APELLIDOS Y NOMBRES
GUERRERO ROSS
ALEJANDRO DUMAS
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
SANTA ANA
SANTA ANA
FECHA DE NACIMIENTO 1949-01-14
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL CASADO
BERTHA MARIANITA
VELASQUEZ GARCIA

INSTRUCCIÓN SUPERIOR
PROFESIÓN / OCUPACIÓN LICENCIADO
V4343V4442
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
GUERRERO PALACIOS NUMA
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
ROSS MIELES MARIA DOLORES
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2015-07-23
FECHA DE EXPIRACIÓN
2025-07-23

DIRECTOR GENERAL
FIRMA DEL CEDULADO

procuración judicial para cualquier tipo de acción legal , sean estos asuntos civiles, penales, laborales, de inquilinato, mercantiles u otros. Otorgándole al citado profesional todas las facultades previstas en el artículo 38 del Código de Procedimiento Civil e inclusive las determinadas en los artículos 40 y siguientes del mismo cuerpo legal, que de por si requieren de cláusula especial.- Expresamente declara el Mandante que si en el presente Poder General, faltare enunciar alguno de los requerimientos exigidos por las Leyes ecuatorianas para el fiel cumplimiento de este mandato, se encuentra el Mandatario ampliamente facultado para realizar lo necesario, sin que se requiera de cláusula especial para ello, ni que se tenga como insuficiente este poder. LA DE ESTILO.- Usted, señora Notaria, se dignará agregar las demás cláusulas de estilo para la completa validez del presente instrumento.- (Firmado) ABOGADA ROSITA ESPINAL MERO, Matrícula número: 13-2009-95 DEL FORO DE ABOGADOS DE MANABI. Hasta aquí la minuta que el compareciente la ratifica, y complementada con su documento habilitante, queda constituida en Escritura Pública conforme a Derecho. I. leída que fue enteramente esta Escritura en alta y clara voz por mí, la aprueba y firma en unidad de acto conmigo la Notaria .- DOY FE. -

RAMON ALBERTO GUERRERO ROSS

C.C.NO. 130178022-5

NOTARIA PRIMERA SUPLENTE

SE OTORGO ANTE MI ESTE PRIMER TESTIMONIO QUE SELLO Y FIRMO A LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO.-

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA
No. 130025635-9
APELLIDOS Y NOMBRES
GUERRERO ROSS
ALEJANDRO DUMAS
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABÍ
SANTA ANA
SANTA ANA
FECHA DE NACIMIENTO 1949-01-14
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL CASADO
BERTHA MARIANITA
VELASQUEZ GARCIA

INSTRUCCIÓN
SUPERIOR
PROFESIÓN / OCUPACIÓN
LICENCIADO
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
GUERRERO PALACIOS NUMA
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
ROSS MIELES MARIA DOLORES
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2015-07-23
FECHA DE EXPIRACIÓN
2025-07-23

COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA, CONFORME CON SU ORIGINAL CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, AL QUE ME REMITO Y A PETICION DE PARTE INTERESADA, CONFIERO ESTE PRIMER TESTIMONIO ENTREGADO EL MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO.- CODIGO: 2015.13.08.004.P05092.- DOY FE.-