

0000036247

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina

Telf: 052624758

www.registropmanta.gob.ec

**Acta de Inscripción**

Registro de: COMPRA VENTA

Naturaleza Acto: COMPRAVENTA

Número de Tomo:

Folio Inicial: 0

Número de Inscripción: 1387

Folio Final: 0

Número de Repertorio: 2914

Período: 2018

Fecha de Repertorio: viernes, 27 de abril de 2018

1.- Fecha de Inscripción: viernes, 27 de abril de 2018 15:57

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

Tipo Cliente	Cédula/RUC/Pasaporte	Nombres Completos o Razón Social	Estado Civil	Provincia	Ciudad
--------------	----------------------	----------------------------------	--------------	-----------	--------

COMPRADOR

Natural	1304989526	CEDEÑO VEGA LAURA JESSENIA-	CASADO(A)	MANABI	MANTA
---------	------------	-----------------------------	-----------	--------	-------

VENDEDOR

Natural	1307778512	ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY	SOLTERO(A)	MANABI	MANTA
---------	------------	-------------------------------	------------	--------	-------

3.- Naturaleza del Contrato: COMPRA VENTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA QUINTA

Nombre del Cantón: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 23 de abril de 2018

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

Afiliado a la Cámara: ☐

Plazo:

4.- Descripción de los bien(es) inmueble(s) que intervienen:

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
1160908020	23/02/2017 10:35:55	61300		DEPARTAMENT	Urbano

Linderos Registrales:

DEPARTAMENTO 03, PLANTA BAJA EDIFICIO NIZA se encuentra planificada con los ambientales Sala Comedor Cocina Lavandería tres y medio Baños Jardines tres Dormitorios y terraza abierta. DEPARTAMENTO 03 se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos, POR ARRIBA linderá con departamento 05 y espacio aéreo en 188,36m2 POR ABAJO linderá con estacionamiento 06 y 07 y área común circulación y recreativa en 188,36m2. POR EL NORTE linderá con vacío hacia área común recreativa y límite planta baja, partiendo desde el oeste hacia el este en 3,95m desde este punto gira hacia el norte en 2,59m desde este punto gira hacia el este 10,65m Por el sur: linderá con área común reuniones en 10,61m. Por el este: linderá con área común circulación, Departamento 02 y ducto, partiendo desde el sur hacia el norte en 3,73m., desde este punto gira hacia el noroeste en 0,38m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,93m. desde este punto gira hacia el norte en 3,20m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,90m., desde este punto gira hacia el norte en 1,04m. desde este punto gira hacia el este en 1,90m., desde este punto gira hacia el norte en 7,12m. Por el oeste: linderá con límite planta baja y vacío hacia área común recreativa, partiendo desde el sur hacia el norte en 11,84m., desde este punto gira hacia el norte en 2,54m. Área: 188,36m2. cuadro de alícuotas Área Neta 188,36 m2 Alícuotas 0,1152% Área de terreno 79,00m2 Área común 138,01 m2 Área total 326,37 m2.

Dirección del Bien: URBANIZACION LOMAS DE BARBASQUILLO PARROQUIA Y CANTON MANTA

Solvencia: EL PREDIO DESCRITO A LA FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
1160908008	23/02/2017 10:09:48	61287		ESTACIONAMIE	Urbano

Linderos Registrales:

ESTACIONAMIENTO 08 EDIFICIO NIZA, que tiene los siguientes Por arriba: linderá con Departamento 03 en 13,25m2. Por abajo: linderá con terreno edificio en 13,25m2 Por el norte: linderá con área común circulación en 5,30m. Por el sur: linderá con Estacionamiento 09 en 5,30m. Por el este: linderá con área común circulación en 2,50m. Por el oeste: linderá con área común en 2,50m. Área: 13,25m2. CUADROS DE ALICUOTAS que tiene una área neta 13,25m2 Alícuotas 0,0081 % Área de Terreno 5,55m2 Área común 9,70m2 Área total 22,95.

Dirección del Bien: URBANIZACION LOMAS DE BARBASQUILLO PARROQUIA Y CANTON MANTA

Solvencia: EL PREDIO DESCRITO A LA FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

Impreso por: yoyi_cevallos

Administrador

viernes, 27 de abril de 2018

Pag 1 de 2

YASACUQUEL

Registro de: COMPRA VENTA

Naturaleza Acto: COMPRAVENTA

Número de Tomo:

Folio Inicial: 0

Número de Inscripción: 1387

Folio Final: 0

Número de Repertorio: 2914

Periodo: 2018

Fecha de Repertorio: viernes, 27 de abril de 2018

5.- Observaciones:

Compraventa de Departamento 03 planta baja Edificio Niza, y Estacionamiento 08 Edificio Niza de ésta ciudad de Manta. Urbanización Lomas de Barbasquillo de la Ciudad de Manta.

La Compradora Sra. Laura Jessenia Cedeno Vega casado con José Emilio Barrezuela Alcívar

Lo Certifico:


AB. LUIS EDUARDO CEDENO GAVILANEZ

Registrador de la Propiedad (E)



Dr. Diego Chamorro Pepinosa

NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

0000036248

2018	13	08	05	P02414
------	----	----	----	--------

COMPRAVENTA

QUE OTORGA

RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUAREZ,

A FAVOR DE

LAURA JESSENIA CEDEÑO VEGA

CUANTÍA: USD. \$ 126.708,86

(DI 2 COPIAS)

O.C.



En la ciudad de Manta, cabecera del cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día veintitrés (23) de Abril del año dos mil dieciocho (2.018); ante mí, **DOCTOR DIEGO CHAMORRO PEPINOSA, NOTARIO PÚBLICO QUINTO DEL CANTÓN MANTA**, comparece por una parte, el señor **RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUAREZ**, Ecuatoriano, estado civil soltero, portador de la cédula de ciudadanía número uno, tres, cero, siete, siete, siete, ocho, cinco, uno, guión dos (130777851-2), por sus propios y personales derechos, en calidad de **VENDEDOR**; y, por otra parte, la señora **LAURA JESSENIA CEDEÑO VEGA**, Ecuatoriana, estado civil casada con **JOSÉ JULIO BARREZUETA ALCÍVAR**, portadora de la cédula de ciudadanía número uno, tres, cero, cuatro, nueve, ocho, nueve, cinco, dos, guión seis (130498952-6), por sus propios y personales derechos, en calidad de

[Handwritten signature]

COMPRADORA; los comparecientes declaran ser de nacionalidad Ecuatoriana, mayores de edad; legalmente capaz para contratar y obligarse a quien de conocerlo doy fe, en virtud de haberme exhibido su documento de identificación, autoriza se verifique en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana del Registro Civil, documentos que se agregan al presente instrumento como habilitantes; y, me piden que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me entregan cuyo tenor literal y que transcribo es el siguiente: **"SEÑOR NOTARIO:** En su Registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase Ud., insertar una de minuta de **COMPRA-VENTA** del siguiente bien, contenida en las siguientes cláusulas: **PRIMERA: DE LOS INTERVINIENTES.-** Comparecen e intervienen en este instrumento, por una parte, el señor **RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUAREZ**, de nacionalidad ecuatoriano, titular de la cédula de ciudadanía número uno, tres, cero, siete, siete, siete, ocho, cinco, uno, guión dos (130777851-2), de estado civil soltero, con capacidad para ejercer derechos y contraer obligaciones, con domicilio en la ciudad de Manta, parte a la cual se le denominará **VENDEDOR**; y, por otra parte, la señora **LAURA JESSENIA CEDEÑO VEGA**, de nacionalidad ecuatoriana, titular de la cédula de ciudadanía número uno, tres, cero, cuatro, nueve, ocho, nueve, cinco, dos, guión seis (130498952-6), de estado civil casada, con capacidad para ejercer derechos y contraer obligaciones, con domicilio en la ciudad de Manta; a quien en adelante y para efectos de este contrato se la denominará **COMPRADORA**. **SEGUNDA: DE LOS ANTECEDENTES.-** El señor **RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUAREZ** es propietario del BIEN INMUEBLE, que se determina descrito a continuación: **2.1.- DEPARTAMENTO 03, PLANTA BAJA EDIFICIO NIZA**, se encuentra planificada con los ambientales Sala, Comedor, Cocina, Lavandería, tres y medio Baños, Jardines, tres Dormitorios y Terraza abierta,



Dr. Diego Chamorro Pepinosa

NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

0000036249

DEPARTAMENTO 03 se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: **POR ARRIBA** lindera con Departamento 05, y espacio aéreo en 188,36m2 **POR ABAJO** lindera con estacionamiento 06 y 07 y área común circulación y recreativa en 188,36m2. **POR EL NORTE** lindera con espacio hacia área común recreativa y límite planta baja, partiendo desde el oeste hacia el este en 3,95m desde este punto gira hacia el norte en 1,20m desde este punto gira hacia el este 10,65m **POR EL SUR** lindera con área comunal reuniones en 10,61m. **POR EL ESTE:** lindera con área común circulación, Departamento 02 y ducto, partiendo desde el sur hacia el norte en 3,73m., desde este punto gira hacia el noroeste en 0,38m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,93m. desde este punto gira hacia el norte en 3,20m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,90m., desde este punto gira hacia el norte en 1,04m. desde este punto gira hacia el este en 1,90m., desde este punto gira hacia el norte en 7,12m. **POR EL OESTE:** lindera con límite planta baja y vacío hacia área común recreativa, partiendo desde el sur hacia el norte en 11,84m., desde este punto gira hacia el norte en 2,54m. Área: 188,36m2. cuadro de alícuotas Área Neta 188,36 m2 Alícuotas 0,1152% Área de terreno 79,00m2 Área común 138,01 m2 Área total 326,37m2. Este bien inmueble fue adquirido por escritura de Compraventa celebrado en la Notaría Pública Primera del cantón Manta, el martes 31 de marzo del año 2015, e inscrito en el Registro de la Propiedad el día jueves 16 de abril del año 2015, otorgada por Zambrano Cedeño Jorge Orley y Suarez López Ana María a favor del señor Zambrano Suarez Ricardo Orley; también se constituyó al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "NIZA". Ubicado en Urbanización Lomas de Barbasquillo de la Parroquia y Cantón Manta, signado como Lote No. 6 de la Manzana D, fue elevado a escritura pública celebrado en la Notaría Pública Séptima del cantón Manta, el martes 24 de enero de 2017, e inscrito en el Registro de la Propiedad el día jueves,

23 de febrero de 2017 a nombre de Ricardo Orley Zambrano Suarez. 2.2.-
ESTACIONAMIENTO 08 EDIFICIO NIZA, que tiene los siguientes **POR**
ARRIBA: lindera con Departamento 03 en 13,25m2. **POR ABAJO**: lindera
con terreno edificio en 13,25m2 **POR EL NORTE**: lindera con área común
circulación en 5,30m. **POR EL SUR**: lindera con Estacionamiento 09 en
5,30m. **POR EL ESTE**: lindera con área común circulación en 2,50m. **POR**
EL OESTE: lindera con área comunal en 2,50m. Área 13,25m2.
CUADROS DE ALÍCUOTAS que tiene un área neta 13,25m2 Alícuotas
0,0081 % Área de Terreno 5,55m2 Área común 9,70m2 Área total 22,95.
Este bien inmueble fue adquirido por escritura de Compraventa celebrado en
la Notaría Pública Primera del cantón Manta, el martes 31 de marzo del año
2015, e inscrito en el Registro de la Propiedad el día jueves 16 de abril del
año 2015, otorgada por Zambrano Cedeño Jorge Orley y Suarez López Ana
María a favor del señor Zambrano Suarez Ricardo Orley; también se
constituyó al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "NIZA".
Ubicado en Urbanización Lomas de Barbasquillo de la Parroquia y Cantón
Manta, signado como Lote No. 6 de la Manzana D, fue elevado a escritura
pública celebrado en la Notaría Pública Séptima del cantón Manta, el martes
24 de enero de 2017, e inscrito en el Registro de la Propiedad el día jueves,
23 de febrero de 2017 a nombre de Ricardo Orley Zambrano Suarez.
TERCERA: DE LA COMPRA-VENTA: Con los antecedentes expuestos,
los comparecientes señor **RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUAREZ** da
en venta real y perpetua enajenación a favor de la señora **LAURA**
JESSENIA CEDEÑO VEGA; los bienes de terreno descritos en la
cláusula inmediata anterior, consistentes en **DEPARTAMENTO 03**,
PLANTA BAJA EDIFICIO NIZA, se encuentra planificada con los
ambientales Sala, Comedor, Cocina, Lavandería, tres y medio Baños,
Jardines, tres Dormitorios y Terraza abierta, **DEPARTAMENTO 03** se



Dr. Diego Chamorro Pepinosa

NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

0000036250

circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: **POR ARRIBA** lindera con Departamento 05, y espacio aéreo en 188,36m² **POR ABAJO** lindera con estacionamiento 06 y 07 y área común circulación y recreativa en 188,36m². **POR EL NORTE** lindera con vacío hacia área común recreativa y límite planta baja, partiendo desde el oeste hacia el este en 3,95m desde este punto gira hacia el norte en 2,59m desde este punto gira hacia el este en 10,65m. **POR EL SUR:** lindera con área comunal de unificación en 10,65m. **POR EL ESTE:** lindera con área común circulación, Departamento 02 y ducto, partiendo desde el sur hacia el norte en 3,73m., desde este punto gira hacia el noroeste en 0,38m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,93m. desde este punto gira hacia el norte en 3,20m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,90m., desde este punto gira hacia el norte en 1,04m. desde este punto gira hacia el este en 1,90m., desde este punto gira hacia el norte en 7,12m. **POR EL OESTE:** lindera con límite planta baja y vacío hacia área común recreativa, partiendo desde el sur hacia el norte en 11,84m., desde este punto gira hacia el norte en 2,54m. Área: 188,36m². cuadro de alícuotas
Área Neta 188,36 m² Alícuotas 0,1152% Área de terreno 79,00m² Área común 138,01 m² Área total 326,37m². Este bien inmueble fue adquirido por escritura de Compraventa celebrado en la Notaría Pública Primera del cantón Manta, el martes 31 de marzo del año 2015, e inscrito en el Registro de la Propiedad el día jueves 16 de abril del año 2015, otorgada por Zambrano Cedeno Jorge Orley y Suarez López Ana María a favor del señor Zambrano Suarez Ricardo Orley; también se constituyó al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "NIZA". Ubicado en Urbanización Lomas de Barbasquillo de la Parroquia y Cantón Manta, signado como Lote No. 6 de la Manzana D, fue elevado a escritura pública celebrado en la Notaría Pública Séptima del cantón Manta, el martes 24 de enero de 2017, e inscrito en el Registro de la Propiedad el día jueves, 23 de febrero de 2017 a

nombre de Ricardo Orley Zambrano Suarez. **B) ESTACIONAMIENTO 08**
EDIFICIO NIZA, que tiene los siguientes **POR ARRIBA**: lindera con
Departamento 03 en 13,25m2. **POR ABAJO**: lindera con terreno edificio en
13,25m2 **POR EL NORTE**: lindera con área común circulación en 5,30m.
POR EL SUR: lindera con Estacionamiento 09 en 5,30m. **POR EL ESTE**:
lindera con área común circulación en 2,50m. **POR EL OESTE**: lindera con
área comunal en 2,50m. Área 13,25m2. **CUADROS DE ALÍCUOTAS** que
tiene un área neta 13,25m2 Alícuotas 0,0081 % Área de Terreno 5,55m2
Área común 9,70m2 Área total 22,95. Este bien inmueble fue adquirido por
escritura de Compraventa celebrado en la Notaría Pública Primera del cantón
Manta, el martes 31 de marzo del año 2015, e inscrito en el Registro de la
Propiedad el día jueves 16 de abril del año 2015, otorgada por Zambrano
Cedeño Jorge Orley y Suarez López Ana María a favor del señor Zambrano
Suarez Ricardo Orley; también se constituyó al Régimen de Propiedad
Horizontal del Edificio "NIZA". Ubicado en Urbanización Lomas de
Barbasquillo de la Parroquia y Cantón Manta, signado como Lote No. 6 de la
Manzana D, fue elevado a escritura pública celebrado en la Notaría Pública
Séptima del cantón Manta, el martes 24 de enero de 2017, e inscrito en el
Registro de la Propiedad el día jueves, 23 de febrero de 2017 a nombre de
Ricardo Orley Zambrano Suarez. **CUARTA: PRECIO**: El precio pactado
de mutuo acuerdo entre los contratantes para el otorgamiento de la presente
compraventa es de **CIENTO VEINTI SEIS MIL SETECIENTOS OCHO**
CON 86/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE
NORTEAMÉRICA (USD. \$126.708,86), valor que las partes lo estiman
justo y cuyo equivalente en numerario ha sido recibido por el vendedor, a su
entera satisfacción, renunciando en todo caso a todo reclamo posterior.
QUINTA: ACEPTACIÓN: La compradora señora **LAURA JESSENIA**
CEDENO VEGA por sus propios derechos acepta la presente compraventa



Dr. Diego Chamorro Pepinosa

NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

0000036251

y transferencia de dominio sobre el inmueble materia del presente contrato, hecha a su favor por el señor **RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUAREZ** por convenir a sus intereses y estar conforme con todo lo estipulado.

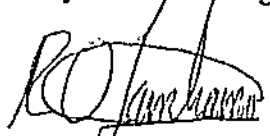
SEXTA: TRANSFERENCIA: "EL VENDEDOR", una vez que ha recibido el dinero correspondiente al precio pactado, a su entera satisfacción, por la venta de los bienes antes descritos, transfiere a favor de "**LA COMPRADORA**", el total dominio, posesión, uso y goce de los bienes anteriormente mencionados y singularizados, con todos sus derechos anexos, entradas y salidas, servidumbres activas y pasivas y todo lo que esté de acuerdo con el Código Civil Vigente se reputa perteneciente al inmueble.

SÉPTIMA. SANEAMIENTO: "EL VENDEDOR" queda sujeto al saneamiento en caso de evicción, de conformidad con la ley y declaran que sobre dicho bien inmueble no pesa gravamen alguno ni prohibición de enajenar como aparece del Certificado conferido por el señor Registrador de la Propiedad del Cantón Manta y que se agrega como documento habilitante.

OCTAVA: GASTOS: Todos los gastos que demande la celebración de la presente escritura inclusive los de inscripción, corresponden a "**LA COMPRADORA**" con excepción de la plusvalía que le corresponden a "**EL VENDEDOR**". **NOVENA: JURISDICCIÓN Y TRÁMITE:** Para todos los efectos legales de este contrato y en caso de controversia, las partes renuncian domicilio, se someten a los jueces competentes del Cantón Manta, y al trámite pertinente. **DÉCIMA. AUTORIZACIÓN:** "**LA COMPRADORA**", queda facultada y autorizada, para solicitar la inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, de los inmuebles que adquieren en virtud de este contrato.

DÉCIMA PRIMERA: DOCUMENTOS HABILITANTES. Se agregan como documentos el certificado del señor Registrador de la Propiedad, certificado de avalúos y catastro, certificado de solvencia emitido por Registro de la Propiedad de

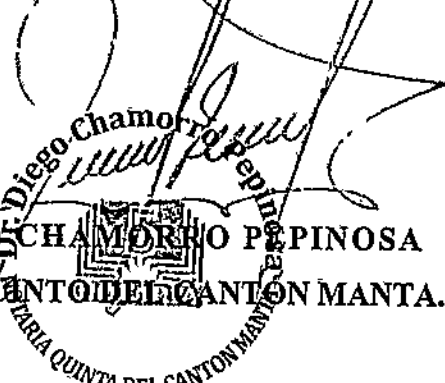
Manta, copias de cédula de los comparecientes y demás documentos que acreditan el pago de impuestos. **LA DE ESTILO:** Usted señor Notario se servirá agregar las cláusulas de estilo para la plena validez de esta escritura, e instruirá al Registro de la Propiedad respectivo para que proceda con la inscripción del Contrato Compraventa, celebrado entre: el señor **RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUAREZ** y la señora **LAURA JESSENIA CEDENO VEGA** contenido en el presente instrumento. (Firmada) Abogado Eudaldo Demera Rosado, portador de la Matrícula Profesional trece guión dos mil trece guión cincuenta y siete (13-2013-57) del Foro de Abogados de Manabí. Hasta aquí la minuta en que el otorgante se afirma y ratifica en su contenido íntegro, el mismo que junto con sus documentos habilitantes queda elevada a escritura pública con todo el valor legal. Leída esta escritura a los otorgantes por mí el Notario de principio a fin, en alta y clara voz, la aprueban y firman conmigo en unidad de acto.- doy fe.-


F) SR. RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUAREZ
C.C. 130777851-2




F) SRA. LAURA JESSEMIA CEDENO VEGA
C.C. 130498952-6




DR. DIEGO CHAMORRO PEPINOSA
NOTARIO QUINTO DEL CANTON MANTA.





0000036252

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1307778512

Nombres del ciudadano: ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA DEL CANTON MANTA

Fecha de nacimiento: 14 DE ENERO DE 1987

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: MAGISTER

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Nombres del padre: ZAMBRANO CEDEÑO JORGE ORLEY

Nombres de la madre: SUAREZ LOPEZ ANA MARIA

Fecha de expedición: 11 DE DICIEMBRE DE 2017

Información certificada a la fecha: 23 DE ABRIL DE 2018

Emissor: OSWALDO EDMUNDO CEDEÑO PINCAY - MANABI-MANTA-NT 5 - MANABI - MANTA



N° de certificado: 182-115-58270



182-115-58270

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



REPUBLICA DEL ECUADOR
 CANTON MANTA
 130777051-2



CITADANIA
 RICARDO SUAREZ
 RICARDO SUAREZ
 LUGAR DE NACIMIENTO
 MANTA
 MANTA
 FECHA DE NACIMIENTO 1987-05-14
 NACIONALIDAD ECUATORIANA
 SEXO HOMBRE
 ESTADO CIVIL SOLTERO

PROCESO DE REGISTRO
 MANTENIMIENTO
 130777051-2

RICARDO SUAREZ
 RICARDO SUAREZ
 LUGAR DE NACIMIENTO
 MANTA
 MANTA
 FECHA DE NACIMIENTO 1987-05-14
 NACIONALIDAD ECUATORIANA
 SEXO HOMBRE
 ESTADO CIVIL SOLTERO

CERTIFICADO DE VOTACION
 084 084-271 1307770512



RICARDO SUAREZ RICARDO SUAREZ
 MANTA
 MANTA
 MANTA

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
 Es fiel fotocopia del documento original que me
 fue presentado y devuelto al interesado
 Manta, a 23 ABR 2018

Dr. Diego Chamorro Popilosa
 NOTARIO QUINTO DEL CANTON MANTA





0000036253

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1304989526

Nombres del ciudadano: CEDEÑO VEGA LAURA JESSY

Condición del cedulao: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA

Fecha de nacimiento: 10 DE NOVIEMBRE DE 1976

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: LIC. TURISMO Y HOTELE

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: BARREZUETA ALCIVAR JOSE JULIO

Fecha de Matrimonio: 28 DE ENERO DE 2002

Nombres del padre: CEDEÑO PAZ ANTONIO RAMON

Nombres de la madre: VEGA MERO LAURA NANCY

Fecha de expedición: 10 DE ABRIL DE 2014

Información certificada a la fecha: 23 DE ABRIL DE 2018

Emisor: OSWALDO EDMUNDO CEDEÑO PINCAY - MANABÍ-MANTA-NT 5 - MANABÍ - MANTA



N° de certificado: 181-115-58195



181-115-58195

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



REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACION Y CEDULACION

130-498952-6

CEDEÑO VEGA LAURA JESSENIA
 APELLIDOS Y NOMBRES
 CÉDULA

LAURA JESSENIA
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE

MANABI
 PROVINCIA

MANTA
 CANTÓN

MANTA
 PARROQUIA

1976-11-10
 FECHA DE NACIMIENTO

ECUATORIANA
 NACIONALIDAD

F
 SEXO

CASADA
 ESTADO CIVIL

JOSE JULIO BARREZUETA ALCIVAR
 APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE

INSTRUCCION SUPERIOR
 PROFESION Y CATEGORIA
 LIC. TURISMO Y HOTELES

CEDEÑO PAZ ANTONIO RAMON
 APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE

VEGA, MERO LAURA NANCY
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE

MANTA
 CANTÓN

2014-04-10
 FECHA DE EXPIRACION

2024-04-10
 FECHA DE EXPIRACION

CERTIFICADO DE VOTACION
 4 DE FEBRERO 2018

018
 JUNTA N°

018-210
 NUMERO

1304989526
 CÉDULA

CEDEÑO VEGA LAURA JESSENIA
 APELLIDOS Y NOMBRES

MANABI
 PROVINCIA

MANTA
 CANTÓN

MANTA
 PARROQUIA

CIRCUNSCRIPCION:
 ZONA 1

REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 2018

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGO EN EL REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 2018

ESTE CERTIFICADO SIRVE PARA TODOS LOS TRÁMITES PÚBLICOS Y PRIVADOS

F. PRESIDENTE DE LA JRV

IMP. JGALAJ

Jose Julio Barrezueta Alcivar

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

Manta, a

23 ABR 2018

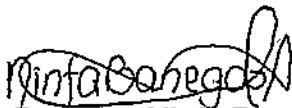
Dr. Diego Chamorro Repinosa
 NOTARIO QUINTA DEL CANTON MANTA



CERTIFICADO DE EXPENSAS

0000036254

Yo, BANEGAS AVILA NINFA PAMELA, En mi carácter de Administradora del Edificio NIZA de la urbanización LOMAS DE BARBASQUILLO, Dando cumplimiento a expresas disposiciones del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal y de acuerdo con el Reglamento Interno Especial para este edificio que consta de las Escritura de constitución al Régimen de Propiedad Horizontal, tenemos a bien certificar que el departamento número ~~TH 45~~ el estacionamiento número OCHO, no tiene pendiente ningún tipo de expensas que liquidar, porque los gastos realizados hasta la fecha han corrido por nuestra cuenta, estando al día absolutamente


Banegas Ninfa Pamela

Manta, 23 de abril del 2018

EXPEDIENTE

GAD
Manta



No. 018-SM-E-PGL
Manta, Enero 9 de 2017

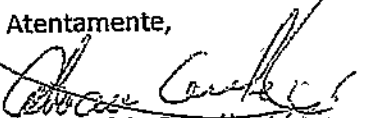
Señor
Ricardo Orley Zambrano Suárez
Ciudad

De mi consideración:

Para conocimiento y fines pertinentes, anexo la Resolución Administrativa No. 001-ALC-M-S-CEVG que Reforma a la Resolución Administrativa No. 019-ALC-M-JOZC de Aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio "NIZA", emitido por el Lic. Carlos Velásquez García, Alcalde Subrogante de Manta.

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,


S.E. Patricia González López
SECRETARIA MUNICIPAL ENC.

Elaborado: Lic. Gabriela Delgado
Revisado: Ab. Oliver Hienco



Manta GAD

0000036255

**RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 001-ALC-M-S-CEVG- QUE
REFORMA A LA RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 019-ALC-M-JOZC
DE APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEL EDIFICIO "NIZA"**



**ING. JORGE ZAMBRANO CEDENO
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 para el cumplimiento de sus fines, actos

GAD
Manta



Con lo expuesto y en virtud de que durante el proceso constructivo se efectuaron variaciones, el propietario ha solicitado se modifique la resolución arriba descrita.

2.-DESCRIPCION DEL EDIFICIO:

Con las modificaciones el EDIFICIO NIZA, consta de cuatro plantas a saber: subsuelo, planta baja, primera, segunda y tercera (terrazza), plantas altas, más la respectiva área comunal de circulación peatonal y vehicular.

3.-AREAS GENERALES DEL ESTUDIO:

ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	685,74M2
ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCION:	2.832,95M2
ÁREA NETA VENDIBLE:	1.634,92M2
AREA TOTAL COMUNAL:	1.198,03M2

Mediante Resolución Administrativa No. 019-ALC-M-JOZC, de fecha 26 de junio del 2015, se resolvió aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del EDIFICIO "NIZA", de propiedad del señor Ricardo Orley Zambrano Suárez, ubicado en la Urbanización "Lomas de Barbasquillo" de la Parroquia y Cantón Manta, signado como lote No. 06 de la manzana "D" con clave catastral No. 1160908000.

4.-CONCLUSIONES:

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, es factible lo solicitado por el Señor Ricardo Orley Zambrano Suarez, de modificar la Resolución emitida de elevar al Régimen de Propiedad Horizontal el EDIFICIO "NIZA".

Que, mediante memorando No. 1861-DGJ-2016, de fecha 03 de Enero de 2017 suscrito por el Dr. Arturo Acuña Villamar, Procurador Síndico Municipal (S), emite pronunciamiento legal con respecto a la comunicación presentada por el Señor Ricardo Orley Zambrano Suárez, al tenor de lo prescrito en el art. 367 del COOTAD, usted señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del GAD-Manta, podrá dictar resolución reformando el Acto Administrativo No. 019-ALC-M-JOZC-2015 de fecha 26 de Junio del 2016, sobre la declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "NIZA", de propiedad del señor Ricardo Orley Zambrano Suárez, en donde se debe hacer constar las siguientes modificaciones: subsuelo, planta baja, primera, segunda y Tercera (Terraza) plantas altas, más las respectivas áreas comunales de circulación peatonal y vehicular

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.

legitimidad de la de
corresponde a las
ben sujeta a las
autorizaciones
de un piso o
crituras, que no se
municipal y del

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

Manta



RESUELVE:

1.- Reformar la Resolución Administrativa No. 019-ALC-M-JOZC de fecha 26 de Junio del 2015, en donde se resolvió aprobar la Declaratoria a de Propiedad Horizontal del edificio "NIZA" ubicado en la Urbanización "Lomas de Barbasquillo" de la Parroquia y Cantón Manta, signado como lote No. 06 de la manzana "D" con clave catastral No. 1160908000, haciéndose constar las siguientes modificaciones del EDIFICIO "NIZA", en donde consta de cuatro plantas: subsuelo, planta baja, primera, segunda y tercera (terraza), plantas altas, más las respectivas, área comunales de circulación peatonal y vehicular, quedando las demás características de aprobación especificadas para el mismo edificio sin modificación alguna

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

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

Dada y firmada en el despacho de la Alcaldía a los seis días del mes de enero del año dos mil diecisiete.

Lic. Eduardo Velásquez García
ALCALDE DE MANTA



NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
Es compulsada de la copia certificada que me
fue presentada y devuelta al interesado
en..... fojas útiles 3 ABR 2018
Manta, a.....



Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIO QUINTO DEL CANTON MANTA

**REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO NIZA
INCORPORADO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**

Considerando:

Que el Edificio denominado "NIZA", está compuesto de solar y una edificación tipo edificio, que se levanta sobre el lote # 06 de la manzana D de la urbanización Lomas de Barbasquillo del cantón Manta, provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio, entre las que se destacan el subsuelo, la planta baja y 3 pisos altos con sus respectivos departamentos. Edificio, cuyo fin es el de Residencia permanente o vacacional.

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

Que la Asamblea de Copropietarios del "Edificio NIZA", celebrada el día ... de del 2015, de conformidad con lo establecido en el artículo once de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo treinta y dos del Reglamento de la antedicha Ley, resuelve:

Expedir el siguiente:

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL "EDIFICIO NIZA"**CAPITULO I.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES**

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

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

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

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

Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO NIZA.- El Edificio está compuesto por un cuerpo principal de tres pisos de alto, una planta baja y el subsuelo. La estructura del edificio es de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre pilotes de hormigón a la profundidad recomendada por el

EDIFICIO NIZA

estudio de suelos. Las paredes son de bloque alivianado de cemento. Los pisos están nivelados y revestidos de cerámica. Las instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y fuerza de 110V, cableado para teléfono y TV. El edificio cuenta con un sistema de seguridad y combate contra incendios que incluye una red de agua a presión, cajetines con mangueras y extintores por piso, sprinklers en los sótanos, lámparas de emergencia y detectores de humo en los corredores. Además tiene una infraestructura de alarmas contra incendio. La fachada es de mampostería y ventanas de aluminio y vidrio. La cubierta es de hormigón armado.

CAPÍTULO II.- DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

Art. 6.- BIENES EXCLUSIVOS.- Son bienes de dominio exclusivo: Los departamentos, las terrazas, los patios, las bodegas y los parques pertenecientes a los copropietarios, los mismos que se encuentran delimitados en este reglamento.

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

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

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

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

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

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

- a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la solidez o salubridad del "Edificio NIZA", y que dichas modificaciones cuenten con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, así como también que se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno; y,
- b) Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte de la Muy Ilustre Municipalidad de Manta, respetando además el derecho a la propiedad intelectual de los autores del diseño y de los constructores.

EDIFICIO NIZA

0000036258

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

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

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

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

CAPÍTULO III.- DE LOS BIENES COMUNES

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

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

EDIFICIO NIZA

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

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

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

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

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

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

EDIFICIO NIZA

0000036259

- n) Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador del Edificio, en la que se certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el Edificio;
- o) El Administrador por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
- p) Utilizar los bienes comunes del Edificio como sitios de almacenamiento, de reunión de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.
- q) Lavar los vehículos en los subsuelos del Edificio.

CAPÍTULO IV.- DE LAS SANCIONES

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

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

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

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

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

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

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

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

Los copropietarios, en razón del derecho de uso del departamento, bodega o parqueo otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios, emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las

PAG.

EDIFICIO NIZA

obligaciones por parte de éstos, asumirán dicho incumplimiento y, deberán además de solicitar el establecimiento de sanciones antes detalladas, dar por terminado el contrato de arrendamiento o comodato y proceder a la recuperación del departamento de vivienda en forma inmediata, observando el procedimiento convenido en el contrato o cualquier otro previsto en la Ley.

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

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

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

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

- l) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y en el presente Reglamento Interno.

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

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

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

CAPITULO VI.- DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO

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

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

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

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

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

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

Art. 33.- DEFICIT PRESUPUESTARIO.- Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea de Copropietarios, resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y

EDIFICIO NIZA

mejora de los bienes comunes, se convocará a una Asamblea Extraordinaria en la que se acordarán los ajustes requeridos y se fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios, las que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EDIFICIO NIZA

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

Art. 50.- DEBERES Y ATRIBUCIONES.-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 61.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL DIRECTORIO GENERAL.-

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

EDIFICIO NIZA

- h) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del Edificio, y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.

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

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

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

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

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

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

- a) Administrar los bienes comunes del Edificio, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
- b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del Edificio y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
- c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal, y de su Reglamento General, el proyecto de reglamento interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- e) Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora,

EDIFICIO NIZA

0000036263

- de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este reglamento interno;
- f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
 - g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Edificio y la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos del Edificio; cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reparación de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos.
 - h) Solicitar que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
 - i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas;
 - j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del Edificio; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
 - k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
 - l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;
 - m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
 - n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores, anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
 - o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;
 - p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el inmueble;
 - q) La correspondencia de la administración del Edificio, será firmada por el Presidente y/o por el Administrador;
 - r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y este reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del inmueble;

EDIFICIO NIZA

- s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- l) Previa autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el inmueble;
- u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual del Edificio;
- v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del Edificio;
- w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y el presente reglamento interno, así como las resoluciones de los Órganos de Administración del Edificio.

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

CAPÍTULO VIII.- DE LA SEGURIDAD

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

CAPÍTULO IX.- SOLUCION DE CONFLICTOS

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

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

RAZÓN: El presente reglamento, fue aprobado por la Asamblea de Copropietarios del Edificio MIZA, celebrada el de del 2015.

RESPONSABLE TÉCNICO
Reg. Prof. CAE-M-258

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

REVISADO

Fecha: 30-06-2015

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

APROBADO
MANTA 30 DE 06 2015
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

NOTARIA QUINTA DEL CANTÓN MANTA

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

23 ABR 2018

Manta, a

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

0000036264



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

Ficha Registral-Bien Inmueble

61300



Conforme a la Orden de Trabajo: RPM-18008540, certifico hasta el día de hoy 13/04/2018 11:55:33, la Ficha Registral Número 61300.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: 1160908020

Tipo de Predio: DEPARTAMENTO

Fecha de Apertura: jueves, 23 de febrero de 2017

Parroquia: MANTA

Superficie del Bien:

Información Municipal:

Dirección del Bien: URBANIZACION LOMAS DE BARBASQUILLO PARROQUIA Y CANTON MANTA

LINDEROS REGISTRALES:

DEPARTAMENTO 03, PLANTA BAJA EDIFICIO NIZA se encuentra planificada con los ambientales Sala Comedor Cosina Lavanderia tres y medio Baños Jardines tres Dormitorios y terraza abierta, DEPARTAMENTO 03 se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA lindera con departamento 05 y espacio aéreo en 188,36m2 POR ABAJO lindera con estacionamiento 06 y 07 y área común circulación y recreativa en 188,36m2. POR EL NORTE lindera con vacío hacia área común recreativa y límite planta baja, partiendo desde el oeste hacia el este en 3,95m desde este punto gira hacia el norte en 2,59m desde este punto gira hacia el este 10,65m-Por el sur: lindera con área comunal reuniones en 10,61m. Por el este: lindera con área común circulación, Departamento 02 y ducto, partiendo desde el sur hacia el norte en 3,73m., desde este punto gira hacia el noroeste en 0,38m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,93m. desde este punto gira hacia el norte en 3,20m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,90m., desde este punto gira hacia el norte en 1,04m. desde este punto gira hacia el este en 1,90m., desde este punto gira hacia el norte en 7,12m. Por el oeste: lindera con límite planta baja y vacío hacia área común recreativa, partiendo desde el sur hacia el norte en 11,84m., desde este punto gira hacia el norte en 2,54m. Área: 188,36m2. cuadro de alícuotas Área Neta 188,36 m2 Alícuotas 0,1152% Área de terreno 79,00m2 Área común 138,01 m2 Área total 326,37 m2.

-SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción		Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1229	16/abr/2015	25.599	25.607
PROPIEDADES HORIZONTALES	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	5	23/feb/2017	147	201
PLANOS	PLANOS	8	23/feb/2017	103	110

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de: COMPRA VENTA

[1 / 3] COMPRA VENTA

Inscrito el: jueves, 16 de abril de 2015

Número de Inscripción: 1229

Tomo: 60

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 3110

Folio Inicial: 25.599

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA

Folio Final: 25.607

Cantón Notaría: MANTA

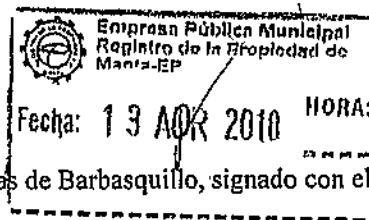
Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 31 de marzo de 2015

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa relacionada con el inmueble ubicado en la Urbanización Lomas de Barbasquillo, signado con el Lote No. 6, Manzana "D", de la Parroquia y Cantón Manta.



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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	1307778512	ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY	SOLTERO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1802073950	ZAMBRANO CEDEÑO JORGE ORLEY	CASADO(A)	MANTA	URB. BARBASQUILLO
VENDEDOR	1305472295	SUAREZ LOPEZ ANA MARIA	CASADO(A)	MANTA	URB. BARBASQUILLO

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PLANOS	34	22/ago/2014	756	774

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[2 / 3] PROPIEDADES HORIZONTALES

Inscrito el : jueves, 23 de febrero de 2017

Número de Inscripción: 5

Tomo:

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 1240

Folio Inicial:147

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEPTIMA

Folio Final:201

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 24 de enero de 2017

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "NIZA". Ubicado en Urbanización Lomas de Barbasquillo de la Parroquia y Cantón Manta, signado como Lote No. 6 de la Manzana D.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	1307778512	ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY	SOLTERO(A)	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	1229	16/abr/2015	25.599	25.607

Registro de : PLANOS

[3 / 3] PLANOS

Inscrito el : jueves, 23 de febrero de 2017

Número de Inscripción: 8

Tomo:

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 1241

Folio Inicial:103

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEPTIMA

Folio Final:110

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 24 de enero de 2017

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución de Planos Edificio NIZA, Ubicado en Urbanización Lomas de Barbasquillo de la Parroquia y Cantón Manta, signado como Lote No. 6 de la Manzana D.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	1307778512	ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY	SOLTERO(A)	MANTA	

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

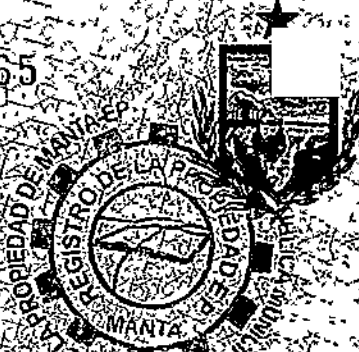
Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PROPIEDADES HORIZONTALES	5	23/feb/2017	147	201





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

0000036265



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro

Número de Inscripciones

COMPRA VENTA

PLANOS

PROPIEDADES HORIZONTALES

Total Inscripciones

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

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

Emitido a las 11:55:33 del viernes, 13 de abril de 2018

A petición de: DEMERA ROSADO EUDAEDO ESTALIN

Elaborado por: CLEOTILDE ORTENCIA SUAREZ
DELGADO

1305964593



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

AB. LUIS EDUARDO CEDENO GAVILANEZ

Firma del Registrador (E)

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



ESPACIO EN
BLANCO

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Fecha: 13 ABR 2018 HORA: ---

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO
Y REGISTROS



No. Certificación: 151168

Nº 0151168

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 57230

Fecha: 16 de abril de 2018

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

El Predio de la Clave: 1-16-09-08-020

Ubicado en: EDIFICIO NIZA DEPARTAMENTO 03

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 188,36 M2

Área Comunal: 138,0100 M2

Área Terreno: 79,0000 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad

Propietario

1307778512

RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUAREZ

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 10431,79

CONSTRUCCIÓN: 108223,70

118655,49

Son: CIENTO DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO DÓLARES CON CUARENTA Y NUEVE CENTAVOS

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 17 de diciembre del año 2015, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2018 - 2019".



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

Impreso por: MARIS REYES 16/04/2018 16:29:18



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



0000036266



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

Ficha Registral-Bien Inmueble

61287



Conforme a la Orden de Trabajo: RPM-18008819, certifico hasta el día de hoy 17/04/2018 14:40:36, la Ficha Registral Número 61287.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: 1160908008
Fecha de Apertura: jueves, 23 de febrero de 2017
Superficie del Bien:

Tipo de Predio: ESTACIONAMIENTO
Parroquia: MANTA

Información Municipal:

Dirección del Bien: URBANIZACION LOMAS DE BARBASQUILLO PARROQUIA Y CANTON MANTA

LINDEROS REGISTRALES:

ESTACIONAMIENTO 08 EDIFICIO NIZA, que tiene los siguientes Por arriba: linderos con Departamento 03 en 13,25m2. Por abajo: linderos con terreno edificio en 13,25m2 Por el norte: linderos con área común circulación en 5,30m. Por el sur: linderos con Estacionamiento 09 en 5,30m. Por el este: linderos con área común circulación en 2,50m. Por el oeste: linderos con área comunal en 2,50m. Área: 13,25m2. CUADROS DE ALICUOTAS que tiene una área neta 13,25m2 Alicuotas 0,0081 % Área de Terreno 5,55m2/Área común 9,70m2 Área total 22,95.

-SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1229 16/abr/2015	25.599	25.607
PROPIEDADES HORIZONTALES	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	5 23/feb/2017	147	201
PLANOS	PLANOS	8 23/feb/2017	103	110

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de: COMPRA VENTA -

[1 / 3] COMPRA VENTA

Inscrito el: jueves, 16 de abril de 2015

Número de Inscripción: 1229

Tomo: 60

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 3110

Folio Inicial: 25.599

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA

Folio Final: 25.607

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 31 de marzo de 2015

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa relacionada con el inmueble ubicado en la Urbanización Lomas de Barbasquillo, signado con el Lote No. 6, Manzana "D", de la Parroquia y Cantón Manta.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	1307778512	ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY	SÓLTERO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1302073950	ZAMBRANO CEDEÑO JORGE ORLEY	CASADO(A)	MANTA	URB. BARBASQUILLO
VENDEDOR	1305472795	SUAREZ LOPEZ ANA MARIA	CASADO(A)	MANTA	URB. BARBASQUILLO

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PLANOS	34	22/ago/2014	756	774



**Registro de : PROPIEDADES
HORIZONTALES**

[2 / 3] **PROPIEDADES HORIZONTALES**

Inscrito el : jueves, 23 de febrero de 2017

Número de Inscripción: 5

Tomo:

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 1240

Folio Inicial: 147

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEPTIMA

Folio Final: 201

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 24 de enero de 2017

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "NIZA". Ubicado en Urbanización Lomas de Barbasquillo de la Parroquia y Cantón Manta, signado como Lote No. 6 de la Manzana D.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	1307778512	ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY	SOLTERO(A)	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	1229	16/abr/2015	25,599	25,607

Registro de : PLANOS

[3 / 3] **PLANOS**

Inscrito el : jueves, 23 de febrero de 2017

Número de Inscripción: 8

Tomo:

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 1241

Folio Inicial: 103

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEPTIMA

Folio Final: 110

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 24 de enero de 2017

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución de Planos Edificio NIZA, Ubicado en Urbanización Lomas de Barbasquillo de la Parroquia y Cantón Manta, signado como Lote No. 6 de la Manzana D.

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

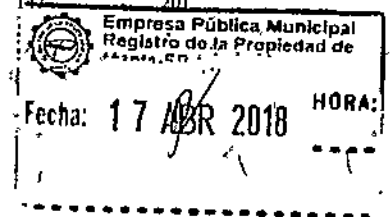
Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	1307778512	ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY	SOLTERO(A)	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PROPIEDADES HORIZONTALES	5	23/feb/2017	147	201

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	1
PLANOS	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
<<Total Inscripciones>>	3



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

0000036267



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



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

Emitido a las 14:40:36 del martes, 17 de abril de 2018

A petición de: DEMERA ROSADO EUDALDO ESTALIN

Elaborado por: CLEOTILDE ORTENCIA SUAREZ
DELGADO

1305964593



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

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

AB. LUIS EDUARDO CEDENO GAVILANEZ
Firma del Registrador (E)

	Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
Fecha: 17 ABR 2018	HORA: 14:40

ESPACIO EN
BLANCO

ESPACIO EN
BLANCO

ESPACIO EN
BLANCO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO
Y REGISTROS



No. Certificación: 151169

CERTIFICADO DE AVALÚO



Nº 0151169

Fecha: 19 de abril de 2018

No. Electrónico: 57320

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

El Predio de la Clave: 1-16-09-08-008

Ubicación: EDIFICIO NIZA ESTACIONAMIENTO 08

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	13,25	M2
Área Comunal:	9,7000	M2
Área Terreno:	5,5500	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
130777839	RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUAREZ

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	732,87
CONSTRUCCIÓN:	7320,50
	8053,37

Son: OCHO MIL CINCUENTA Y TRES DOLARES CON TREINTA Y SIETE CENTAVOS

Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 17 de diciembre del año 2015, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2018 - 2019.

C.P.A. Javier Cevallos Morúa
Director de Avalúos, Catastros y Registros



Impreso por: MARIS REYES 19/04/2018 14:53:47

0000036268

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA**



Nº 120368



ESPECIE VALORADA
USD 1,25

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



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

ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY

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

Manta, 19 ABRIL 2018

VÁLIDO PARA LA CLAVE:
1160908020 EDIFICIO NIZA DEPARTAMENTO 03

Manta, diecinueve de Abril del dos mil diesiocho

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
CANCELADO
Fecha: _____ Hora: _____



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



Nº 120369



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

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

ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY

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

Manta, 19 ABRIL 2018

VALIDO PARA LA CLAVE:
1160908008 EDIFICIO NIZA ESTACIONAMIENTO 08

Manta, diecinueve de Abril del dos mil diesiocho

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
CANCELADO
Fecha: _____



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



Nº 0091515



LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

URBANO

SOLAR Y CONSTRUCCION

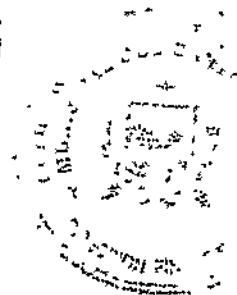
A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios _____
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en _____
pertenece a ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY
ubicada en DEPARTAMENTO 03 / EDIFICIO NIZA ESTACIONAMIENTO 08
cuyo AVALLUO COMERCIAL PRESENTE
cuya \$ 126708.86 CIENTO VEINTI SEIS MIL SETECIENTOS OCHO DOLARES 86/100 CTVS DE DOLAR asciende a la cantidad
de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

Elaborado: Jose Zambrano

19 DE ABRIL DEL 2018

Manta, _____

Director Financiero Municipal





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono:

911

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11
entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

COMPROBANTE DE PAGO

CERTIFICADO DE SOLVENCIA 000090238

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C.I./R.U.C.:

NOMBRES:

RAMÓN SUAREZ RICARDO ORLEY

DIRECCIÓN: EDIFICIO NIZA ESTACIONAMIENTO 08

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

AVAILUO PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

564168

Nº PAGO:

CAJA: SÁNCHEZ ALVARADO PAMELA

FECHA DE PAGO: 17/04/2018 16:02:18



VALOR

DESCRIPCIÓN

VALOR

TOTAL A PAGAR

3.00

VÁLIDO HASTA: 16 de julio de 2018

CERTIFICADO DE SOLVENCIA CLAVE # 1-16-09-08-008

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

0000036270



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta

COMPROBANTE DE PAGO



OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	ÁREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	1-18-09-08-020	79,00	118855,49 /	330832	1470

VENDEDOR			UTILIDADES	
C.C. / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
1304989526001	ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY	EDIFICIO NIZA DEPARTAMENTO 03	GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,00
ADQUIRIENTE			Impuesto Principal Compra-Venta	20,74
R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR	21,74
1304989526001	CEDEÑO VEGA LAURA JESSENIA	CALLE 123 AVE, 108	VALOR PAGADO	21,74
SALDO				0,00

EMISIÓN: 19/04/2018 16:07:31 XAVIER ALCIVAR MACIAS

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY



Este documento será firmado electrónicamente.

Código de Verificación (CSV):

7752028264

Puede verificar la validez de este documento electrónico ingresando al portal web www.manta.gob.ec opción Municipio en Línea opción Verificar Documentos Electrónicos o leyendo el código QR.



No. 1471



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta

COMPROBANTE DE PAGO

19/04/2018 16:08:57

OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA			1-16-09-08-008	5,55	8053,37	330633	1471
VENDEDOR			UTILIDADES				
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR		
1307778512	ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY	EDIFICIO NIZA ESTACIONAMIENTO 08	GASTOS ADMINISTRATIVOS		1,00		
			Impuesto Principal Compra-Venta		1,71		
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR		2,71		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO		2,71		
1304989526001	CEDEÑO VEGA LAURA JESSENIA	CALLÉ 123 AVE. 108	SALDO		0,00		

EMISION: 19/04/2018 16:08:53 XAVIER ALCIVAR MACIAS

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY



Este documento será firmado electrónicamente.
Código de Verificación (CSV).

T2020368648
Puede verificar la validez de este documento electrónico ingresando al portal web www.manta.gob.ec opción Municipio en Línea opción Verificar Documentos Electrónicos o leyendo el código QR.



0000036271



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta

COMPROBANTE DE PAGO



19/04/2018 16:06:39

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	ÁREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN CON LA CUANTÍA DE \$125708,88 DE UN (EDIFICIO NIZA DEPARTAMENTO 03 / EDIFICIO TACIONAMIENTO 08) ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	1-16-09-08-020	79,00	118855,49	330631	1489

VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES	
R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
1307778512	ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY	EDIFICIO NIZA DEPARTAMENTO 03	Impuesto principal	1267,09
ADQUIRIENTE			Junta de Beneficencia de Guayaquil	380,13
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR	1647,22
1304989526001	CEDEÑO VEGA LAURA JESSENIA	CALLE 123 AVE. 108	VALOR PAGADO	1647,22
			SALDO	0,00

EMISION: 19/04/2018 16:06:36 XAVIER ALCIVAR MACIAS,

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY



Este documento será firmado electrónicamente.

Código de Verificación (CSV).

T1475465536

Puede verificar la validez de este documento electrónico ingresando al portal web www.manta.gob.ec opción Municipio en Línea opción Verificar Documentos Electrónicos o leyendo el código QR.

CANCELADO
NOTARÍA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
CANTÓN MANTA





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11
entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2641777 - 2641717
Manta, Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

000089426

911 CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C.I./R.U.C.: ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY
NOMBRES: ED. NIZA DPTO. 03
RAZÓN SOCIAL:
DIRECCIÓN:

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALÚO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: VERONICA CUENCA VINCES
CAJA: 12/04/2018 12:33:41
FECHA DE PAGO:



VALOR

DESCRIPCION

VALOR

3.00

VALIDO HASTA: miércoles 12 de mayo de 2018
~~CERTIFICADO DE SOLVENCIA CLAVE 3-116090802000~~

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

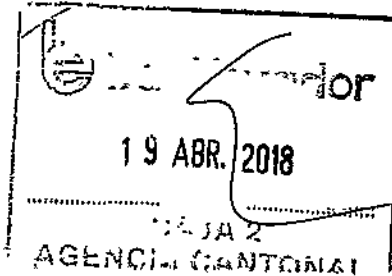
ORIGINAL: CLIENTE

0000036272

BanEcuador B.P.
19/04/2018 02:19:26 OK
CONVENIO: 2950 BCE-Gobierno PROVINCIAL DE MANABI
CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS
CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE
REFERENCIA: 778439770
Concepto de Pago: 110205 DE ALCABALAS
OFICINA: 76 - MANTA (AG.) OP:pluicio
INSTITUCION DEPOSITANTE: NOTARIA 5 MANTA
FORMA DE RECAUDO: Efectivo

Efectivo:	1.00
Comision Efectivo:	0.54
IVA %	0.06
TOTAL:	1.60

SUJETO A VERIFICACION



BanEcuador B.P.
RUC: 1768183520001

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

DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA
No. Fac.: 056-502-000001204
Fecha: 19/04/2018 02:26:15

No. Autorización:
1904201801176818352000120555020000012042018142616

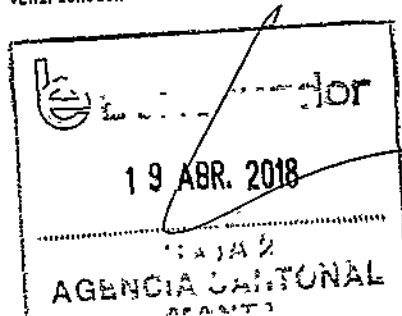
Cliente :CONSUMIDOR FINAL
ID :9999999999999
Dir :AV. 24 Y AV. FLAVIO REYES

Descripcion	Total
Recaudo	0.54
Subtotal USD	0.54
I.V.A	0.06
TOTAL USD	0.60

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

BanEcuador B.P.
19/04/2018 02:25:56 OK
CONVENIO: 2950 ACE-Gobierno Provincial de Manabí
CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS
CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE
REFERENCIA: 778444901
Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS
OFICINA: 76 - HANTA (AG.) OP:Inicio
INSTITUCION DEPOSITANTE: NOTARIA 5 HANTA
FORMA DE RECAUDO: Efectivo

Efectivo:	1.60
Comision Efectivo:	0.54
I.V.A. %	0.06
TOTAL:	2.20
SUJETO A VERIFICACION	



BanEcuador B.P.
RUC: 1768183520001

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

DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA
No. Fac.: 056-502-000001203
Fecha: 19/04/2018 02:19:45

No. Autorización:
1904201801176818352000120565020000012032018141916

Cliente :CONSUMIDOR FINAL
ID :9999999999999999
Dir :AV. 24 Y AV. FLAVIO REYES

Descripcion	Total
Recaudo	0.54
SubTotal USD	0.54
I.V.A.	0.06
TOTAL USD	0.60

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



Factura: 001-002-000049470

0000036273



20181308005P02414

NOTARIO(A) DIEGO HUMBERTO CHAMORRO PEPINOSA

NOTARÍA QUINTA DEL CANTÓN MANTA

EXTRACTO



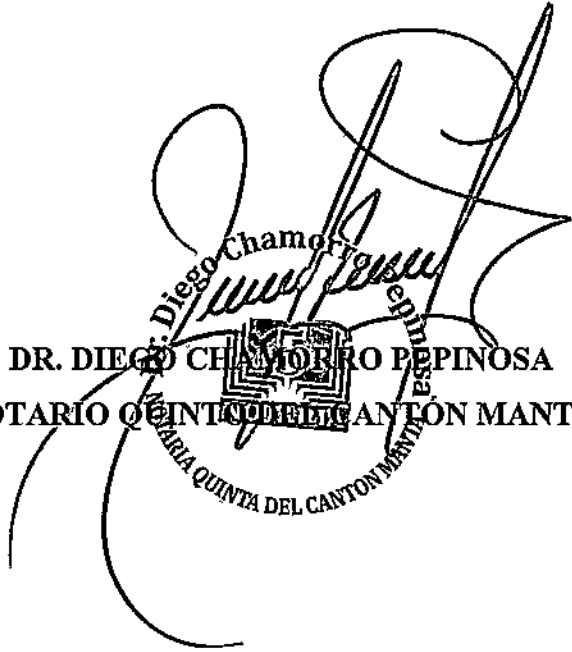
Escritura N°:	20181308005P02414						
ACTO O CONTRATO:							
COMPRAVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	23 DE ABRIL DEL 2018, (16:43)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1307778512	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	CEDEÑO VEGA LAURA JESSENIA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1304988526	ECUATORIANA	COMPRADOR(A)	
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón		Parroquia			
MANABI		MANTA		MANTA			
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		126708.00					

PRESTACIÓN DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (P)	
ESCRITURA N°:	20181308005P02414
FECHA DE OTORGAMIENTO:	23 DE ABRIL DEL 2018, (16:43)
OTORGA:	NOTARÍA QUINTA DEL CANTÓN MANTA
OBSERVACIÓN:	

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

Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero esta **SEGUNDA COPIA CERTIFICADA** de la Escritura Pública de **COMPRAVENTA** que otorga **RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUAREZ** a favor de **LAURA JESSENIA CEDEÑO VEGA**.- Firmada y sellada en Manta, a los veintitrés (23) días del mes de Abril del dos mil dieciocho (2.018).-




DR. DIEGO CHAMORRO PEPINOSA
NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA.

0000036274

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina

Telf: 052624758

www.registromanta.gob.ec

Razón de Inscripción**Periodo: 2018****Número de Inscripción:****1387****Número de Repertorio:****2914**

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

1.- Con fecha Veinte y siete de Abril de Dos Mil Dieciocho queda inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 1387 celebrado entre :

Nro. Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1304989526	CEDENO VEGA LAURA JESSENIA	COMPRADOR
1307778512	ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY	VENDEDOR

Que se refiere al (los) siguiente(s) bien(es):

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
ESTACIONAMIENTO	1160908008	61287	COMPRAVENTA
DEPARTAMENTO	1160908020	61300	COMPRAVENTA

Libro : COMPRA VENTA

Acto : COMPRAVENTA

Fecha : 27-abr./2018

Usuario: yoyi_cevallos


AB. LUIS EDUARDO CEDENO GAVILANEZ
Registrador de la Propiedad (E)

MANTA, viernes, 27 de abril de 2018

15240000

15240000