**DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA**

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

Razón de Inscripción

**Periodo: 2023**

**Número de Incripción: 2606**
**Número de Repertorio: 6175**

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

1.- Con fecha veintinueve de Septiembre del dos mil veintitres se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA DE NUDA PROPIEDAD Y RESERVA USUFRUCTO, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 2606 celebrado entre:

| Nro.Cédula | Nombres y Apellidos | Papel que desempeña |
|---|---|---|
| 1719080291 | NUÑEZ SUAREZ CAROLINA TAIS | COMPRADOR DE NUDA PROPIEDAD |
| 1801808799 | SUAREZ URQUIZO YOLANDA CRISTINA | USUFRUCTUARIO |
| 1801526128 | NUÑEZ JACOME EDWIN PATRICIO | USUFRUCTUARIO |
| 1391825218001 | CONSTRUCTORANIRVANA S.A. | VENDEDOR |

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

| Tipo Bien | Código Catasral | Número Ficha | Acto |
|---|---|---|---|
| VIVIENDA | 1176701023 | 56792 | COMPRAVENTA DE NUDA PROPIEDAD Y RESERVA USUFRUCTO |

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA DE NUDA PROPIEDAD Y RESERVA USUFRUCTO

Fecha inscripción: viernes, 29 septiembre 2023

Fecha generación: viernes, 29 septiembre 2023

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

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





Código Seguro de Verificación (CVS)

3 5 2 8 5 7 1 O 5 B V Q Z 4

Factura: 001-004-000044278

20221308005P03885

NOTARIO(A) DIEGO HUMBERTO CHAMORRO PEPINOSA

NOTARÍA QUINTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

| | |
|---|---|
| Escritura N°: | 20221308005P03885 |

| ACTO O CONTRATO: | |
|---|---|
| COMPRAVENTA | |
| FECHA DE OTORGAMIENTO: | 30 DE DICIEMBRE DEL 2022, (14:24) |

OTORGANTES

OTORGADO POR

| Persona | Nombres/Razón social | Tipo interviniente | Documento de identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad | Persona que le representa |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Jurídica | CONSTRUCTORANIRVANA S.A. | REPRESENTADO POR | RUC | 1391825218001 | ECUATORIANA | VENDEDOR(A) | SAMIR BEN ABDALLAH |

A FAVOR DE

| Persona | Nombres/Razón social | Tipo interviniente | Documento de identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad | Persona que representa |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Natural | NUÑEZ SUAREZ CAROLINA TAIS | POR SUS PROPIOS DERECHOS | CÉDULA | 1719080291 | ECUATORIANA | COMPRADOR(A) | |

UBICACIÓN

| Provincia | Cantón | Parroquia |
|---|---|---|
| MANABÍ | MANTA | MANTA |

| | |
|---|---|
| DESCRIPCIÓN DOCUMENTO: | |
| OBJETO/OBSERVACIONES: | |
| CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO: | 54600.00 |

NOTARIO(A) DIEGO HUMBERTO CHAMORRO PEPINOSA

NOTARÍA QUINTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

| | |
|---|---|
| Escritura N°: | 20221308005P03885 |

| ACTO O CONTRATO: | |
|---|---|
| CONSTITUCIÓN DE USUFRUCTO | |
| FECHA DE OTORGAMIENTO: | 30 DE DICIEMBRE DEL 2022, (14:24) |

| OTORGANTES | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| OTORGADO POR | | | | | | | |
| Persona | Nombres/Razón social | Tipo interviniente | Documento de identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad | Persona que le representa |
| Natural | NUÑEZ JACOME EDWIN PATRICIO | POR SUS PROPIOS DERECHOS | CÉDULA | 1801526128 | ECUATORIANA | USUFRUCTUARIO(A) | |
| Natural | SUAREZ URQUIZO YOLANDA CRISTINA | POR SUS PROPIOS DERECHOS | CÉDULA | 1801808799 | ECUATORIANA | USUFRUCTUARIO(A) | |
| 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: | |
| CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO: | 81900.00 |

| CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPOREN A LA ESCRITURA PÚBLICA | |
|---|---|
| ESCRITURA N°: | 20221308005P03885 |
| FECHA DE OTORGAMIENTO: | 30 DE DICIEMBRE DEL 2022, (14:24) |
| PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1: | https://portalciudadano.manta.gob.ec/portalciudadano/servicios digitales/registroPropiedad/ver_certificado_solvencia/2UT4ACpLhJCtfHOSIQSrgigmcQ80485SAf5HMTonufDaxoMcIB2kVAj4 https://portalciudadano.manta.gob.ec/ver_documento_digital/VE-211864 https://portalciudadano.manta.gob.ec/ver_documento_digital/VE-111864 https://portalciudadano.manta.gob.ec/certificadosdigitales/ver_certificado_financiero/1/X5egWPGj0ExT4hqzzYKh86hVn83482t8LV9foRRFPdL1tnNedBKho13 https://portalciudadano.manta.gob.ec/certificadosdigitales/ver_certificado_solvencia/1/ezncgqPrwS7nLD6C0onRHSpkG83496HFI5mnamokWuLkxsjAbtEyiBE |
| OBSERVACIÓN: | |

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

NOTARIO(A) DIEGO HUMBERTO CHAMORRO PEPINOSA
NOTARÍA QUINTA DEL CANTON MANTA

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2022 | 13 | 08 | 05 | P03885 |

## COMPRAVENTA

**QUE OTORGA LA COMPAÑÍA CONSTRUCTORANIRVANA S.A. A FAVOR DE NUÑEZ SUAREZ CAROLINA TAIS LA NUDA PROPIEDAD; Y, DERECHO DE USUFRUCTO A FAVOR DE NUÑEZ JACOME EDWIN PATRICIO Y SUAREZ URQUIZO YOLANDA CRISTINA**

**CUANTÍA: USD. $136.500,00**

**J.B.**

Dr. Diego Chamorro Pepinosa NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

En la ciudad de San Pablo de Manta, provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy treinta (30) de diciembre del dos mil veintidós, ante mí, **DOCTOR DIEGO CHAMORRO PEPINOSA, NOTARIO PÚBLICO QUINTO DEL CANTÓN MANTA**, comparecen con plena capacidad, libertad y conocimiento a la celebración de la presente escritura: **UNO.-** El señor **SAMIR BEN ABDALLAH**, de estado civil divorciado, portador de la cédula de identidad número uno, tres, uno, tres, cinco, cero, tres, dos, cinco guion cero (131350325-0), en su calidad de Gerente General y Representante Legal de la Compañía **CONSTRUCTORANIRVANA S.A.**, con Ruc. **1391825218001**, conforme lo justifica con la copia del nombramiento que se agrega, para efecto de notificación **Dirección:** Ciudadela Universitaria U4 Conjunto Residencial Nirvana, **Teléfono:** 052620400, **Correo Electrónico:** s/c; **DOS.-** La señorita **NUÑEZ SUAREZ CAROLINA TAIS,** de estado civil soltera, portadora de la cedula de ciudadanía número uno, siete, uno, nueve, cero, ocho, cero, dos, nueve, guion uno (171908029-1), por sus propios derechos, por sus propios derechos, para efectos de notificaciones **Dirección:** Urbanización Ciudad del Mar, Manta, **Teléfono:** 0984050289,

**Correo Electrónico:** caroeo2010@hotmail.com; y, **TRES.-** Los cónyuges **NUÑEZ JACOME EDWIN PATRICIO Y SUAREZ URQUIZO YOLANDA CRISTINA**, de estado civil casados entre sí, portadores de las cédulas de ciudadanía número uno, ocho, cero, uno, cinco, dos, seis, uno, dos, guion ocho (180152612-8) y uno, ocho, cero, uno, ocho, cero, ocho, siete, nueve, guion nueve (180180879-9), por sus propios derechos y los que representan de la sociedad conyugal por ellos formada; para efectos de notificaciones **Dirección:** Urbanización Ciudad del Mar, Manta, **Teléfono:** 0984050289, **Correo Electrónico:** caroeo2010@hotmail.com; bien instruidos por mí el Notario sobre el objeto y resultados de esta escritura pública a la que proceden de una manera libre y voluntaria.- Los comparecientes declaran ser mayores de edad, de nacionalidad Ecuatoriana y Colombiana la señora Ospina Chávez Blanca Patricia; hábiles en derecho para contratar y contraer obligaciones a quienes de conocerlo doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación, autoriza se verifique en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana del Registro Civil, documento que se agrega a esta escritura como documentos habilitantes. Advertidos los comparecientes por mí el Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinadas que fueron en forma aislada y separada de que comparecen al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me piden que eleve a escritura pública la siguiente minuta que me presentan, cuyo tenor literal que transcribo íntegramente a continuación es el siguiente.- "**SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar una de Compraventa con Reserva de Usufructo que se otorga al tenor de las clausulas siguientes: **PRIMERA.- COMPARECIENTES.-** Comparecen a celebrar, otorgar y suscribir la presente escritura: **UNO.-** El señor **SAMIR BEN ABDALLAH**, de estado civil divorciado, portador de la

cédula de identidad número 131350325-0, en su calidad de Gerente General y Representante Legal de la Compañía **CONSTRUCTORANIRVANA S.A.**, conforme lo justifica con la copia del nombramiento que se agrega, a quienes en adelante y para efectos de este contrato se les llamara "LA PARTE VENDEDORA", **DOS.-** La señorita **NUÑEZ SUAREZ CAROLINA TAIS,** de estado civil soltera, portadora de la cedula de ciudadanía número 171908029-1, por sus propios derechos, a quien en adelante y para efectos de este contrato se le llamara "LA PARTE COMPRADORA"; y, **TRES.-** Los cónyuges **NUÑEZ JACOME EDWIN PATRICIO Y SUAREZ URQUIZO YOLANDA CRISTINA**, de estado civil casados entre sí, portadores de las cédulas de ciudadanía número 180152612-8 y 180180879-9, por sus propios derechos y los que representan de la sociedad conyugal por ellos formada, a quien en adelante y para efectos de este contrato se le llamará "USUFRUCTUARIOS". **SEGUNDA.- ANTECEDENTES.-** La Compañía **CONSTRUCTORANIRVANA S.A.**, son legítima propietaria de un bien inmueble consistente en la **VIVIENDA V17B de la Manzana B** del Conjunto Residencial Nirvana ubicado en las Inmediaciones Ciudadela Universitaria - anterior Campamento de Vipa de la parroquia y cantón Manta. Consta de planta baja, planta alta, patio frontal, patio lateral y patio posterior, los mismos que presentan las siguientes características: **VIVIENDA 17: Planta Baja.-** Compuesta de: sala, comedor, desayunador, cocina, ½ baño, escalera de acceso a la planta alta, con las siguientes medidas y linderos: **Por arriba:** Lindera con planta alta de la misma vivienda. **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación. **Por el Norte:** Lindera con Patio lateral de la misma vivienda en 9.30 m. **Por el Sur:** Lindera con Planta baja de la vivienda V18 en 8.00 m. **Por el Este:** Partiendo del vértice de Sur hacia el Norte en 3.90 m y desde este vértice

hace giro al Oeste en 1.10 m, y luego gira hacia el Norte en 3.10m, en sus tres extensiones con patio frontal de la misma vivienda. **Por el Oeste:** Partiendo desde el vértice de Sur hacia el Norte en 3.40 m y desde este vértice gira al Oeste en 2.00 m, continuando gira hacia el Norte en 2.90 m, luego gira hacia el Oeste en 0.40 m. y culmina con giro nuevamente hacia el Norte en 0.70 m. con patio posterior de la misma vivienda.- **VIVIENDA 17: Planta Alta.-** Compuesta de: dormitorio máster con baño privado y vestidor, dormitorio 1 con baño privado, dormitorio 2 con baño privado, hall de habitaciones y estudio, con las siguientes medidas y linderos: **Por arriba:** Lindera con cubierta de la misma vivienda. **Por abajo:** Lindera con planta baja de la misma vivienda. **Por el Norte:** Partiendo desde el vértice Este hacia el Oeste en 4.54 m, desde este vértice gira hacia el Norte en 0.40m. luego gira hacia el Oeste en 3.01 m continuando desde ese vértice gira hacia el Sur en 0.40 m. Y luego gira hacia el Oeste en 3.75 m linderando con vacío hacia patio lateral de la misma vivienda. **Por el Sur:** Lindera con planta alta de la vivienda V18 en 11.55 m. **Por el Este:** Partiendo desde el vértice Sur hacia el Norte en 2.90 m, desde este vértice gira hacia el Este en 0.40 m. luego gira hacia el Norte en 4.10 m linderando con vacío hacia el patio frontal de la misma vivienda. **Por el Oeste:** Partiendo desde el vértice Sur hacia el Norte en 3.75 m, desde este vértice gira hacia el Este en 1.05 m, hace giro hacia el Norte en 2.55 m, luego gira hacia el Oeste en 0.40m. y finalmente desde este vértice gira hacia el Norte en 0.70 m. linderando con vacío hacia el patio posterior de la misma vivienda. **VIVIENDA 17: Patio Frontal.-** Compuesto por Jardín y accesos peatonales la misma que tiene las siguientes medidas y linderos: Por arriba: Lindera con espacio aéreo. **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación. **Por el Norte:** Lindera con patio frontal de la vivienda V16 en 3.10 m. **Por el Sur:** Lindera con patio frontal (jardín) de la vivienda V18 con 2.00 m. **Por el Este:** Lindera con

zonas verdes y comunales del Conjunto en 8.50 m. **Por el Oeste:** Partiendo desde el vértice Sur hacia el Norte en 3.90 m, desde este vértice gira hacia el Oeste en 1.10 m, linderando en sus dos extensiones con planta baja de la misma vivienda, y luego gira hacia el Norte en 4.60 m linderando con planta baja y patio lateral de la misma vivienda. 3.17.4.- **VIVIENDA 17: Patio Lateral.-** conformado por lavandería y jardín con las siguientes medidas y lindero: **Por arriba:** Lindera con espacio aéreo. **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación. **Por el Norte:** Lindera con patio lateral derecho de la vivienda V16 en 9.30 m. **Por el Sur:** Lindera con planta baja de la misma vivienda en 9.30 m. **Por el Este:** Lindera con patio frontal de la misma vivienda en 1.50 m. **Por el Oeste:** Lindera con patio posterior de la misma vivienda en 1.50m. **VIVIENDA 17: Patio Posterior.-** Incluye garaje, desayunador y jardín la misma que tiene las siguientes medidas y linderos: **Por arriba:** Lindera con espacio aéreo. **Por abajo:** Lindera con terreno de la edificación. **Por el Norte:** Lindera con patio posterior(jardín) de la vivienda V16 en 2.65 m. **Por el Sur:** Lindera con patio posterior(garaje) de la vivienda V18 en 5.03m.**Por el Este:** Partiendo desde el vértice Sur hacia el Norte en 3.40 m, desde este vértice gira hacia el Oeste en 2.00 m, luego gira hacia el Norte en 2.90 m, vuelve a girar hacia el Oeste en 0.40 m. linderando en estas extensiones con planta baja de la misma vivienda y finalmente desde este vértice hace giro hacia el Norte en 2.20 m, linderando con planta baja y patio lateral de la misma vivienda. **Por el Oeste:** Lindera con calle s/n exterior del conjunto en 8.50 m. VIVIENDA V17B.- (PLANTA BAJA m2.) AREA CONSTRUIDA: Área Neta Individual: 60,07; Alícuota: 0,0065%; Área de terreno: 58,07m2; Área común: 20,63m2; Área total: 80,70m2. PATIO FRONTAL: Área Neta Individual: 22,06; Alícuota: 0,0024%; Área de terreno: 21.33m2; Área común: 7,58m2; Área total: 29.64m2. PATIO POSTERIOR: Área Neta Individual: 31,73; Alícuota: 0,0034%; Área de

terreno: 30,67m2; Área común: 10,90m2; Área total: 42,63m2. PATIO LATERAL: Área Neta Individual: 13,95; Alícuota: 0,0015%; Área de terreno: 13,49m2; Área común: 4,79m2; Área total: 18,74m2. PLANTA ALTA m2. AREA CONSTRUIDA: Área Neta Individual: 80,56; Alícuota: 0,0087 %; Área de terreno: 77,88m2; Área común: 27,67m2; Área total: 108,23m2. TOTAL VIVIENDA V17B: Área Neta: 208,37 m2. Alícuota: 0,0225%. Área de terreno: 201,44 m2. Área común: 71,57m2. Área total: 279,94 m2. Bien inmueble adquirido mediante escritura pública de Compraventa e Hipoteca Abierta, celebrada en la Notaria Segunda del cantón Manta, el diez de julio del dos mil quince, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el treinta y uno de julio del dos mil quince.- Con fecha trece de julio del dos mil dieciséis, se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, la escritura de protocolización de Constitución al Régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Nirvana, celebrada en la Notaria Cuarta del cantón Manta, el dieciséis de junio del dos mil dieciséis.- Con fecha trece de julio del dos mil dieciséis, se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, la escritura de protocolización de Planos del Conjunto Residencial Nirvana, celebrada en la Notaria Cuarta del cantón Manta, el dieciséis de junio del dos mil dieciséis.- Este proyecto está conformado por un conjunto de cuarenta y tres viviendas organizadas en conjunto cerrado. Las vivienda están divididas en manzana: Manzana A: viviendas números uno, dos, tres, cuatro, cinco, seis, siete, ocho, nueve. Manzana B: vivienda números diez, once, doce, trece, catorce, quince, dieciséis, diecisiete, dieciocho. Manzana C: viviendas números diecinueve, veinte, veintiuno, veintidós, veintitrés, veinticuatro, veinticinco, veintiséis. Manzana D: viviendas números veintisiete, veintiocho, veintinueve, treinta, treinta y uno, treinta y dos, treinta y tres, treinta y cuatro, treinta y cinco, treinta y seis, treinta y siete, treinta y ocho, treinta y nueve. Manzana E:

viviendas números cuarenta, cuarenta y uno, cuarenta y dos, cuarenta y tres. Parqueaderos: números uno, dos, tres, cuatro, cinco, seis. Áreas generales: terreno ocho mil novecientos cincuenta y cinco coma catorce metros cuadrados; total de área neta vendible nueve mil trescientos cincuenta coma treinta y un metros cuadrados; área común tres mil ciento ochenta y uno punto setenta y cinco metros cuadrados; área total (construcción más patio) doce mil quinientos treinta y dos punto cero seis metros cuadrados.- Con fecha uno de noviembre del año dos mil dieciséis consta inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, la escritura pública de Cancelación Parcial de Hipoteca Abierta, autorizada en la Notaría Cuarta de Manta el día dos de septiembre del año dos mil dieciséis, de los inmuebles correspondientes a las Viviendas V03A, V04A, V05A, V06A, V07A, V08A, V09A, V10B, V11B, V12B, V13B, V14B, V15B, V16B, V17B, y V18 B del Conjunto Residencial "Nirvana" ubicado en las inmediaciones de la Ciudadela Universitaria, anteriormente VIPA, actualmente Barrio "Ciudadela Universitaria" de la parroquia Manta del cantón Manta.- Con fecha diecinueve de febrero del dos mil diecinueve, consta inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, la escritura de Aprobación de Modificatoria a la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Nirvana, celebrada en la Notaria Primera del cantón Manta, el dieciocho de febrero del dos mil diecinueve, en la que se reforma la manzana D, excluyendo la vivienda V27D.- Con fecha diecinueve de febrero del dos mil diecinueve, consta inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, la escritura de Aprobación de Modificatoria de Planos del Conjunto Residencial Nirvana, celebrada en la Notaria Primera del cantón Manta, el dieciocho de febrero del dos mil diecinueve, en la que se reforma la manzana D, excluyendo la vivienda V27D.- Con fecha seis de diciembre del dos mil veintiuno, consta inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, la escritura de Hipoteca Abierta y Prohibición Voluntaria de Enajenara,

celebrada en la Notaria Sexta del cantón Manta, el dos de diciembre del dos mil veintiuno, misma que recae sobre un bien inmueble consistente en la VIVIENDA V17-B de la manzana B del Conjunto Residencial NIRVANA, ubicado en las inmediaciones de la Ciudadela Universitaria, anteriormente VIPA, actualmente Barrio "Ciudadela Universitaria" de la parroquia Manta del cantón Manta; y, Con fecha diecinueve de septiembre del dos mil veintidós, consta inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, la escritura de Cancelación de Hipoteca, Anticresis y Prohibición de Enajenar, celebrada en la Notaria Quinta del cantón Manta, el doce de septiembre del dos mil veintidós, referente al bien inmueble consistente en la VIVIENDA V17-B de la manzana B del Conjunto Residencial NIRVANA, ubicado en las inmediaciones de la Ciudadela Universitaria, anteriormente VIPA, actualmente Barrio "Ciudadela Universitaria" de la parroquia Manta del cantón Manta. Bien inmueble cuyos demás movimientos, observaciones y detalles constan descritos en la Ficha Registral – Bien Inmueble que se adjunta como habilitante. **TERCERA.- COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes expuestos la Compañía **CONSTRUCTORANIRVANA S.A.,** debidamente representada por su Gerente General el señor **SAMIR BEN ABDALLAH**, en calidad de parte vendedora libre y voluntariamente da en venta real y perpetua enajenación a favor de la parte compradora la señorita **NUÑEZ SUAREZ CAROLINA TAIS,** la nuda propiedad del bien inmueble consistente en la **VIVIENDA V17B de la Manzana B del Conjunto Residencial Nirvana**, ubicado en las Inmediaciones Ciudadela Universitaria - anterior Campamento de Vipa de la parroquia y cantón Manta. Consta de planta baja, planta alta, patio frontal y patio posterior, cuyas características así como las medidas y linderos constan detalladas en la cláusula precedente, además se establece que la presente venta se la realiza como cuerpo cierto y determinado. **CUARTA.- PRECIO.-** El justo precio pactado de esta venta entre las partes de manera

libre y voluntaria es de **CIENTO TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CON 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD$136.500,00)**, valor que ya fue cancelado en cuotas parciales realizadas mediante transferencias bancarias previo a la firma del presente documento. Precio y forma de pago que las parte manifiestan estar de acuerdo por estar hecho a su entera satisfacción, y sin reclamo en el futuro por este concepto, especialmente por la acción de lesión enorme contemplada en el Código Civil. **QUINTA.- CONSTITUCION DE USUFRUCTO.-** La compradora la señorita **NUÑEZ SUAREZ CAROLINA TAIS**, constituye usufructo vitalicio sobre los inmuebles objeto de este contrato a favor de sus padres los señores **NUÑEZ JACOME EDWIN PATRICIO Y SUAREZ URQUIZO YOLANDA CRISTINA. SEXTA.-** La parte VENDEDORA declara que sobre el inmueble materia de este contrato no pesa gravamen de ninguna naturaleza que pueda limitar su dominio. De igual manera, la parte VENDEDORA declara que el inmueble no está sujeto a condiciones suspensivas ni resolutorias, que no es motivo de acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, y que se halla libre de juicio, sometiéndose por tanto al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de acuerdo con la Ley. **SEPTIMA.- DECLARACIÓN DE LICITUD DE FONDOS.-** El (la) (los) COMPRADOR (a) (es) declara (n) bajo juramento que los valores que entrega y/o entregará como pago por el precio de venta del (los) inmueble (s) que adquiere por esta escritura pública, tienen y/o tendrán origen y objeto lícito, que no provienen ni provendrán de actividades relacionadas o vinculadas con el cultivo, fabricación, almacenamiento, transporte, tráfico, comercialización o producción ilícita de sustancias estupefacientes o psicotrópicas, o demás actividades tipificadas por la ley para reprimir el lavado de activos, eximiendo al (los) VENDEDOR (es) de toda responsabilidad al respecto, y autorizándolo (s) a

realizar el análisis que considere (n) pertinente y a suministrar toda la información que requieran las autoridades competentes en caso de investigación y/o determinación de transacciones inusuales y sospechosas. **OCTAVA.- ACEPTACION.-** Las partes declaran su aceptación en todo el contenido del presente contrato por así convenir a sus intereses, los gastos que ocasionen la constitución de esta escritura correrán a cargo de la parte compradora. **NOVENA.- AUTORIZACION.-** La parte vendedora autoriza expresamente a la parte compradora para que realice el trámite pertinente para que obtengan la inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente.- Usted señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo, para la validez de este instrumento y el mismo sea elevado a escritura pública.." (Firmado) Abg. Mera Delgado Henry, portador de la matricula profesional número 13-2006-159 del Foro de Abogados.- HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA, Para el otorgamiento de la presente escritura pública, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere; y, leída que les fue a los comparecientes íntegramente por mí el Notario en alta y clara voz, aquellos se afirman y ratifica en el total de su contenido, para constancia firman junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-

f) Sr. Samir Ben Abdallah
c.i. 131350325-0

f) Srta. Nuñez Suarez Carolina Tais
c.c. 171908029-1

f) Sr. Nuñez Jacome Edwin Patricio
c.c. 180152612-8

f) Sra. Suarez Urquizo Yolanda Cristina
c.c. 180180879-9

**DR. DIEGO CHAMORRO PEPINOSA**
**NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA**

PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

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

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

# CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

**Número único de identificación:** 1801808799

**Nombres del ciudadano:** SUAREZ URQUIZO YOLANDA CRISTINA

**Condición del cedulado:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/TUNGURAHUA/AMBATO/LA MATRIZ

**Fecha de nacimiento:** 20 DE NOVIEMBRE DE 1961

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** MUJER

**Instrucción:** SUPERIOR

**Profesión:** TÉC.SUP.COSM.EST.CAP

**Estado Civil:** CASADO

**Cónyuge:** NUÑEZ JACOME EDWIN PATRICIO

**Fecha de Matrimonio:** 12 DE JULIO DE 1984

**Datos del Padre:** SUAREZ HIDALGO VICTOR MANUEL

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Datos de la Madre:** URQUIZO CALVACHE ZOILA VICTORIA

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 21 DE OCTUBRE DE 2015

**Condición de donante:** SI DONANTE

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

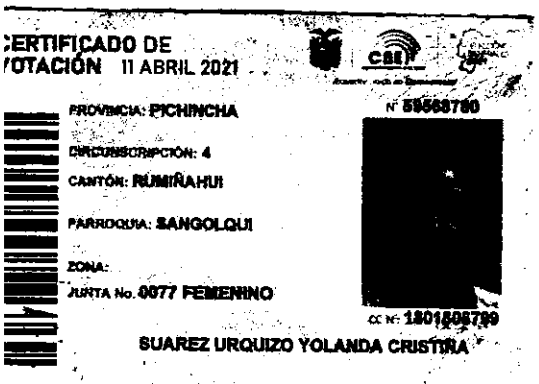
Información certificada a la fecha: 30 DE DICIEMBRE DE 2022
Emisor: VICTOR JAVIER BARREIRO VERA - MANABÍ-MANTA-NT 5 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 224-811-55127

224-811-55127

Ing. Fernando Alvear C.
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
**Documento firmado electrónicamente**

La institución o persona ante quien se presente este certificado deberá validarlo en:**https://virtual.registrocivil.gob.ec**, conforme a la LOGIDAC Art. 4, numeral 1 y a la LCE.
Vigencia del documento 1 validación o 1 mes desde el día de su emisión. En caso de presentar inconvenientes con este documento escriba a **enlinea@registrocivil.gob.ec**



CERTIFICADO DE VOTACIÓN 11 ABRIL 2021

CNE

PROVINCIA: PICHINCHA

N° 59568780

DIRCUNSCRIPCIÓN: 4

CANTÓN: RUMIÑAHUI

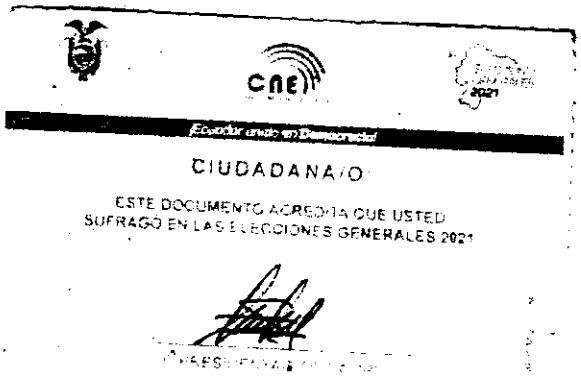
PARROQUIA: SANGOLQUI

ZONA:

JUNTA No. 0077 FEMENINO

CC N°: 1801808799

SUAREZ URQUIZO YOLANDA CRISTINA


CNE

2021

Ecuador País de Democracia

CIUDADANA/O

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN LAS ELECCIONES GENERALES 2021

PRESIDENTA/E

1801808799

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado.
Manta, a 30 NOV 2022

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIO QUINTO DEL CANTON MANTA

# CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD


**Número único de identificación:** 1801526128

**Nombres del ciudadano:** NUÑEZ JACOME EDWIN PATRICIO

**Condición del cedulado:** MILITAR SERVICIO ACTIVO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/TUNGURAHUA/AMBATO/LA MATRIZ

**Fecha de nacimiento:** 12 DE JULIO DE 1960

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** HOMBRE

**Instrucción:** SUPERIOR

**Profesión:** ECONOMISTA

**Estado Civil:** CASADO

**Cónyuge:** SUAREZ URQUIZO YOLANDA CRISTINA

**Fecha de Matrimonio:** 12 DE JULIO DE 1984

**Datos del Padre:** JOSE LAZAEL NUÑEZ

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Datos de la Madre:** BEATRIZ HERMINIA JACOME

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 30 DE NOVIEMBRE DE 2018

**Condición de donante:** SI DONANTE

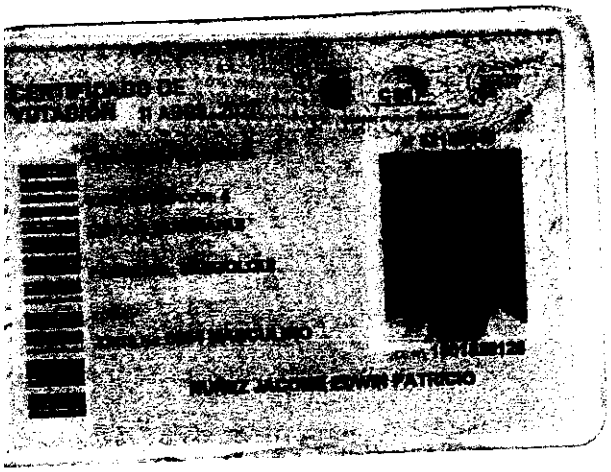
Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA 5
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

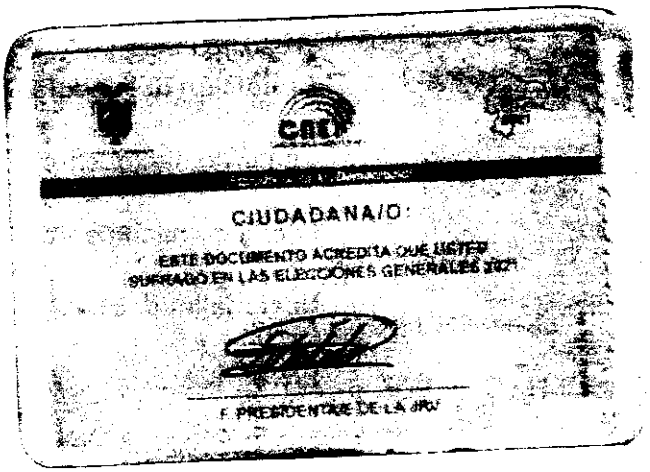
Información certificada a la fecha: 30 DE DICIEMBRE DE 2022
Emisor: VICTOR JAVIER BARREIRO VERA - MANABÍ-MANTA-NT 5 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 227-811-55215

227-811-55215

Ing. Fernando Alvear C.
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
**Documento firmado electrónicamente**




180152612-8

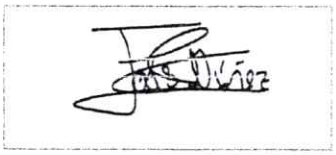
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado.
Manta, a 30 DIC 2022

Dr. Diego Chamorro Peñafiel
NOTARIO PRIMERO DEL CANTON MANTA

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

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

# CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

**Número único de identificación:** 1719080291

**Nombres del ciudadano:** NUÑEZ SUAREZ CAROLINA TAIS

**Condición del cedulado:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/LA VICENTINA

**Fecha de nacimiento:** 30 DE ENERO DE 2001

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** MUJER

**Instrucción:** BACHILLERATO

**Profesión:** ESTUDIANTE

**Estado Civil:** SOLTERO

**Cónyuge:** No Registra

**Fecha de Matrimonio:** No Registra

**Datos del Padre:** NUÑEZ JACOME EDWIN PATRICIO

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Datos de la Madre:** SUAREZ URQUIZO YOLANDA CRISTINA

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 11 DE MARZO DE 2019

**Condición de donante:** SI DONANTE

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

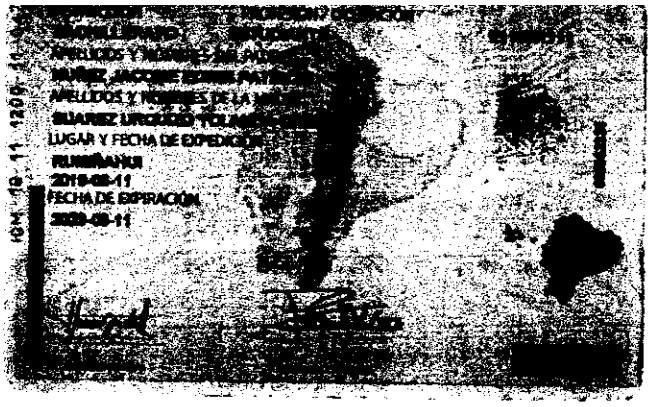
Información certificada a la fecha: 30 DE DICIEMBRE DE 2022
Emisor: VICTOR JAVIER BARREIRO VERA - MANABÍ-MANTA-NT 5 - MANABI - MANTA

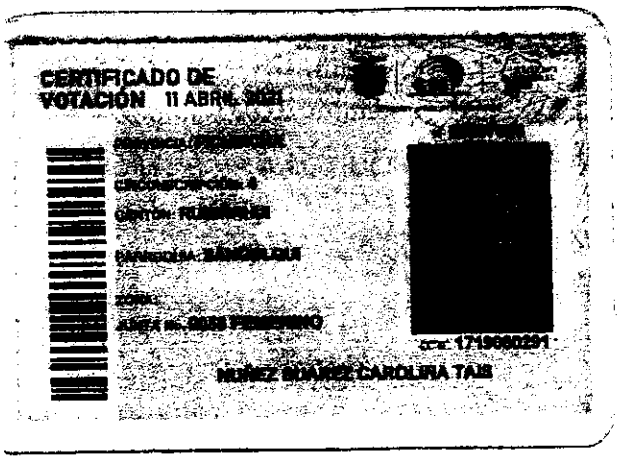
N° de certificado: 228-811-55173

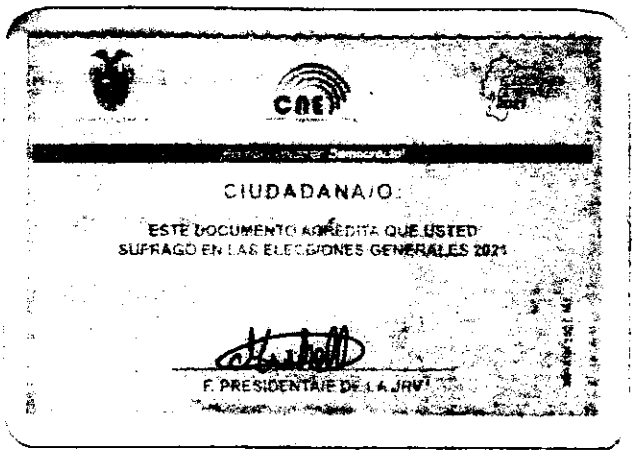
228-811-55173

Ing. Fernando Alvear C.
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
**Documento firmado electrónicamente**

La institución o persona ante quien se presente este certificado deberá validarlo en: **https://virtual.registrocivil.gob.ec**, conforme a la LOGIDAC Art. 4, numeral 1 y a la LCE.
Vigencia del documento 1 validación o 1 mes desde el día de su emisión. En caso de presentar inconvenientes con este documento escriba a **enlinea@registrocivil.gob.ec**


1719080291

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado.
Manta, a 30 DIC 2022

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIO QUINTO DEL CANTON MANTA

# CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD


**Número único de identificación:** 1313503250

**Nombres del ciudadano:** BEN ABDALLAH SAMIR

**Condición del cedulado:** EXTRANJERO

**Lugar de nacimiento:** TÚNEZ

**Fecha de nacimiento:** 16 DE DICIEMBRE DE 1962

**Nacionalidad:** BELGA

**Sexo:** HOMBRE

**Instrucción:** SUPERIOR

**Profesión:** LAS PERMI.POR.LA.LEY

**Estado Civil:** DIVORCIADO

**Cónyuge:** No Registra

**Datos del Padre:** BEN ABDALLAH BECHIR

**Nacionalidad:** TUNECINA

**Datos de la Madre:** BEN ZINA ZHORA

**Nacionalidad:** TUNECINA

**Fecha de expedición:** 16 DE SEPTIEMBRE DE 2021

**Condición de donante:** NO DONANTE

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

Información certificada a la fecha: 30 DE DICIEMBRE DE 2022
Emisor: VICTOR JAVIER BARREIRO VERA - MANABÍ-MANTA-NT 5 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 220-811-55233

220-811-55233

Ing. Fernando Alvear C.
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente

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

APELLIDOS
BEN
ABDALLAH

CONDICIÓN EXT*PERMANENTE

NOMBRES
SAMIR

NACIONALIDAD
BELGA

FECHA DE NACIMIENTO
16 DIC 1962

LUGAR DE NACIMIENTO
Tánez
Siex

SEXO
HOMBRE

No. DOCUMENTO
011817007

FECHA DE VENCIMIENTO
16 SEP 2031

FIRMA DEL TITULAR

NATACAN
122068

UI.1313503250

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
BEN ABDALLAH BECHIR

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
BEN ZINA ZHORA

ESTADO CIVIL
DIVORCIADO

CÓDIGO DACTILAR
V4444V4244

TIPO SANGRE A+

DONANTE
No donante

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
GUAYAQUIL 16 SEP 2021

DIRECTOR GENERAL

I<ECU0118170077<<<<<1313503250
6212162M3109166ECU<NO<DONANTE8
BEN<ABDALLAH<<SAMIR<<<<<<<<<<<

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado.
Manta, a 30 DIC 2022

Dr. Diego Chainorro Espinoza
NOTARIO QUINTO DEL CANTON MANTA

# CONSTRUCTORANIRVANA S.A.

Manta 16 de junio del 2020

Señor
SAMIR BEN ABDALLAH
Cédula Nº 131350325-0
Ciudad

De mi consideración:

Cumplo en comunicarle que la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas mediante la sesión celebrada el día Manta 15 de junio del 2020 la Compañía CONSTRUCTORANIRVANA S.A., en las oficinas ubicadas en el Barrio Córdova los accionistas resolvieron elegir a Usted como GERENTE GENERAL de la compañía, por el periodo estatutario de TRES AÑOS, contados a partir de la inscripción de este instrumento en el registro Mercantil del Cantón Manta, Provincia de Manabi, Republica del Ecuador.

La compañía CONSTRUCTORANIRVANA S.A., se constituyó mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Publica Segunda del Cantón Portoviejo, el 9 de Abril del 2015, inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Manta, el 11 de abril del 2015, bajo el No. 140 repertorio No. 2270.
El 13 de mayo del 2020 en la Notaria Quinta del Cantón Manta se realizó la extensión de plazo de vida jurídica de la Compañía, fecha de inscripción en el Registro Mercantil el día 15 de junio del 2020

Cumpla Usted con los demás requisitos que dan validez a este instrumento.

Atentamente,

SRA. BLANCA PATRICIA OSPINA CHAVEZ
PRESIDENTA

Manta 16 de junio del 2020

RAZON.- Acepto el nombramiento que antecede y prometo desempeñar las funciones a mi encomendadas, con apoyo a las leyes del País y al estatuto social de la compañía.

SR. SAMIR BEN ABDALLAH
Cédula Nº 131350325-0

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado
Manta, a 30 DIC 2020

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIO QUINTO DEL CANTON MANTA

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA 5 NOTARIO QUINTO DEL CANTON MANTA

# Registro Mercantil de Manta

| TRÁMITE NÚMERO: 1271 |
|---|
| *2087575SCPOQTS* |

**REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA**

**RAZÓN DE INSCRIPCIÓN**

**RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL:**NOMBRAMIENTOS

| | |
|---|---|
| **NÚMERO DE REPERTORIO:** | 985 |
| **FECHA DE INSCRIPCIÓN:** | 18/06/2020 |
| **NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:** | 392 |
| **REGISTRO:** | LIBRO DE SUJETOS MERCANTILES |

**1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:**

| | |
|---|---|
| **NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:** | CONSTRUCTORANIRVANA S.A. |
| **NOMBRES DEL ADMINISTRADOR** | BEN ABDALLAH SAMIR |
| **IDENTIFICACIÓN** | 1313503250 |
| **CARGO:** | GERENTE GENERAL |
| **PERIODO(Años):** | 3 AÑOS |

**2. DATOS ADICIONALES:**

CIA. INSC. 140, REP. 2270, F. 11/04/2015; AMPLIACIÓN DEL PLAZO CIA. INSC. 367, REP. 982, F. 15/06/2020; REV. D.A., INSC. E.B.

CUALQUIER ENMENDADURA, ALTERACIÓN O MODIFICACIÓN AL TEXTO DE LA PRESENTE RAZÓN, LA INVALIDA. LOS CAMPOS QUE SE ENCUENTRAN EN BLANCO NO SON NECESARIOS PARA LA VALIDEZ DEL PROCESO DE INSCRIPCIÓN, SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE.

**FECHA DE EMISIÓN:** MANTA, A 18 DÍA(S) DEL MES DE JUNIO DE 2020

HORACIO ORDONEZ FERNANDEZ

**HORACIO ORDOÑEZ FERNANDEZ**
**REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA**

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. FLAVIO REYES Y CIRCUNVALACIÓN. OFICINA #40

Nacional de Registro de Datos Públicos - Registro Mercantil del Cantón Manta

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado
Manta, 30 DIC 2022
Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIO DEL CANTON MANTA



..DINARDAP

# CONSTRUCTORANIRVANA S.A.

ACTA NO. 48 DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA CONSTRUCTORANIRVANA S.A.

En Manta, Provincia de Manabí, 07 de diciembre del 2022, en las oficinas de la compañía CONSTRUCTORANIRVANA S.A., ubicadas en el Barrio Córdova número 1840 diagonal a Cabañas Balandras, siendo las 08h00, concurren los siguientes accionistas: 1.- el señor SAMIR BEN ABDALLAH propietario de 480 acciones. 2.- La señora BLANCA PATRICIA OSPINA CHAVEZ propietaria de 320 acciones. En consecuencia, por encontrarse presente el 100% del capital social de la Compañía los accionistas se instalan en Junta General Universal de accionistas, en cumplimiento a lo dispuesto al Art. de la Ley Compañía y al Art. Décimo cuarto de los estatutos sociales de la compañía, para tratar y resolver el punto único del orden del día:

**1.- AUTORIZAR A EL SEÑOR SAMIR BEN ABDALLAH EN SU CALIDAD DE GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑÍA, PARA QUE REALICE TODOS LOS TRÁMITES QUE SEAN NECESARIOS PARA LA ELABORACIÓN Y SUSCRIPCIÓN DE LAS ESCRITURAS PARA LA VENTA DE LA CASA 17 DE LA MANZANA B DEL CONJUNTO RESIDENCIAL NIRVANA, UBICADO EN LAS INMEDIACIONES DE LA CIUDADELA UNIVERSITARIA – ANTERIOR CAMPAMENTO DE VIPA, ACTUALMENTE BARRIO "CIUDADELA UNIVERSITARIA" DE LA PARROQUIA Y CANTÓN MANTA, PROVINCIA DE MANABÍ.**

Se designa a la señora Blanca Patricia Ospina Chávez, para que dirija la junta en su calidad de Presidente de la compañía y a la Señora Joshelyne Amparo Lucas Zamora, para que actué en calidad de Secretaria de la misma, en cumplimiento a lo establecido en el Art. Décimo séptimo de los estatutos de la compañía. Por medio de la secretaria se consta el quórum. Una vez constada la asistencia de todos los accionistas que representan el 100% del capital suscrito y pagado de la compañía CONSTRUCTORANIRVANA S.A. Se procede a tratar el punto único del orden del día, el mismo que es estudiado y analizado.

Una vez tratado el orden del día la junta RESUELVE:

**1.- APROBAR A EL SEÑOR SAMIR BEN ABDALLAH EN SU CALIDAD DE GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑÍA, PARA QUE REALICE TODOS LOS TRÁMITES QUE SEAN NECESARIOS PARA LA ELABORACIÓN Y SUSCRIPCIÓN DE LAS ESCRITURAS PARA LA VENTA DE LA CASA 17 DE LA MANZANA B DEL CONJUNTO RESIDENCIAL NIRVANA, UBICADO EN LAS INMEDIACIONES DE LA CIUDADELA UNIVERSITARIA – ANTERIOR CAMPAMENTO DE VIPA, ACTUALMENTE BARRIO "CIUDADELA UNIVERSITARIA" DE LA PARROQUIA Y CANTÓN MANTA, PROVINCIA DE MANABÍ.**

No habiendo otro punto que tratar, se concede un receso para redactar el acta. Se reinstala la junta, procediendo por secretaria a la lectura de la presenta acta, la misma que es aprobada por unanimidad y sin modificaciones. La presidenta declara terminada la Junta, procediendo a la firma del Acta por parte de los accionistas concurrentes. Se levanta la sesión a las 9h00. Firmando para el efecto, el señor Samir Ben Abdallah, Accionista, la señora Blanca Patricia Ospina Chavez, Accionista; y, la señora Joshelyne Amparo Lucas Zamora, Secretaria Ad-Hoc.

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA 5
MANTA

# CONSTRUCTORANIRVANA S.A.

Certificación.-

En mi calidad de Secretaria AD-HOC de Junta Universal Extraordinaria de Accionistas de la Compañía CONSTRUCTORANIRVANA S.A., tengo a bien certificar que la presente Acta de Junta de accionistas celebrada en la ciudad de Manta, a las 08h00, del 07 de diciembre del 2022 es de igual contenido que la original, la misma que reposa en el correspondiente libro de Actas de Juntas de la Compañía CONSTRUCTORANIRVANA S.A.

**JOSHELYNE AMPARO LUCAS ZAMORA**

**C.I. 1314921972**

**SECRETARIA AD-HOC**

# REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES
## SOCIEDADES

...le hace bien al país!

**NÚMERO RUC:** 1391825218001
**RAZÓN SOCIAL:** CONSTRUCTORANIRVANA S.A.

**NOMBRE COMERCIAL:** CONSTRUCTORANIRVANA S.A.
**REPRESENTANTE LEGAL:** SAMIR BEN ABDALLAH
**CONTADOR:** TUMBACO PICO WAGNER JAVIER
**CLASE CONTRIBUYENTE:** OTROS
**CALIFICACIÓN ARTESANAL:** S/N

**OBLIGADO LLEVAR CONTABILIDAD:** SI
**NÚMERO:** S/N

**FEC. NACIMIENTO:**
**FEC. INSCRIPCIÓN:** 24/04/2015
**FEC. SUSPENSIÓN DEFINITIVA:**

**FEC. INICIO ACTIVIDADES:** 24/04/2015
**FEC. ACTUALIZACIÓN:** 12/08/2019
**FEC. REINICIO ACTIVIDADES:**

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA
NOTARIA

**ACTIVIDAD ECONÓMICA PRINCIPAL**

CONSTRUCCION DE VIVIENDAS.

**DOMICILIO TRIBUTARIO**

Provincia: MANABI Canton: MANTA Parroquia: MANTA Barrio: CORDOVA Calle: AV 7 Numero: 1840 Interseccion: CALLE 19 Conjunto: HABITACIONAL NIRVANA Piso: 0 Referencia ubicacion: DIAGONAL A CABAÑAS BALANDRAS Telefono Trabajo: 052620400 Celular: 0987033399

**OBLIGACIONES TRIBUTARIAS**

* ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
* ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
* ANEXO RELACION DEPENDENCIA
* ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
* DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA_SOCIEDADES
* DECLARACIÓN DE IVA
* DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE

*Son derechos de los contribuyentes: Derechos de trato y confidencialidad, Derechos de asistencia o colaboración, Derechos económicos, Derechos de información, Derechos procedimentales; para mayor información consulte en www.sri.gob.ec.*
*Las personas naturales cuyo capital, ingresos anuales o costos y gastos anuales sean superiores a los límites establecidos en el Reglamento para la aplicación de la ley de régimen tributario interno están obligados a llevar contabilidad, convirtiéndose en agentes de retención, no podrán acogerse al Régimen Simplificado (RISE) y sus declaraciones de IVA deberán ser presentadas de manera mensual.*
*Recuerde que sus declaraciones de IVA podrán presentarse de manera semestral siempre y cuando no se encuentre obligado a llevar contabilidad, transfiera bienes o preste servicios únicamente con tarifa 0% de IVA y/o sus ventas con tarifa diferente de 0% sean objeto de retención del 100% de IVA.*

**# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS**

| | | | |
|---|---|---|---|
| # DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS | 1 | ABIERTOS | 1 |
| JURISDICCIÓN | \ ZONA 4\ MANABI | CERRADOS | 0 |

Código: RIMRUC2020001478991
Fecha: 08/06/2020 10:40:59 AM

# REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES
## SOCIEDADES

SRI ...le hace bien al país!

**NÚMERO RUC:** 1391825218001

**RAZÓN SOCIAL:** CONSTRUCTORANIRVANA S.A.

**ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS**

**No. ESTABLECIMIENTO:** 001 **Estado:** ABIERTO - MATRIZ **FEC. INICIO ACT.:** 24/04/2015

**NOMBRE COMERCIAL:** CONSTRUCTORANIRVANA S.A. **FEC. CIERRE:** **FEC. REINICIO:**

**ACTIVIDAD ECONÓMICA:**

CONSTRUCCION DE VIVIENDAS.
CONSTRUCCION DE EDIFICIOS COMPLETOS O PARTES DE EDIFICIOS.
ACTIVIDADES DE PROMOCIONES COMERCIALES.

**DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:**

Provincia: MANABI Canton: MANTA Parroquia: MANTA Barrio: CORDOVA Calle: AV 7 Numero: 1840 Interseccion: CALLE 19 Referencia: DIAGONAL A CABAÑAS BALANDRAS Conjunto: HABITACIONAL NIRVANA Piso: 0 Telefono Trabajo: 052620400 Celular: 0987033399 Email principal: constructoranirvana@hotmail.com

ALCALDIA QUINTA DEL CANTON MANTA
Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado
Manta, a 30 DIC 2022

Dr. Diego Chamorro Peñinosa
Notario Quinto del Cantón Manta

Código: RIMRUC2020001478991
Fecha: 08/06/2020 10:40:59 AM

**Ficha Registral-Bien Inmueble**

56792

# Certificado de Solvencia

**Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22036410**
**Certifico hasta el día 2022-11-23:**

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

**INFORMACION REGISTRAL**

**Código Catastral/Indentif.Predial:** 1176701023
**Fecha de Apertura:** jueves, 14 julio 2016
**Información Municipal:**
**Dirección del Bien:** Vivienda V17B de la Manzana B del Conjunto Residencial Nirvana

**Tipo de Predio:** VIVIENDA
**Parroquia:** MANTA

## LINDEROS REGISTRALES:

VIVIENDA V17B de la Manzana B del Conjunto Residencial Nirvana ubicado en las Inmediaciones Ciudadela Universitaria - anterior Campamento de Vipa de la parroquia y cantón Manta. Consta de planta baja, planta alta, patio frontal, patio lateral y patio posterior, los mismos que presentan las siguientes características

VIVIENDA 17: Planta Baja.- Compuesta de: sala, comedor, desayunador, cocina, ½ baño, escalera de acceso a la planta alta, con las siguientes medidas y linderos:Por arriba: Lindera con planta alta de la misma vivienda.Por abajo: Lindera con terreno de la edificación.Por el Norte: Lindera con Patio lateral de la misma vivienda en 9.30 m. Por el Sur: Lindera con Planta baja de la vivienda V18 en 8.00 m. Por el Este: Partiendo del vértice de Sur hacia el Norte en 3.90 m y desde este vértice hace giro al Oeste en 1.10 m, y luego gira hacia el Norte en 3.10m, en sus tres extensiones con patio frontal de la misma vivienda.Por el Oeste: Partiendo desde el vértice de Sur hacia el Norte en 3.40 m y desde este vértice gira al Oeste en 2.00 m, continuando gira hacia el Norte en 2.90 m, luego gira hacia el Oeste en 0.40 m. y culmina con giro nuevamente hacia el Norte en 0.70 m. con patio posterior de la misma vivienda.

-VIVIENDA 17: Planta Alta.-Compuesta de: dormitorio máster con baño privado y vestidor, dormitorio 1 con baño privado, dormitorio 2 con baño privado, hall de habitaciones y estudio, con las siguientes medidas y linderos:Por arriba: Lindera con cubierta de la misma vivienda.Por abajo: Lindera con planta baja de la misma vivienda.Por el Norte: Partiendo desde el vértice Este hacia el Oeste en 4.54 m, desde este vértice gira hacia el Norte en 0.40m. luego gira hacia el Oeste en 3.01 m continuando desde ese vértice gira hacia el Sur en 0.40 m. Y luego gira hacia el Oeste en 3.75 m linderando con vacío hacia patio lateral de la misma vivienda. Por el Sur: Lindera con planta alta de la vivienda V18 en 11.55 m. Por el Este: Partiendo desde el vértice Sur hacia el Norte en 2.90 m, desde este vértice gira hacia el Este en 0.40 m. luego gira hacia el Norte en 4.10 m linderando con vacío hacia el patio frontal de la misma vivienda.Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Sur hacia el Norte en 3.75 m, desde este vértice gira hacia el Este en 1.05 m, hace giro hacia el Norte en 2.55 m, luego gira hacia el Oeste en 0.40m. y finalmente desde este vértice gira hacia el Norte en 0.70 m. linderando con vacío hacia el patio posterior de la misma vivienda.

VIVIENDA 17:Patio Frontal.- Compuesto por Jardín y accesos peatonales la misma que tiene las siguientes medidas y linderos:Por arriba: Lindera con espacio aéreo.Por abajo: Lindera con terreno de la edificación.Por el Norte: Lindera con patio frontal de la vivienda V16 en 3.10 m. Por el Sur: Lindera con patio frontal (jardín) de la vivienda V18 con 2.00 m. Por el Este: Lindera con zonas verdes y comunales del Conjunto en 8.50 m. Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Sur hacia el Norte en 3.90 m, desde este vértice gira hacia el Oeste en 1.10 m, linderando en sus dos extensiones con planta baja de la misma vivienda, y luego gira hacia el Norte en 4.60 m linderando con planta baja y patio lateral de la misma vivienda. 3.17.4.-VIVIENDA 17: Patio Lateral.- conformado por lavandería y jardín con las siguientes medidas y lindero: Por arriba: Lindera con espacio aéreo.Por abajo: Lindera con terreno de la edificación.Por el Norte: Lindera con patio lateral derecho de la vivienda V16 en 9.30 m. Por el Sur: Lindera con planta baja de la misma vivienda en 9.30 m. Por el Este: Lindera con patio frontal de la misma vivienda en 1.50 m. Por el Oeste: Lindera con patio posterior de la misma vivienda en 1.50m.

VIVIENDA 17: Patio Posterior.-Incluye garaje, desayunador y jardín la misma que tiene las siguientes medidas y linderos:Por arriba: Lindera con espacio aéreo.Por abajo: Lindera con terreno de la edificación.Por el Norte: Lindera con patio posterior(jardín) de la vivienda V16 en 2.65 m. Por el Sur: Lindera con patio posterior(garaje) de la vivienda V18 en 5.03m.Por el Este: Partiendo desde el vértice Sur hacia el Norte en 3.40 m, desde este vértice gira hacia el Oeste en 2.00 m, luego gira hacia el Norte en 2.90 m, vuelve a girar hacia el Oeste en 0.40 m. linderando en estas extensiones con planta baja de la misma vivienda y finalmente desde este vértice hace giro hacia el Norte en 2.20 m, linderando con planta baja y patio lateral de la misma vivienda.Por el Oeste: Lindera con calle s/n exterior del conjunto en 8.50 m.

VIVIENDA V17B.- (PLANTA BAJA m2.)

AREA CONSTRUIDA: Área Neta Individual: 60,07; Alícuota: 0,0065%; Área de terreno: 58,07m2; Área común: 20,63m2; Área total: 80,70m2

PATIO FRONTAL: Área Neta Individual: 22,06; Alícuota: 0,0024%; Área de terreno: 21.33m2; Área común: 7,58m2; Área total: 29.64m2

PATIO POSTERIOR: Área Neta Individual: 31,73; Alícuota: 0,0034%; Área de terreno: 30,67m2; Área común: 10,90m2; Área total: 42,63m2

PATIO LATERAL: Área Neta Individual: 13,95; Alícuota: 0,0015%; Área de terreno: 13,49m2; Área común: 4,79m2; Área total: 18,74m2

PLANTA ALTA m2.

AREA CONSTRUIDA: Área Neta Individual: 80,56; Alícuota: 0,0087 %; Área de terreno: 77,88m2; Área común: 27,67m2; Área total: 108,23m2

TOTAL VIVIENDA V17B: Área Neta: 208,37 m2. Alícuota: 0,0225%. Área de terreno: 201,44 m2. Área común: 71,57m2. Área total: 279,94 m2.

**SOLVENCIA:** LA VIVIENDA DESCRITA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

## RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

| Libro | Acto | Número y Fecha de Inscripción | Folio Inicial | Folio Final |
|---|---|---|---|---|
| HIPOTECAS Y GRAVÁMENES | HIPOTECA ABIERTA | 1024 viernes, 31 julio 2015 | 22002 | 22034 |
| COMPRA VENTA | COMPRAVENTA | 2514 viernes, 31 julio 2015 | 51551 | 51583 |
| PROPIEDADES HORIZONTALES | CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL | 15 miércoles, 13 julio 2016 | 646 | 788 |
| PLANOS | PLANOS | 22 miércoles, 13 julio 2016 | 287 | 313 |
| HIPOTECAS Y GRAVÁMENES | CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA | 1098 martes, 01 noviembre 2016 | 37303 | 37348 |
| PROPIEDADES HORIZONTALES | MODIFICACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL | 2 martes, 19 febrero 2019 | 42 | 218 |
| PLANOS | MODIFICATORIA PLANO | 4 martes, 19 febrero 2019 | 1 | 1 |
| HIPOTECAS Y GRAVÁMENES | HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR | 1145 lunes, 06 diciembre 2021 | 0 | 0 |
| HIPOTECAS Y GRAVÁMENES | CANCELACION DE HIPOTECA PROHIBICION DE ENAJENAR Y ANTICRESIS | 931 lunes, 19 septiembre 2022 | 0 | 0 |

## MOVIMIENTOS REGISTRALES:

**Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES**

[1 / 9 ] HIPOTECA ABIERTA

**Inscrito el:** viernes, 31 julio 2015

**Número de Inscripción :** 1024 **Folio Inicial:** 22002

**Nombre del Cantón:** MANTA **Número de Repertorio:** 6163 **Folio Final :** 22034

**Oficina donde se guarda el original:** NOTARIA SEGUNDA

**Cantón Notaría:** MANTA

**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** viernes, 10 julio 2015

**Fecha Resolución:**

**a.-Observaciones:**

HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR.- La COMPAÑIA CONSTRUCTORANIRVANA S.A., representada por su Gerente y representante legal el Sr. Samir Ben Abdallah, el saldo del inmueble ubicado en las inmediaciones de la Ciudadela Universitaria, anteriormente Campamento VIPA, actualmente Barrio "Ciudadela Universitaria" de la Parroquia Manta del Cantón Manta. Con un área total de OCHO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON CATORCE CENTÍMETROS CUADRADOS.

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|---|---|---|---|
| ACREEDOR HIPOTECARIO | ALCIVAR ACEBO ALFREDO ANTONIO | SOLTERO(A) | MANTA |
| ACREEDOR HIPOTECARIO | ALCIVAR ACEBO MIGUEL ANGEL | SOLTERO(A) | MANTA |
| ACREEDOR HIPOTECARIO | ALCIVAR ACEBO JUAN JOSE | SOLTERO(A) | MANTA |
| DEUDOR | COMPAÑIA CONSTRUCTORANIRVANA S.A. | NO DEFINIDO | MANTA |

HIPOTECARIO

**Registro de : COMPRA VENTA**
[2 / 9 ] COMPRAVENTA
**Inscrito el:** viernes, 31 julio 2015
**Nombre del Cantón:** MANTA
**Oficina donde se guarda el original:** NOTARIA SEGUNDA
**Cantón Notaría:** MANTA
**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** viernes, 10 julio 2015
**Fecha Resolución:**

**Número de Inscripción :** 2514 **Folio Inicial:** 51551
**Número de Repertorio:** 6162 **Folio Final :** 51583

**a.-Observaciones:**
COMPRAVENTA - HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR.- Los Sres. Miguel Ángel Alcivar Acebo, Alfredo Antonio Alcivar Acebo y Juan José Alcivar Acebo, dan en venta real y en perpetua enajenación y como en efecto así lo hacen, a favor de la COMPAÑIA CONSTRUCTORANIRVANA S.A., representada por su Gerente y representante legal el Sr. Samir Ben Abdallah, el saldo del inmueble ubicado en las inmediaciones de la Ciudadela Universitaria, anteriormente Campamento VIPA, actualmente Barrio "Ciudadela Universitaria" de la Parroquia Manta del Cantón Manta. Con un área total de OCHO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON CATORCE CENTÍMETROS CUADRADOS.

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|---|---|---|---|
| COMPRADOR | COMPAÑIA CONSTRUCTORANIRVANA S.A. | NO DEFINIDO | MANTA |
| VENDEDOR | ALCIVAR ACEBO ALFREDO ANTONIO | SOLTERO(A) | MANTA |
| VENDEDOR | ALCIVAR ACEBO MIGUEL ANGEL | SOLTERO(A) | MANTA |
| VENDEDOR | ALCIVAR ACEBO JUAN JOSE | SOLTERO(A) | MANTA |

**Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES**
[3 / 9 ] CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
**Inscrito el:** miércoles, 13 julio 2016
**Nombre del Cantón:** MANTA
**Oficina donde se guarda el original:** NOTARIA CUARTA
**Cantón Notaría:** MANTA
**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** jueves, 16 junio 2016
**Fecha Resolución:**

**Número de Inscripción :** 15 **Folio Inicial:** 646
**Número de Repertorio:** 3629 **Folio Final :** 788

**a.-Observaciones:**
CONSTITUCIÓN AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL del Conjunto Residencial Nirvana, ubicada en las inmediaciones de la Ciudadela Universitaria, anteriormente Campamento VIPA, actualmente Barrio "Ciudadela Universitaria" de la parroquia y cantón Manta. La compañía Constructoranirvana S.A. legalmente representada en este contrato por el Sr. Samir Ben Abdallah en su calidad de Gerente General de la compañía. Este proyecto está conformado por un conjunto de 43 viviendas organizadas en conjunto cerrado. Las viviendas están divididas en Manzanas: Manzana A: Viviendas No 1-2-3-4-5-6-7-8-9 Manzana B: Viviendas No. 10-11-12-13-14-15-16-17-18. Manzana C: Viviendas No 19-20-21-22-23-24-25-26. Manzana D: Viviendas No 27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39. Manzana E: Viviendas No 40-41-42-43. Parqueaderos No. 1-2-3-4-5-6. * ÁREAS GENERALES: Terreno.....8,955.14 m² Total de área neta vendible.....9,350.31 m² Área común.....3,181.75 m² Total de construcción más patio).....12,532.06 m²

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|---|---|---|---|
| PROPIETARIO | COMPAÑIA CONSTRUCTORANIRVANA S.A. | | MANTA |

**Registro de : PLANOS**
[4 / 9 ] PLANOS
**Inscrito el:** miércoles, 13 julio 2016
**Nombre del Cantón:** MANTA
**Oficina donde se guarda el original:** NOTARIA CUARTA
**Cantón Notaría:** MANTA
**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** jueves, 16 junio 2016
**Fecha Resolución:**

**Número de Inscripción :** 22 **Folio Inicial:** 287
**Número de Repertorio:** 3630 **Folio Final :** 313

**a.-Observaciones:**
PLANOS del Conjunto Residencial NIRVANA, ubicada en las inmediaciones de la Ciudadela Universitaria, anteriormente Campamento VIPA,

actualmente Barrio "Ciudadela Universitaria" de la parroquia y cantón Manta. La compañía Constructoranirvana S.A. legalmente representada en este contrato por el Sr. Samir Ben Abdallah en su calidad de Gerente General de la compañía. Este proyecto está conformado por un conjunto de 43 viviendas organizadas en conjunto cerrado. Las viviendas están divididas en Manzanas: Manzana A: Viviendas No 1-2-3-4-5-6-7-8-9 Manzana B: Viviendas No. 10-11-12-13-14-15-16-17-18. Manzana C: Viviendas No 19-20-21-22-23-24-25-26. Manzana D: Viviendas No 27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39. Manzana E: Viviendas No 40-41-42-43. Parqueaderos No. 1-2-3-4-5-6.

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|---|---|---|---|
| PROPIETARIO | COMPAÑIA CONSTRUCTORANIRVANA S.A. | | MANTA |

**Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES**

[5 / 9 ] CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA

**Inscrito el:** martes, 01 noviembre 2016 **Número de Inscripción :** 1098 **Folio Inicial:** 37303

**Nombre del Cantón:** MANTA **Número de Repertorio:** 6455 **Folio Final :** 37348

**Oficina donde se guarda el original:** NOTARIA CUARTA

**Cantón Notaría:** MANTA

**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** viernes, 02 septiembre 2016

**Fecha Resolución:**

**a.-Observaciones:**

CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA, que graba única y exclusivamente los inmuebles correspondiente a la Vivienda V03A, V04A, V05A, V06A, V07A, V08A, V09A, V10B, V11B, V12B, V13B, V14B, V15B, V16B, V17B, y V18 B, del Conjunto Residencial " NIRVANA", ubicado en las inmediaciones de la Ciudadela Universitaria, anteriormente Campamento VIPA, actualmente Barrio " Ciudadela Universitaria" de la Parroquia y Cantón Manta. En lo demás la hipoteca subsistirá hasta que se cumpla el pago total de la obligación.

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|---|---|---|---|
| ACREEDOR HIPOTECARIO | ALCIVAR ACEBO ALFREDO ANTONIO | NO DEFINIDO | MANTA |
| ACREEDOR HIPOTECARIO | ALCIVAR ACEBO MIGUEL ANGEL | NO DEFINIDO | MANTA |
| ACREEDOR HIPOTECARIO | ALCIVAR ACEBO JUAN JOSE | NO DEFINIDO | MANTA |
| DEUDOR HIPOTECARIO | COMPAÑIA CONSTRUCTORANIRVANA S.A. | NO DEFINIDO | MANTA |

**Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES**

[6 / 9 ] MODIFICACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**Inscrito el:** martes, 19 febrero 2019 **Número de Inscripción :** 2 **Folio Inicial:** 42

**Nombre del Cantón:** MANTA **Número de Repertorio:** 1120 **Folio Final :** 218

**Oficina donde se guarda el original:** NOTARIA PRIMERA

**Cantón Notaría:** MANTA

**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** lunes, 18 febrero 2019

**Fecha Resolución:**

**a.-Observaciones:**

Aprobación de Modificatoria a la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Nirvana con No. de Resolución 020-ALC-M-JOZC-2019, por lo cual el Sr. Samir Ben Abdallah en calidad de Gerente General de la Compañía Constructora Nirvana S.a. plantea reformar las cantidades en las Viviendas proponiendo la Modificatoria al Régimen de Propiedad Horizontal para lo cual plantea Reforma en la MANZANA D, excluyendo la Vivienda V27D, de ficha 56807, lo que genera ampliación en los patios de las doce Viviendas que comprenden esta manzana, originando que varíen las cifras generales en los cuadros de áreas y alícuotas. Vivienda V 28D Area neta 214,28 Alícuota %0,0231 Área de Terreno m2. 207.15 Área Común M2 73,60 Área total M2 287,88 Vivienda V 29D área Neta 215,39 Alícuota % 0,0233 Área de terreno m2. 208,22 Área común M2 73,98 Área total M2 289,37 Vivienda V 30D área Neta 217,46 Alícuota % 0,0235 Área de terreno M2. 210,22 Área común M2 74,69 Área total M2 292,15 Vivienda V 31D área Neta 219,71 Alícuota % 0,0237 Área de Terreno M2. 212,40 Área común M2 75,46 Área total M2 295,17 Vivienda V 32D área Neta 221,97 Alícuota % 0,0240 Área de Terreno M2. 214,58 Área común M2 76,24 Área total M2 298,21 Vivienda V 33D área Neta 223,98 Alícuota % 0,0242 Área de Terreno M2. 216,53 Área común M2 76,93 Área total M2 300,91 Vivienda V 34D área Neta 225,84 Alícuota % 0,0244 Área de Terreno M2. 218,32 Área Común M2 77,57 Área total M2 303,41 Vivienda V 35D área Neta 227,59 Alícuota % 0,0246 Área de Terreno M2. 220,02 Área común M2 78,17 Área total M2 305,76 Vivienda V 36D área Neta 210,18 Alícuota % 0,0227 Área de Terreno m2. 203,19 Área comun M2 72,19 Área total M2 282,37 Vivienda V 37D área Neta 209,88 Alícuota % 0,0227 Área de Terreno M2. 202,90 Área Común M2 72,09 Área total M2 281,97 Vivienda V 38D área Neta 217,47 Alícuota % 0,0235 Área de Terreno M2. 210,23 Área común M2 74,70 Área total M2 292,17 Vivienda V 39D área Neta 310,66 Alícuota % 0,0335 Área de Terreno M2. 300,32 Área común M2 106,70 Área total M2 417,36

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|---|---|---|---|
| PROPIETARIO | COMPAÑIA CONSTRUCTORA NIRVANA S.A. | | MANTA |

**Registro de : PLANOS**
[7 / 9 ] MODIFICATORIA PLANO
**Inscrito el:** martes, 19 febrero 2019
**Nombre del Cantón:** MANTA
**Oficina donde se guarda el original:** NOTARIA PRIMERA
**Cantón Notaría:** MANTA
**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** lunes, 18 febrero 2019
**Fecha Resolución:**

**Número de Inscripción :** 4 **Folio Inicial:** 1
**Número de Repertorio:** 1121 **Folio Final :** 1

**a.-Observaciones:**
Aprobación de Modificatoria Planos del Conjunto Residencial Nirvana con No. de Resolución 020-ALC-M-DOZC-2017 por lo cual el Sr. Samir Ben Abdallah en calidad de Gerente General de la Compañía Constructora Nirvana S.A. plantea reformar las cantidades en las Viviendas proponiendo la Modificatoria al Régimen de Propiedad Horizontal para lo cual plantea Reforma en la MANZANA B, excluyendo la Vivienda V27D, de ficha 56807, lo que genera ampliación en los patios de las doce Viviendas que comprenden esta manzana, originando que varíen las cifras generales en los cuadros de áreas y alícuotas. Vivienda V 28D Area neta 214,28 Alícuota %0,0231 Área de Terreno m2. 207.15 Área Común M2 73,60 Área total M2 287,88 Vivienda V 29D área Neta 215,39 Alícuota % 0,0233 Área de terreno m2. 208,22 Área común M2 73,98 Área total M2 289,37 Vivienda V 30D área Neta 217,46 Alícuota % 0,0235 Área de terreno M2. 210,22 Área común M2 74,69 Área total M2 292,15 Vivienda V 31D área Neta 219,71 Alícuota % 0,0237 Área de Terreno M2. 212,40 Área común M2 75,46 Área total M2 295,17 Vivienda V 32D área Neta 221,97 Alícuota % 0,0240 Área de Terreno M2. 214,58 Área común M2 76,24 Área total M2 298,21 Vivienda V 33D área Neta 223,98 Alícuota % 0,0242 Área de Terreno M2. 216,53 Área común M2 76,93 Área total M2 300,91 Vivienda V 34D área Neta 225,84 Alícuota % 0,0244 Área de Terreno M2. 218,32 Área Común M2 77,57 Área total M2 303,41 Vivienda V 35D área Neta 227,59 Alícuota % 0,0246 Área de Terreno M2. 220,02 Área común M2 78,17 Área total M2 305,76 Vivienda V 36D área Neta 210,18 Alícuota % 0,0227 Área de Terreno m2. 203,19 Área común M2 72,19 Área total M2 282,37 Vivienda V 37D área Neta 209,88 Alícuota % 0,0227 Área de Terreno M2. 202,90 Área Común M2 72,09 Área total M2 281,97 Vivienda V 38D área Neta 217,47 Alícuota % 0,0235 Área de Terreno M2. 210,23 Área común M2 74,70 Área total M2 292,17 Vivienda V 39D área Neta 310,66 Alícuota % 0,0335 Área de Terreno M2. 300,32 Área común M2 106,70 Área total M2 417,36

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|---|---|---|---|
| PROPIETARIO | COMPAÑIA CONSTRUCTORA NIRVANA S.A. | | MANTA |

**Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES**
[8 / 9 ] HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR
**Inscrito el:** lunes, 06 diciembre 2021
**Nombre del Cantón:** MANTA
**Oficina donde se guarda el original:** NOTARIA SEXTA
**Cantón Notaría:** MANTA
**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** jueves, 02 diciembre 2021
**Fecha Resolución:**

**Número de Inscripción :** 1145 **Folio Inicial:** 0
**Número de Repertorio:** 6295 **Folio Final :** 0

**a.-Observaciones:**
HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR: Vivienda de dos plantas, Vivienda V 17-B, de la manzana B. del conjunto Residencial Nirvana, ubicada en las inmediaciones Ciudadela Universitaria-anteriro campamento de Vipa de la Parroquia Manta del Cantón Manta.

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|---|---|---|---|
| ACREEDOR HIPOTECARIO | BANCO DE LA PRODUCCION S.A. PRODUBANCO | | MANTA |
| DEUDOR HIPOTECARIO | CONSTRUCTORANIRVANA S.A. | | MANTA |

**Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES**
[9 / 9 ] CANCELACION DE HIPOTECA PROHIBICION DE ENAJENAR Y ANTICRESIS
**Inscrito el:** lunes, 19 septiembre 2022
**Nombre del Cantón:** MANTA
**Oficina donde se guarda el original:** NOTARIA QUINTA

**Número de Inscripción :** 931 **Folio Inicial:** 0
**Número de Repertorio:** 6986 **Folio Final :** 0

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
Registrador de la Propiedad del Cantón Manta

**Cantón Notaría:** MANTA
**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** lunes, 12 septiembre 2022
**Fecha Resolución:**
**a.-Observaciones:**
CANCELACIÓN DE HIPOTECA, ANTICRESIS Y PROHIBICIÓN DE ENAJENAR. VIVIENDA V17B de la Manzana B del Conjunto Residencial Nirvana ubicado en las inmediaciones Ciudadela Universitaria - anterior Campamento de VIPA, de la parroquia y cantón Manta.
**b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:**

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|---|---|---|---|
| ACREEDOR HIPOTECARIO | BANCO DE LA PRODUCCION S.A. PRODUBANCO | | MANTA |
| DEUDOR HIPOTECARIO | CONSTRUCTORA NIRVANA S.A. | | MANTA |

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

| Libro: | Número de Inscripciones: |
|---|---|
| COMPRA VENTA | 1 |
| HIPOTECAS Y GRAVÁMENES | 4 |
| PLANOS | 2 |
| PROPIEDADES HORIZONTALES | 2 |
| **Total Inscripciones >>** | **9** |

**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 2022-11-23**
**Elaborado por Servicio en línea**
**A petición de : CONSTRUCTORANIRVANA S.A.**
**Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22036410 certifico hasta el día 2022-11-23, la Ficha Registral Número: 56792.**

Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA

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



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

Código Seguro de Verificación (CVS)

2 8 0 4 8 5 L G 0 O W H G

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.

MANTA
ALCALDÍA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

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

N° 112022-080525
**N° ELECTRÓNICO** : 223155

***Fecha:*** *2022-11-25*
*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:** 1-17-67-01-023
**Ubicado en:** CONJUNTO RESIDENCIAL NIRVANA MZ-B VIVIENDA V17B (PB.+PATIOS FRONTAL,POSTERIOR Y LATERAL +PA)

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
75
NOTARIA
NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA

**ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA**

**Área Neta:** 208.37 $m^2$
**Área Comunal:** 71.57 $m^2$
**Área Terreno:** 201.44 $m^2$

**PROPIETARIOS**

| Documento | Propietario |
|---|---|
| 1391825218001 | COMPAÑÍA CONSTRUCTORA NIRVANA S. A.-. |

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

**TERRENO:** 40,288.00
**CONSTRUCCIÓN:** 96,909.42
**AVALÚO TOTAL:** 137,197.42
**SON:** CIENTO TREINTA Y SIETE MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE DÓLARES 42/100

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 23 de diciembre del año 2021, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2022 – 2023".

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
AVALÚOS CATASTROS Y PERMISOS

Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales

*Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida*
***Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022***

Código Seguro de Verificación (CSV)
181324TTL6K9K

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: 2022-11-28 09:49:51***

N° 122022-082667
Manta, viernes 30 diciembre 2022

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 1-17-67-01-023 perteneciente a COMPAÑÍA CONSTRUCTORA NIRVANA S. A. . con C.C. 1391825218001 ubicada en CONJUNTO RESIDENCIAL NIRVANA MZ-B VIVIENDA V17B (PB.+PATIOS FRONTAL,POSTERIOR Y LATERAL +PA) BARRIO LAS ACACIAS - BUENA VISTA PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de $137,197.42 CIENTO TREINTA Y SIETE MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE DÓLARES 42/100. SE COBRA ALCABALAS POR LA CUANTIA DE $137,197.42 CIENTO TREINTA Y SIETE MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE DÓLARES 42/100.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
TESORERÍA

Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 0 meses a partir de la fecha emitida.*
***Fecha de expiración: domingo 29 enero 2023***

Código Seguro de Verificación (CSV)
183482WNSSMDR

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

**RUC: 1360000980001**

**Obligado a llevar Contabilidad: SI** **Contribuyente Especial: NO** **Fecha de Resolución:**

## TITULO DE CREDITO #: T/2022/104954

## DE ALCABALAS

**Fecha:** 30/12/2022 **Por:** 1,783.56

**Periodo:** 01/01/2022 hasta 31/12/2022 **Vence:** 30/12/2022

VE-111864

**Tipo de Transacción:**
COMPRAVENTA

**Tradente-Vendedor:** CONSTRUCTORANIRVANA S.A.

**Identificación:** 1391825218001 **Teléfono:** 052628632 **Correo:** constructoranirvana@hotmail.com

**Adquiriente-Comprador:** NUÑEZ SUAREZ CAROLINA TAIS

**Identificación:** 1719080291 **Teléfono:** 0958985775 **Correo:** ctns30@hotmail.com

**Detalle:**

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

**PREDIO:** **Fecha adquisición:** 31/07/2015

| Clave Catastral | Avaluo | Área | Dirección | Precio de Venta |
|---|---|---|---|---|
| 1-17-67-01-023 | 137,197.42 | 201.44 | CONJUNTORESIDENCIALNIRVANAMZBVIVIENDAV17BPB.PATIOSFRONTALPOSTERIORYLATERALPA | 137,197.42 |

**TRIBUTOS A PAGAR**

| Año | Tributo | Monto | Descuento | Recargos | Sub Total |
|---|---|---|---|---|---|
| 2022 | DE ALCABALAS | 1,371.97 | 0.00 | 0.00 | 1,371.97 |
| 2022 | APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA | 411.59 | 0.00 | 0.00 | 411.59 |
| | Total=> | 1,783.56 | 0.00 | 0.00 | 1,783.56 |

**Saldo a Pagar**

Nº 122022-082681
Manta, viernes 30 diciembre 2022

**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 **CONSTRUCTORANIRVANA S.A.** con cédula de ciudadanía No. **1391825218001.**

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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
TESORERÍA

Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.*
***Fecha de expiración: lunes 30 enero 2023***

Código Seguro de Verificación (CSV)
183496VTX0XBU

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

**RUC: 1360000980001**

**Obligado a llevar Contabilidad: SI** **Contribuyente Especial: NO** **Fecha de Resolución:**

## TITULO DE CREDITO #: T/2022/104955

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

**Fecha:** 30/12/2022 **Por:** 1,117.85

**Periodo:** 01/01/2022 hasta 31/12/2022 **Vence:** 30/12/2022

VE-211864

**Contribuyente:** CONSTRUCTORANIRVANA S.A.

**Tipo Contribuyente:** SOCIEDAD | SOCIEDAD

**Identificación:** Ruc 1391825218001 **Teléfono:** 052628632 **Correo:** constructoranirvana@hotmail.com

**Dirección:** B. CORDOBA AV. 7 Nº 1840 TRAS RESTAURANTE LORO VERDE y NULL

**Detalle:**

**Base Imponible:** 117563.06

Dr. Diego Chamorro P. NOTARIA QUINTA DEL CANTON M. 5 NOTARIA

**Tipo de Transacción:** COMPRAVENTA

**Tradente-Vendedor:** CONSTRUCTORANIRVANA S.A.

**Identificación:** 1391825218001 **Teléfono:** 052628632 **Correo:** constructoranirvana@hotmail.com

**Adquiriente-Comprador:** NUÑEZ SUAREZ CAROLINA TAIS

**Identificación:** 1719080291 **Teléfono:** 0958985775 **Correo:** ctns30@hotmail.com

**Detalle:**

**PREDIO: Fecha adquisición:** 31/07/2015

| Clave Catastral | Avaluo | Área | Dirección | Precio de Venta |
|---|---|---|---|---|
| 1-17-67-01-023 | 137,197.42 | 201.44 | CONJUNTORESIDENCIALNIRVANAMZBVIVIENDAV17BPB.PATIOSFRONTALPOSTERIORYLATERALPA | 137,197.42 |

**TRIBUTOS A PAGAR**

| Año | Tributo | Monto | Descuento | Recargos | Sub Total |
|---|---|---|---|---|---|
| 2022 | A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA | 1,117.85 | 0.00 | 0.00 | 1,117.85 |
| | Total=> | 1,117.85 | 0.00 | 0.00 | 1,117.85 |

**Saldo a Pagar**

| DETALLE | |
|---|---|
| PRECIO DE VENTA | 137,197.42 |
| PRECIO DE ADQUISICIÓN | 19,634.36 |
| DIFERENCIA BRUTA | 117,563.06 |
| MEJORAS | 0.00 |
| UTILIDAD BRUTA | 117,563.06 |
| AÑOS TRANSCURRIDOS | 43,106.46 |
| DESVALORIZACIÓN DE LA MONEDA | 0.00 |
| BASE IMPONIBLE | 74,456.60 |
| IMP. CAUSADO | 1,116.85 |
| COSTO ADMINISTRATIVO | 1.00 |
| TOTAL A PAGAR | 1,117.85 |

PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

**RESOLUCION ADMINISTRATIVA Nº 020- ALC-M-JOZC-2019 DE APROBACION A LA MODIFICATORIA DE LA RESOLUCION ADMINISTRATIVA Nº 0011-ALC-M-JOZC-2016 DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "CONJUNTO RESIDENCIAL NIRVANA"**

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

**CONSIDERANDO:**

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

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

**Que,** el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y 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. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: ... c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; f) Ejecutar las Competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con Criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios De universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad;..."

Dr. Diego Ramírez Pepinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA



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

www.manta.gob.ec
@Municipio_Manta
fb.com/MunicipioManta
alcaldia@manta.gob.ec
@MunicipioManta
youtube.com/MunicipioManta

**Que**, *el Art.132 del Código Orgánico Administrativo COA expresa: Revisión de oficio. Con independencia de los recursos previstos en este Código, el acto administrativo nulo puede ser anulado por la máxima autoridad administrativa, en cualquier momento, a iniciativa propia o por insinuación de persona interesada.*

*El trámite aplicable es el procedimiento administrativo.*

*El transcurso del plazo de dos meses desde el día siguiente al inicio del procedimiento de revisión de oficio sin dictarse acto administrativo, produce la caducidad del procedimiento.*

**Que**, el Art. 327.- de la ordenanza de urbanismo, arquitectura, uso y ocupación del suelo en el cantón manta expresa: Cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados, que afecten al uso del suelo, densidades, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatorio la aprobación de planos modificatorios, para ello deberá presentar la siguiente documentación:

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

**Que**, En atención al trámite N° 10210 ingresado por la Ventanilla Tramifacil del GAD Municipal de Manta relacionado con la comunicación suscrita por Samir Ben Abdallah - Gerente General CONSTRUNIRVANA S.A., que en su parte pertinente señala lo siguiente: " Queremos recurrir a usted para solicitarle de la manera más cordial la Aprobación de la Modificatoria de la Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Nirvana con Resolución Administrativa N° 0011-ALC-M-JOZC y fecha 02 de Junio del 2016, para lo cual adjuntamos:

**1.- ANTECEDENTES.**

Mediante la escritura de Constitución al Régimen de Propiedad Horizontal, autorizada 16 de junio de 2016 en la Notaria Cuarta de Manta e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 13 de julio de 2016, la COMPAÑIA CONSTRUNIRVANA S.A., se constituyó al Régimen de Propiedad Horizontal el CONJUNTO RESIDENCIAL NIRVANA; ubicado en las inmediaciones de la

ciudadela Universitaria. Dentro de este conjunto consta la manzana D con 13 viviendas (V-27 a la V-39) las cuales de acuerdo las Fichas Registral Bien Inmueble de cada una de las viviendas se encuentran libre de gravamen. La modificatoria consiste disminuir el número de soluciones habitacionales de 13 a 12, excluyéndose la vivienda V-27 D, generando la ampliación de los patios de la doce viviendas.

**2.- DESCRIPCION DEL EDIFICIO MIELES LUCAS**

Se compone de 43 viviendas y 8 estacionamientos, más las respectivas áreas comunales.

**3.- AREAS GENERALES.**

| | |
|---|---|
| Área Total del Terreno: | 8.955,14m2 |
| Area Total de Construcción: | 9.263,43m2 |
| Area Neta Vendible: construida | 12.445,18m2 |
| Area Total Comunal: | 3.181,75m2 |

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA 5
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

**4.- CONCLUSION.**

Al constatarse que la documentación técnica presentada no tiene inconveniente alguno y que cumple con lo previsto en la Sección 6a.- De la Declaratoria de Propiedad Horizontal en sus Artículos 331 y 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo, desde el punto de vista técnico estimamos **factible** la Modificatoria de Régimen de Propiedad Horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL NIRVANA, por lo tanto y para emitir un solo informe dirigido al Señor Alcalde requerimos de usted su pronunciamiento jurídico pare continuar con el trámite respectivo.

**Que,** Mediante informe N°-I-DGJ-MGZV-2019-088, de fecha, 23 de Enero de 2019, suscrito por la Ab. Zambrano Vera Maria Gasterlu, en calidad de PROCURADORA SINDICA MCPAL en su parte pertinente expresa: "En virtud de lo expuesto, acogiendo el informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y al tenor de lo dispuesto en el art. 132 del Código Orgánico Administrativo COA. Usted Señor Alcalde en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del GAD MANTA, podrá dictar un Acto administrativo, que reforme la Resolución N° 0011-ALC-M-JOZC-2016, sobre la Aprobación de la Declaratoria de Régimen de Propiedad Horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL NIRVANA, relacionado con la comunicación suscrita por Samir Ben Abdallah Gerente General CONSTRUCTORANIRVANA S.A. Mediante la escritura de Constitución al Régimen de Propiedad Horizontal, autorizada 16 de junio de 2016 en la Notaria Cuarta de Manta e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 13 de julio de 2016, la COMPAÑIA CONSTRUCTORANIRVANA S.A., se constituyó al Régimen de Propiedad Horizontal el CONJUNTO RESIDENCIAL NIRVANA; ubicado en las inmediaciones de la ciudadela



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

www.manta.gob.ec
@Municipio_Manta
fb.com/MunicipioManta
alcaldia@manta.gob.ec
@MunicipioManta
youtube.com/MunicipioManta

Universitaria. Dentro de este conjunto consta la manzana D con 13 viviendas (V-27 a la V-39) las cuales de acuerdo las Fichas Registral, Bien Inmueble de cada una de las viviendas se encuentran libre de gravamen. La modificatoria consiste disminuir el número de soluciones habitacionales de 13 a 12, excluyéndose la vivienda V-27 D, generando la ampliación de los patios de la doce viviendas.

*En virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales h), b) y el Art. 132 del CODIGO ORGANICO ADMINISTRATIVO (COA), el señor Alcalde de Manta, Como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-Manta*

***RESUELVE***

**PRIMERO:** Aprobar la Modificatoria Resolución N° 0011-ALC-M-JOZC-2016 de aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del conjunto Residencial Nirvana, terreno ubicado en las inmediaciones de la ciudadela Universitaria. De Propiedad de la Compañía Constructoranirvana S.A. Legalmente representada en este contrato por el señor Samir Ben Abdallah en su calidad de Gerente General de la Compañía S.A, con clave catastral asignada N° 1-17-67-01-000, Dentro de este conjunto consta la manzana D con 13 viviendas (V-27 a la V-39) las cuales de acuerdo las Fichas Registral, Bien Inmueble de cada una de las viviendas se encuentran libre de gravamen. La modificatoria consiste disminuir el número de soluciones habitacionales de 13 a 12, excluyéndose la vivienda V-27 D, generando la ampliación de los patios de la doce viviendas.

**SEGUNDO:** Que, la Secretaria General de esta Municipalidad notifique a los interesado, así como a las Direcciones Municipales de: Planificación y Ordenamiento Territorial; Avalúo, Catastro y Registro; Gestión Financiera y Gestión Jurídica, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización del documento

Dado y firmada en el despacho de la Alcaldía a los veintiocho días del mes de Enero del dos mil diecinueve

**ING. JORGE ZAMBRANO CEDEÑO**
**ALCALDE DE MANTA**

# RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 0011-ALC-M-JOZC
# APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL COJUNTO RESIDENCIAL "NIRVANA"

ING. JORGE ZAMBRANO CEDEÑO
ALCALDIA DEL CANTÓN MANTA

## CONSIDERANDO:

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

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y 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 correspondiente 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 pata 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 edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras, si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12";

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

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

Que, atendiendo trámite ingresado por Tramifácil, referente a la comunicación suscrita por la Sra. Patricia Ospina, Administradora de la ConstructoraNirvana S.A, que en su parte pertinente señala: "...Estamos haciendo entrega del Estudio de Propiedad Horizontal s/n cerca de la Iglesia de Jesús, para su posterior aprobación.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

en la Sección 6ta. De la Declaratoria de la Propiedad Horizontal artículos 331 Requisito de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, puede ser incluido al Régimen de Propiedad Horizontal".

Con oficio No. 002-DPOT-LCM de fecha 19 de mayo de 2016, suscrito por la Eco. Liliana Cedeño Macías, Directora de Planificación y Ordenamiento Territorial, informa en su parte de conclusión que se realice un alcance al memorando 002-DPOT-LCM de fecha 10 de mayo de 2016, sobre el informe de evaluación técnica de la casa modelo, garita y dos estructuras en construcción, posterior al terremoto acaecido el 16 de abril del presente año, verificando el cumplimiento del método constructivo y que no existen problemas de edificabilidad en el "Conjunto Residencial Nirvana".

Así mismo consta el informe de evaluación realizada por GAD-COE-MIDUVI, por el Ing. Luis Chinga, el 05 de mayo de 2016, a la estructura tanto en la parte interior como exterior, del Conjunto Residencial "NIRVANA".

Que, memorando No. 842-DGJ-AAV-2016, de fecha 23 de mayo de 2016 suscrito por el Dr. Antonio Acuña Villamar, Procurador Síndico Municipal (e), emite pronunciamiento legal con respecto a la comunicación presentada por la Sra. Patricia Ospina, Administradora de la ConstructoraNirvana S.A, 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 a los informes presentados por la Eco. Liliana Cedeño Macías, Directora de Planificación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial "NIRVANA", por cuanto esta Dirección Técnica, determina que ha verificado el cumplimiento del método constructivo y que no existen problemas de edificabilidad en el "Conjunto Residencial Nirvana", por lo que considero pertinente atender lo requerido por la Sra. Patricia Ospina Administradora de la ConstructoraNirvana S.A; por cuanto cumple con los parámetros técnicos que se amerita y requisitos previstos en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta; ante ello, corresponde señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, dicte resolución administrativa, disponiendo que se protocolice la resolución de declaratoria de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial "NRVANA", de propiedad de la COMPAÑÍA CONSTRUCTORANIRVANA S.A, ubicado en las Inmediaciones de la Ciudadela Universitaria, anteriormente Campamento VIPA, con un área de 8,955,14m2 con Clave catastral #1-17-67-01-000. y la misma se inscriba en el Registro de la Propiedad, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado".

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:

1.- Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial "NIRVANA" de propiedad de la COMPAÑÍA CONSTRUCTORANIRVANA S.A, ubicado en las Inmediaciones de la Ciudadela Universitaria, anteriormente Campamento VIPA, en un área de 8.955,14m2 con

Que, mediante informe suscrito por la Eco. Liliana Cedeño, Directora de Planificación y Ordenamiento Territorial, indica en su parte pertinente:

## 1.- ANTECEDENTES:

De acuerdo a la Escritura de Convalidación de un Contrato de Compraventa Hipoteca Abierta y prohibición voluntaria de enajenación celebrada el 10 de julio de 2015 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 31 de julio de 2015, la COMPAÑIA CONSTRUCTORANIRVANA S.A es propietaria del lote de Clave catastral #1-17-67-01-000 ubicado en las Inmediaciones de la Ciudadela Universitaria, anteriormente Campamento VIPA, con un área de 8.955,14m2. De acuerdo certificado emitido por el registro de la Propiedad de Manta este predio hasta la presente se encuentra libre de gravamen.

Por medio de la Resolución No. 002-ALC-M-JOZC-2016, de fecha 16 de marzo de 2016 suscrita por el Ing. Jorge Orley Zambrano Cedeño, Alcalde de la Ciudad de Manta, se procedió a la aprobación de la urbanización CONJUNTO RESIDENCIAL "NIRVANA" en atención a lo que estipulan los artículos 307, 30y y 309 de la ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo del Cantón Manta. En la actualidad los propietarios están realizando trabajos de construcción emitido por esta Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial (antes Planeamiento Urbano) el 23 de marzo de 2016.

## 2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

El Conjunto Residencial "NIRVANA" es un proyecto de vivienda que está conformada por un conjunto de 43 viviendas organizadas en conjunto cerrado, divididas en cuatro manzanas: Manzana A (9 viviendas), Manzana B (9 viviendas), Manzana C (8 viviendas), Manzana D (13 viviendas), Manzana E ( 4 viviendas), con los siguientes áreas adicionales: Guardería, Citofonía, Vias Internas, aceras y bordillos, áreas verdes, Salón Comunal y /o Usos Múltiples, Spa y baterías sanitarias, juegos infantiles, piscina comunal para niños y niñas, jacuzzi, parque, parqueaderos para visitantes, servicios de infraestructuras básica.

## 3.- AREAS GENERALES

- AREA TOTAL DE TERRENO: 8.955.14m2
- AREA NETA: 9.350.31m2
- AREA COMUN: 3.181.75m2
- AREA TOTAL DE CONSTRUCCION: 12.532.06m2

## 4.- CONCLUSIONES:

Al haberse presentado toda la documentación técnica, legal y los estudios para la propiedad horizontal del Conjunto Residencial "NIRVANA" y por cumplir con lo previsto

Elsye Carola Mendez Cuadra
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

NOTARIA CUARTA DEL CANTÓN MANTA

Clave catastral #1-17-67-01-000.; al amparo de las normas expuestas en la presente resolución; y, acogiendo los informes de Planificación y Ordenamiento Territorial; y, de Asesoría Jurídica; que forman parte integral de la presente.

2.- Que, las Direcciones Municipales de Planificación y Ordenamiento Territorial, Avalúos, Catastros y Registros den cumplimiento a esta resolución; considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

3.- Notifíquese con esta resolución a la parte interesada.

Dada y firmada en el despacho de la Alcaldía a los treinta días del mes de mayo del dos mil dieciséis.

Ing. Jorge Zambrano Cedeño
ALCALDE DE MANTA

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado en (11) fojas útiles.
Manta, a 06 DIC 2017

Dr. Diego Chamorro Peñinosa
NOTARIO QUINTO DEL CANTON MANTA

Dr. Diego Chamorro Peñinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA
Abg. Eleyo Cedeño Menéndez

rvana

ARQ. RICHARD VASQUEZ CH.
Reg. 1016-08-872284

**PROYECTO DE REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION DEL CONJUNTO RESIDENCIAL "NIRVANA"**

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

**CAPITULO I**
**DEL CONJUNTO**

**Este proyecto de reglamento, regirá las normas y leyes del conjunto, protegiéndose en la Ley de Propiedad Horizontal. El Constructor quien administrara hasta la entrega total de sus obras de urbanismo ante el municipio, será el encargado de convocar a elecciones de Junta Directiva. En caso de que cualquier propietario llegase a convocar elecciones por cuenta propia, La Junta Directiva no tendría ninguna validez.**

Artículo 1.- El Conjunto Residencial **"NIRVANA"** denominación dada por los promotores **CONSTRUCTORANIRVANA S.A.**, un Conjunto Residencial sometida al régimen de Propiedad Horizontal, según declaratoria Municipal constante en la Escritura Pública autorizada por el Notario _____ del cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de la Ciudad de Manta el _____ de _____ de _____, la cual ha sido ratificada por los referidos Copropietarios.

El Conjunto Residencial **"NIRVANA"**, está ubicado en las inmediaciones de la Ciudad Universitaria lindera, con la av. Universidad 4T y calle sin nombre, del Cantón Manta, lugar que se fija como domicilio de dicho conjunto.

Artículo 2.- El Conjunto Residencial **"NIRVANA"**, se compone de 43 unidades de vivienda dispuestas en dos plantas de las cuales 32 unidades están dispuestas con forma de adosamiento en grupos de dos viviendas manteniendo por uno de sus laterales con un patio lateral de retiro y las 11 viviendas restantes mantienen su forma de adosamiento continuo.

Artículo 3.- Este Conjunto tiene un área de terreno de 8,988.46 m2, Lotes urbanizables de 5,698.39m2, total áreas verdes 1,956.30 Aceras y vías 1,333.87 Construcción de Viviendas; Adosamiento continuo 143.81 m2, Adosamiento por un lado 140.63 m2.

**CAPITULO II**
**OBLIGATORIEDAD, DISPOSICIONES APLICABLES, AMBITO DE APLICACION**

Artículo 4.- Este reglamento es obligatorio para todos los Copropietarios, arrendatarios, administradores y tenedores a cualquier título de locales integrantes del Conjunto "NIRVANA" así como para los usuarios del mismo en la parte que les compete. Todos y cada uno de los copropietarios, arrendatarios. Administradores y tenedores a cualquier título de locales integrantes del Conjunto Residencial "NIRVANA", así como los usuarios del mismo en la parte que le compete residentes, están en la obligación de conocer este reglamento por lo tanto su cumplimiento o inobservancia no excusa persona alguna.

Artículo 5.- En todo lo que no estuviere previsto en este reglamento, se aplicarán las disposiciones de la Ley, Reglamento y Ordenanza de Propiedad Horizontal, y Art. 915 del código Civil, y en su falta las normas previstas en los reglamentos especiales que llegaren a expedir por parte de la Asamblea de Copropietarios, que es el máximo organismo.

Artículo 6.- El presente Reglamento establece los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios y las normas de administración, y conservación de los bienes comunes del Conjunto. "NIRVANA", facultades de los órganos administrativos del mismo, y en general, todas las disposiciones relativas a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del Conjunto Residencial "NIRVANA", considerando como un Conjunto que persigue proporcionar al copropietario un espacio orgánico, cuyo funcionamiento se complementa racionalmente, conforme al plan preestablecido por el promotor.

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA
Manuela Sáenz N24-79 y Jorge Washington

## CAPITULO III
## BIENES COMUNES

Artículo 7.- Se reputan bienes comunes del Conjunto Residencial "NIRVANA", los determinados en la escritura de constitución de régimen de Propiedad Horizontal del mismo.

Artículo 8.- Los bienes comunes se clasifican en:

a) Bienes comunes generales: que son para todos los propietarios del Conjunto Residencial Nirvana.

Bienes comunes generales son los dominios indivisibles necesarios para la existencia, seguridad y conservación del Conjunto y permite a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su inmueble particular.

En esta calificación se encuentra por ejemplo: el terreno en que se ha constituido del Conjunto Residencial Nirvana, las vías (aceras, bordillo), áreas recreativas y comunales, instalaciones eléctricas, la acometida de agua potable incluida la tubería que va desde

Conjunto a la conexión de la acometida principal, que también de propiedad del Conjunto, la fachada de las viviendas como fachadas de las áreas comunales, etc.; y en general todos los bienes generales que se comprenden en la definición de los mismos que ha dado en este reglamento o que se encuentran comprendidos en la Ley de Propiedad Horizontal.

Bienes comunes especiales son por ejemplo: los muros de cerramiento.

Artículo 9.- El derecho de cada copropietario sobre el valor de los bienes comunes será proporcional a la cuota de participación o alícuota y se encuentra fijada en el pliego de alícuotas de Conjunto, inserto en la escritura constitutiva del Régimen de Propiedad Horizontal.

En la transferencia, gravamen o embargo de un predio del Conjunto se entenderán comprendidos esos derechos y no podrá efectuarse estos mismos actos o contratos con relación a ellos, que se accede por la Ley.

Artículo 10.- Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como el pago de la prima del seguro, en proporción a la alícuota de cada copropietario.

Las cuotas de impuesto o tasas deberán ser cobradas a cada copropietario como si se tratase de predios aislados, pagaderas desde el momento de la entrega de la vivienda, ocupada o no ocupada por el propietario.

Artículo 11.- Cada copropietario podrá servirse de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás copropietarios, sin perjuicio a lo prescrito por la Ley, o a este reglamento.

Artículo 12.- Ningún copropietario puede abandonando sus derechos así renuncie a usar determinados bienes comunes continuará sujeto a las obligaciones que le impone la Ley.

## CAPITULO IV
## DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES, PROHIBICIONES, SANCIONES CUOTAS Y VOTOS

Artículo 13.- **DERECHOS:** Cada copropietario exclusivo de un predio construido con vivienda, tiene derecho

a) Usar, gozar y disponer de la vivienda con las limitaciones y prohibiciones establecidas en la Ley, su reglamento, las ordenanzas municipales y este Reglamento Interno.
b) Gozar de los bienes, derechos y servidumbre comunes conforme a su naturaleza y destino ordinarios y sin restringir el legítimo derecho de los demás.

c) Enajenar, hipotecar o gravar en cualquier forma el predio con la vivienda, incluyendo forzosamente en la enajenación o gravamen los derechos sobre los bienes comunes que son anexo a su propiedad exclusiva.
d) Hacer toda clase de reparaciones o mejorar al interior de su vivienda, con condición de que no afecte en nada las áreas comunales del Conjunto o a otra propiedad exclusiva o atente con la comodidad de los demás copropietarios.
e) Concurrir con voz y voto a las sesiones de la asamblea de los copropietarios y participar en la administración del Conjunto de acuerdo al presente reglamento.
f) Colocar protectores o rejas solo y únicamente en la parte interna de la vivienda.

Artículo 14.- **OBLIGACIONES:** Cada Copropietario exclusivo de un predio con vivienda ya establecida, tendrá las siguientes obligaciones:

a) Respetar fielmente las disposiciones, limitaciones y prohibiciones establecidas por la Ley, su reglamento y este reglamento.
b) Contribuir dentro de los cinco primeros días de cada mes en proporción a su alícuota con el pago de los servicios comunes generales, especiales y demás gastos de administración, conservación y reparación, que mediante planillas debidamente detalladas les entregará mensualmente el Administrador del Conjunto Residencial Nirvana.
c) Estar al día con la alícuota o pago de administración para poder ingresar al Conjunto con sus muebles y enseres, de la misma manera tendrán que presentar su recibo de pago en caso de sacar los muebles y enseres del Conjunto.
d) Estar al día en todas sus obligaciones económicas para con la administración del Conjunto antes de enajenar o gravar su propiedad.
e) Contribuir con los gastos comunes que extraordinariamente se acuerde en la asamblea como también contribuir en el fondo de reserva para el debido mantenimiento del Conjunto.
f) En caso de mora por incumplimiento de sus contribuciones se cobrará un interés de acuerdo a la tasa de interés bancario según las tasas de interés vigente, dispuesto por la Ley.
g) Pagar obligatoriamente cualquier valor que por concepto de multa le impusiere la Asamblea de Copropietarios.
h) Cubrir oportunamente cuando sea el caso, los impuestos, tasas y contribuciones que gravan su vivienda o departamento o que gravan todo el Conjunto Residencial Nirvana.
i) Usar su propiedad exclusiva en forma ordenada y tranquila, absteniéndose de efectuar acto alguno o incurrir en sus acciones y/o omisiones que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios o que comprometan la moral o las buenas costumbres o que atente contra la seguridad y solidez del conjunto.
j) Destinar la vivienda de su propiedad únicamente para los fines y uso de vivienda, establecido en la escritura de compraventa y este Reglamento.
k) Conservar y mantener su vivienda tanto en su parte interior como exterior en buen orden y con la debida presentación y aseo que requiera.

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA

bb) La basura solo se sacara en las horas de la mañana, y se dejará solo en los sitios específicos para depositarlas es necesario aprender a reciclar, se darán colores específicos para el depósito de basura.
cc) Usar los parqueaderos de visitas para sus invitados, con el fin de no colapsar las vías del Conjunto.
dd) Los daños y normas que generen las personas visitantes serán de responsabilidad del copropietario del Conjunto
ee) Respetar las normas de tránsito dentro del Conjunto.
ff) Utilizar los parqueaderos de las viviendas para uso exclusivo de sus vehículos.
gg) La Empresa Constructora Nirvana S.A. ha creado un cerramiento frontal en la cual todos los propietarios de las viviendas usaran el mismo modelo.

Artículo 15.- **PROHIBICIONES:** Queda prohibido a los copropietarios de los [illegible] del Conjunto Residencial Nirvana.

a) Realizar obra de ninguna clase en los bienes comunes, aun cuando se realicen en beneficio o interés de todos sin que antes exista autorización expresa de la Asamblea. Si obtuviera autorización, el valor de la obra será pagado por todos los copropietarios del Conjunto a ser prorrateada de su respectiva cuota.
b) Destinar las viviendas, a otros fines que los permitidos, a la buena costumbre, a la tranquilidad de los vecinos, a la seguridad de sus moradores, etc.
c) Queda rotundamente prohibido colocar cualquier tipo de vidrio o plástico, punzones cortantes en la parte final de la pared del patio.
d) Establecer en su propiedad salones, discotecas, tiendas de ningún índole, cybers o dedicar su propiedad a actividades peligrosas, insalubres o molestas.
e) Tener en su inmueble animales que puedan ser peligrosos o molestos para los ocupantes del Conjunto o para el público en general.
f) Los animales no podrán salir a las áreas del Conjunto Residencial Nirvana para hacer sus necesidades en ellas, de lo contrario incurrirán en multas que impondrá la Asamblea del Conjunto, los animales que circulen en el Conjunto no podrán estar sin una persona responsable y en caso de que dichos animales agredieran a las personas que circulan por el Conjunto tendrán la obligación de sacarlos del Conjunto en un tiempo máximo de 12 horas.
g) Hacer dentro o fuera de su propiedad privativa todo aquello que pueda perturbar a los demás copropietarios en el uso quieto y pacífico en sus respectivas propiedades.
h) Hacer uso de los bienes comunes en del Conjunto, para fines diversos de aquellos que estén destinados.
i) Arrojar basura o desperdicios en los espacios libres de los bienes comunes, así también como ocuparlos con objeto de cualquier naturaleza.
j) Efectuar acto alguno que comprometa la seguridad, solidez y salubridad del Conjunto.
k) Instalar amplificadores de sonido que causen molestias a los demás ocupantes del Conjunto.
l) Colocar antenas aéreas de televisión, radios, que dañen la armonía del conjunto.

l) Abstenerse de hacer todo aquello que pueda menoscabar el buen aspecto y la arquitectura de la vivienda y cuidar de que sus arrendatarios según el caso, trabajadores, dependientes o familiares, observen esta limitación. En caso contrario el dueño de cada vivienda se hará responsable de los daños ocasionados por sus arrendatarios, visitantes o trabajadores.

m) Hacer de conocimiento de los arrendatarios y demás ocupantes a cualquier titulo, así como de los empleados dependientes, etc., las disposiciones de este Reglamento Interno para su debido cumplimiento, cualquier responsabilidad se podrá hacer efectiva en la persona o bienes del Copropietario y del ocupante a cualquier título.

n) Las reparaciones de ciertos bienes comunes, serán de cuenta de los copropietarios del Conjunto que tendrán la obligación de preservarlo en buen estado.

o) Dar la comodidad necesaria para la ejecución de reparaciones y obras de los bienes comunes generales o especiales permitiendo para estos menesteres el ingreso del Administrador o de las personas que deban cumplir con el trabajo.

p) Reparar inmediatamente a su costa los desperfectos o deterioros que por su culpa o del ocupante a cualquier título se ocasionen en cualquiera de los bienes.

q) Permitir en cualquier tiempo la inspección que haga en su propiedad el Administrador, cuando el caso lo amerite por daños comunales, previa autorización del propietario.

r) Comunicar por escrito al Administrador el sitio o domicilio donde recibirá notificaciones y realizará los pagos de las alícuotas.

s) Llevar con la mayor cordialidad sus relaciones con los demás copropietarios.

t) Avisar cuando se ausente de su propiedad por más de tres días y deberá entregar la llave aquel a la persona de su confianza que pueda ser encontrado con facilidad, dando aviso de la entrega al administrador, con el fin de que se pueda utilizar dicha llave en caso de emergencia como incendio, accidente, daño de instalaciones etc.

u) Podrán hacer modificaciones internas que no dañen la estructura de la vivienda, sin hacer ningún tipo de modificaciones en fachadas frontales, laterales o posteriores,

v) Podrán hacer modificaciones posteriores o laterales solo en la primera planta sin elevaciones de ninguna índole y sin ningún tipo de losa ya que afectaría las fachadas de la vivienda, con una elevación máxima a 2.50mtrs.

w) Las paredes de patios tendrán una altura maxima de 2.50mtrs, y queda totalmente y rotundamente prohibido colocar cualquier tipo de vidrio o plástico, punzones cortantes en la parte final de la pared del pario, en caso de querer más seguridad, solo podrán colocar un protector o reja que cubra su patio.

x) Para cualquier reforma hecha en las viviendas tendrán que solicitar un permiso en la administración y solo podrán hacer mezclas y manipular cualquier tipo de material dentro de sus viviendas.

y) Las áreas verdes como jardines, parques tendrán que mantener siempre en buen estado, y preservarlos para el beneficio de los copropietarios.

z) Podrán hacer uso del club o salón social, dejándolo en buen estado y limpio.

aa) Las basuras generadas por reuniones del club o salón comunal serán de responsabilidad del anfitrión de la reunión.

copropietario al cual se le impone la multa, previa citación personal por el Administrador o Directorio.

La multa en cuestión será impuesta por la mayoría de votos de los copropietarios presentes en la Asamblea que ordene la imposición de la expresada multa que será inapelable, tal sanción será aplicable a partir del día de la respectiva sanción, cualquier copropietario podrá denunciar el incumplimiento a la infracción a que se refiere este artículo, al igual que el Administrador.

El producto de cualquier tipo de multa ingresará al fondo de Reserva del Conjunto.

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

## CAPITULO V

## CUADRO DE ALICUOTAS O CUOTAS Y VOTOS

Artículo 17.- Las alícuotas o porcentajes para el cálculo de las expensas de administración y mantenimiento o reparación constan en el cuadro que se anexa como cuadro único.

Artículo 18.- Cada copropietario tendrá derecho a tantos votos en las sesiones de Asamblea de acuerdo con el número de viviendas que posee y cuyo detalle se anexa como cuadro único.

## CAPITULO VI

## DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

Artículo 19.- **LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS** es el máximo organismo, que, mediante el régimen de la Propiedad Horizontal, regula la administración y conservación del Conjunto Residencial **"NIRVANA"**, así como de las relaciones de los dueños de los predios de este Conjunto.

Artículo 20.- **LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS** se reunirá ordinariamente cada tres (3) meses, y extraordinariamente cuando lo solicite el equivalente en votos mínimo del 25% de los copropietarios o el Directorio.

Artículo 21.- Sus atribuciones y deberes son:

a) Nombrar a los vocales del Directorio (3) al Presidente de la Asamblea que también será del Directorio y al Secretario de la Asamblea que también será del Directorio y el Administrador y removerlos por causa grave.

m) Poner avisos o anuncios como instalar viseras en las fachadas del Conjunto sin la correspondiente aprobación de la Asamblea.
n) Colgar en las ventanas o en cualquier parte de la fachada del Conjunto ropa, alfombras, etc, o sacudir el polvo desde la ventana o limpiar las cosas golpeando las paredes exteriores.
o) Utilizar al portero o vigilancia nocturno o cualquier persona de administración o servicio en asunto de orden doméstico o personal.
p) En general todo aquello que se encuentre prohibido en la Ley, la Escritura de compraventa o este Reglamento Interno.
q) Se prohíbe dejar cualquier tipo de escombros o basura de obra, o cualquier tipo de material en las aceras, vías, jardines, garajes o áreas comunales.
r) Para las reformas hechas por cada vivienda, se prohíbe dejar cualquier material de construcción en las vías, aceras, jardines, garajes o áreas comunales ,
s) Es prohibido rotundamente hacer cualquier reforma que conlleve a la construcción de losa o modificación de la estructura de la casa.
t) No se puede hacer ningún tipo de balcones o elevaciones en fachadas frontal, posterior o lateral de las viviendas.
u) No se pueden hacer ningún cambio en ventanearía o puertas que pertenezcan a fachadas principal.
v) Cualquier daño que incurran por reuniones en el club o salón comunal, tendrá que ser reparado por cuenta de la persona responsable de la reunión.
w) Los aires acondicionados no podrán colocarse al frente de las viviendas.
x) Los jardines o parqueaderos de cada vivienda tendrán que mantenerse siempre como áreas verdes de la misma vivienda, sin poder encementar o colocar cualquier tipo de cerramiento (ladrillos, bloques, cañas, maderas, tubos, etc.) solo el cerramiento impuesto por la constructora, utilizando las mismas formas y colores.
y) No ingerir bebidas alcohólicas ni comida en el área de la piscina, jacuzzi, spa, ni utilizas artículos de vidrio en estas mismas áreas.
z) Los juegos infantiles son de uso exclusivo de menores de edad.
aa) El exceso de velocidad.
bb) Pitar dentro del Conjunto.
cc) No dejar el vehículo en las vías del Conjunto, cada propietario tendrá que hacer unos de su garaje.

Dr. Diego Chamorro Pepinosa NOTARIA 5 NOTARIA DEL CANTON MANTA

Artículo 16.- El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones o la infracción de cualquiera de las prohibiciones que se le impongan, será sancionado con una multa del 25% de 1 S.M.U. a 1 S.M.U. (Salario Mínimo Unificado) que será impuesto al correspondiente dueño por la Asamblea de Copropietarios, sin perjuicio a la acción judicial que diera lugar al cumplimiento infracción según el caso.

La Asamblea de Copropietarios al imponer la multa, deberá considerar el caso en forma concreta con las circunstancias o factores que lo motivaron y procederá a este respecto de acuerdo a las reglas de la sana crítica y con principios de equidad en la correspondiente sesión que se acuerde la imposición de la multa: deberá ser oído el

b) Fijar la remuneración del Administrador.
c) Autorizar expresamente al Administrador para que, en caso necesario y cumpliendo con las disposiciones legales, de por terminado los contratos de trabajo con los empleados del Conjunto. Las remuneraciones de los trabajadores serán señaladas y modificadas por la asamblea, previo informe del Administrador.
d) Reformar este reglamento interno cuando el asunto conste en el orden del día de la sesión de la asamblea.
El Proyecto de reformas se lo considerará en dos sesiones y el Administrador las hará protocolizar e inscribir para que surtan efectos legales.
e) Imponer gravámenes extraordinarios, cuando haya necesidad
f) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras, modificaciones y aumentos en los bienes comunes, cuando se ha comprobado plenamente que son necesarias y de beneficio del Conjunto.

Dr. Diego Chamorro Pepinosa NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA

g) Dictar y reformar normas generales para el funcionamiento del Conjunto "**NIRVANA**", y para el uso de los bienes comunes.
h) Exigir cuentas al Administrador, cuando lo estimare conveniente y de modo especial al terminar éste su período.
i) Resolver sobre las sanciones que, de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias se podrán imponer a los copropietarios infractores.
j) Conocer y resolver cualquier otro asunto que esté determinado en la Ley y su reglamento, en la ordenanza Municipal y en el presente Reglamento, y que sea de interés general para el Conjunto y sus copropietarios.
k) Revocar y reformar las decisiones del Administrador y Directorio cuando éstas no se ajusten a la Ley, su reglamento, este reglamento y a las ordenanzas municipales.

Artículo 22.- Las citaciones para las sesiones de la Asamblea las hará el Directorio mediante el Administrador, por escrito y serán entregadas a cada propietario o a su representante en cada inmueble con anticipación de dos días por lo menos. También podrá verificarse la citación por uno de los diarios que se editen en la ciudad de Manta, con anticipación de un día por lo menos. En cualquiera de las dos formas, deberá indicarse el lugar, el día y la hora de la reunión, así con el carácter de ella, la que de ser extraordinaria se expresará el asunto a tratarse. Se dejará constancia escrita del recibo de cada citación.

Artículo 23.- LA ASAMBLEA podrá reunirse sin previa citación y en cualquier momento y lugar, siempre que concurran la mitad más uno de todos los copropietarios para la reunión

Artículo 24.- Los copropietarios podrán hacerse representar por otro copropietario o tercera persona, mediante carta dirigida al Directorio de la Asamblea, pudiendo indicar en la carta su criterio o decisión sobre el asunto o asuntos a tratarse.

Artículo 25.- Ningún copropietario podrá ser privado de su derecho de concurrir y votar en la asamblea, salvo que no hubiere cumplido cualquiera de sus obligaciones o estuviera demandando o denunciado por contraveniencias a la Ley o a este Reglamento, en cuyo caso será suficiente una certificación del Administrador para que la asamblea le impida su concurrencia y voto.

Artículo 26.-Para instalarse la Asamblea se requerirá la concurrencia de copropietarios que representen más del 50% de los votos. Si no hubiera dicho quórum se reunirá la asamblea una hora después con los copropietarios presentes, siempre y cuando el particular conste en la convocatoria.

Artículo 27 - Las resoluciones de la Asamblea se tomarán POR LA MITAD MÁS UNO DE LOS VOTOS DEPOSITADOS, excepto los casos expresamente establecidos y los siguientes en que se requerirá una mayoría especial o la unanimidad de los Copropietarios, a saber:

a) Para el acuerdo que establezca gravámenes extraordinarios que tengan por objeto la construcción de mejoras voluntarias, o que implique una sensible alteración en el goce de los bienes comunes, se necesitará la unanimidad de los copropietarios asistentes a la respectiva reunión.
b) La reforma a este Reglamento Interno, se hará con la aprobación de las dos terceras partes de votos de copropiedad.
c) La construcción de toda obra, o que produzca aumentos en sentido lateral, se podrá autorizar con el voto unánime de todos los copropietarios del Conjunto y previo el respectivo permiso municipal, sin perjudicar las fachadas frontal o posterior.
d) La inversión o destino que se dará a las indemnizaciones provenientes de seguros en caso de destrucción parcial del Conjunto, se hará por resolución unánime de todos los copropietarios del Conjunto; y cualquier otro caso establecido por la Ley o a los Reglamentos.

En estos casos que se requiere la unanimidad de todos los copropietarios del Conjunto, podrán ser aprobados provisionalmente con los votos de los que concurran, pero se notificará inmediatamente con esta resolución a los que no hubieren asistido, los mismos que deberán expresar su opinión dentro de quince días subsiguientes a la notificación, y si fuera favorable o no manifestaren sus discrepancias dentro de ese plazo, se considerará aprobada por unanimidad dicha resolución y surtirá todos los efectos legales.

En caso de empate se volverá a votar tantas veces sea necesario.

Artículo 28.- Las resoluciones de la Asamblea obligarán a todos los copropietarios aunque alguno de ellos no concurran a la reunión o voten en contra, salvo los casos en que se requiera unanimidad de todos los copropietarios del Conjunto, debiendo observarse lo prescrito en el artículo precedente.

Dr. Diego Chamorro Rodríguez NOTARIA QUINTA CANTON MANTA

Artículo 29.- Las actas de la ASAMBLEA serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin que surtan efecto inmediatamente.

## CAPITULO VI

## DE LA ADMINISTRACION Y REPRESENTACION

Artículo 30.- El Presidente y el Secretario de la Asamblea, los vocales del Directorio y el Administrador deberán ser nombrados en la reunión que celebre la Asamblea ordinaria en el mes de _____ , durarán un año en sus funciones, en esta sesión se presentará el presupuesto elaborado por el Administrador.

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

## EL DIRECTORIO

Artículo 31.- El Directorio estará conformado por TRES miembros: el Presidente y Secretario de la Asamblea y por un vocal nombrado por ésta. Para ser miembro del Directorio se requiere ser copropietario del Conjunto, y tener más de 21 años de edad. Su período durará un año, pudiendo ser indefinidamente reelegido. Este cargo será desempeñado en forma GRATUITA. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo será reemplazado por el que designe la Asamblea. Es el órgano consultivo del Administrador.

Artículo 32.- Sus atribuciones y deberes son:

a) Convocar a las sesiones de la Asamblea de Copropietarios.
b) En caso de falta o impedimento del Administrador, asumirá provisionalmente las funciones de éste uno de sus miembros nombrado entre ellos hasta que la asamblea nombre el reemplazo, y se encargará especialmente de la representación legal, judicial y extrajudicial del Conjunto **"NIRVANA"**, hasta que la asamblea resuelva lo conveniente, debiendo legitimar esta personería con el certificado en que se acredite la falta del Administrador, conferido por el Presidente del Directorio y de la Asamblea.
c) Cumplir las demás funciones que establezcan las disposiciones legales, reglamentarias y la Asamblea.
d) Ejercer la fiscalización administrativa y contable de la Administración aprobando los cierres contables anuales, de la Administración antes de que éste presente el informe a la Asamblea.

e) Dar a conocer a las personas e instituciones que les incumba el cambio del propietario y destino comercial originalmente atribuido a los inmuebles por el promotor.

f) Autorizar o ratificar, según el caso, los actos y contratos del Administrador cuando lo amerite su cuantía.

g) Ejercer todas las atribuciones que le delegue la Asamblea de Copropietarios y en orden de atender todas las necesidades urgentes relativas a las ordinarias de la Administración del Conjunto "NIRVANA". Ejercer con delegación de la Asamblea los contactos, compra de bienes, materiales, equipos, etc., que fuera a celebrar el Administrador y que excediesen del 50% del Presupuesto Mensual cuando no estuvieren previsto al presupuesto anual y no fueren indispensables urgentemente para la seguridad y funcionamiento cabal de la copropiedad.

h) Autorizar la venta de los bienes muebles que se tengan en Copropiedad Horizontal y que por su estado no cumplan con la finalidad para lo cual fueron adquiridos o fuera menester su reposición.

i) Intervenir por los conflictos que ocurran entre los copropietarios y que no hayan sido solucionados con la intervención del Administrador, tratar de darle soluciones conforme a las normas de equidad y justicia.

j) Planificar y ordenar toda clase de campaña promocional y publicitaria dirigida a lograr mayor éxito de la copropiedad.

k) Planificar y ordenar la decoración especial de las áreas comunes del Conjunto, en ocasiones especiales.

l) Planificar y ordenar la decoración especial que se realizaren y determinar el horario de apertura, cierres e iluminación de las distintas dependencias del Conjunto y los días de servicio al público.

m) Delegar parte de sus atribuciones al Administrador para el cumplimiento de un cometido.

n) Imponer a los copropietarios o tenedores de los locales a cualquier título las sanciones previstas en este reglamento.

o) Todas las demás que le correspondieren de acuerdo a la naturaleza de sus funciones de conformidad con este reglamento lo que expidiere la asamblea.

p) Hacer cumplir el pago de las aportaciones en la oficina del Administrador.

q) Exigir el cumplimiento de las obligaciones derivadas de este Reglamento y de las disciplinas que tengan que ver con las disposiciones que se emitiere para la correcta administración, conservación y mantenimiento del Conjunto demandando cortésmente a quien le corresponda la adecuada atención a sus solicitudes.

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA 5
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

## DEL SECRETARIO

Artículo 33.- El secretario deberá reunir los mismos requisitos del Presidente de la Asamblea. Durará un año en sus funciones, no podrá ser indefinidamente o reelegido, y su actuación será gratuita. En caso de falta o impedimento, lo reemplazará un ad-Doc que designe la Asamblea. Y en caso de falta o impedimento definitivo, se nombrará a otro copropietario para que determine el período.

Artículo 43.- Cuando un inmueble pertenezca a dos o más personas, éstas deberán nombrar un mandatario común en forma legal para que los representantes en todo lo relacionado con la administración, propiedad, etc.

Artículo 44.- Los impuestos prediales, del Cuerpo de bomberos y las tasas por cada local o departamento serán pagados por sus respectivos propietarios, como si se tratase de predios aislados.

## DE LOS FONDOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL

Artículo 45.- Para cubrir los gastos y servicios comunes como agua potable, iluminación general y demás gastos de administración, conservación y reparación de los bienes comunes la Asamblea de los Copropietarios determinará la formación de un fondo de Administración el mismo que será integrado por el valor que le corresponde a cada copropietario según el pliego de alícuotas. Este fondo de administración será fijado anualmente por la asamblea según el presupuesto aprobado.

Artículo 46.- La mora en el pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias o de multa de indemnizaciones de que trate este reglamento causará interés de mora al máximo de la tasa activa del sector bancario privado. Esta multa por mora se la cobrará cinco días después de la fecha en que haya quedado exigible cada cuota e indemnización sin que al efecto necesite previo requerimiento o declaratoria de mora.

Artículo 47.- Para efecto de lo previsto en el artículo anterior las cuotas ordinarias causan el primero de cada mes y deben ser pagadas dentro de los cinco días hábiles, las cuotas extraordinarias se causan en el día que sean decretadas y serán pagadas hasta la fecha máxima indicada para ello en dicha resolución.

Artículo 48.- Cuando se cause algún perjuicio a los bienes del Conjunto por parte de un copropietario y la copropiedad tuviese que hacer gastos diversos a los ordinarios que sean los bienes comunes, sean causado en las zonas separadas o sea en pago de indemnizaciones a favor de una tercera persona, al copropietario responsables se cobrará estos gastos ocasionados más un recargo del 40%, salvo que la asamblea por intermedio del Directorio opte por cobrar en su lugar una multa en dinero no superior a la cuantía.

Artículo 49.- Para efecto de aplicación de las sanciones y multas por incumplimiento e inobservancia de la Ley y reglamentos se dividen en:

1. Amonestación, que se realizará a través de los medios de comunicación interna del Conjunto, y se les hará conocer públicamente en la asamblea.
2. Suspensión del derecho de voto en la Asamblea General.
3. Multa por mora en el pago de las expensas, de acuerdo a la tasa del interés bancario privado, correspondiente al mes que incurrió en la falta.

La mora sucesiva, reiterada sin justificación alguna puede causar multas adicionales de los intereses respectivos a juicios de la asamblea.

Artículo 50.- Para la imposición de sanciones y multas se observarán las siguientes reglas.

1. La sanción establecida en el numeral 1 del artículo anterior será impuesta por la asamblea.
2. La sanción establecida en el numeral 2 del artículo anterior será impuesta por la asamblea.
3. La sanción establecida en el numeral 3 no admitirá recurso alguno y será impuesta por el administrador; cuando exceda de los cinco meses de mora será pasado a órdenes de la asamblea o se llevara a los tribunales respectivos, pagando todas las costas o gastos que con lleve la recaudación del dinero.

## CAPITULO VIII

## EXTINCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 51- El régimen de la propiedad horizontal, para el Conjunto "NIRVANA" podrá extinguir en los siguientes casos:

a) Por destrucción total del Conjunto.
b) Por destrucción parcial en una proporción que represente, por lo menos las tres cuartas partes del valor del Conjunto.
c) Por conversión en propiedad privada, cuando una persona natural o jurídica, a cualquier título traslaticio de dominio, adquiera para si todos los inmuebles de este Conjunto.

Artículo 52.- En los casos a) y b) del artículo precedente, la documentación oficial del Conjunto será destinado en la forma que resuelva por mayoría la asamblea de copropietarios, y en el caso c) del mismo artículo, dicha documentación será entregada al propietario único que adquiere el Conjunto Residencial Nirvana.

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
Es compulsa de la copia certificada que me fue presentada y devuelta al interesado en.....(10)..... fojas útiles
Manta, a 30 DIC 2022
Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIO QUINTO DEL CANTON MANTA

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
Es compulsa de la copia certificada que me fue presentada y devuelta al interesado en.....(15)..... fojas útiles
Manta, a 17 DIC 2019
Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIO QUINTO DEL CANTON MANTA

PÁGINA EN BLANCO

PÁGINA EN BLANCO

# CUERPO DE BOMBEROS MANTA

RUC 1360020070001

## CONCEPTO - CERTIFICADO DE SOLVENCIA

| Nº PAGO | FECHA DE EMISION | FECHA DE PAGO | Nº TITULO DE CREDITO | PERIODO |
|---|---|---|---|---|
| 119964 | 2022/11/23 11:44 | 23/11/2022 11:44:00a. m. | 793476 | 2022/11/23 |

**A FAVOR DE** **COMPAÑÍA CONSTRUCTORA NIRVANA S. A. . C.I.: 1391825218001**

MANTA

## CERTIFICADO DE SOLVENCIA

**CERTIFICADO Nº 9029**

| 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

**DOCUMENTO VÁLIDO HASTA 2022/12/23**

USD 3.00

| | | | |
|---|---|---|---|
| SUBTOTAL 1 | 3.00 | SUBTOTAL 2 | 3.00 |

FORMA DE PAGO: EFECTIVO

CUENCA VINCES MARIA VERONICA
SELLO Y FIRMA DE CAJERO

**TITULO ORIGINAL**

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

BanEcuador B.P.
05/12/2022 10:39:03 a.m. US
CONVENIO: 2950 [illegible] PROVINCIAL DE MANABI
CONCEPTO: 06 RE [illegible]ACION VARIOS
CTA CONVENIO: 3-00[illegible]7167-4 [illegible]TA CORRIENTE
REFERENCIA: 1390[illegible]630
SECUENCIAL: 0
Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS
OFICINA: 76 - MANTA (AG.) OP: dmgarcia
INSTITUCION DEPOSITANTE: NOTARIA 5
FORMA DE RECAUDO: Efectivo

| | |
|---|---|
| Efectivo: | 2.00 |
| Comision Efectivo: | 0.51 |
| IVA % | 0.06 |
| TOTAL: | 2.57 |

SUJETO A VERIFICACION

BanEcuador

05 DIC 2022

[illegible] NACIONAL
MANTA

BanEcuador B.P.
RUC: 1768183520001

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

DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA
No. Fac.: 056-503-000005316
Fecha: 05/12/2022 10:39:29 a.m.

No. Autorizacisn:
0512202201176818352000120565030000053162022103916

Cliente :CONSUMIDOR FINAL
ID :9999999999999
Dir :AV. 24 Y AV. FLAVIO REYES

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

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

Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA de la Escritura Pública de **COMPRAVENTA** que otorga **LA COMPAÑÍA CONSTRUCTORANIRVANA S.A.** a favor de **NUÑEZ SUAREZ CAROLINA TAIS LA NUDA PROPIEDAD; Y, DERECHO DE USUFRUCTO** a favor de **NUÑEZ JACOME EDWIN PATRICIO Y SUAREZ URQUIZO YOLANDA CRISTINA.**- Firmada y sellada en Manta, a los treinta (30), días del mes de diciembre del dos mil veintidós.-

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
5 NOTARÍA
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

**DR. DIEGO CHAMORRO PEPINOSA**
**NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA**

PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

**Ficha Registral-Bien Inmueble**

56792

# Certificado de Solvencia

**Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23012809**
**Certifico hasta el día 2023-05-10:**

**INFORMACION REGISTRAL**

**Código Catastral/Indentif.Predial:** 1176701023
**Fecha de Apertura:** jueves, 14 julio 2016
**Información Municipal:**
**Dirección del Bien:** Vivienda V17B de la Manzana B del Conjunto Residencial Nirvana

**Tipo de Predio:** VIVIENDA
**Parroquia:** MANTA

## LINDEROS REGISTRALES:

VIVIENDA V17B de la Manzana B del Conjunto Residencial Nirvana ubicado en las Inmediaciones Ciudadela Universitaria - anterior Campamento de Vipa de la parroquia y cantón Manta. Consta de planta baja, planta alta, patio frontal, patio lateral y patio posterior, los mismos que presentan las siguientes características

VIVIENDA 17: Planta Baja.- Compuesta de: sala, comedor, desayunador, cocina, ½ baño, escalera de acceso a la planta alta, con las siguientes medidas y linderos:Por arriba: Lindera con planta alta de la misma vivienda.Por abajo: Lindera con terreno de la edificación.Por el Norte: Lindera con Patio lateral de la misma vivienda en 9.30 m. Por el Sur: Lindera con Planta baja de la vivienda V18 en 8.00 m. Por el Este: Partiendo del vértice de Sur hacia el Norte en 3.90 m y desde este vértice hace giro al Oeste en 1.10 m, y luego gira hacia el Norte en 3.10m, en sus tres extensiones con patio frontal de la misma vivienda.Por el Oeste: Partiendo desde el vértice de Sur hacia el Norte en 3.40 m y desde este vértice gira al Oeste en 2.00 m, continuando gira hacia el Norte en 2.90 m, luego gira hacia el Oeste en 0.40 m. y culmina con giro nuevamente hacia el Norte en 0.70 m. con patio posterior de la misma vivienda.

-VIVIENDA 17: Planta Alta.-Compuesta de: dormitorio máster con baño privado y vestidor, dormitorio 1 con baño privado, dormitorio 2 con baño privado, hall de habitaciones y estudio, con las siguientes medidas y linderos:Por arriba: Lindera con cubierta de la misma vivienda.Por abajo: Lindera con planta baja de la misma vivienda.Por el Norte: Partiendo desde el vértice Este hacia el Oeste en 4.54 m, desde este vértice gira hacia el Norte en 0.40m. luego gira hacia el Oeste en 3.01 m continuando desde ese vértice gira hacia el Sur en 0.40 m. Y luego gira hacia el Oeste en 3.75 m linderando con vacío hacia patio lateral de la misma vivienda. Por el Sur: Lindera con planta alta de la vivienda V18 en 11.55 m. Por el Este: Partiendo desde el vértice Sur hacia el Norte en 2.90 m, desde este vértice gira hacia el Este en 0.40 m. luego gira hacia el Norte en 4.10 m linderando con vacío hacia el patio frontal de la misma vivienda.Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Sur hacia el Norte en 3.75 m, desde este vértice gira hacia el Este en 1.05 m, hace giro hacia el Norte en 2.55 m, luego gira hacia el Oeste en 0.40m. y finalmente desde este vértice gira hacia el Norte en 0.70 m. linderando con vacío hacia el patio posterior de la misma vivienda.

VIVIENDA 17:Patio Frontal.- Compuesto por Jardín y accesos peatonales la misma que tiene las siguientes medidas y linderos:Por arriba: Lindera con espacio aéreo.Por abajo: Lindera con terreno de la edificación.Por el Norte: Lindera con patio frontal de la vivienda V16 en 3.10 m. Por el Sur: Lindera con patio frontal (jardín) de la vivienda V18 con 2.00 m. Por el Este: Lindera con zonas verdes y comunales del Conjunto en 8.50 m. Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Sur hacia el Norte en 3.90 m, desde este vértice gira hacia el Oeste en 1.10 m, linderando en sus dos extensiones con planta baja de la misma vivienda, y luego gira hacia el Norte en 4.60 m linderando con planta baja y patio lateral de la misma vivienda. 3.17.4.-VIVIENDA 17: Patio Lateral.- conformado por lavandería y jardín con las siguientes medidas y lindero: Por arriba: Lindera con espacio aéreo.Por abajo: Lindera con terreno de la edificación.Por el Norte: Lindera con patio lateral derecho de la vivienda V16 en 9.30 m. Por el Sur: Lindera con planta baja de la misma vivienda en 9.30 m. Por el Este: Lindera con patio frontal de la misma vivienda en 1.50 m. Por el Oeste: Lindera con patio posterior de la misma vivienda en 1.50m.

VIVIENDA 17: Patio Posterior.-Incluye garaje, desayunador y jardín la misma que tiene las siguientes medidas y linderos:Por arriba: Lindera con espacio aéreo.Por abajo: Lindera con terreno de la edificación.Por el Norte: Lindera con patio posterior(jardín) de la vivienda V16 en 2.65 m. Por el Sur: Lindera con patio posterior(garaje) de la vivienda V18 en 5.03m.Por el Este: Partiendo desde el vértice Sur hacia el Norte en 3.40 m, desde este vértice gira hacia el Oeste en 2.00 m, luego gira hacia el Norte en 2.90 m, vuelve a girar hacia el Oeste en 0.40 m. linderando en estas extensiones con planta baja de la misma vivienda y finalmente desde este vértice hace giro hacia el Norte en 2.20 m, linderando con planta baja y patio lateral de la misma vivienda.Por el Oeste: Lindera con calle s/n exterior del conjunto en 8.50 m.

VIVIENDA V17B.- (PLANTA BAJA m2.)

AREA CONSTRUIDA: Área Neta Individual: 60,07; Alícuota: 0,0065%; Área de terreno: 58,07m2; Área común: 20,63m2; Área total: 80,70m2

PATIO FRONTAL: Área Neta Individual: 22,06; Alícuota: 0,0024%; Área de terreno: 21.33m2; Área común: 7,58m2; Área total: 29.64m2

PATIO POSTERIOR: Área Neta Individual: 31,73; Alícuota: 0,0034%; Área de terreno: 30,67m2; Área común: 10,90m2; Área total: 42,63m2

PATIO LATERAL: Área Neta Individual: 13,95; Alícuota: 0,0015%; Área de terreno: 13,49m2; Área común: 4,79m2; Área total: 18,74m2

PLANTA ALTA m2.

AREA CONSTRUIDA: Área Neta Individual: 80,56; Alícuota: 0,0087 %; Área de terreno: 77,88m2; Área común: 27,67m2; Área total: 108,23m2

TOTAL VIVIENDA V17B: Área Neta: 208,37 m2. Alícuota: 0,0225%. Área de terreno: 201,44 m2. Área común: 71,57m2. Área total: 279,94 m2.

**SOLVENCIA:** LA VIVIENDA DESCRITA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

## RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

| Libro | Acto | Número y Fecha de Inscripción | Folio Inicial | Folio Final |
|---|---|---|---|---|
| HIPOTECAS Y GRAVÁMENES | HIPOTECA ABIERTA | 1024 viernes, 31 julio 2015 | 22002 | 22034 |
| COMPRA VENTA | COMPRAVENTA | 2514 viernes, 31 julio 2015 | 51551 | 51583 |
| PROPIEDADES HORIZONTALES | CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL | 15 miércoles, 13 julio 2016 | 646 | 788 |
| PLANOS | PLANOS | 22 miércoles, 13 julio 2016 | 287 | 313 |
| HIPOTECAS Y GRAVÁMENES | CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA | 1098 martes, 01 noviembre 2016 | 37303 | 37348 |
| PROPIEDADES HORIZONTALES | MODIFICACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL | 2 martes, 19 febrero 2019 | 42 | 218 |
| PLANOS | MODIFICATORIA PLANO | 4 martes, 19 febrero 2019 | 1 | 1 |
| HIPOTECAS Y GRAVÁMENES | HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR | 1145 lunes, 06 diciembre 2021 | 0 | 0 |
| HIPOTECAS Y GRAVÁMENES | CANCELACION DE HIPOTECA PROHIBICION DE ENAJENAR Y ANTICRESIS | 931 lunes, 19 septiembre 2022 | 0 | 0 |

## MOVIMIENTOS REGISTRALES:

**Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES**

[1 / 9 ] HIPOTECA ABIERTA

**Inscrito el:** viernes, 31 julio 2015

**Número de Inscripción :** 1024 **Folio Inicial:** 22002

**Nombre del Cantón:** MANTA

**Número de Repertorio:** 6163 **Folio Final :** 22034

**Oficina donde se guarda el original:** NOTARIA SEGUNDA

**Cantón Notaría:** MANTA

**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** viernes, 10 julio 2015

**Fecha Resolución:**

**a.-Observaciones:**

HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR.- La COMPAÑIA CONSTRUCTORANIRVANA S.A., representada por su Gerente y representante legal el Sr. Samir Ben Abdallah, el saldo del inmueble ubicado en las inmediaciones de la Ciudadela Universitaria, anteriormente Campamento VIPA, actualmente Barrio "Ciudadela Universitaria" de la Parroquia Manta del Cantón Manta. Con un área total de OCHO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON CATORCE CENTÍMETROS CUADRADOS.

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|---|---|---|---|
| ACREEDOR HIPOTECARIO | ALCIVAR ACEBO ALFREDO ANTONIO | SOLTERO(A) | MANTA |
| ACREEDOR HIPOTECARIO | ALCIVAR ACEBO MIGUEL ANGEL | SOLTERO(A) | MANTA |
| ACREEDOR HIPOTECARIO | ALCIVAR ACEBO JUAN JOSE | SOLTERO(A) | MANTA |
| DEUDOR | COMPAÑIA CONSTRUCTORANIRVANA S.A. | NO DEFINIDO | MANTA |

HIPOTECARIO

**Registro de : COMPRA VENTA**
[2 / 9 ] COMPRAVENTA
**Inscrito el:** viernes, 31 julio 2015
**Nombre del Cantón:** MANTA
**Oficina donde se guarda el original:** NOTARIA SEGUNDA
**Cantón Notaría:** MANTA
**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** viernes, 10 julio 2015
**Fecha Resolución:**

**Número de Inscripción :** 2514 **Folio Inicial:** 51551
**Número de Repertorio:** 6162 **Folio Final :** 51583

**a.-Observaciones:**
COMPRAVENTA - HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR.- Los Sres. Miguel Ángel Alcivar Acebo, Alfredo Antonio Alcivar Acebo y Juan José Alcivar Acebo, dan en venta real y en perpetua enajenación y como en efecto así lo hacen, a favor de la COMPAÑIA CONSTRUCTORANIRVANA S.A., representada por su Gerente y representante legal el Sr. Samir Ben Abdallah, el saldo del inmueble ubicado en las inmediaciones de la Ciudadela Universitaria, anteriormente Campamento VIPA, actualmente Barrio "Ciudadela Universitaria" de la Parroquia Manta del Cantón Manta. Con un área total de OCHO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON CATORCE CENTÍMETROS CUADRADOS.

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|---|---|---|---|
| COMPRADOR | COMPAÑIA CONSTRUCTORANIRVANA S.A. | NO DEFINIDO | MANTA |
| VENDEDOR | ALCIVAR ACEBO ALFREDO ANTONIO | SOLTERO(A) | MANTA |
| VENDEDOR | ALCIVAR ACEBO MIGUEL ANGEL | SOLTERO(A) | MANTA |
| VENDEDOR | ALCIVAR ACEBO JUAN JOSE | SOLTERO(A) | MANTA |

**Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES**
[3 / 9 ] CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
**Inscrito el:** miércoles, 13 julio 2016
**Nombre del Cantón:** MANTA
**Oficina donde se guarda el original:** NOTARIA CUARTA
**Cantón Notaría:** MANTA
**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** jueves, 16 junio 2016
**Fecha Resolución:**

**Número de Inscripción :** 15 **Folio Inicial:** 646
**Número de Repertorio:** 3629 **Folio Final :** 788

**a.-Observaciones:**
CONSTITUCIÓN AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL del Conjunto Residencial Nirvana, ubicada en las inmediaciones de la Ciudadela Universitaria, anteriormente Campamento VIPA, actualmente Barrio "Ciudadela Universitaria" de la parroquia y cantón Manta. La compañía Constructoranirvana S.A. legalmente representada en este contrato por el Sr. Samir Ben Abdallah en su calidad de Gerente General de la compañía. Este proyecto está conformado por un conjunto de 43 viviendas organizadas en conjunto cerrado. Las viviendas están divididas en Manzanas: Manzana A: Viviendas No 1-2-3-4-5-6-7-8-9 Manzana B: Viviendas No. 10-11-12-13-14-15-16-17-18. Manzana C: Viviendas No 19-20-21-22-23-24-25-26. Manzana D: Viviendas No 27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39. Manzana E: Viviendas No 40-41-42-43. Parqueaderos No. 1-2-3-4-5-6. * ÁREAS GENERALES: Terreno.....8,955.14 m² Total de área neta vendible.....9,350.31 m² Área común.....3,181.75 m² Total (construcción más patio).....12,532.06 m²

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|---|---|---|---|
| PROPIETARIO | COMPAÑIA CONSTRUCTORANIRVANA S.A. | | MANTA |

**Registro de : PLANOS**
[4 / 9 ] PLANOS
**Inscrito el:** miércoles, 13 julio 2016
**Nombre del Cantón:** MANTA
**Oficina donde se guarda el original:** NOTARIA CUARTA
**Cantón Notaría:** MANTA
**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** jueves, 16 junio 2016
**Fecha Resolución:**

**Número de Inscripción :** 22 **Folio Inicial:** 287
**Número de Repertorio:** 3630 **Folio Final :** 313

**a.-Observaciones:**
PLANOS del Conjunto Residencial NIRVANA, ubicada en las inmediaciones de la Ciudadela Universitaria, anteriormente Campamento VIPA,

actualmente Barrio "Ciudadela Universitaria" de la parroquia y cantón Manta. La compañía Constructoranirvana S.A. legalmente representada en este contrato por el Sr. Samir Ben Abdallah en su calidad de Gerente General de la compañía. Este proyecto está conformado por un conjunto de 43 viviendas organizadas en conjunto cerrado. Las viviendas están divididas en Manzanas: Manzana A: Viviendas No 1-2-3-4-5-6-7-8-9 Manzana B: Viviendas No. 10-11-12-13-14-15-16-17-18. Manzana C: Viviendas No 19-20-21-22-23-24-25-26. Manzana D: Viviendas No 27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39. Manzana E: Viviendas No 40-41-42-43. Parqueaderos No. 1-2-3-4-5-6.

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|---|---|---|---|
| PROPIETARIO | COMPAÑIA CONSTRUCTORANIRVANA S.A. | | MANTA |

**Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES**

[5 / 9 ] CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA

**Inscrito el:** martes, 01 noviembre 2016 **Número de Inscripción :** 1098 **Folio Inicial:** 37303

**Nombre del Cantón:** MANTA **Número de Repertorio:** 6455 **Folio Final :** 37348

**Oficina donde se guarda el original:** NOTARIA CUARTA

**Cantón Notaría:** MANTA

**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** viernes, 02 septiembre 2016

**Fecha Resolución:**

**a.-Observaciones:**

CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA, que graba única y exclusivamente los inmuebles correspondiente a la Vivienda V03A, V04A, V05A, V06A, V07A, V08A, V09A, V10B, V11B, V12B, V13B, V14B, V15B, V16B, V17B, y V18 B, del Conjunto Residencial " NIRVANA", ubicado en las inmediaciones de la Ciudadela Universitaria, anteriormente Campamento VIPA, actualmente Barrio " Ciudadela Universitaria" de la Parroquia y Cantón Manta. En lo demás la hipoteca subsistirá hasta que se cumpla el pago total de la obligación.

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|---|---|---|---|
| ACREEDOR HIPOTECARIO | ALCIVAR ACEBO ALFREDO ANTONIO | NO DEFINIDO | MANTA |
| ACREEDOR HIPOTECARIO | ALCIVAR ACEBO MIGUEL ANGEL | NO DEFINIDO | MANTA |
| ACREEDOR HIPOTECARIO | ALCIVAR ACEBO JUAN JOSE | NO DEFINIDO | MANTA |
| DEUDOR HIPOTECARIO | COMPAÑIA CONSTRUCTORANIRVANA S.A. | NO DEFINIDO | MANTA |

**Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES**

[6 / 9 ] MODIFICACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**Inscrito el:** martes, 19 febrero 2019 **Número de Inscripción :** 2 **Folio Inicial:** 42

**Nombre del Cantón:** MANTA **Número de Repertorio:** 1120 **Folio Final :** 218

**Oficina donde se guarda el original:** NOTARIA PRIMERA

**Cantón Notaría:** MANTA

**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** lunes, 18 febrero 2019

**Fecha Resolución:**

**a.-Observaciones:**

Aprobación de Modificatoria a la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Nirvana con No. de Resolución 020-ALC-M-JOZC-2019, por lo cual el Sr. Samir Ben Abdallah en calidad de Gerente General de la Compañía Constructora Nirvana S.a. plantea reformar las cantidades en las Viviendas proponiendo la Modificatoria al Régimen de Propiedad Horizontal para lo cual plantea Reforma en la MANZANA D, excluyendo la Vivienda V27D, de ficha 56807, lo que genera ampliación en los patios de las doce Viviendas que comprenden esta manzana, originando que varíen las cifras generales en los cuadros de áreas y alícuotas. Vivienda V 28D Area neta 214,28 Alícuota %0,0231 Área de Terreno m2. 207.15 Área Común M2 73,60 Área total M2 287,88 Vivienda V 29D área Neta 215,39 Alícuota % 0,0233 Área de terreno m2. 208,22 Área común M2 73,98 Área total M2 289,37 Vivienda V 30D área Neta 217,46 Alícuota % 0,0235 Área de terreno M2. 210,22 Área común M2 74,69 Área total M2 292,15 Vivienda V 31D área Neta 219,71 Alícuota % 0,0237 Área de Terreno M2. 212,40 Área común M2 75,46 Área total M2 295,17 Vivienda V 32D área Neta 221,97 Alícuota % 0,0240 Área de Terreno M2. 214,58 Área común M2 76,24 Área total M2 298,21 Vivienda V 33D área Neta 223,98 Alícuota % 0,0242 Área de Terreno M2. 216,53 Área común M2 76,93 Área total M2 300,91 Vivienda V 34D área Neta 225,84 Alícuota % 0,0244 Área de Terreno M2. 218,32 Área Común M2 77,57 Área total M2 303,41 Vivienda V 35D área Neta 227,59 Alícuota % 0,0246 Área de Terreno M2. 220,02 Área común M2 78,17 Área total M2 305,76 Vivienda V 36D área Neta 210,18 Alícuota % 0,0227 Área de Terreno m2. 203,19 Área comun M2 72,19 Área total M2 282,37 Vivienda V 37D área Neta 209,88 Alícuota % 0,0227 Área de Terreno M2. 202,90 Área Común M2 72,09 Área total M2 281,97 Vivienda V 38D área Neta 217,47 Alícuota % 0,0235 Área de Terreno M2. 210,23 Área común M2 74,70 Área total M2 292,17 Vivienda V 39D área Neta 310,66 Alícuota % 0,0335 Área de Terreno M2. 300,32 Área común M2 106,70 Área total M2 417,36

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|---|---|---|---|
| PROPIETARIO | COMPAÑIA CONSTRUCTORA NIRVANA S.A. | | MANTA |

**Registro de : PLANOS**
[7 / 9 ] MODIFICATORIA PLANO
**Inscrito el:** martes, 19 febrero 2019 **Número de Inscripción :** 4 **Folio Inicial:** 1
**Nombre del Cantón:** MANTA **Número de Repertorio:** 1121 **Folio Final :** 1
**Oficina donde se guarda el original:** NOTARIA PRIMERA
**Cantón Notaría:** MANTA
**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** lunes, 18 febrero 2019
**Fecha Resolución:**
**a.-Observaciones:**
Aprobación de Modificatoria Planos del Conjunto Residencial Nirvana con No. de Resolución 020-ALC-M- JOZC-2019, por lo cual el Sr. Samir Ben Abdallah en calidad de Gerente General de la Compañía Constructora Nirvana S.A. plantea reformar las cantidades en las Viviendas proponiendo la Modificatoria al Régimen de Propiedad Horizontal para lo cual plantea Reforma en la MANZANA D, excluyendo la Vivienda V27D, de ficha 56807, lo que genera ampliación en los patios de las doce Viviendas que comprenden esta manzana, originando que varíen las cifras generales en los cuadros de áreas y alícuotas. Vivienda V 28D Area neta 214,28 Alícuota %0,0231 Área de Terreno m2. 207.15 Área Común M2 73,60 Área total M2 287,88 Vivienda V 29D área Neta 215,39 Alícuota % 0,0233 Área de terreno m2. 208,22 Área común M2 73,98 Área total M2 289,37 Vivienda V 30D área Neta 217,46 Alícuota % 0,0235 Área de terreno M2. 210,22 Área común M2 74,69 Área total M2 292,15 Vivienda V 31D área Neta 219,71 Alícuota % 0,0237 Área de Terreno M2. 212,40 Área común M2 75,46 Área total M2 295,17 Vivienda V 32D área Neta 221,97 Alícuota % 0,0240 Área de Terreno M2. 214,58 Área común M2 76,24 Área total M2 298,21 Vivienda V 33D área Neta 223,98 Alícuota % 0,0242 Área de Terreno M2. 216,53 Área común M2 76,93 Área total M2 300,91 Vivienda V 34D área Neta 225,84 Alícuota % 0,0244 Área de Terreno M2. 218,32 Área Común M2 77,57 Área total M2 303,41 Vivienda V 35D área Neta 227,59 Alícuota % 0,0246 Área de Terreno M2. 220,02 Área común M2 78,17 Área total M2 305,76 Vivienda V 36D área Neta 210,18 Alícuota % 0,0227 Área de Terreno m2. 203,19 Área común M2 72,19 Área total M2 282,37 Vivienda V 37D área Neta 209,88 Alícuota % 0,0227 Área de Terreno M2. 202,90 Área Común M2 72,09 Área total M2 281,97 Vivienda V 38D área Neta 217,47 Alícuota % 0,0235 Área de Terreno M2. 210,23 Área común M2 74,70 Área total M2 292,17 Vivienda V 39D área Neta 310,66 Alícuota % 0,0335 Área de Terreno M2. 300,32 Área común M2 106,70 Área total M2 417,36

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|---|---|---|---|
| PROPIETARIO | COMPAÑIA CONSTRUCTORA NIRVANA S.A. | | MANTA |

**Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES**
[8 / 9 ] HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR
**Inscrito el:** lunes, 06 diciembre 2021 **Número de Inscripción :** 1145 **Folio Inicial:** 0
**Nombre del Cantón:** MANTA **Número de Repertorio:** 6295 **Folio Final :** 0
**Oficina donde se guarda el original:** NOTARIA SEXTA
**Cantón Notaría:** MANTA
**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** jueves, 02 diciembre 2021
**Fecha Resolución:**
**a.-Observaciones:**
HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR: Vivienda de dos plantas, Vivienda V 17-B, de la manzana B, del conjunto Residencial Nirvana, ubicada en las inmediaciones Ciudadela Universitaria-anteriro campamento de Vipa de la Parroquia Manta del Cantón Manta.

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|---|---|---|---|
| ACREEDOR HIPOTECARIO | BANCO DE LA PRODUCCION S.A. PRODUBANCO | | MANTA |
| DEUDOR HIPOTECARIO | CONSTRUCTORANIRVANA S.A. | | MANTA |

**Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES**
[9 / 9 ] CANCELACION DE HIPOTECA PROHIBICION DE ENAJENAR Y ANTICRESIS
**Inscrito el:** lunes, 19 septiembre 2022 **Número de Inscripción :** 931 **Folio Inicial:** 0
**Nombre del Cantón:** MANTA **Número de Repertorio:** 6986 **Folio Final :** 0
**Oficina donde se guarda el original:** NOTARIA QUINTA

**Cantón Notaría:** MANTA

**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** lunes, 12 septiembre 2022

**Fecha Resolución:**

**a.-Observaciones:**

CANCELACIÓN DE HIPOTECA, ANTICRESIS Y PROHIBICIÓN DE ENAJENAR. VIVIENDA V17B de la Manzana B del Conjunto Residencial Nirvana ubicado en las inmediaciones Ciudadela Universitaria - anterior Campamento de VIPA, de la parroquia y cantón Manta.

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|---|---|---|---|
| ACREEDOR HIPOTECARIO | BANCO DE LA PRODUCCION S.A. PRODUBANCO | | MANTA |
| DEUDOR HIPOTECARIO | CONSTRUCTORA NIRVANA S.A. | | MANTA |

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

| Libro: | Número de Inscripciones: |
|---|---|
| COMPRA VENTA | 1 |
| HIPOTECAS Y GRAVÁMENES | 4 |
| PLANOS | 2 |
| PROPIEDADES HORIZONTALES | 2 |
| **Total Inscripciones >>** | **9** |

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

**Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.**
**Emitido el 2023-05-10**
**Elaborado por Servicio en línea**
**A petición de : CONSTRUCTORANIRVANA S.A.**
**Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23012809 certifico hasta el día 2023-05-10, la Ficha Registral Número: 56792.**

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

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

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

Código Seguro de Verificación (CVS)

2 1 0 0 8 7 0 V U 6 N W 9 L



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.

**N° 052023-091659**

Manta, jueves 11 mayo 2023

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

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **CONSTRUCTORANIRVANA S.A.** con cédula de ciudadanía No. **1391825218001.**

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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
TESORERÍA

Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.*
***Fecha de expiración: domingo 11 junio 2023***

Código Seguro de Verificación (CSV)

192508ZFQSIUC

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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

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

**N° 052023-091980**

**N° ELECTRÓNICO** : 226762

***Fecha:*** *2023-05-16*

*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:** 1-17-67-01-023

**Ubicado en:** CONJUNTO RESIDENCIAL NIRVANA MZ-B VIVIENDA V17B (PB.+PATIOS FRONTAL,POSTERIOR Y LATERAL +PA)

**ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA**

**Área Neta:** 208.37 $m^2$

**Área Comunal:** 71.57 $m^2$

**Área Terreno:** 201.44 $m^2$

**PROPIETARIOS**

| Documento | Propietario |
|---|---|
| 1391825218001 | **COMPAÑÍA CONSTRUCTORA NIRVANA S. A.-.** |

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

**TERRENO:** 40,288.00

**CONSTRUCCIÓN:** 95,213.61

**AVALÚO TOTAL:** 135,501.61

**SON:** CIENTO TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS UN DÓLARES 61/100

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 23 de diciembre del año 2021, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2022 – 2023".

Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales

*Este documento tiene una validez de 7 meses a partir de la fecha emitida*

***Fecha de expiración: domingo 31 diciembre 2023***

Código Seguro de Verificación (CSV)

192830AMW4NXM

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: 2023-05-16 09:36:43***

**N° 052023-092092**

Manta, martes 16 mayo 2023

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 1-17-67-01-023 perteneciente a COMPAÑÍA CONSTRUCTORA NIRVANA S. A. . con C.C. 1391825218001 ubicada en CONJUNTO RESIDENCIAL NIRVANA MZ-B VIVIENDA V17B (PB.+PATIOS FRONTAL,POSTERIOR Y LATERAL +PA) BARRIO LAS ACACIAS - BUENA VISTA PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de $135,501.61 CIENTO TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS UN DÓLARES 61/100. SE COBRA ALCABALAS POR LA CUANTIA DE $136,500.00 CIENTO TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS DÓLARES 00/100.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
TESORERÍA

Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 0 meses a partir de la fecha emitida.*
***Fecha de expiración: jueves 15 junio 2023***

Código Seguro de Verificación (CSV)
192942LHMYXFF

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

# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

*Escanear para validar

## TÍTULO DE PAGO

**N° 000468008**

| Contribuyente | Identificación | Control | Nro. Título |
|---|---|---|---|
| COMPAÑÍA CONSTRUCTORA NIRVANA S. A. . | 13xxxxxxx8001 | 000002366 | 468008 |

### Certificado de Solvencia (Unico)

**Expedición** 2023-05-16 **Expiración** 2023-06-16

**Descripción** **Detalles**

| Año/Fecha | Período | Rubro | Deuda | Abono Ant. | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| 05-2023/06-2023 | Mensual | Certificado de Solvencia | $3.00 | $0.00 | $3.00 |

El Área de Tesorería **CERTIFICA**: Que la clave catastral 1-17-67-01-000, no registra deudas con el Cuerpo de Bomberos de Manta

**Total a Pagar** $3.00

**Cajero:** Menendez Mero Ana Matilde

**Valor Pagado** $3.00

Pagado a la fecha de 2023-05-16 14:26:12 con forma(s) de pago: EFECTIVO
(Válido por 30 días)

**Saldo** $0.00

Firmado electrónicamente por:

**MARIA VERONICA CUENCA VINCES**