

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

Mall del Pacífico, Avenida Malecón y Calle 20

Telf.052624758

www.registropmanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2021

Número de Inscripción: 3023

Número de Repertorio: 6561

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

1.- Con fecha quince de Diciembre del dos mil veintiuno se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 3023 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
582723151	BLUSIEWICZ RAYMOND MITCHELL	COMPRADOR
AE040909	WAGLER BLUSIEWICZ WANDA MARIE	COMPRADOR
1301780225	GUERRERO ROSS RAMON ALBERTO	VENDEDOR

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
DEPARTAMENTO Y TERRAZA	1340114001	53696	COMPRAVENTA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: miércoles, 15 diciembre 2021

Fecha generación: jueves, 16 diciembre 2021

Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE
MOREIRA MENDOZAGEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 1/1

Puede verificar la validez de este documento ingresando a https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras o leyendo el código QR. Nota: En caso de existir un error acercarse a las oficinas.

Código Seguro de Verificación (CVS)



3 1 6 7 2 6 3 G X V O 9 M 2





Factura: 003-004-000028382



20211308003P02125

NOTARIO(A) ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA

NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

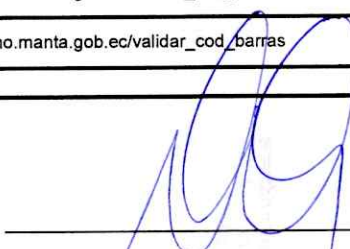


Escritura N°:	20211308003P02125						
ACTO O CONTRATO:							
COMPRAVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	9 DE DICIEMBRE DEL 2021, (17:11)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	GUERRERO ROSS ALEJANDRO DUMAS	REPRESENTANDO A	CÉDULA	1300256359	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	RAMON ALBERTO GUERRERO ROSS
Natural	MORENO SUAREZ JOSE LUIS	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1309956520	ECUATORIANA	TRADUCTOR(A)	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	MITCHELL BLUSIEWICZ RAYMOND	POR SUS PROPIOS DERECHOS	PASAPORTE	582723151	ESTADOUNIDENSE	COMPRADOR (A)	
Natural	WAGLER – BLUSIEWICZ WANDA MARIE	POR SUS PROPIOS DERECHOS	PASAPORTE	AE040909	ESTADOUNIDENSE	COMPRADOR (A)	
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón		Parroquia			
MANABÍ		MANTA		MANTA			
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		172082.00					

PRESTACIÓN DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (P)	
ESCRITURA N°:	20211308003P02125
FECHA DE OTORGAMIENTO:	9 DE DICIEMBRE DEL 2021, (17:11)
OTORGA:	NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA
OBSERVACIÓN:	

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPOREN A LA ESCRITURA PÚBLICA	

ESCRITURA N°:	20211308003P02125
FECHA DE OTORGAMIENTO:	9 DE DICIEMBRE DEL 2021, (17:11)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 2:	https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 3:	https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras
OBSERVACIÓN:	


 NOTARIO(A) ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
 NOTARÍA TERCERA DEL CANTÓN MANTA



NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA



2021	13	08	03	P02125
------	----	----	----	--------

COMPRAVENTA
QUE OTORGA
RAMON ALBERTO GUERRERO ROSS
A FAVOR DE LOS SEÑORES
RAYMOND MITCHELL BLUSIEWICZ Y WANDA
MARIE WAGLER BLUSIEWICZ.
CUANTÍA: USD \$ 172.082,32
DÍ 2 COPIAS
P.C.

Ab. Alex Arturo Cevallos Chica
NOTARIO PÚBLICO TERCERO
DEL CANTÓN MANTA

En la ciudad de San Pablo de Manta, provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día nueve (09) de diciembre del dos mil veintiuno, ante mí, **ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA**, Notario Público Tercero del Cantón Manta, comparecen por una parte: **UNO.** El señor **ALEJANDRO DUMAS GUERRERO ROSS**, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado, portador del número de cedula uno, tres, cero, cero, dos, cinco, seis, tres, cinco guion nueve (130025635-9), por los derechos que representa en su calidad de Apoderado General del señor **RAMON ALBERTO GUERRERO ROSS**, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado con capitulaciones matrimoniales, portador del número de cedula uno, tres, cero, uno, siete, ocho, cero, dos, dos guion cinco (130178022-5), cuyas copias certificadas se

adjuntan a la presente escritura, para efectos de notificaciones: domiciliado en la Urbanización Manta Beach de esta ciudad de Manta; Teléfono: 0984250055, Correo: ramonguerroross@gmail.com; **DOS.-** Los señores **RAYMOND MITCHELL BLUSIEWICZ** y **WANDA MARIE WAGLER BLUSIEWICZ**, de estado civil casados entre sí, de nacionalidad estadounidense y canadiense, mayores de edad, con números de pasaportes cinco, ocho, dos, siete, dos, tres, uno, cinco, uno (582723151) y A, E, cero, cuatro, cero, nueve, cero, nueve (AE040909) respectivamente, quienes no son inteligentes en el idioma castellano, por lo tanto en concordancia con el artículo veintinueve numeral cinco de la Ley Notarial vigente comparece el Señor **JOSÉ LUIS MORENO SUAREZ** portador de la cedula de ciudadanía uno, tres, cero, nueve, nueve, cinco, seis, cinco, dos, guion cero (130995652-0), quien declara ser de nacionalidad ecuatoriana, pero inteligente en el idioma castellano e inglés, a quien de conocer doy fe, cuyas copias certificadas se adjuntan a la presente escritura, para efectos de notificaciones: domiciliado en el edificio Las Olas, de esta ciudad de Manta; Teléfono: +1 (239) 839-5399, Correo: RayMBluz@protonmail.com; Los comparecientes declaran: ser de nacionalidad ecuatoriana, estadounidense y canadiense, mayores de edad, legalmente capaces para contratar y obligarse a quienes de conocerlos doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación, los cuales mediante su autorización han sido verificado en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana del Registro Civil y además se han agregado



como habilitantes; y, me piden que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me entregan cuyo tenor literal y que transcribo es el siguiente: **“SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar una de compraventa de bien inmueble, contenida en las cláusulas y estipulaciones siguientes: **PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparece a celebrar, otorgar y suscribir la presente escritura de compraventa, por una parte, el señor **ALEJANDRO DUMAS GUERRERO ROSS**, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado, portador del número de cedula uno, tres, cero, cero, dos, cinco, seis, tres, cinco guion nueve (130025635-9), por los derechos que representa en su calidad de Apoderado General del señor **RAMON ALBERTO GUERRERO ROSS**, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado con capitulaciones matrimoniales, portador del número de cedula uno, tres, cero, uno, siete, ocho, cero, dos, dos guion cinco (130178022-5), parte a la que en adelante se denominará como **“LA PARTE VENDEDORA”**; por otra parte los señores **RAYMOND MITCHELL BLUSIEWICZ** y **WANDA MARIE WAGLER BLUSIEWICZ**, de estado civil casados entre sí, de nacionalidad estadounidense y canadiense, mayores de edad, con números de pasaportes cinco, ocho, dos, siete, dos, tres, uno, cinco, uno (582723151) y A, E, cero, cuatro, cero, nueve, cero, nueve (AE040909) respectivamente, quienes no son inteligentes en el idioma castellano, por lo tanto en concordancia con el artículo veintinueve numeral cinco de la Ley Notarial vigente comparece el Señor **JOSÉ LUIS MORENO**

Ab. Alex Arturo Cevallos Chica
NOTARIO PUBLICO TERCERO
DEL CANTON MANTA

SUAREZ portador de la cedula de ciudadanía uno, tres, cero, nueve, nueve, cinco, seis, cinco, dos, guion cero (130995652-0), quien declara ser de nacionalidad ecuatoriana, pero inteligente en el idioma castellano e inglés, a quien en adelante se les podrá designar como **"LA PARTE COMPRADORA"**. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.** - Compraventa relacionada con 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 247,48m². **POR ABAJO:** Lindera con terreno edificio y departamento 02 en 247,48m². **POR EL NORTE:** Lindera con área comunal circulación y vacío hacia patio 02 (departamento 02), partiendo desde el oeste hacia el este en 11,24m, desde este punto gira hacia el norte en 1,64m. desde este punto gira hacia el este en 4,91m, desde este punto gira hacia el sur en 3,40m, desde este punto gira hacia el este en 11,31m. **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 5,55m. desde este punto gira hacia el sur en 3,40m., desde este punto gira hacia el este en 3,30m., desde este punto gira hacia el norte en 1,00m.,



desde este punto gira hacia el este en 8,36m., desde este punto gira hacia el norte en 0,80m., desde este punto gira hacia el este en 10,47m., **POR EL ESTE:** Lindera con vacío terraza 02 (departamento 02) en 9,36m., **POR EL OESTE:** Lindera con área comunal en 4,57m., Área Neta: 247,48m²., Alícuota: 0,3982. Área de Terreno: 246,066. Área Común: 51,14. Área Total: 298,62. **TERRAZA 01.-** **POR ARRIBA:** Lindera con vacío en 36,87m²., **POR ABAJO:** Lindera con terreno edificio en 36,87m²., **POR EL NORTE:** Lindera con departamento 01, partiendo desde el oeste hacia el este en 5,22m., desde este punto gira hacia el norte en 0,80m., desde este punto gira hacia el este en 3,32m., **POR EL SUR:** Lindera con limite planta baja en 8,55m., **POR EL ESTE:** Lindera con vacío hacia el patio 02 (departamento 02) en 4,80m., **POR EL OESTE:** Lindera con vacío hacia terraza 02 (departamento 02) en 4,00m., Área: 36,87. **TERRAZA 01,** tiene un Área Neta: 18,44m²., Alícuota: 0,0297 Área de Terreno: 18,353. Área Común: 3,81. Área Total: 22.25. **HISTORIA DE DOMINIO:** a) Los bienes inmuebles antes descritos se le adjudica al señor Ramon Alberto Guerrero Ross, signado con el Departamento 01 y Terraza 01 del Conjunto Pazmiño Zambrano ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar, del cantón Manta, Manabí, Ecuador, el mismo que fue obtenido mediante escritura de subdivisión d terreno con número 4073 con fecha de inscripción 07 de octubre del 2014, folio inicial 79902 y folio final 79935, posteriormente escritura de PLANOS con número 24, con fecha de inscripción 14 de octubre del 2015, folio inicial 337, y folio final 340, posteriormente escritura de

Ab. Alex Arturo Gevallos Chica
NOTARIO PÚBLICO TERCERO
DEL CANTÓN MANTA

PROPIEDAD HORIZONTAL con número 22, con fecha de inscripción 14 de octubre del 2015, folio inicial 1455 y folio final 1488, posteriormente escritura de COMPRAVENTA con número 4114, fecha de inscripción 14 de diciembre del 2015, folio inicial 90448, y folio final 90475, posteriormente CAPITULACIONES MATRIMONIALES con número 4, fecha de inscripción 25 de julio del 2016, folio inicial 33, y folio final 43.

TERCERA: COMPRAVENTA. - Con los antecedentes expuestos **LA PARTE VENDEDORA**, da en venta real y enajenación perpetua a favor de **LA PARTE COMPRADORA**, el bien inmueble descrito anteriormente, correspondiente a: **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 247,48m². **POR ABAJO:** Lindera con terreno edificio y departamento 02 en 247,48m². **POR EL NORTE:** Lindera con área comunal circulación y vacío hacia patio 02 (departamento 02), partiendo desde el oeste hacia el este en 11,24m, desde este punto gira hacia el norte en 1,64m. desde este punto gira hacia el este en 4,91m, desde este punto gira hacia el sur en 3,40m, desde este punto gira hacia el este en

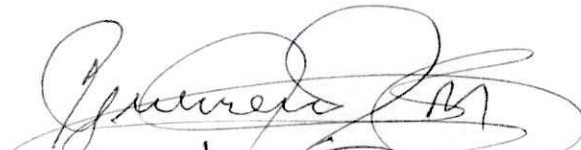


11,31m. **POR EL SUR:** Lindera con estacionamiento 02, área comunal circulación y vacío hacia terraza 02 (departamento 02), partiendo desde el oeste hacia el este en 5,55m. desde este punto gira hacia el sur en 3,40m., desde este punto gira hacia el este en 3,30m., desde este punto gira hacia el norte en 1,00m., desde este punto gira hacia el este en 8,36m., desde este punto gira hacia el norte en 0,80m., desde este punto gira hacia el este en 10,47m., **POR EL ESTE:** Lindera con vacío terraza 02 (departamento 02) en 9,36m., **POR EL OESTE:** Lindera con área comunal en 4,57m., Área Neta: 247,48m²., Alícuota: 0,3982. Área de Terreno: 246,066. Área Común: 51,14. Área Total: 298,62. **TERRAZA 01.- POR ARRIBA:** Lindera con vacío en 36,87m²., **POR ABAJO:** Lindera con terreno edificio en 36,87m²., **POR EL NORTE:** Lindera con departamento 01, partiendo desde el oeste hacia el este en 5,22m., desde este punto gira hacia el norte en 0,80m., desde este punto gira hacia el este en 3,32m., **POR EL SUR:** Lindera con limite planta baja en 8,55m., **POR EL ESTE:** Lindera con vacío hacia el patio 02 (departamento 02) en 4,80m., **POR EL OESTE:** Lindera con vacío hacia terraza 02 (departamento 02) en 4,00m., Área: 36,87. TERRAZA 01, tiene un Área Neta: 18,44m². Alícuota: 0,0297 Área de Terreno: 18,353. Área Común: 3,81. Área Total: 22.25. **LA PARTE VENDEDORA** transfiere el dominio y posesión del bien inmueble, a quien se refiere este contrato. **CUARTA: PRECIO.** - Las partes, de mutuo acuerdo han pactado como precio real y justo por la venta del indicado bien inmueble descrito en la cláusula segunda, en la suma de

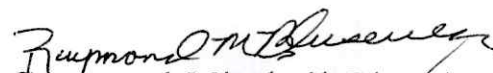
Ab. Alex Arturo Cevallos Chirca
NOTARIO PÚBLICO TERCERO
DEL CANTON MANABÍ

CIENTO SETENTA Y DOS MIL OCHENTA Y DOS CON 32/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD \$ 172.082,32), valor que será entregado por parte de **LA PARTE COMPRADORA** a **LA PARTE VENDEDORA** en moneda en curso legal una vez firmada la presente Escritura de Compraventa mediante transferencia bancaria. Las partes de manera libre y voluntaria declaran, que aun cuando no existe lesión enorme renuncian a ejercer o intentar acción alguna por este motivo. La Venta materia de este contrato, se la efectúa considerándola como cuerpo cierto dentro de los linderos señalados anteriormente. **QUINTA: DOMICILIO, JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.** -Las partes renuncian domicilio y acuerdan que toda controversia o diferencia que tenga relación con este contrato será resuelta ante los Jueces competentes del cantón Manta. **SEXTA: ACEPTACION.** - Los Comparecientes, por estar de acuerdo con lo pactado previamente, aceptan y ratifican en todas sus partes el contenido íntegro de la presente Escritura Pública de Compraventa. **SEPTIMA: SANEAMIENTO.** - **LA PARTE VENDEDORA**, declara que el bien inmueble, materia de este Contrato, se encuentra libre de todo gravamen, que no es materia de Juicio y no obstante lo cual se obliga al saneamiento en los términos de ley. **OCTAVA: GASTOS.** - Los gastos que ocasionen la celebración de esta escritura, tales como impuestos, derechos notariales, inscripción y demás correrá por cuenta de **LA PARTE COMPRADORA.** **NOVENA: ORIGEN LÍCITO DE FONDOS.** - **LA PARTE COMPRADORA** declara bajo

juramento que los fondos que ha utilizados para la presente negociación tienen origen lícito, verificable y no tienen relación con el cultivo, producción, fabricación, almacenamiento, transporte, distribución ni tráfico de sustancias estupefacientes o psicotrópicas, ni de ninguna actividad contraria a la ley; en tal virtud asume cualquier tipo de responsabilidad al respecto. "Agregue usted señor Notario, las demás cláusulas de estilo necesarias para la perfecta validez y efectos de esta escritura pública. (Firmado). - Abogado Luis Miguel Álvarez Trejo, matrícula profesional número 13-2021-105 del Foro de Abogados de Manabí. -" hasta aquí el contenido de la minuta. " que las otorgantes ratifican en todas sus partes, la misma que junto a sus documentos habilitantes queda elevada a Escritura Pública con todo su valor legal. Se cumplieron los preceptos legales. - Y leída esta Escritura a los otorgantes por mí el Notario, en alta y clara voz, de principio a fin, aquellos se ratifican en todo su contenido; y firman conmigo en unidad de acto de todo lo cual doy fe. -


f) Sr. Alejandro Dumas Guerrero Ross
c.c. 130025635-9




f) Sr. Raymond Mitchell Bluesiewicz
pass. 582723151



Ab. Alex Arturo Gevallos Chica
NOTARIO PUBLICO TERCERO
DEL CANTON MANTA

Wanda Marie Wagler Blusiewicz
f) Sra. Wanda Marie Wagler Blusiewicz
pass. AE040909



Jose Luis Moreno Suarez
f) Sr. Jose Luis Moreno Suarez
c.c. 130995652-0
Traductor



ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIO PÚBLICO TERCERO DEL CANTÓN MANTA



RAZON: se otorga ante mi y en fe de ello confiero
este primer testimonio que sello y firmo en la ciudad
de Manta a la misma fecha de su otorgamiento

AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIO PUBLICO TERCERO CANTÓN MANTA



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

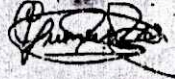
CEDULA DE CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES
**GUERRERO ROSS
ALEJANDRO DUMAS**
LUGAR DE NACIMIENTO
**MANABÍ
SANTA ANA**
FECHA DE NACIMIENTO **1949-01-14**
NACIONALIDAD **ECUATORIANA**
SEXO **M**
ESTADO CIVIL **CASADO**
**BERTHA MARIANITA
VELASQUEZ GARCIA**

130025635-9




INSTRUCCIÓN SUPERIOR **PROFESIÓN / OCUPACIÓN LICENCIADO** **V4343V4442**

**APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
GUERRERO PALACIOS NINA**
**APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
ROSS ABILES MARIA DOLORES**
**LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2015-07-23**
**FECHA DE EXPIRACIÓN
2025-07-23**




DEBIDO QUE NO SE HA PODIDO REALIZAR LA CONSULTA DE LOS DATOS BIOMETRICOS EN EL SISTEMA NACIONAL DE IDENTIFICACIÓN CIUDADANA - DEL REGISTRO CIVIL, POR INCIDENTE EN EL SISTEMA DE LA PAGINA WEB, SE PROCEDE A CERTIFICAR LAS CEDULAS DE CIUDADANIA.-

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

INSTRUCCIÓN
SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
LICENCIADO

E4343V3242

APellidos y Nombres del Padre
MORENO ALARCON SILV O ARTURO

Apellidos y Nombres de la Madre
SUAREZ MAJAO CELEST E ORQUIDEA

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
MANTA
2018-06-13

FECHA DE EXPIRACIÓN
2028-06-13







REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

Nº 130995652-0

CEDULA DE
CIUDADANIA

APellidos y Nombres
MORENO SUAREZ
JOSE LUIS

LUGAR DE NACIMIENTO
GUAYAS
GUAYAQUIL

BOLIVAR / SAGRARIO

FECHA DE NACIMIENTO 1987-10-14

NACIONALIDAD ECUATORIANA

SEXO HOMBRE

ESTADO CIVIL SOLTERO





CERTIFICADO DE
VOTACIÓN 11 ABRIL 2021

PROVINCIA MANABI

CIRCUNSCRIPCION 2

CANTON MANTA

PEDREGAL MANTA

ZONA 1

JUVENTUD 0057 MASCULINO



77352378

NUM 04620



1309956520

MORENO SUAREZ JOSE LUIS

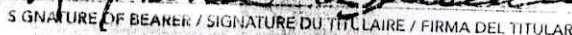


DEBIDO QUE NO SE HA PODIDO REALIZAR LA CONSULTA DE LOS DATOS BIOMETRICOS EN EL SISTEMA NACIONAL DE IDENTIFICACIÓN CIUDADANA - DEL REGISTRO CIVIL, POR INCIDENTE EN EL SISTEMA DE LA PAGINA WEB, SE PROCEDE A CERTIFICAR LAS CEDULAS DE CIUDADANIA.-

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

*Of the United States,
in order to form a more perfect Union,
establish Justice, insure domestic Tranquility,
provide for the common defence,
promote the general Welfare, and secure
the Blessing of Liberty to ourselves and
our Posterity, do hereby ordain and estab-
lish this Constitution for the United States of America.*



Type / Tipo / Tipo Code / Code / Código Passport No. / No. du Passeport / No. de Pasaporto

Surname / Nom / Apellidos 582723151

Surname / Nom / Apellidos 582723151

Surname / Nom / Apellidos
BLUSIEWICZ

BLUSIEWICZ
Given Names / Prénoms / Nombres

Given Names / Prénoms / Nombres
RAYMOND MITCHELL

RAYMOND MITCHELL
Nationality / Nationalité / Nacionalidad

Nationality / Nationalité / Nacionalidad
UNITED STATES OF AMERICA

UNITED STATES OF AMERICA
Date of birth / Date de naissance / Fecha de nacimiento

UNITED STATES OF AMERICA
Date of birth / Date de naissance / Fecha de nacimiento
05 JUL 1951

05 May 1951
Place of birth / Lieu de naissance / Lugar de nacimiento

Place of birth / Lieu de naissance / Lugar de nacimiento

ILLINOIS, U.S.A. M

ILLINOIS, U.S.A. M
Date of issue / Date de délivrance / Fecha de expedición Authority / Autorité / Autoridad

Date of Issue / Date de délivrance / Fecha de expedición
19 Dec 2017

Authority / Autorité / Autoridad
United States

19 Dec 2017
Date of expiration / Date d'expiration / Fecha de caducidad

Date of expiration / Date d'expiration / Fecha de caducidad
18 Dec 2027

Department of State

18 Dec 2027
Endorsements / Mentions Spéciales / Anotaciones

Endorsements / Mentions Spéciales / Anotaciones

SEE PAGE 27

SEE PAGE 27

P<USABLU SIEWICZ<<RAYMOND<MITCHELL<<<<<<<<<
5827231512USA5105058M2712181420721608<606392



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

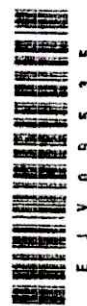
This passport is valid for all countries unless otherwise specified. The bearer must comply with any visa or other entry regulations of the countries to be visited.

SEE OBSERVATIONS BEGINNING ON
PAGE 5 (IF APPLICABLE)

Ce passeport est valable pour tous les pays sauf indication contraire. Le titulaire doit se conformer aux formalités relatives aux visas ou aux autres formalités d'entrée des pays où il a l'intention de se rendre.

VOIR LES OBSERVATIONS DÉBUTANT À
LA PAGE 5 (IL CAS ÉCHÉANT).

Nancy Wagner-Blaumier
Signature of Bearer - Signature du titulaire



E J V O B S 3 E



CANADA



Issuing Authority/Autorité de délivrance
GATINEAU

Passport No./N° de passeport
AE040909

535

P<CANWAGLER<BLUSIEWICZ<<WANDA<MARIE<<<<<<<<
AE0409D9<6CAN5203138F2305075<<<<<<<<<<<<<04

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO



CIUDAD DEL MAR
VIVIENDA RESORT & CLUB
MANTÁ

CORPORACIÓN SOCIAL CIUDAD DEL MAR

Documento N° CDM34

Manta, 08 de Diciembre de 2021

**CERTIFICADO DEL PAGO DE LAS
CONTRIBUCIONES Y EXPENSAS.**



Por medio del presente documento, yo **INTRIAGO MEDINA FABRICIO MARCELO** con cédula de identidad N° **1307625374** y en mi calidad de **ADMINISTRADOR** de la **CORPORACIÓN SOCIAL CIUDAD DEL MAR** con RUC 1391794193001, CERTIFICO:

Que el Sr. **GUERRERO ROSS RAMON ALBERTO** propietario de la **VIVIENDA 2 (01-4-C-2-P-5)** se encuentra al día en las contribuciones y expensas de la urbanización, detallando que se encuentra cancelado hasta el mes de Diciembre de 2021, es todo lo que puedo certificar en honor a la verdad.

Se expide el presente Certificado para los fines consiguientes.

Atentamente,

INTRIAGO MEDINA FABRICIO MARCELO
ADMINISTRADOR
C.I.: 1307625374

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO



Fundado el 6 de Agosto de 1890
Dir.: Avenida 11 entre calles 11 y 12 • Telfs.: 2621777 / 2611747 • R.U.C.: 136020070001
E-mail: tesoreria@bomberosmanta.gob.ec • Manta • Manabí - Ecuador

COMPROBANTE
INGRESO A CAJA
000039010

CONCEPTO - CERTIFICADO DE SOLVENCIA

Nº PAGO	FECHA DE EMISION	FECHA DE PAGO	Nº TITULO DE CREDITO	PERIODO
57931	2021/12/09 16:24	09/12/2021 04:24:00p. m.	693637	
A FAVOR DE GUERRERO ROSS RAMON ALBERTO C.I.: 1301780225				

CERTIFICADO N° 4574

CERTIFICADO de Solvencia

RUBROS DEL TITULO		ADICIONALES		DETALLE DEL PAGO	
de Solvencia	3	(+)SUB-TOTAL (1)	3.00	(+)SUB-TOTAL (2)	
La Dirección Financiera CERTIFICA: Que no consta como deudor al Cuerpo de Bomberos TESORERO(A) 					
		SUBTOTAL 1	3.00		
		SUBTOTAL 2	3.00		
				FORMA DE PAGO: EFECTIVO	
				TITULO ORIGINAL	
				USD 3.00	

La Dirección Financiera CERTIFICA: Que no consta como deudor al Cuerpo de Bomberos

USD 3.00



~~TESORERO(A)~~

SUBTOTAL 1

15/01/2013

3.00

CUENCA VINCES MARIA VERONICA
SELLO Y FIRMA DE CAJERO

SELO Y FIRMA DE CAJERO

FORMA DE PAGO: EFECTIVO

TITULO ORIGINAL



DOCUMENTO VÁLIDO HASTA 2022/01/08

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

TITULO DE CREDITO #: T/2021/049458

DE ALCABALAS

Fecha: 12/07/2021

Por: 1,376.66

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

Vence: 12/07/2021

Tipo de Transacción:

COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: GUERRERO ROSS RAMON ALBERTO

Identificación: 1301780225

Teléfono: S/N

Correo: ER@HOTMAIL.COM

Adquiriente-Comprador: RAYMOND BLUSIEWICZ

Identificación: 582723151

Teléfono:

Correo: DF@HOTMAIL.COM

Detalle: SE APLICA EL DESCUENTO POR SER DE LA 3ERA EDAD

VE-864022



PREDIO: Fecha adquisición: 14/12/2015

Clave Catastral Avaluo Área Dirección

1-34-01-14-001 172082.32 264.42 CONJUNTO PAZMINO ZAMBRANO DEPARTAMENTO 01 TERRAZA 01*

Precio de Venta

172,082.32

Observación:

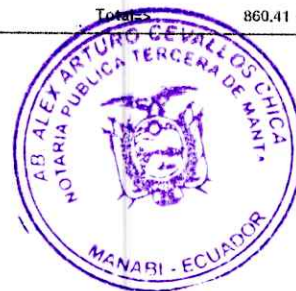
PREDIO ACTUALIZADO DESDE EL PORTAL CIUDADANO

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2021	DE ALCABALAS	1,720.82	860.41	0.00	860.41
2021	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	516.25	0.00	0.00	516.25
Total:		2,237.07	860.41	0.00	1,376.66

Saldo a Pagar EXENCIONES

Rubro	Descripción	Exención	Concepto	Valor
DE ALCABALAS	Descuento Tercera Edad			860.41
Total:				860.41



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

N° 122021-049790

Manta, miércoles 01 diciembre 2021

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

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **GUERRERO ROSS RAMON ALBERTO** con cédula de ciudadanía No. **1301780225**.

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



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera



Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.

Fecha de expiración: sábado 01 enero 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



150418UR6Y8MG

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



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

N° 122021-050380

Manta, miércoles 08 diciembre 2021

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

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 1-34-01-14-001 perteneciente a GUERRERO ROSS RAMON ALBERTO con C.C. 1301780225 ubicada en CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO DEPARTAMENTO 01+TERRAZA 01* BARRIO URB.CIUDAD DEL MAR PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$172,082.32 CIENTO SETENTA Y DOS MIL OCHENTA Y DOS DÓLARES 32/100. NO CAUSA UTILIDAD PORQUE EL VENDEDOR ES DE LA 3ERA EDAD

Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 0 meses a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: viernes 07 enero 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



151009OSRGVM4

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



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

Nº 122021-050255

Nº ELECTRÓNICO : 214814

Fecha: 2021-12-06

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 1-34-01-14-001

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

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURAÁrea Neta: 265.92 m²Área Comunal: 54.95 m²Área Terreno: 264.419 m²**PROPIETARIOS**

Documento	Propietario
1301780225	GUERRERO ROSS-RAMON ALBERTO

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 48,917.70

CONSTRUCCIÓN: 123,164.62

AVALÚO TOTAL: 172,082.32

SON: CIENTO SETENTA Y DOS MIL OCHENTA Y DOS DÓLARES 32/100

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

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

Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales

Este documento tiene una validez de 0 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: viernes 31 diciembre 2021

Código Seguro de Verificación (CSV)



150884L9DU1CS

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



Fecha de generación de documento: 2021-12-07 09:39:22

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

Ficha Registral-Bien Inmueble

53696

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-21029663

Certifico hasta el día 2021-11-22:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Fecha de Apertura: lunes, 19 octubre 2015

Información Municipal:

Dirección del Bien: Ubicado en la Urbanización CIUDAD DEL MAR, signado con el número 01-02C2P-05-02

Tipo de Predio: DEPARTAMENTO Y TERRAZA
Parroquia: MANTA

LINDEROS REGISTRALES: Compraventa relacionada con 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 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 sur en 8,36 m, desde este punto gira hacia el norte en 0,80 m, desde este punto gira hacia el este en 10,47 m; 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: 246,056 -Área Común: 51,14 -Área Total: 296,62. 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 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. Área 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	Folio Final
COMPRA VENTA	SUBDIVISIÓN DE TERRENO	4073 martes, 07 octubre 2014	79902	79935
PLANOS	PLANOS	24 miércoles, 14 octubre 2015	337	340
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	22 miércoles, 14 octubre 2015	1455	1488
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	4114 lunes, 14 diciembre 2015	90448	90475
CAPITULACIÓN MATRIMONIAL	CAPITULACIONES MATRIMONIALES	4 lunes, 25 julio 2016	33	43

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de: COMPRA VENTA

[1 / 5] SUBDIVISIÓN DE TERRENO

Inscrito el: martes, 07 octubre 2014

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 23 septiembre 2014

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Número de Inscripción : 4073

Folio Inicial: 79902

Número de Repertorio: 7308

Folio Final : 79935

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 Urbanización 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 eterminado ubicado en la urbanización ciudad de Mar lote numero 01-02C2p-05-02 CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE SEISCIENTOS DIEC SIETE COMA NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, AL SR. STEVE HERBY HOFSAESS, un lote de terreno ubicado en la Urbanización 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	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	HOFSAESS STEVE HERBY	SOLTERO(A)	MANTA
PROPIETARIO	PAZMIÑO ALMEIDA HUGO FABIAN	CASADO(A)	MANTA

Registro de : PLANOS

[2 / 5] PLANOS

Inscrito el: miércoles, 14 octubre 2015

Número de Inscripción : 24

Folio Inicial: 337

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 8652

Folio Final : 340

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 10 septiembre 2015

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PLANOS del Conjunto Pazmiño Zambrano.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	PAZMIÑO ALMEIDA HUGO FABIAN	CASADO(A)	MANTA

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PROPIEDADES HORIZONTALES	22	miércoles, 14 octubre 2015	1455	1488
COMPRA VENTA	4073	martes, 07 octubre 2014	79902	79935

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[3 / 5] PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: miércoles, 14 octubre 2015

Número de Inscripción : 22

Folio Inicial: 1455

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 8651

Folio Final : 1488

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 10 septiembre 2015

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PROPIEDAD HORIZONTAL del Conjunto Pazmiño Zambrano. 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	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	PAZMIÑO ALMEIDA HUGO FABIAN	CASADO(A)	MANTA

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	4073	martes, 07 octubre 2014	79902	79935
PROPIEDADES HORIZONTALES	22	miércoles, 14 octubre 2015	1455	1488

Registro de : COMPRA VENTA

[4 / 5] COMPRAVENTA

Inscrito el: lunes, 14 diciembre 2015

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 30 noviembre 2015

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

EL Sr. RAMON ALBERTO GUERRERO ROSS, divorciado, debidamente representado por el Sr. ALEJANDRO DUMAS GUERRERO ROSS, 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, sobre el nivel + 0.20 del Edificio. DEPARTAMENTO 01 y TERRAZA 01 DEL CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	GUERRERO ROSS RAMON ALBERTO	DIVORCIADO(A)	MANTA
VENDEDOR	PAZMIÑO ALMEIDA HUGO FABIAN	CASADO(A)	MANTA

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PROPIEDADES HORIZONTALES	22	miércoles, 14 octubre 2015	1455	1488

Registro de : CAPITULACION MATRIMONIAL

[5 / 5] CAPITULACIONES MATRIMONIALES

Inscrito el: lunes, 25 julio 2016

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUADRAGESIMA TERCERA

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 21 julio 2016

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Capitulaciones matrimoniales. El Sr. Ramón Alberto Guerrero Ross y la Sra. Celinda Aurora Mendoza Guevara, convienen en que durante la Vigencia del matrimonio en forma independiente tendrán la libre administración y disposición tanto de los bienes que tuvieron al momento de inscribirse el presente contrato, como de los demás que por cualquier causa o motivo adquirieran en el futuro dentro del matrimonio, ya sea a título gratuito, ya sea a título oneroso. Por lo tanto en los referidos bienes no tendrán parte alguna el otro cónyuge puesto que las utilidades que cada uno obtuviese por remuneraciones, honorarios, emolumentos, frutos, réditos, pensiones de arrendamiento, intereses y lucro de cualquier naturaleza, que devengare el matrimonio, pertenecerán exclusivamente al cónyuge que lo obtuviera, no considerándose por lo tanto bajo ningún concepto gananciales de la Sociedad Conyugal.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
CAPITULANTE	MENDOZA GUEVARA CELINDA AURORA	VIUDO(A)	MANTA
CAPITULANTE	GUERRERO ROSS RAMON ALBERTO	DIVORCIADO(A)	MANTA

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	4114	lunes, 14 diciembre 2015	90448	90475

Número de Inscripción : 4114

Folio Inicial: 90448

Número de Repertorio: 10143

Folio Final : 90475

Número de Inscripción : 4

Número de Repertorio: 3890

Folio Inicial: 33

Folio Final: 43



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
CAPITULACION MATRIMONIAL	1
COMPRA VENTA	2
PLANOS	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
Total Inscripciones >>	5

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

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

Emitido el 2021-11-22

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : RODRIGUEZ VELASCO INGRID MARIANELA

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-21029663 certifico hasta el día 2021-11-22, la Ficha Registral Número: 53696.



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

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

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

Código Seguro de Verificación (CVS)

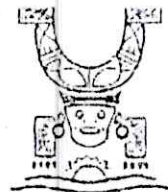


2 2 9 1 5 0 Q N B E H S T





Manta



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

Arquitecto
Hugo Pazmiño Almeida
Ciudad

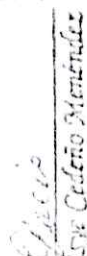
De mi consideración:

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución No. 028-ALC-ME-028-2015 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. 1340114000.

Atentamente,


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

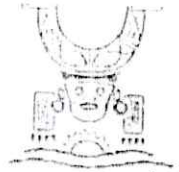
Maria M.


Jorge Cedeño Montalvo
Notaría Pública Cuarta
Manta, Ecuador



Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714

 www.manta.gob.ec  alcaldia@manta.gob.ec
 [@Municipio_Manta](https://www.facebook.com/MunicipioManta)  [@MunicipioManta](https://twitter.com/MunicipioManta)
 [ft.com/MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta)  [youtube.com/MunicipioManta](https://www.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 actúan en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución".

Que, el 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".

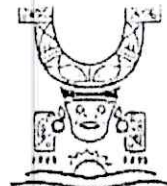
Que, el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: "h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el ordenamiento territorial, los planes de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

Que, el Art. 364.- 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



Manta



edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad horizontal en este 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";

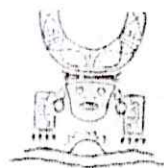
Que, el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 4 textualmente dice: "En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio, estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un conjunto comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas edificaciones 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 GAD M-C-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; Finanzas; 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

Resolución No. 0028-ALC-M-JOZC/Propiedad Horizontal Conjunto "Pazulño Zambrano"

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714

www.manta.gob.ec alcaldia@manta.gob.ec
@Municipio_Manta @MunicipioManta
fb.com/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 completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente.

Que, mediante comunicación 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 Cobena, 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:

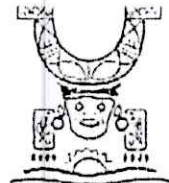
1.- ANTECEDENTE: Que, el señor Hugo Fabián Pazmiño Almeida, es propietario de un bien inmueble de 617,945m², ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar, lote signado con el número 01-02C2P-05-02 clave catastral No. 1340114000, Parroquia Manta, Cantón Manta. Que, el título de crédito No. 00367761 del año 2015, especifica un predio de 617,95m², 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 fabrica No. 1218-7244-47698 y permiso de construcción No. 002-7272-47753 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.

2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONJUNTO.

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.



Manta



3.- AREAS GENERALES

- AREA TOTAL DE TERRENO:
- AREA NETA:
- AREA COMUN:
- AREA TOTAL:

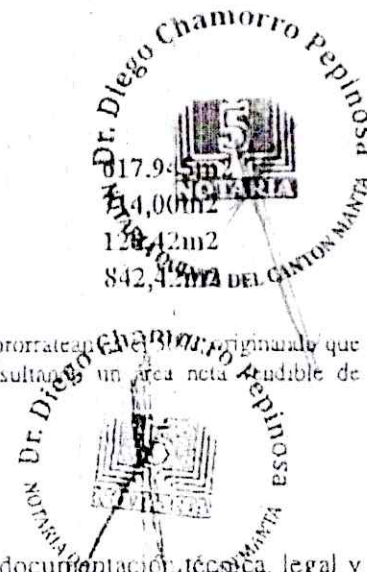
Nota: Las terrazas 01,02 y el patio 02 por su carácter de abiertas se prorrataean, resultando que sus áreas sean 18,44m²; 7,35m² y 66,88m², respectivamente, resultando un área neta vendible de 621,35m²; y, será utilizado en el cuadro de alicuotas.

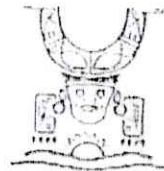
4.- CONCLUSIONES:

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 6.a. 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 Sindico Municipal (S), emite pronunciamiento legal con respecto a lo solicitado por el señor Hugo Fabián Pazmiño Almeida, 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 Cobaña, 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, emitir resolución administrativa disponiendo que se protocolice la resolución de declaratoria de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto "PAZMIÑO ZAMBRANO PAZMIÑO", de propiedad del señor Hugo Fabián Pazmiño Almeida y ubicada en la Urbanización Ciudad del Mar lote 01-02C2P-05-02 de la Parroquia Ciudad del Mar, con Clave Catastral No. 1340114000 y la misma se inscriba en el Registro de la Propiedad, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado".

Resolución No. 102B-ALC-M-JOZC/Propiedad Horizontal Conjunto "Pazmiño Zambrano"





En virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y, en uso de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales h) 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.

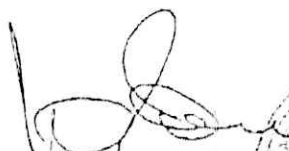
RESUELVE:

PRIMERO: Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Conjunto "PAZMIÑO ZAMBRANO", de propiedad del señor Hugo Fabián Pazmiño 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; 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 Cadenas
ALCALDE DEL GADMC-MANTA



CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO



CONJUNTO

PAZMIÑO ZAMBRANO

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL



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

[Signature]
REVISADO

Fecha: *19/08/2015*

JUNIO 2015

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

APROBACIONES

MANTA

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

[Signature]
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO

- 1.- DEFINICION DE TERMINOS
- 2.- DATOS GENERALES
- 3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA DEPARTAMENTO, BODEGA Y ESTACIONAMIENTO
4. INFORMACION PARA EL PROCESO
- 5.- CUADRO DE ALICUOTAS
- 6.- CUADRO DE GASTOS COMUNES
- 7.- REGLAMENTO INTERNO
- 8.- PLANOS

E. P. M. Z.
Abg. Eliseo Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador



CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO

1.- DEFINICION DE TERMINOS

1.1.- AREA DEL TERRENO:

Está constituida por el área total del terreno en la que se encuentra implantado el edificio perteneciendo ésta área a los copropietarios del mismo.

1.2.- AREA DE CONSTRUCCION:

Comprende la totalidad del área de constitución del edificio.

1.3.- AREA COMUN:

Está comprendida por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común de los copropietarios en todos los pisos del edificio, exceptuando el terreno que siendo también área común, para efectos del presente estudio se lo considerará como área de terreno simplemente.

1.4.- AREA NETA VENDIBLE:

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de todos los departamentos y debe ser igual a la diferencia entre el área de construcción y el área común del edificio.

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, el departamento únicamente, y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada departamento. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor de las losas de piso y de techado de su departamento.

1.5.- ALICUOTA:

Número de cuatro decimales que representa la parte del todo del edificio, correspondiente a cada local la sumatoria de todas estas deberá ser igual a la unidad.

1.6.- CUOTA DE AREA COMUN.

Es la superficie porción de área común que le corresponde a cada departamento, para efectos de tributación y copropiedad.

Son bienes comunes y de dominio indivisibles del edificio, los siguientes.

- El terreno en el que se encuentra implantado el edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.
- Los accesos, retiros, gradas y hall.
- La estructura o elementos resistentes del edificio.
Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
- Los ductos de instalaciones y pozos de luz.
- Las fachadas del edificio y sus caras exteriores.
- Los sistemas de conducción y controles eléctricos, y el tablero de medidores de los departamentos.
La cisterna, bombas del sistema de dotación de agua potable.
Todo el sistema de agua potable del edificio.
Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

Elvira
Abg. Elvira Cedeño Montalvo
Notaria Pública
Manabí - Ecuador

CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO

1.7.- CUOTA DE TERRENO:

Es el área o parte de terreno que le corresponde a cada departamento para efectos de tributación y copropiedad.

1.8.- VALOR DEL LOCAL:

Representa el costo total del departamento, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del departamento y las cuotas de área común y terreno que le correspondan.

Cabe indicar que existen dos tipos de valores de cada local: el Comercial Municipal y el de venta; el primero de acuerdo al avalúo catastral vigente y el segundo o precio real, que se usará para efectos de la promoción y venta de los locales del edificio.

2.- DATOS GENERALES.-

2.1.- ANTECEDENTES:

El señor Arquitecto HUGO FABIAN PAZMIÑO ALMEIDA es propietario del "CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO" el mismo que se desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio.

2.2.- UBICACIÓN:

El terreno de propiedad del arquitecto Hugo Fabián Pazmiño Almeida, en el que se encuentra implantado el "CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO" posee la clave catastral 1-34-01-14-000 y se ubica en la urbanización Ciudad del Mar de la parroquia Manta, cantón Manta, el lote de terreno es el # 01-02C2P-05-02 y presenta las siguientes medidas y linderos:

Frente (oeste):	13,23m.- Via 1
Atrás: (este):	21,19m.- área verde
Costado Derecho (norte):	36,12m.- lote 01-02C2P-05-01
Costado Izquierdo (sur):	35,98m.- lote 01-4C2P-03
Área:	617,945m ² .

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO:

El edificio se compone de cuatro 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.

La edificación tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

- Estructura: Hormigón Armado.
- Paredes: Mampostería de bloque enfucido y pintado interior y exteriormente.
- Pisos: Cerámica
- Instalaciones eléctricas: Empotradas
- Instalaciones sanitarias: Empotradas
- Ventanas: Aluminio negro y vidrio negro
- Entrepisos: Losas de Hormigón Armado.
- Cubierta: Losa de Hormigón Armado.
- Escaleras: Hormigón Armado.
- Puertas: Madera.

Elaborado por:
Atty. Eliseo Cedeno Hernandez
Notaría Pública Cuarta
Mantm - Ecuador



CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS, ESTACIONAMIENTOS Y PATIO:

3.1.- PLANTA BAJA:

Ubicado sobre el nivel +0,20 del edificio sobre el cual se ha planificado el Departamento 01, Terraza 01 y Estacionamiento 02.

3.1.1 - DEPARTAMENTO 01

Se halla planificado de los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Hall ingreso, Cocina, Lavandaria, Bodega, Sala de Estar, Recibidor, tres Dormitorios, cuatro y medio Baños, Estacionamiento 02. Terraza cubierta, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: linderos con cubierta en 247,48m²

Por abajo: linderos con terreno edificio y Departamento 02 en 247,48m²

Por el norte: linderos con área comunal circulación y vacío hacia Patio 02 (Departamento 02), partiendo desde el oeste hacia el este en 11,24m., desde este punto gira hacia el norte en 1,64m., desde este punto gira hacia el este en 4,91m., desde este punto gira hacia el sur en 3,40m., desde este punto gira hacia el este en 11,31m.

Por el sur: linderos con Estacionamiento 02, área comunal circulación y vacío hacia Terraza 02 (Departamento 02), partiendo desde el oeste hacia el este en 5,55m., desde este punto gira hacia el sur en 3,40m., desde este punto gira hacia el este en 3,30m., desde este punto gira hacia el norte en 1,00m., desde este punto gira hacia el este en 8,36m., desde este punto gira hacia el norte en 0,80m., desde este punto gira hacia el este en 10,47m.

Por el este: linderos con vacío Terraza 02 (Departamento 02) en 9,36m.

Por el oeste: linderos con área comunal en 4,57m

Área: 247,48m²

3.1.2 - TERRAZA 01

Por arriba: linderos con vacío en 36,87m²

Por abajo: linderos con terreno edificio en 36,87m²

Por el norte: linderos con Departamento 01, partiendo desde el oeste hacia el este en 5,22m., desde este punto gira hacia el norte en 0,80m., desde este punto gira hacia el este en 3,32m.

Por el sur: linderos con límite planta baja en 8,55m.

Por el este: linderos con vacío hacia el Patio 02 (Departamento 02) en 4,80m.

Por el oeste: linderos con vacío hacia Terraza 02 (Departamento 02) en 4,00m.

Área: 36,87m²

3.1.3 - ESTACIONAMIENTO 02

Por arriba: linderos con cubierta en 18,87m²

Por abajo: linderos con terreno edificio en 18,87m²

Por el norte: linderos con Departamento 01 en 5,55m.

Por el sur: linderos con área comunal en 5,55m.

Por el este: linderos con Departamento 01 en 3,40m.

Por el oeste: linderos con área comunal en 3,40m.

Área: 18,87m²

Notaría Pública Cuarta
Manabí - Ecuador

11/11/11

11/11/11

CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO

3.2.- SUBSUELO:

Ubicado sobre el nivel -3,19 del edificio sobre el cual se ha planificado el Departamento 02 y la Terraza 02 y el Patio 02, más las respectivas áreas comunes de circulación vertical.

3.2.1.- DEPARTAMENTO 02

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 Departamento 01 en 262,33m²

Por abajo: lindera con terreno edificio en 262,33m²

Por el norte: lindera con terreno edificio, límite de terreno y Patio 02 (Departamento 02), partiendo desde el oeste hacia el este en 3,95m., desde este punto gira hacia el norte en 1,64m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,62m., desde este punto gira hacia el norte en 1,50m., desde este punto gira hacia el este en 6,52m., desde este punto gira hacia el sur en 5,13m., desde este punto gira hacia el este en 9,14m.

Por el sur: lindera con Terraza 02 (Departamento 02) y límite terreno, partiendo desde el oeste hacia el este en 3,70m., desde este punto gira hacia el sur en 4,00m., desde este punto gira hacia el este en 12,65m.

Por el este: lindera con Patio 02 (Departamento 02), partiendo desde el sur hacia el norte en 4,80m., desde este punto gira hacia el este en 3,05m., desde este punto gira hacia el norte en 9,36m.

Por el oeste: lindera con terreno edificio en 9,06m.

Área: 262,33m²

3.2.2.- TERRAZA 02

Por arriba: lindera con vacío en 14,70m²

Por abajo: lindera con terreno edificio en 14,70m²

Por el norte: lindera con Departamento 02 en 3,70m.

Por el sur: lindera con límite terreno en 3,70m.

Por el este: lindera con Departamento 02 en 4,00m.

Por el oeste: lindera con límite subsuelo en 4,00m.

Área: 14,70m²

3.2.3.- PATIO 02

Por arriba: lindera con vacío en 133,75m²

Por abajo: lindera con terreno edificio en 133,75m²

Por el norte: lindera con límite terreno en 13,18m.

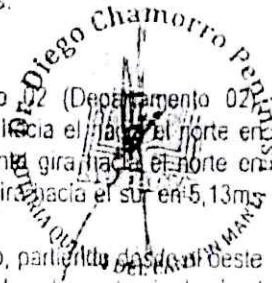
Por el sur: lindera con límite terreno en 6,25m.

Por el este: lindera con límite terreno en 21,19m.

Por el oeste: lindera con Departamento 02, partiendo desde el sur hacia el norte en 4,80m., desde este punto gira hacia el este en 3,05m., desde este punto gira hacia el norte en 9,36m., desde este punto gira hacia el oeste en 9,14m., desde este punto gira hacia el norte en 5,13m.

Área: 133,75m²

Gladiadora
Abg. Ellyce Cordero Montalvo
Notaría Pública Cuarta
Manabí - Ecuador



CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO

4.- INFORMACION PARA EL PROCESO:

4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTA: (áreas en m2).

PLANTA	NIVEL	AREA VENDIBLE m2	AREA COMUN m2	AREA TOTAL m2
PLANTA BAJA	+0,20	330,22	128,42	431,64
SUBSUELO	-3,19	410,78	0,00	410,78
TOTAL		741,00	128,42	869,42

4.2.- AREAS GENERALES:

4.2.1. Área Total de terreno:	617,945m2
4.2.2. Total de construcción:	842,42m2
4.2.3. Total de Área Común:	128,42m2
4.2.4. Área Neta Vendible:	714,00m2

Nota: Las terrazas 01, 02 y el Patio 02 por su carácter de abiertas se prorratan 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.

5.- CUADRO DE ALICUOTAS:

DEPARTAMENTOS ESTACIONAMIENTOS	NETA (m ²)	TERRENO (m ²)	COMUN (m ²)	TOTAL (m ²)	
CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO					
DEPARTAMENTO 01	247,48	0,3982	246,066	51,14	298,62
TERRAZA 01*	18,44	0,0297	18,353	3,81	22,25
DEPARTAMENTO 01	265,92	0,4279	264,419	54,95	320,87
DEPARTAMENTO 02	262,33	0,4222	260,896	54,22	316,55
ESTACIONAMIENTO 02	18,87	0,0304	18,786	3,90	22,77
TERRAZA 02*	7,35	0,0119	7,354	1,53	8,88
PATIO 02*	66,88	0,1076	66,490	13,82	80,70
DEPARTAMENTO 02	355,43	0,5721	353,526	73,47	428,90
TOTALES	621,35	1,000	617,945	128,42	749,77

6.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

DEPARTAMENTO 01	39,82
TERRAZA 01	2,97
DEPARTAMENTO 01	42,79
DEPARTAMENTO 02	42,22
ESTACIONAMIENTO 02	3,04
TERRAZA 02	1,19
PATIO 02	10,76
DEPARTAMENTO 02	57,21

REVISADO

Fecha: 2/10/2015

PAG. 1

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

AFILIACIONES

MANTA

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO

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 P-24-01-14-000 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 permanente.

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 estas personas naturales o jurídicas, incluyendo los ocupantes ocasionales o temporales del edificio, a los trabajadores, dependientes, funcionarios o colaboradores, guardianes, visitantes, y vinculados de las personas naturales o jurídicas que ocupen por cualquier causa legal, el edificio.

Art. 4.- VIGENCIA.- El Reglamento Interno de Copropietarios del "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



RECEIVED
JAN 10 1964
U.S. DEPARTMENT OF
THE ARMY
WASHINGTON, D.C.

RECEIVED
JAN 10 1964
U.S. DEPARTMENT OF
THE ARMY
WASHINGTON, D.C.

CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO

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, cajetines con mangueras y extintores por piso, lámparas de emergencia y detectores de humo en los corredores. Además tiene una infraestructura de alarmas contra incendio. La fachada es de Mampostería 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 no la persona a quien el propietario lo 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, abaccerías, 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:

- 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,
- 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.

Graciela
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO

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 TÍTULO, 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 dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno. Las obras permitidas requerirán de la autorización de la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en el artículo ocho del presente reglamento interno;
- c) Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para el cual fue construido, es decir, la 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.

Elyse Cedeno Mendez
Abg. Elyse Cedeno Mendez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador



CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO

Los bienes comunes del "CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO", no podrán ser apropiados individual, ni exclusivamente, y sobre ellos, cada copropietario o usuario tiene un derecho de uso comunitario, y dependiente, cuya cuota de participación está establecida en la Declaración 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 la 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 radiofónicas y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- h) 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;
- i) 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;

Abj. Elbow Ordono Mendez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador

CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO

- 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 chóferos, 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 estas disposiciones, será sancionado con una multa de valor fijado por la Administración del edificio.

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

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

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

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



CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO

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 no ser habitado, no exonera al copropietario de la obligación de pagar las expensas y gastos comunes y contribuciones extraordinarias y, en caso de mora, los respectivos intereses calculados sobre 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 incluyendo: 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.

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador



CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO

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

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

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

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

Adj. Eliseo Cordero Hernández
Notaría Pública Cuarta
Manizales - Ecuador



CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO

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

Elaborado por
Abg. Ulises Córdova Merced
Notaría Pública Cuarta
Manabí - Ecuador

CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO

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

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

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

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

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

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

Art. 45.- 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.-



CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO

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

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

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

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

Art. 54.- CONVOCATORIA Y SESIONES.- El Directorio General se convocará y tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las reuniones ordinarias se 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 concurren todos sus miembros principales, en cuyo caso se tratará de una reunión universal.

Art. 56.- QUORUM.- El quórum para las reuniones del Directorio General estará integrado por la concurrencia de un número de miembros que representen más de la mitad. Si no hubiere tal quórum,

CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO

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 presente 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
Marta - Ecuador



CONJUNTO PAZMIÑO ZAMBRANO

Art. 62.- DEL PRESIDENTE.- El Presidente de la Asamblea General de Copropietarios y del Directorio General, 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.-

- Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda;
- 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;
- En caso de falta o impedimento temporal del Administrador, designará provisionalmente su reemplazo o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo más conveniente;
- Prevía 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,
- 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.-

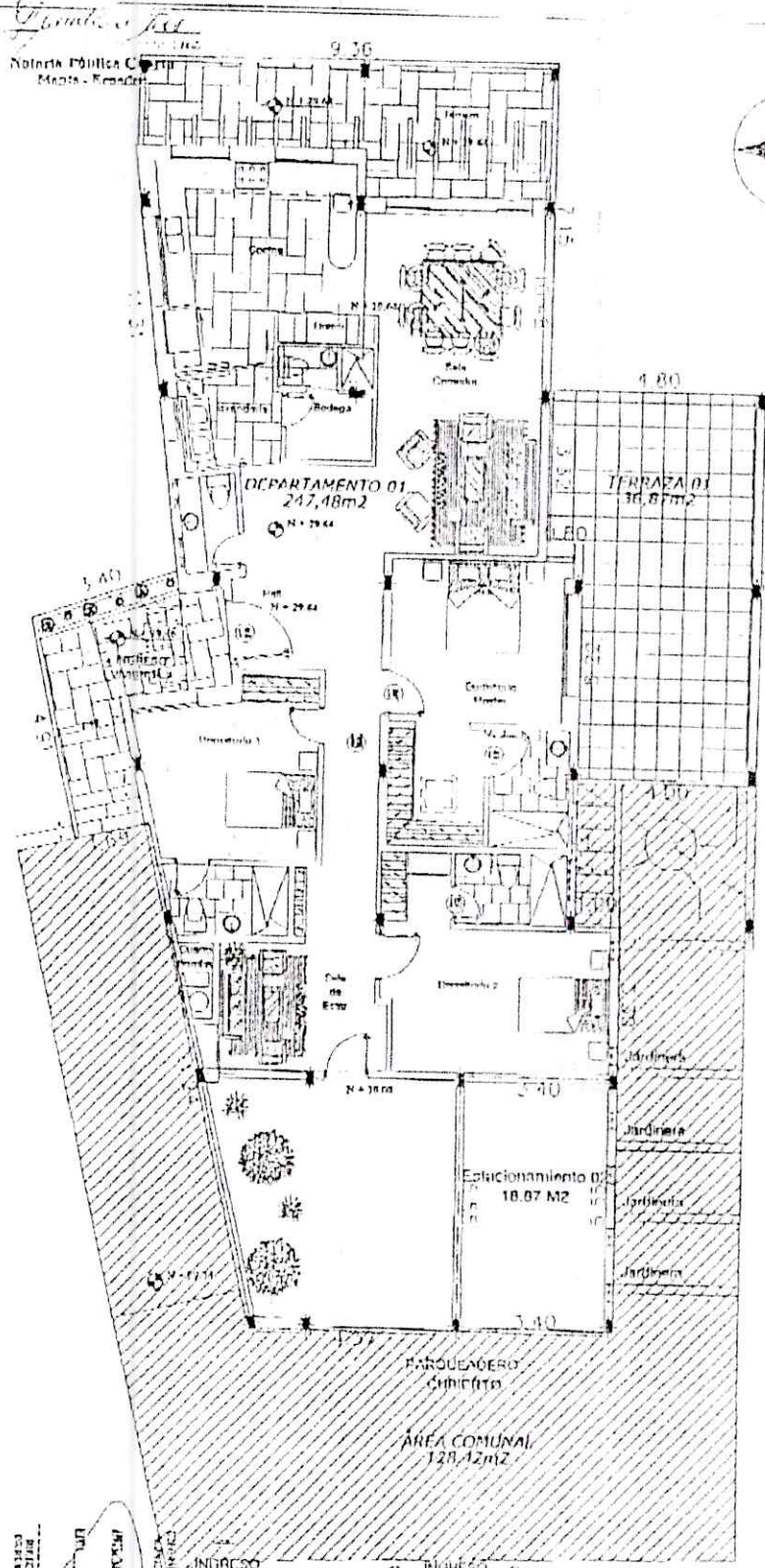
- Administrar los bienes comunes del edificio, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
- Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del edificio y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
- Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- 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;
- 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;
- Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
- 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
Manabí - Ecuador

Notaría Pública C. de la
Mendoza - Mendoza



REVISADO
FECHA: 10/10/2015



ESTUDIO PROPIEDAD HORIZONTAL
**CONJUNTO
PAZMIÑO ZAMBRANO**

PROPIETARIO:
ARQ. HUGO PAZMIÑO ALMEIDA

Ubicación:
**LOT. 01-02-C2P-05-02;
URB. LOMAS DE BARBASQUILLO**

Planta:
PLANTA BAJA

Arquitecto:
**ARQUITECTO
ING. ROBERTO ALBERTO BERNARDI**

Fecha:
1-100

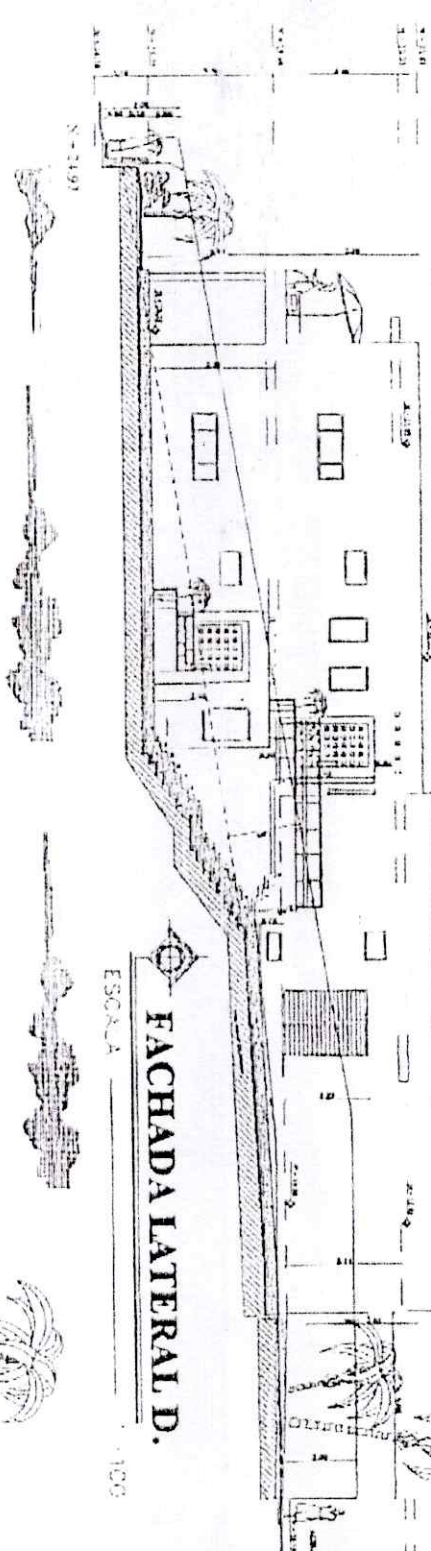
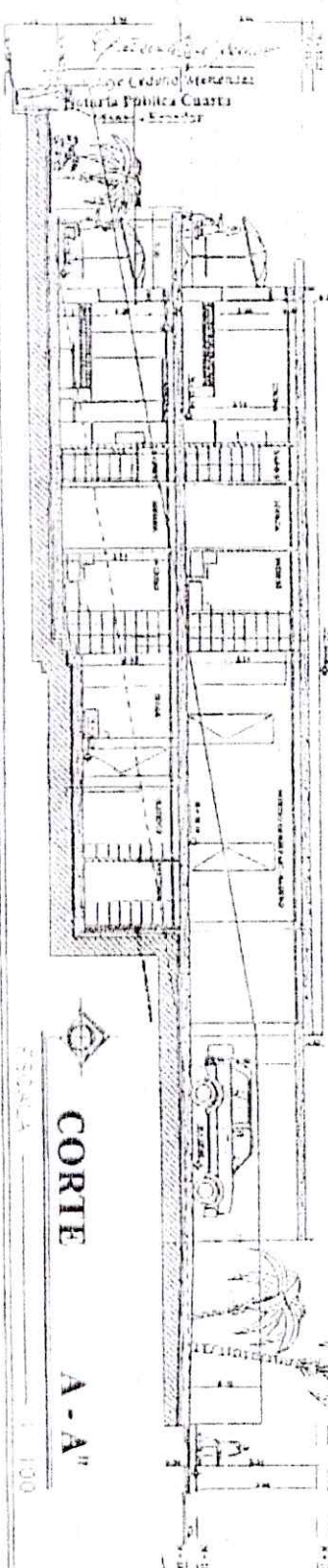
1/3

PLANTA BAJA

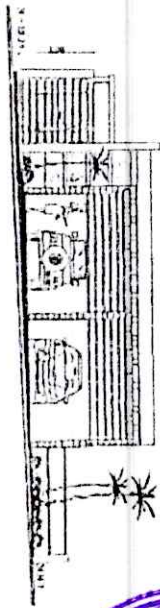
ESCALA 1:100

NOTA: SE DEBE CONSIDERAR LA
EXISTENCIA DE LOS SERVICIOS
DE AGUA Y CAÑERÍA EN EL
INTERIOR DEL TERRENO.





FACHADA PRINCIPAL
ESCALA 1:100



CONJUNTO
PAMPAÑO ZAMBRANO

PROYECTO

AMQ. MUOZ PAMPAÑO ALVARO

LOT. 01-02-C2P-05-02

QTM. LOMADA DE SAN PEDRO

AS 2015-07-10

1/3

FECHA: 01/06/2015

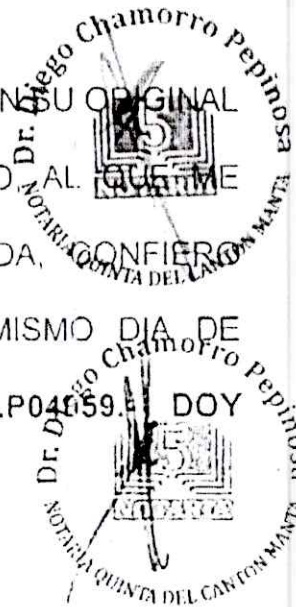
REVISADO

MANABÍ - ECUADOR

ESTAS 36 PAGINAS ESTÁN
RUBRICADAS POR MI
Ab. Elsy Cedeño Menéndez

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.P04059. DOY

FE. 09



Elsy Cedeño Menéndez
Abg. Elsy Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO



Factura: 001-002-000045426

20191308001000714

EXTRACTO COPIA DE ARCHIVO N° 20191308001000714



NOTARIO OTORGANTE:	ABG. SUSANA PINTO CARRANZA NOTARIO(A) DEL CANTON MANTA
FECHA:	26 DE JUNIO DEL 2019, (11:39)
COTIA DEL TESTIMONIO:	CUARTA
ACTO O CONTRATO:	PODER GENERAL

OTORGANTES			
OTORGADO POR			
NOMBRES/RAZON SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACION
GUERRERO ROSS RAMON ALBERTO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1301780225
A FAVOR DE			
NOMBRES/RAZON SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACION
GUERRERO ROSS ALEJANDRO DUMAS	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1300256359

FECHA DE OTORGAMIENTO:	07-08-2015
NOMBRE DEL PETICIONARIO:	RAMON GUERRERO ROSS
N° IDENTIFICACION DEL PETICIONARIO:	1301780225

OBSERVACIONES:	20151308001P05667
----------------	-------------------

NOTARIO(A) SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA

NOTARÍA PRIMERA DEL CANTON MANTA

RAZÓN MARGINAL N° 20191308001000714



MATRIZ	
FECHA:	26 DE JUNIO DEL 2019, (11:39)
TIPO DE RAZON:	VIGENCIA
ACTO O CONTRATO:	PODER GENERAL
FECHA DE OTORGAMIENTO:	07-08-2015
NÚMERO DE PROTOCOLO:	20151308001P05667

OTORGANTES			
OTORGADO POR			
NOMBRES/RAZON SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACION
GUERRERO ROSS RAMON ALBERTO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1301780225
A FAVOR DE			
NOMBRES/RAZON SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACION

TESTIMONIO	
ACTO O CONTRATO:	PODER GENERAL
FECHA DE OTORGAMIENTO:	07-08-2015

NUMERO DE PROTOCOLO:

20151308001P05667



NOTARIO(A) SANTIAGO ENRIQUE FIERRO-URRESTA
NOTARÍA PRIMERA DEL CANTON MANTA

Factura: 001-003-000006170



20151308001P05667

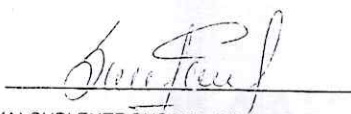
NOTARIO(A) SUPLENTE SUSANA JULISA PINTO CARRANZA

NOTARIA 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	GUERRERO ROSS RAMON ALBERTO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1301780225	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:		A FAVOR DE ALEJANDRO DUMAS GUERRERO ROSS QUE NO COMPARECE					
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					


NOTARIO(A) SUPLENTE SUSANA JULISA PINTO CARRANZA

NOTARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA

AP: 6384-UPCJM-15LM

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO



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, prenda 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 trámite 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 cláusulas especial.- q) Cobre y reciba 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





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 sí 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



es del
de las
ba en
hos y
Venda,
niento,
chos y
se; g)
in por
ón se
gados,
sito o
que
ecies,
e del
ciones
arias,
ial y,
de la
entes,
con
s, y
sitos,
ques,
toda
ción,
enes
ite al
to de
o de
s de
los y
icios
otro
es o
le le
los
o y
las
de
dos
nes
no
ser
de

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

Nº 130178022-5

CÉDULA DE
CIUDADANÍA
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



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

Nº 130025635-9

CÉDULA DE
CIUDADANÍA
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 MEDICO

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

E412414244

000101017

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CERTIFICADO DE VOTACIÓN

ELECCIONES 23 DE FEBRERO DEL 2014

130178022-5 015-0295

GUERRERO ROSS RAMON ALBERTO

MANABI

SANTA ANA

SANTA ANA

EXTRACCION USD: 0

DELEGACION PROVINCIAL DE MANABI - COME

4424187 01/03/2015 10:03:14

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

DIRECTOR GENERAL

FIRMA DEL CEDULADO

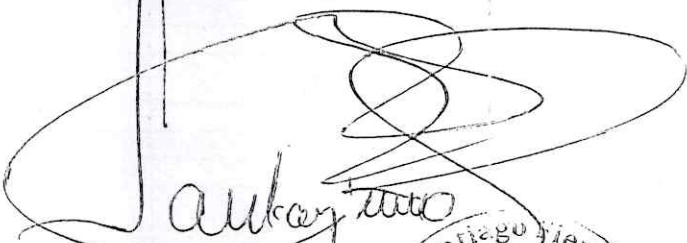
V4343V4442

000101030

Factura: 001-002-000066381

2021	13	08	01	001314
------	----	----	----	--------

RAZÓN. - Que revisado los archivos de esta Notaria a mi cargo la Escritura N° 20151308001P05667 del 07 de AGOSTO del 2015, **PODER GENERAL OTORGADO POR GUERRERO ROSS RAMON ALBERTO a FAVOR DE ALEJANDRO DUMAS GUERRERO ROSS**, hasta la presente fecha, NO existe razón de haber sido revocado. Desconociendo el Notario la Supervivencia del poderdante- **EL NOTARIO ABOGADO SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA CON ACCIÓN PERSONAL Nro.13892-DNTH-2015-JT EMITIDA POR EL DIRECTOR PROVINCIAL EL CONSEJO DE LA JUDICATURA.** -PETICIONARIO/A: ALEJANDRO DUMAS GUERRERO ROSS - MANTA, 08 DE DICIEMBRE DEL 2021.- EL NOTARIO.


ABOGADO SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA
ACCIÓN PERSONAL Nro.13892-DNTH-2015-JT
NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN MANTA.





Factura: 001-002-000066381



20211308001001314

NOTARIO(A) SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA

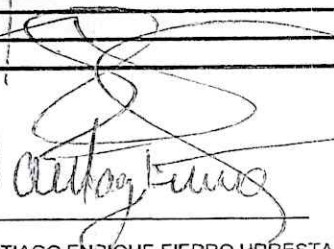
NOTARÍA PRIMERA DEL CANTON MANTA

RAZÓN MARGINAL N° 20211308001001314

MATRIZ	
FECHA:	8 DE DICIEMBRE DEL 2021, (15:36)
TIPO DE RAZÓN:	VIGENCIA
ACTO O CONTRATO:	PODER GENERAL
FECHA DE OTORGAMIENTO:	07-08-2015
NÚMERO DE PROTOCOLO:	20151308001P05667

OTORGANTES			
OTORGADO POR			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACION
GUERRERO ROSS RAMON ALBERTO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1301780225
A FAVOR DE			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACION

TESTIMONIO	
ACTO O CONTRATO:	PODER GENERAL
FECHA DE OTORGAMIENTO:	07-08-2015
NÚMERO DE PROTOCOLO:	20151308001P05667


NOTARIO(A) SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA
NOTARÍA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

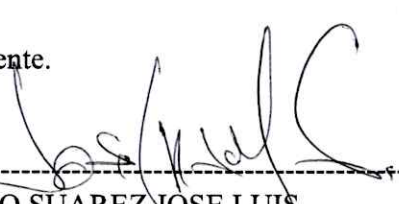
DECLARACIÓN

Por lo tanto, la persona que emite y firma este documento (la "Declarante") declara libre y voluntariamente bajo juramento que toda la información por ella proporcionada y toda la documentación por ella adjuntada en este trámite es auténtica, cierta, genuina, veraz, inequívoca y fidedigna, autorizando a los organismos competentes a validar la documentación aportada.

Sin perjuicio de la responsabilidad civil que esta conlleva y la prevista en el artículo 328 del Código Orgánico Integral Penal que manifiesta; (Art. 328.- Falsificación y uso de documento falso.- La persona que falsifique, destruya o adultere modificando los efectos o sentido de los documentos públicos, privados, timbres o sellos nacionales, establecidos por la Ley para la debida constancia de actos de relevancia jurídica, será sancionada con pena privativa de libertad de cinco a siete años. Cuando se trate de documentos privados la pena será de tres a cinco años. El uso de estos documentos falsos, será sancionado con las mismas penas previstas en cada caso) y sobre la base de esta declaración, la Declarante se obliga a indemnizar, defender y mantener indemne al Registro de la Propiedad de Manta y a sus funcionarios de y contra cualesquiera pérdidas, perjuicios, costos, daños, responsabilidades, reclamaciones, demandas, multas, intereses, acciones y gastos en que pudiesen incurrir o en que se vean obligados a intervenir directamente, o como terceros, como consecuencia de los actos y declaraciones realizados en este documento, y que sean el resultado de la culpa leve, dolo, negligencia o actos u omisiones de la Declarante, y a resarcir al Registro de la Propiedad de Manta por los costos y gastos incurridos por dichas causas.

La Declarante libra y exonera de toda responsabilidad al Registro de la Propiedad de Manta y a sus funcionarios por los actos que ejecuten con sustento en la información y documentación proporcionadas por ella y personalmente asume toda aquella responsabilidad y consecuencias derivadas de ella. Las obligaciones establecidas en este párrafo se mantendrán vigentes aún después de terminado el acto de inscripción requerido por la Declarante y prescribirán con sujeción a las normas aplicables.

Atentamente.



MORENO SUAREZ JOSE LUIS
C.I:1309956520

Manta, 10 de Diciembre del 2021