

0000070957

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: COMRAVENTA

Número de Tomo:

Folio Inicial: 0

Número de Inscripción: 2711

Folio Final: 0

Número de Repertorio: 6435

Periodo: 2017

Fecha de Repertorio: lunes, 04 de septiembre de 2017

1.- Fecha de Inscripción: lunes, 04 de septiembre de 2017 08:51

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

Tipo Cliente	Cédula/RUC/Passaporte	Nombres Completos o Razón Social	Estado Civil	Provincia	Ciudad
COMPRADOR					
Natural	1311680381	NAVARRETE LOOR EULALIA ANALIA	CASADO(A)	MANABI	MANTA
Natural	1306751080	CHOPITEA CANTOS JAVIER AITOR	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 TERCERA
 Nombre del Cantón: MANTA
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 22 de agosto de 2017
 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
1160908021	23/02/2017 10:37:44	61301		DEPARTAMENT	Urbano
				O	

Linderos Registrales:

3.3.-PRIMERA PLANTA ALTA.- Se halla construida sobre el nivel + 3,26.

3.3.1.- DEPARTAMENTO 04 EDIFICIO NIZA: se halla planificado con los siguientes ambientes, sala, comedor, lavandería, dos medio baño y dos dormitorios, se circunscriben dentro de las siguientes medidas y linderos. POR ARRIBA: Lindera con departamento 08 en 105,20m2. POR ABAJO: Lindera con departamento 02 en 105,20m2. POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia departamento 02 en 11,95m. POR EL SUR: Lindera con departamento 05, área común circulación y escaleras, partiendo desde el oeste hacia el este en 1,93m., desde este punto gira hacia el sureste en 0,38m., desde este punto gira hacia el sur en 1,13m., desde este punto gira hacia el este en 3,05m., desde este punto en línea curva gira hacia el norte en 0,55m., desde este punto gira hacia el norte en 1,11m., desde este punto gira hacia el este en 5,35m., desde este punto gira hacia el sur en 0,05m., desde este punto gira hacia el este en 1,00m. POR EL ESTE: Lindera con vacío hacia departamento 02 en 8,69m. POR EL OESTE: Lindera con departamento 05 y ducto, partiendo desde el sur hacia el norte en 3,20m., desde este punto gira hacia el este en 1,90m., desde este punto gira hacia el norte en 1,04m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,90m., desde este punto gira hacia el norte en 4,39m. AREA: NETA: 105,20m2 ALICUTA: 0,0643%, AREA DE TERRENO: 44,10m2 AAREA COMUN: 77,03m2. AREA TOTAL: 182,23m2. SOLVENCIA: EL DEPARTAMENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

Código Catastral	Fecha Apertura	Nro. Ficha	Superficie	Tipo Bien	Tipo Predio
1160908003	23/02/2017 9:58:44	61282		ESTACIONAMIE	Urbano
				NTO	

Linderos Registrales:

3.1.3.- ESTACIONAMIENTO 03: DEL EDIFICIO NIZA, Ubicado sobre el Nivel -2,50 del edificio.- Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Lindera con Departamento 02 en 14,18m2. POR ABAJO: Lindera con terreno edificio en 14,18m2. POR EL NORTE: Lindera con límite subsuelo en 2,65m. POR EL SUR: Lindera con área común circulación en 2,65m. POR EL ESTE: Lindera con Estacionamiento 02 en 5,37m. POR EL OESTE: Lindera con Estacionamiento 04 en 5,34m. AREA: 14,18m2. EL ESTACIONAMIENTO 03: Tiene un área neta (m2): 14,18. Alícuota %: 0,0087. Área de Terreno (m2). 5,96. Área Común (m2). 10,42. Área total (m2). 24,60. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LAPRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

Registro de : COMPRA VENTA

Naturaleza Acto: COMPRAVENTA

Número de Tomo:

Folio Inicial: 0

Número de Inscripción: 2711

Folio Final: 0

Número de Repertorio: 6435

Periodo: 2017

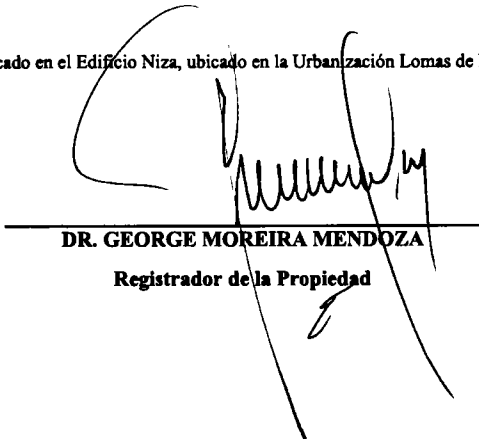
Fecha de Repertorio: lunes, 04 de septiembre de 2017

5.- Observaciones:

COMPRAVENTA

Departamento 04 y Estacionamiento 03 ubicado en el Edificio Niza, ubicado en la Urbanización Lomas de Barbasquillo.

Lo Certifico:



DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA

Registrador de la Propiedad

0000070958

2017	13	08	03	P00996
------	----	----	----	--------



COMPRAVENTA
QUE OTORGA EL SEÑOR
RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUAREZ
A FAVOR DE LOS CONYUGES
JAVIER AITOR CHOPITEA CANTOS Y SEÑORA EULALIA
ANALIA NAVARRETE LOOR
CUANTÍA: USD 72.759,30
DI (2) COPIAS
(G.R.)

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, el día de hoy martes veintidós (22) de Agosto del año dos mil diecisiete, ante mí, ABOGADO EDYS JAVIER MACÍAS CARRIEL, NOTARIO PÚBLICA TERCERO SUPLENTE DEL CANTÓN MANTA, por licencia concedida a su titular Abogada Martha Inés Ganchozo Moncayo, según acción de personal número CINCO, SEIS, DOS, CUATRO, guion DP TRECE guion DOS MIL DIECISIETE guion KP, de fecha veintiuno (21) de Agosto de dos mil diecisiete, suscrita por el señor Álvaro Vinicio Baquezea Intriago, Director Provincial de Manabí del Consejo de la Judicatura, comparecen: Por una parte, en calidad de VENDEDOR, el señor RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUAREZ, de estado civil soltero, por sus propios y personales derechos; y, por otra parte, en calidad de

[Handwritten signature]

COMPRADORES, los cónyuges el señor JAVIER AITOR CHOPITEA CANTOS, y la señora EULALIA ANALIA NAVARRETE LOOR, por sus propios y personales derechos y por los que corresponde a la sociedad conyugal por ellos formada; bien instruidos por mí el Notario, sobre el objeto y resultados de esta escritura pública, a la que proceden de una manera libre y voluntaria.- Los comparecientes declaran ser de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, domiciliados en esta ciudad de Manta; legalmente capaces para contratar y obligarse; a quienes de conocer doy fe, en razón de haberme exhibido sus documentos de identificación, cuyas copias certificadas me solicitan se adjuntan como habilitantes; asimismo, me autorizan expresamente a mí la Notaria, para acceder a los datos que constan en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana administrado por la dirección de Registro Civil, Identificación y Cedulación, y obtener los Certificados Digitales de Datos de Identidad, que se adjuntan como documentos habilitantes, de conformidad con lo establecido en el artículo setenta y cinco de la Ley Orgánica de Gestión de Identidad y Datos Civil; y, me piden que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me entregan, cuyo tenor literal y que transcribo íntegramente a continuación es el siguiente: **“SEÑOR NOTARIO:** En el protocolo de escrituras públicas a su cargo, sírvase insertar una de compraventa de un bien inmueble, de conformidad con las siguientes cláusulas: **PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen con el objeto de firmar la presente, por una parte, en calidad de VENDEDOR, el señor RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUAREZ, de estado civil soltero, por sus propios y personales derechos; y, por otra parte, en calidad de COMPRADORES, los cónyuges el señor JAVIER AITOR CHOPITEA CANTOS, y la señora EULALIA ANALIA

0000070959



NAVARRETE LOOR, por sus propios y personales derechos, los que corresponde de la sociedad conyugal por ellos formada, los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad Ecuatoriana, legalmente capaces para contratar y obligarse.- **SEGUNDA: ANTECEDENTES.- UNO.-** El vendedor es dueño y propietario de un bien inmueble ubicado en la Urbanización Lomas de Barbasquillo signado con el Lote número seis (06), Manzana "D", de la Parroquia y Cantón Manta, el mismo que adquirió mediante escritura pública de Compraventa, que le hicieron a su favor los señores Jorge Orley Zambrano Cedeño y la señora Ana María Suárez López, celebrada en la Notaría Pública Primera del Cantón Manta el treinta y uno (31) de marzo del año dos mil quince (2015), e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el dieciséis (16) de abril del año dos mil quince (2015). **DOS.-** con fecha veintitrés (23) de febrero del año dos mil diecisiete (2017), se encuentra inscrita La Escritura Pública de Constitución al Régimen De Propiedad Horizontal y La Constitución de Planos, del Edificio "NIZA". Ubicado en Urbanización Lomas de Barbasquillo de la Parroquia y Cantón Manta, signado como lote Número seis (06) de la Manzana "D", celebrada en la Notaría Pública Séptima del Cantón Manta, el veinticuatro (24) de enero del dos mil diecisiete (2017).- **TRES.- De las medidas y linderos.-** DEPARTAMENTO CUATRO (04). Ubicado en la PRIMERA PLANTA ALTA EDIFICIO NIZA.- Se halla construido sobre el nivel mas tres coma veintiséis (+3,26).- DEPARTAMENTO CUATRO (04) EDIFICIO NIZA: se halla planificado con los siguientes ambientes, sala, comedor, lavandería, dos (02) medio baño y dos (02) dormitorios, se circunscriben dentro de las siguientes medidas y linderos. **POR ARRIBA:** Lindera con departamento ocho (08) en ciento cinco

coma veinte metros cuadrados (105,20m²). **POR ABAJO:** Lindera con departamento dos (02) en ciento cinco coma veinte metros cuadrados (105,20m²). **POR EL NORTE:** Lindera con vacío hacia departamento dos (02) en once punto noventa y cinco metros (11.95m). **POR EL SUR:** Lindera con departamento cinco (05), área común circulación y escaleras, partiendo desde el oeste hacia el este en uno coma noventa y tres metros (1,93m), desde este punto gira hacia el suroeste en, cero coma treinta y ocho metros (0,38m), desde este punto gira hacia el sur en, uno coma trece metros (1,13m), desde este punto gira hacia el este en, tres coma cero cinco metros (3,05m), desde este punto en línea curva gira hacia el norte en, cero coma cincuenta y cinco metros (0,55m), desde este punto gira hacia el norte en, uno coma once metros (1,11m), desde este punto gira hacia el este en, cinco coma treinta y cinco metros (5,35m), desde este punto gira hacia el sur en, cero coma cero cinco metros (0,05m), desde este punto gira hacia el este en, uno coma cero cero metros (1,00m). **POR EL ESTE:** Lindera con vacío hacia departamento dos (02) en ocho coma sesenta y nueve metros (8,69m). **POR EL OESTE:** lindera con departamento cinco (05) y ducto, partiendo desde el sur hacia el norte en tres coma veinte metros (3,20m), desde este punto gira hacia el este en, uno coma noventa metros (1,90m), desde este punto gira hacia el norte en, uno coma cero cuatro metros (1,04m), desde este punto gira hacia oeste en, uno coma noventa metros (1,90m), desde este punto gira hacia el norte en, cuatro coma treinta y nueve metros (4,39m). AREA: NETA: ciento cinco coma veinte metros cuadrados (105,20m²). ALICUOTA: cero coma cero seiscientos cuarenta y tres por ciento (0,0643%), AREA DE TERRENO: cuarenta y cuatro coma diez metros cuadrados (44,10m²). AREA COMUN: setenta y siete coma cero

0000070960



tres metros cuadrados (77,03m²). AREA TOTAL: cien y dos coma veintitrés metros cuadrados (182,23m²); EL DEPARTAMENTO DESCRITO SE ESCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN; y el **ESTACIONAMIENTO TRES (03); DEL EDIFICIO NIZA**, Ubicado sobre el nivel menos dos coma cincuenta (-2,50) del Edificio.- Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: **POR ARRIBA:** Lindera con Departamento dos (02) en catorce coma dieciocho metros cuadrados (14,18m²). **POR ABAJO:** Lindera con terreno edificio, en catorce coma dieciocho metros cuadrados (14,18m²). **POR EL NORTE:** Lindera con limite subsuelo, en dos coma sesenta y cinco metros (2,65m). **POR EL SUR:** Lindera con área común circulación, en dos coma sesenta y cinco metros (2,65m). **POR EL ESTE:** Lindera con estacionamiento dos (02) en cinco coma treinta y siete metros (5,37m) **POR EL OESTE:** Lindera con estacionamiento cuatro (04) en cinco coma treinta y cuatro metros (5,34m). AREA: catorce coma dieciocho metros cuadrados (14,18m²). EL ESTACIONAMIENTO TRES (03): Tiene un ÁREA NETA: catorce coma dieciocho metros cuadrados (14,18m²). Alícuota: cero coma cero cero ochenta y siete por ciento (0,0087%). Área de Terreno: cinco coma noventa y seis metros cuadrados (5,96m²). Área Común: diez coma cuarenta y dos metros cuadrados (10,42m²). Área Total: veinticuatro coma sesenta metros cuadrados (24,60m²). SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUESTRA LIBRE DE GRAVAMEN. **TERCERA: COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes expuestos y mediante el presente contrato de compraventa, el señor RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUAREZ, de estado civil soltero, por sus propios y personales derechos, da en venta real y perpetua enajenación a favor de los

cónyuges, señor JAVIER AITOR CHOPITEA CANTOS, y la señora EULALIA ANALIA NAVARRETE LOOR, quienes compran, aceptan y reciben, el DEPARTAMENTO CUATRO (04). Ubicado en la PRIMERA PLANTA ALTA EDIFICIO NIZA.- Se halla construido sobre el nivel mas tres coma veintiséis (+3,26).- DEPARTAMENTO CUATRO (04) EDIFICIO NIZA: se halla planificado con los siguientes ambientes, sala, comedor, lavandería, dos (02) medio baño y dos (02) dormitorios, se circunscriben dentro de las siguientes medidas y linderos. **POR ARRIBA:** Lindera con departamento ocho (08) en ciento cinco coma veinte metros cuadrados (105,20m²). **POR ABAJO:** Lindera con departamento dos (02) en ciento cinco coma veinte metros cuadrados (105,20m²). **POR EL NORTE:** Lindera con vacio hacia departamento dos (02) en once punto noventa y cinco metros (11.95m). **POR EL SUR:** Lindera con departamento cinco (05), área común circulación y escaleras, partiendo desde el oeste hacia el este en uno coma noventa y tres metros (1,93m), desde este punto gira hacia el suroeste en, cero coma treinta y ocho metros (0,38m), desde este punto gira hacia el sur en, uno coma trece metros (1,13m), desde este punto gira hacia el este en, tres coma cero cinco metros (3,05m), desde este punto en línea curva gira hacia el norte en, cero coma cincuenta y cinco metros (0,55m), desde este punto gira hacia el norte en, uno coma once metros (1,11m), desde este punto gira hacia el este en, cinco coma treinta y cinco metros (5,35m), desde este punto gira hacia el sur en, cero coma cero cinco metros (0,05m), desde este punto gira hacia el este en, uno coma cero cero metros (1,00m). **POR EL ESTE:** Lindera con vacio hacia departamento dos (02) en ocho coma sesenta y nueve metros (8,69m). **POR EL OESTE:** lindera con departamento cinco (05) y ducto, partiendo desde el sur hacia

0000070961



el norte en tres coma veinte metros (3,20m), desde este punto gira hacia el este en, uno coma noventa metros (1,90m), desde este punto gira hacia el norte en, uno coma cero cuatro metros (1,04m), desde este punto gira hacia oeste en, uno coma noventa metros (1,90m), desde este punto gira hacia el norte en, cuatro coma treinta y nueve metros (4,39m). AREA: NETA: ciento cinco coma veinte metros cuadrados (105,20m²). ALICUOTA: cero coma cero seiscientos cuarenta y tres por ciento (0,0643%), AREA DE TERRENO: cuarenta y cuatro coma diez metros cuadrados (44,10m²). AREA COMUN: setenta y siete coma cero tres metros cuadrados (77,03m²). AREA TOTAL: ciento ochenta y dos coma veintitrés metros cuadrados (182,23m²); EL DEPARTAMENTO DESCRITO SE ESCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN; y el **ESTACIONAMIENTO TRES (03); DEL EDIFICIO NIZA**, Ubicado sobre el nivel menos dos coma cincuenta (-2,50) del Edificio.- Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: **POR ARRIBA:** Lindera con Departamento dos (02) en catorce coma dieciocho metros cuadrados (14,18m²). **POR ABAJO:** Lindera con terreno edificio, en catorce coma dieciocho metros cuadrados (14,18m²). **POR EL NORTE:** Lindera con limite subsuelo, en dos coma sesenta y cinco metros (2,65m). **POR EL SUR:** Lindera con área común circulación, en dos coma sesenta y cinco metros (2,65m). **POR EL ESTE:** Lindera con estacionamiento dos (02) en cinco coma treinta y siete metros (5,37m) **POR EL OESTE:** Lindera con estacionamiento cuatro (04) en cinco coma treinta y cuatro metros (5,34m). AREA: catorce coma dieciocho metros cuadrados (14,18m²). EL ESTACIONAMIENTO TRES (03): Tiene un ÁREA NETA: catorce coma dieciocho metros cuadrados (14,18m²). Alícuota: cero coma cero cero ochenta y siete por

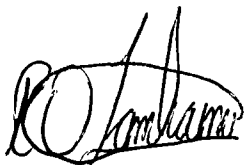
ciento (0,0087%). Área de Terreno: cinco coma noventa y seis metros cuadrados (5,96m²). Área Común: diez coma cuarenta y dos metros cuadrados (10,42m²). Área Total: veinticuatro coma sesenta metros cuadrados (24,60m²). SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN. **CUARTA: PRECIO.**- El precio de la presente venta que se ha pactado de mutuo acuerdo por los contratantes es de SETENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE CON TREINTA CENTAVOS DE DOLARES AMERICANOS (\$72.759,30) valor que el comprador ha cancelado al vendedor con anterioridad a la firma del presente contrato; la negociación está hecha a entera satisfacción de las partes y el vendedor sin tener en lo posterior ningún reclamo que hacer por tal concepto, renunciando inclusive a la acción por lesión enorme. **QUINTA: DEL SANEAMIENTO.**- La venta del bien que se hace mención en la cláusula segunda y tercera de este contrato, cuyas medidas y linderos se encuentran singularizadas, sin perjuicio que sus medidas varíen en el momento en que se realice el trámite respectivo de delación, esta venta se realiza en el estado en que actualmente se encuentra la propiedad vendida, con todos sus derechos, usos, costumbres, servidumbres activas y pasivas, y sin ninguna limitación del dominio que pueda obstaculizar el libre ejercicio del mismo por parte del adquirente, quien declara que conoce muy bien la propiedad que compra. Sin perjuicio de lo anterior, el vendedor se obliga al saneamiento por los vicios redhibitorios y por la evicción de ley. **SEXTA: ACEPTACIÓN.**- Los contratantes aceptan y se ratifican en el contenido del presente instrumento por así convenir a sus intereses y por hacerla con dinero de su pertenencia. Manifestando que todo reclamo o diferencia derivada de este

0000070962



contrato, será resuelto directamente entre las partes y fuere factible, se someterán a los jueces competentes de la ciudad de Manta. **SÉPTIMA: DOMICILIO.**- Las partes contratantes de mutuo acuerdo y en caso de controversia señalan su domicilio en las siguientes direcciones: el vendedor, Lomas de Barbasquillo, condominio Yorgo2 Departamento C1, teléfono cero nueve nueve tres seis uno cinco cuatro dos tres (0993615423); y, los compradores, en Manta, Lomas de Barbasquillo, Edificio Niza, departamento cuatro (04), teléfono cero nueve nueve uno siete uno cinco cero cuatro uno (0991715041).- **OCTAVA: AUTORIZACION PARA INSCRIBIR.**- Se faculta a los portadores de la copia autorizada de esta Escritura, para requerir al Registrador de la Propiedad de Manta, las inscripciones y anotaciones que por Ley corresponden. **NOVENA: DECLARACION DE NO ADMINISTRADOR.**- Los compradores declaran bajo juramento que en el Edificio "Niza" donde se encuentra ubicado el bien inmueble objeto del presente contrato, no existe administrador legalmente nombrado; y que eximen de toda responsabilidad al Señor Registrador de la Propiedad del cantón Manta y al señor Notario, por el tema de expensas. **DECIMA: LAS DE ESTILO.**- Sírvase usted señor Notario, agregar las demás cláusulas de estilo que sean necesarias para la validez y perfección de la presente Escritura Pública.- (Firmado) Abogado Jorge Renato Heredia Gallardo, portador de la matrícula profesional número trece guion dos mil quince guion cuatrocientos ochenta del Foro de Abogados de Manabí.- HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA, la misma que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal.- Para el otorgamiento de la presente escritura pública de compraventa, se observaron todos y cada uno de los preceptos

legales que el caso requiere, y leída que les fue a los comparecientes íntegramente por mí el Notario en alta y clara voz, aquellos se afirman y ratifican en el total de su contenido, para constancia firman junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-



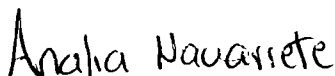
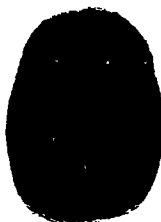
f) Sr. Ricardo Orley Zambrano Suárez /

c.c. 1307778512 /



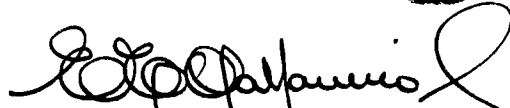
f) Sr. Javier Aitor Chopitea Cantos /

c.c. 1306751080



f) Sra. Eulalia Analía Navarrete Lóor /

c.c. 1311680381 /



Ab. Edys Javier Macías Carriel

NOTARIO TERCERO SUPLENTE DEL CANTÓN MANTA

ESPACIO EN BLANCO

0000070963



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

Fecha de nacimiento: 14 DE ENERO DE 1987

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: ESTUDIANTE

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: 19 DE MARZO DE 2013

Información certificada a la fecha: 22 DE AGOSTO DE 2017

Emisor: GENESIS YARITZA ROCA MACIAS - MANABI-MANTA-NT 3 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 177-047-39087



177-047-39087

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





CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES GENERALES 2017
2 DE ABRIL 2017



101
JUNTA No

101 - 183
NUMERO

1307778512
CÉDULA

ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY
APELLIDOS Y NOMBRES



MANABI
PROVINCIA
MANTA
CANTON
MANTA
PARROQUIA

CIRCUNSCRIPCIÓN 2
ZONA 1



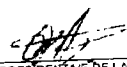
ECUADOR
ELIGE CON
TRANSPARENCIA

ELECCIONES
2017
GARANTIZAMOS
TU DECISION

CIUDADANA (O):

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED
SUFRAGÓ EN LAS ELECCIONES GENERALES 2017

ESTE CERTIFICADO SIRVE PARA TODOS
LOS TRÁMITES PÚBLICOS Y PRIVADOS

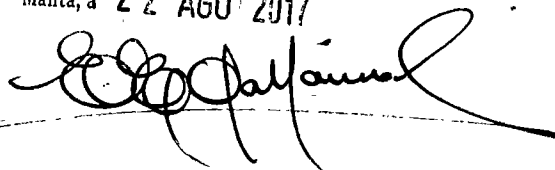

F) PRESIDENTA/E DE LA JPV

IMP JGM 113

NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA

De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5
Artículo 18 de la Ley Notarial, doy fe que las COPIAS que
antecedan en 21 fojas útiles, anversos y reversos son
iguales a los documentos presentados ante mí.

Manta, a **22 AGO 2017**



0000070964



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

CEDULA DE CIUDADANÍA No. 130777851-2

APELLIDOS Y NOMBRES
ZAMBRANO SUAREZ
RICARDO ORLEY

LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
MANTA
MANTA

FECHA DE NACIMIENTO 1987-01-14
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL SOLTERO




INSTRUCCIÓN BACHILLERATO **PROFESIÓN / OCUPACIÓN** ESTUDIANTE **V434312222**

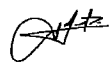
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
ZAMBRANO CEDENO JORGE ORLEY

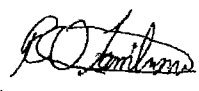
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
SUAREZ LOPEZ ANA MARIA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2013-03-19

FECHA DE EXPIRACIÓN
2023-03-19


000464735

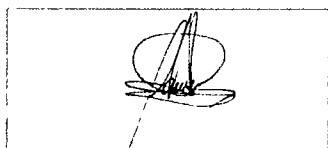

DIRECTOR GENERAL


Firma del Cedulaero

ESPACIO EN BLANCO



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1306751080

Nombres del ciudadano: CHOPITEA CANTOS JAVIER AITOR

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 15 DE SEPTIEMBRE DE 1986

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: NAVARRETE LOOR EULALIA ANALIA

Fecha de Matrimonio: 7 DE JULIO DE 2017

Nombres del padre: CHOPITEA GABIOLA FRANCISCO JAVIER

Nombres de la madre: CANTOS MENDOZA MAGALI DEL ROCIO

Fecha de expedición: 11 DE JULIO DE 2017

Información certificada a la fecha: 22 DE AGOSTO DE 2017

Emisor: GENESIS YARITZA ROCA MACIAS - MANABÍ-MANTA-NT 3 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 178-047-39459



178-047-39459

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



0000070965



CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES GENERALES 2017
2 DE ABRIL 2017



026
JUNTA No

026 - 087
NÚMERO

1306751080
CÉDULA

CHOPITEA CANTOS JAVIER AITOR
APELLIDOS Y NOMBRES



MANABI
PROVINCIA
MANTA
CANTÓN
MANTA
PARROQUIA

CIRCUNSCRIPCIÓN 2
ZONA 1



ECUADOR
ELIGE CON
TRANSPARENCIA

ELECCIONES
2017
GARANTIZAMOS
TU DECISIÓN

CIUDADANA (O):

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED
SUFRAGÓ EN LAS ELECCIONES GENERALES 2017

ESTE CERTIFICADO SIRVE PARA TODOS
LOS TRÁMITES PÚBLICOS Y PRIVADOS

PRESIDENTE DE LA JRV

IMP IGM MJ

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5
Artículo 18 de la Ley Notarial, doy fe que las COPIAS que
antecedan en 01 fojas útiles, anversos y reversos son
iguales a los documentos presentados ante mí.
Manta, a **22 AGO 2017**,

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

Nº 130675108-0

CÉDULA
CIUDADANO
APELLIDOS Y NOMBRES
CHOPITEA GABRIOLA FRANCISCO JAVIER
LUGAR DE NACIMIENTO
MANTA
FECHA DE NACIMIENTO 1986-09-15
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO HOMBRE
ESTADO CIVIL CASADO
EULALIA ANALIA
NAVARRETE LOOR




ICM 17 02 776 26

INSTRUCCIÓN
SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
INGENIERO

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
CHOPITEA GABRIOLA FRANCISCO JAVIER

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
CANTOS MENDOZA MAGALI DEL ROSARIO

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2017-07-11

FECHA DE EXPIRACIÓN
2027-07-11


V4333W4222
000033878


DIRECTOR GENERAL


TITULAR DEL CÉDULA

ESPACIO EN BLANCO

0000070966



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Analia Navarrete

Número único de identificación: 1311680381

Nombres del ciudadano: NAVARRETE LOOR EULALIA ANALIA

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 14 DE JUNIO DE 1989

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: LICENCIADA

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: CHOPITEA CANTOS JAVIER AITOR

Fecha de Matrimonio: 7 DE JULIO DE 2017

Nombres del padre: NAVARRETE ZAMBRANO SAUL ANTONIO

Nombres de la madre: LOOR DELGADO MARIA EULALIA

Fecha de expedición: 11 DE JULIO DE 2017

Información certificada a la fecha: 22 DE AGOSTO DE 2017

Emisor: GENESIS YARITZA ROCA MACIAS - MANABÍ-MANTA-NT 3 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 170-047-39477



170-047-39477

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES GENERALES 2017
2 DE ABRIL 2017



059
JUNTA No

059 - 289
NÚMERO

1311680381
CEDULA

NAVARRETE LOOR EULALIA ANALIA
APELLIDOS Y NOMBRES

MANABI
PROVINCIA
MANTA
CANTÓN
TARQUI
PARROQUIA

CIRCUNSCRIPCIÓN 2
ZONA 1



ECUADOR
ELIGE CON
TRANSPARENCIA

ELECCIONES
2017
GARANTIZAMOS
TU DECISIÓN

CIUDADANA (O):

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED
SUFRAGÓ EN LAS ELECCIONES GENERALES 2017

ESTE CERTIFICADO SIRVE PARA TODOS
LOS TRÁMITES PÚBLICOS Y PRIVADOS

F) PRESIDENTA/E DE LA JUR

IMP (G) 1 FUJ

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5
Artículo 18 de la Ley Notarial, doy fe que las COPIAS que
antecedan en 01 fojas útiles, anversos y reversos son
iguales a los documentos presentados ante mí.

Manta, a **22 ABO 2017**

0000070967



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



CÉDULA No 131168038-1
CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES
NAVARRETE LOOR
EUGENIA MARIA
LUGAR Y FECHA DE NACIMIENTO
MANTA
MANTA
FECHA DE NACIMIENTO 1989-06-14
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO MUJER
ESTADO CIVIL CASADO
JAVIER AITOR
CHOPITEA CANTOS



INSTRUCCIÓN	PROFESIÓN / OCUPACIÓN
SUPERIOR	LICENCIADA
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE	
NAVARRETE ZAMBRANO SAUL ANTONIO	
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE	
LOOR DELGADO MARIA EUGENIA	
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN	
MANTA	
2017-07-11	
FECHA DE EXPIRACIÓN	
2027-07-11	

16 17 02 776 26

Anaika Navarrete
DIRECTOR GENERAL

00023877

E3033/2222

ESPACIO EN BLANCO

BanEcuador B.P.
08/08/2017 01:13:34 p.m. OK
CONVENIO: 2950 BCE-GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABI
CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS
CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE
REFERENCIA: 677922174
Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS
OFICINA: 76 - MANTA (AG.) OP:daverac
INSTITUCION DEPOSITANTE: NOTARIA TERCERA
FORMA DE RECAUDO: Efectivo

Efectivo:	1.00
Comision Efectivo:	0.54
IUA %	0.06
TOTAL:	1.60
SUJETO A VERIFICACION	

BanEcuador B.P.
RUC: 1768183520001

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

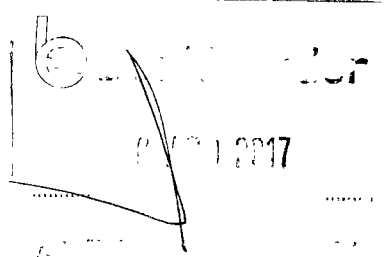
DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA
No. Fac.: 056-514-000000177
Fecha: 08/08/2017 01:14:15 p.m.

No. Autorización:
0808201701176818352000120565140000001772017131419

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

Descripción	Total
Recaudo	0.54
SubTotal USD	0.54
I.U.A	0.06
TOTAL USD	0.60

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





**Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP**

0000070968

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

Ficha Registral-Bien Inmueble

61301



Conforme a la Orden de Trabajo: RPM-17014663, certifico hasta el día de hoy 26/07/2017 14:10:30, la Ficha Registral Número 61301.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: 1160908021

Fecha de Apertura: jueves, 23 de febrero de 2017

Información Municipal

Tipo de Predio: DEPARTAMENTO

Parroquia: MANTA

LINDEROS REGISTRALES:

3.3.-PRIMERA PLANTA ALTA.- Se halla construida sobre el nivel + 3,26. 3.3.1.- DEPARTAMENTO 04 EDIFICIO NIZA: se halla planificado con los siguientes ambientes, sala, comedor, lavandería, dos medio baño y dos dormitorios, se circunscriben dentro de las siguientes medidas y linderos. POR ARRIBA: Lindera con departamento 08 en 105,20m2. POR ABAJO. Lindera con departamento 02 en 105,20m2. POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia departamento 02 en 11,95m. POR EL SUR: Lindera con departamento 05, área común circulación y escaleras, partiendo desde el oeste hacia el este en 1,93m., desde este punto gira hacia el sureste en 0,38m., desde este punto gira hacia el sur en 1,13m., desde este punto gira hacia el este en 3,05m., desde este punto en línea curva gira hacia el norte en 0,55m., desde este punto gira hacia el norte en 1,11m., desde este punto gira hacia el este en 5,35m., desde este punto gira hacia el sur en 0,05m., desde este punto gira hacia el este en 1,00m. POR EL ESTE: Lindera con vacío hacia departamento 02 en 8,69m. POR EL OESTE: Lindera con departamento 05 y ducto, partiendo desde el sur hacia el norte en 3,20m., desde este punto gira hacia el este en 1,90m., desde este punto gira hacia el norte en 1,04m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,90m., desde este punto gira hacia el norte en 4,39m. AREA: NETA: 105,20m2 ALICUTA: 0,0643%, AREA DE TERRENO: 44,10m2 AAREA COMUN: 77,03m2. AREA TOTAL: 182,23m2. SOLVENCIA: EL DEPARTAMENTO DESCRITO 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

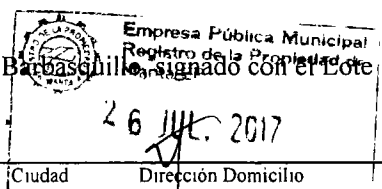
Fecha Resolución:

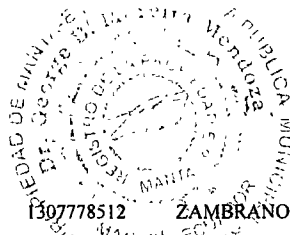
a.- Observaciones:

Compraventa relacionada con el inmueble ubicado en la Urbanización Lomas de Barbascillo, 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 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
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
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



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

26 JUL. 2017



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

0000070969

COMPRA VENTA

PLANOS

PROPIEDADES HORIZONTALES

<<Total Inscripciones >>

1

1

1

3



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 : 14:10:30 del miércoles, 26 de julio de 2017

A petición de: LOPEZ MERA FERNANDO PATRICIO

Elaborado por : MARIA ASUNCIÓN CEDEÑO CHAVEZ

1306998822



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

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA

Firma del Registrador

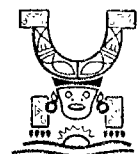
☒ interesado debe comunicar cualquier error en este
Documento al Registrador de la Propiedad

ESPACIO EN
BLANCO

ESPACIO EN
BLANCO



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA**



Nº 085604



**LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios **URBANO**
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en **SOLAR Y CONSTRUCCION**
perteneciente a **RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUAREZ**

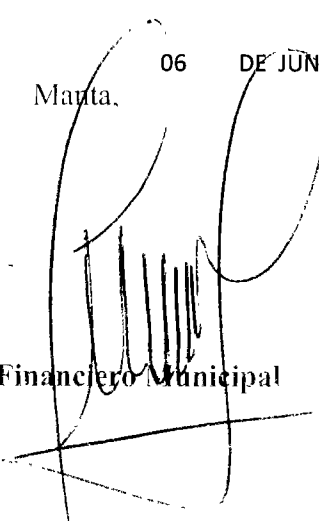
ubicada **EDIF. NIZA DEPARTAMENTO 04** ✓

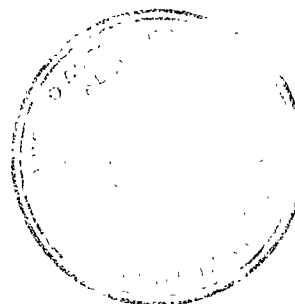
cuyo **AVALUO COMERCIAL PRESENTE** asciende a la cantidad
de **\$64104.90 SESENTA Y CUATRO MIL CIENTO CUATRO 90/100**

**CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA, NO CAUSA IMP. DE UTILIDADES POR TENER LA
ULTIMA TRANSFERENCIA DE DOMINIO CON UN AVALUO COMERCIAL IGUAL AL ACTUAL**


MA. JOSE PARRAGA
Elaborado

06 DE JUNIO DE 2017
Manta,


Director Financiero Municipal



0000070970

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO
Y REGISTROS

No. Certificación: 143237

Nº 143237

CERTIFICADO DE AVALÚO



Fecha: 29 de mayo de 2017

No. Electrónico: 49772

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: 1-16-09-08-021

Ubicado en: EDIFICIO NIZA DEPARTAMENTO 04

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 105,20 M2

Área Comunal: 77,0300 M2

Área Terreno: 44,1000 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad

Propietario

1307778512

RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUAREZ

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	3969,00
CONSTRUCCIÓN:	60135,90
	64104,90

Son: SESENTA Y CUATRO MIL CIENTO CUATRO DOLARES CON NOVENTA CENTAVOS

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 17 de diciembre del año 2015, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2016 - 2017".

C.P.A. Javier Cevallos Morejón

Director de Avalúos, Catastros y Registro (E)

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA**



Nº 114673



***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.

6 JUNIO 2017

Manta,

VALIDO PARA LAS CLAVES:

1160908021: EDIFICIO NIZA DEPARTAMENTO 04

Manta, seis de junio del dos mil diecisiete

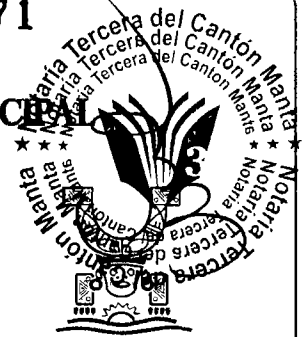


0000070971

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO



REGULACIÓN URBANA (LÍNEA DE FABRICA)

HOJA DE CONTROL No.- 0016857-2017
FECHA DE INFORME: 30/09/2017 **060371**

1.- IDENTIFICACION PREDIAL:

PROPIETARIO: **ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY**
UBICACIÓN: **DEPARTAMENTO 04 - EDIFICIO NIZA - LOMAS DE BARBASQUILLO**
C. CATASTRAL: **1160908021**
PARROQUIA: **MANTA**

2.- FORMA DE OCUPACION DEL SUELO:

CÓDIGO: **P. HORIZONTAL**
OCUPACION DE SUELO: **R.INTERNO**
LOTE MIN:
FRENTE MIN:
N. PISOS:
ALTURA MÁXIMA:
COS:
CUS:
FRENTE:
LATERAL 1:
LATERAL 2:
POSTERIOR:
ENTRE BLOQUES:

3.- USO DE SUELO:

RESIDENCIAL:	X
RU-1	
RU-2 (urbano)	X
RU-2 (rural)	
INDUSTRIAL:	
EQUIPAMIENTO:	
SERVICIOS PÚBLICOS:	
OTROS:	

Residencial 1.- Son zonas de uso residencial en las que se permite la presencia limitada de comercios y servicios de nivel barrial y equipamientos barriales y sectoriales
Residencial 2.- Son zonas de uso residencial en las que se permite la presencia limitada de comercios y servicios de nivel barrial y sectorial y equipamientos barriales, sectoriales y zonales. (ZONA URBANA Y RURAL ESTABLECIDAS EN EL PDOT).
Residencial 3.- Son zonas de uso residencial en las que se permiten comercios, servicios y equipamientos de nivel barrial, sectorial y zonal, y de manera condicionada el uso industrial de bajo impacto ambiental y urbano.

4.- MEDIDAS Y LINDEROS:

SEGÚN ESCRITURA:

AREA NETA: **105,2**
AREA COMUN: **77,03**
AREA TOTAL: **182,23**
ALICUOTA: **0,0643%**

5.- AFECTACIÓN AL PLAN REGULADOR

SI: ☐
NO: **X**

OBSERVACIONES:

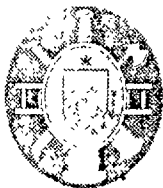
NOTA: el presente documento es válido para: aprobación de planos; trámites de hipotecas; préstamos; trabajos varios; aprobación de urbanizaciones; edificaciones en general; anteproyectos;

Arq. Robert Ortiz Z.

TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Candhy Ordoñez C



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



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta, Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

000035458

911 CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

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

NOMBRES: ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY

RAZÓN SOCIAL: EDIFICIO NIZA DEPARTAMENTO 04

DIRECCIÓN:

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

AVALÚO PROPIEDAD:

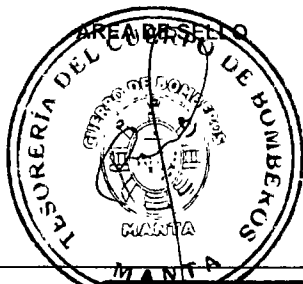
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: SANCHEZ ALVARADO PAMELA

CAJA: 31/05/2017 11:18:23

FECHA DE PAGO:



VALOR

DESCRIPCIÓN

VALOR 00

3.00

TOTAL A PAGAR

VALIDO HASTA: martes, 29 de agosto de 2017

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
R.U.C.: 1360009880001
Dirección: Av. 4ta y Calle 9 - Teléf.: 2611 - 479 / 2611 - 477

TÍTULO DE CRÉDITO No. 0616185

6/6/2017 3:37

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			1-16-09-08-021	44,10	64104,90	267526	616185
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES				
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO			VALOR	
1307778512	ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY	EDIFICIO NIZA DEPARTAMENTO 04	Impuesto principal			641,05	
			Junta de Beneficencia de Guayaquil			192,31	
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR			833,36	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO			833,36	
1306751080	CHOPITEA CANTOS JAVIER AITOR	S/N	SALDO			0,00	

EMISION: 6/6/2017 3:37 MERCEDES JUDITH ALARCÓN SANTOS

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO

TESORERÍA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

0000070972

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

Ficha Registral-Bien Inmueble

61282



Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-17014663, certifico hasta el día de hoy 26/07/2017 13:59:13, la Ficha Registral Número 61282.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial 1160908003
Fecha de Apertura. jueves, 23 de febrero de 2017
Información Municipal:

Tipo de Predio ESTACIONAMIENTO
Parroquia MANTA

LINDEROS REGISTRALES:

3.1.3.- ESTACIONAMIENTO 03: DEL EDIFICIO NIZA, Ubicado sobre el Nivel -2,50 del edificio.- Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Lindera con Departamento 02 en 14,18m2. POR ABAJO: Lindera con terreno edificio en 14,18m2. POR EL NORTE: Lindera con límite subsuelo en 2,65m. POR EL SUR: Lindera con área común circulación en 2,65m. POR EL ESTE: Lindera con Estacionamiento 02 en 5,37m. POR EL OESTE: Lindera con Estacionamiento 04 en 5,34m. AREA: 14,18m2. EL ESTACIONAMIENTO 03: Tiene un área neta (m2): 14,18. Alícuota %: 0,0087. Área de Terreno (m2). 5,96. Área Común (m2). 10,42. Área total (m2). 24,60. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LAPRESENTE 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:

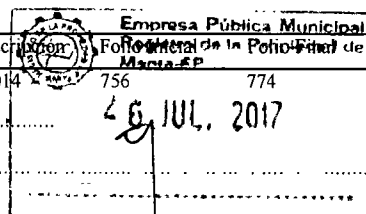
Compraventa relacionada con el inmueble ubicado en la Urbanización Lomas de Barbasquillo, signado con el Lote No. 6, Manzana "D", de la Parroquia y Cantón Manta.

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	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

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

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

<< Total Inscripciones >>



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

6 JUL 2017

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.



**Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP**

0000070973



Emitido a las : 13:59:13 del miércoles, 26 de julio de 2017

A petición de: LOPEZ MERA FERNANDO PATRICIO

Elaborado por : MARIA ASUNCIÓN CEDEÑO CHAVEZ

1306998822

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA

Firma del Registrador

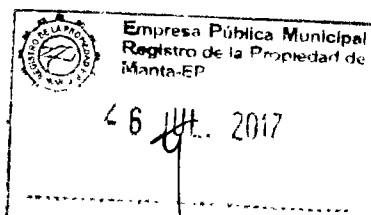


Validez del Certificado 30 días, Excepto
que se diera un traspaso de dominio o se
emitiera un gravamen.

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

**ESPACIO EN
BLANCO**

**ESPACIO EN
BLANCO**



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA**



Nº 086029



**LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios **URBANA**
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en **SOLAR Y CONSTRUCCION**
perteneciente a **RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUAREZ**
ubicado **EDIFICIO NIZA ESTACIONAMIENTO 03**
AVALUO COMERCIAL PRESENTE
\$8654.40 OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DOLARES CON 40/100 asciende a la cantidad
de **CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE COMPRAVENTA NO CAUSA UTILIDAD PORQUE EL AVALUO**
ANTERIOR ES MAYOR AL ACTUAL

Elaborado: DANIEL SALDARRIAGA

28 DE JUNIO DEL 2017

Manta,

Director Financiero Municipal

0000070974

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA**



Nº 115033



**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.

28 JUNIO 2017

(Manta,

VALIDO PARA LA CLAVE:

1160908003: EDIFICIO NIZA ESTACIONAMIENTO 03

Manta, veinte y ocho de junio del dos mil diecisiete

[Firma manuscrita]



REGULACIÓN URBANA

(LÍNEA DE FABRICA)

FECHA DE INFORME:

13/06/2017

1.- IDENTIFICACION PREDIAL:

PROPIETARIO: **ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY**
UBICACIÓN: **EDIFICIO NIZA - ESTACIONAMIENTO 03**
C. CATASTRAL: **1160908003**
PARROQUIA: **MANTA**

2.- FORMA DE OCUPACION DEL SUELO:

CÓDIGO: **P. HORIZONTAL**
OCUPACION DE SUELO: **R.INTERNO**
LOTE MIN:
FRENTE MIN:
N. PISOS:
ALTURA MÁXIMA:
COS:
CUS:
FRENTE:
LATERAL 1:
LATERAL 2:
POSTERIOR:
ENTRE BLOQUES:

3.- USO DE SUELO:

RESIDENCIAL:	X
RU-1	
RU-2 (urbano)	X
RU-2 (rural)	
INDUSTRIAL:	
EQUIPAMIENTO:	
SERVICIOS PÚBLICOS:	
OTROS:	

Residencial 1.- Son zonas de uso residencial en las que se permite la presencia limitada de comercios y servicios de nivel barrial y equipamientos barriales y sectoriales
Residencial 2.- Son zonas de uso residencial en las que se permite la presencia limitada de comercios y servicios de nivel barrial y sectorial y equipamientos barriales, sectoriales y zonales (ZONA URBANA Y RURAL ESTABLECIDAS EN EL PDOT).
Residencial 3.- Son zonas de uso residencial en las que se permiten comercios, servicios y equipamientos de nivel barrial, sectorial y zonal, y de manera condicionada el uso industrial de bajo impacto ambiental y urbano.

4.- MEDIDAS Y LINDEROS:

SEGÚN ESCRITURA:

AREA NETA: **14,18**
AREA COMUN: **10,42**
AREA TOTAL: **24,6**
ALICUOTA: **0,0087%**

5.- AFECTACIÓN AL PLAN REGULADOR

SI:

NO:

X

OBSERVACIONES:

NOTA: el presente documento es válido para: aprobación de planos; trámites de hipoteca o préstamos; trabajos varios; aprobación de urbanizaciones; edificaciones en general; anteproyectos;

Arq. Robert Ortiz Z.

TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Candhy Ordoñez C

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

Dirección: Calle 9 y avenida 4

Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479

Fax: 2611 714

www.manta.gob.ec

@Municipio_Manta

[fb.com/MunicipioManta](https://www.facebook.com/MunicipioManta)

alcaldia@manta.gob.ec

@MunicipioManta

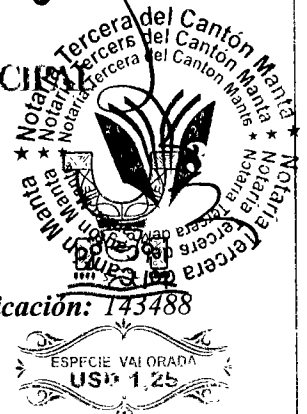
[youtube.com/MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta)

0000070975



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO
Y REGISTROS



Nº 143488

CERTIFICADO DE AVALÚO

No. Certificación: 143488

No. Electrónico: 50036

Fecha: 9 de junio de 2017

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: 1-16-09-08-003

Ubicado en: EDIFICIO NIZA ESTACIONAMIENTO 03

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	14,18	M2
Área Comunal:	10,4200	M2
Área Terreno:	5,9600	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1307778512	RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUAREZ

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

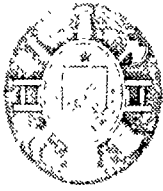
TERRENO:	536,40
CONSTRUCCIÓN:	8118,00
	<u>8654,40</u>

Son: OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DOLARES CON CUARENTA 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 2016 - 2017".

C.P.A. Javier Cevallos Morejón

Director de Avalúos, Catastros y Registro (E)



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

000037981

911 CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

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

NOMBRES: ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY

RAZÓN SOCIAL: EDIFICIO NIZA ESTACIONAMIENTO

DIRECCIÓN:

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

AVALÚO PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: SANCHEZ ALVARADO PAMELA

CAJA: 14/06/2017 14:46:44

FECHA DE PAGO:



VALOR

DESCRIPCIÓN

VALOR

3.00

TOTAL A PAGAR

VALIDO HASTA: martes, 12 de septiembre de 2017

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO



No. 620914

TITULO DE CREDITO

COPIA

6/28/2017 8 33

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO Nº
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-16-09-08-003	5,96	8654,40	271641	620914
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES			
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
1307778512	ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY	EDIFICIO NIZA ESTACIONAMIENTO 03	Impuesto principal		86,54	
ADQUIRIENTE			Junta de Beneficencia de Guayaquil		25,96	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR		112,50	
1306751080	CHOPITEA CANTOS JAVIER AITOR	S/N	VALOR PAGADO		112,50	
			SALDO		0,00	

EMISION: 6/27/2017 4:51 MERCEDES JUDITH ALARCÓN SANTOS

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

TESORERIA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

ORIGINAL CLIENTE



Manta

G A D

0000070976



No. 1044-SM-E-PGL
Manta, Junio 30 de 2015

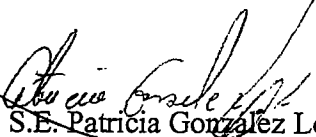
Señor
Ricardo Orley Zambrano Suárez
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 019-JOZC-ALC-MANTA, de fecha 26 de Junio del 2015, emitida por el Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, mediante la cual se aprueba la Declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio "NIZA", de propiedad del señor Ricardo Orley Zambrano Suarez, 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.

Sin otro particular, suscribo

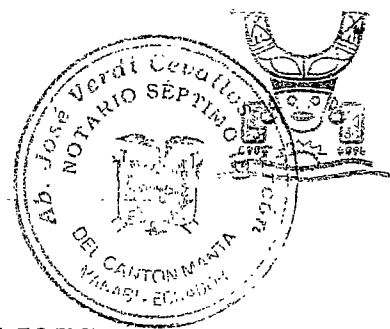
Atentamente,


S.E. Patricia González López
SECRETARIA MUNICIPAL ENC.

Gabriela D.



G A D
Manta



**RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 019-ALC-M-JOZC
APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL AL
EDIFICIO "NIZA"**

**ING. JORGE ZAMBRANO CEDEÑO
ALCALDIA DEL CANTÓN MANTA**

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

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

Que, el Art. 364.- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala.- "Los Ejecutivos de los gobiernos autónomos descentralizados podrán dictar o ejecutar para el cumplimiento de sus fines, actos administrativos, actos de simple administración, contratos administrativos y hechos administrativos".

Que, la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 19 expresa: "Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni

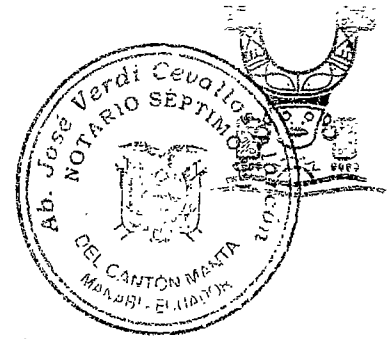
los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras, si no se inserta en ellas auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad que tratan los Arts. 11 y 12”;

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

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



G A D
Manta



respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente.

Que, mediante comunicación dirigida a la Alcaldía, suscrita por el señor Ricardo Orley Zambrano Suarez, solicita la aprobación de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "NIZA" ubicado en la Urbanización Lomas de Barbasquillo Mz. D Lote 6.

Que, mediante Oficio No. 0538-DPUM-JOC, de fecha 03 de junio de 2015, suscrito por el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano, anexa informe No. 0101-MSMS, elaborado por la Arquitecta Susana Murillo S, Técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano, el cual indica en su parte pertinente lo siguiente:

1.- ANTECEDENTES: Que, el señor Ricardo Orley Zambrano Suarez, es propietario de un lote de 685,74m² de superficie, ubicado en Urbanización "Lomas de Barbasquillo" de la Parroquia y Cantón Manta, signado como Lote No. 6 de la manzana D, con clave catastral No. 1160908000, conforme lo especifica la escritura de compraventa. Dentro de este lote de terreno el propietario se ha construido el edificio "NIZA".

De acuerdo al Certificado de Solvencia emitido por el Registrador de la Propiedad, el citado predio se encuentra libre de gravamen.

2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO.

El Edificio, se compone de cuatro (4) plantas, que son: Subsuelo, planta baja, primer, segunda y tercera (terraza) plantas altas y de las áreas comunes de circulación peatonal como vehicular, que se encuentran señaladas en los planos adjuntados al presente estudio.

3.- AREAS GENERALES

• AREA TOTAL DE TERRENO:	685.74m ²
• AREA TOTAL DE CONSTRUCCION:	2.832,95m ²
• AREA TOTAL COMUN:	704,02m ²
• AREA NETA VENDIBLE	2.128,93m ²



Manta

G A D

0000070978



4.- CONCLUSIONES:

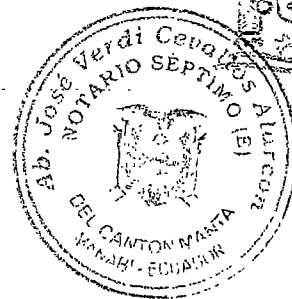
Que, al haberse presentado a esta Municipalidad, toda la documentación técnica legal y los estudios de Propiedad Horizontal correspondientes del edificio "NIZA", para cumplir con todos los requisitos previstos en la Sección 6ta. De la Declaratoria de Propiedad Horizontal art. 331 Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, puede ser incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal el edificio "NIZA" de propiedad del Sr. Ricardo Orley Zambrano Suarez en el predio de clave catastral No. 1160908000.

Que, mediante memorando No. 1237-DGJ-GVG-2015, de fecha 15 de junio de 2015, suscrito por el Ab. Gonzalo Vera González, Procurador Sindico Municipal, emite pronunciamiento legal con respecto a lo solicitado por el señor Ricardo Orley Zambrano Suarez, en los siguientes términos: "En virtud de lo preceptuado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emito pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "NIZA", por lo que considero pertinente atender lo requerido por señor Ricardo Orley Zambrano Suarez; por cuanto cumple con los parámetros técnicos que se amerita y requisitos previstos en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta; ante ello, corresponde señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, dicte resolución administrativa disponiendo que se protocolice la resolución de declaratoria de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "NIZA", de propiedad del señor Ricardo Orley Zambrano Suarez, 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 y la misma se inscriba en el Registro de la Propiedad, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado".

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



G A D
Manta



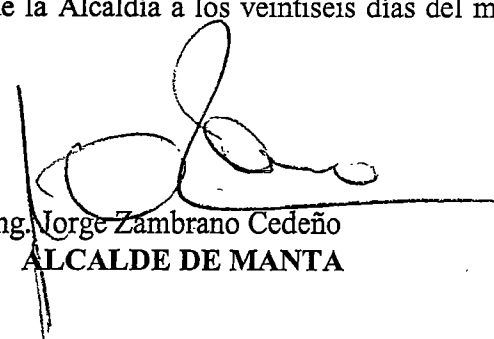
RESUELVE:

1.- Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio "NIZA", de propiedad del señor Ricardo Orley Zambrano Suarez, 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; esto, al amparo de las normas expuestas en la presente resolución; y, acogiendo los informes de Planeamiento Urbano- Área de Control Urbano; y, de Asesoría Jurídica; que forman parte integral de la presente.

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

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

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


Ing. Jorge Zambrano Cedeño
ALCALDE DE MANTA





G A D
Manta

0000070979



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

**ING. JORGE ZAMBRANO CEDEÑO
ALCALDIA DEL CANTÓN MANTA**

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

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

Que, el Art. 364.- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala.- "Los Ejecutivos de los gobiernos autónomos descentralizados podrán dictar o ejecutar para el cumplimiento de sus fines, actos



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 (terraza), plantas altas, más la respectiva área comunal de circulación peatonal y vehicular.

3.-AREAS GENERALES DEL ESTUDIO:

ÁREA TOTAL DEL TERRENO:	685,74M2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION:	2.832,95M2
AREA 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 constatare 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 (Terraза) 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.



G A D
Manta
0000070980



administrativos, actos de simple administración, contratos administrativos y otros administrativos”.

Art. 367.- de la extinción o reforma.- Los actos administrativos se extinguen o reforman en sede administrativa de oficio o a petición del administrado. En general, se extinguirán los actos administrativos por el cumplimiento de alguna modalidad accidental a ellos, tales como plazo o condición. Los actos administrativos podrán extinguirse o reformarse en sede administrativa por razones de legitimidad o de oportunidad.

Que, la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 19 expresa: “Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras, si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12”;

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

Que, atendiendo el oficio No. 301-DPOT-JZOC, de fecha diciembre 2 del 2016, en atención a solicitud relacionada con la comunicación suscrita por el Sr. Ricardo Orley Zambrano Suárez, que en su parte pertinente señala lo siguiente “...Por medio de la presente solicito a Ud., se disponga al Departamento Municipal correspondiente la aprobación la reforma a la declaratoria de Propiedad Horizontal del EDIFICIO NIZA...”

Que, con oficio No. 0301-DPTO-JZO de fecha 23 de diciembre de 2016, suscrito por e Arq. Juvenal Zambrano Orejuela, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, manifiesta que lo siguiente:

1.-ANTECEDENTES:

Previo a la presentación de la documentación técnica y legal correspondiente con fecha 26 de junio del 2015, se otorgó la Resolución Administrativa No. 019-ALC-M-JOZC de Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del EDIFICIO NIZA, a partir de la recepción de la antes citada resolución, el propietario no ha continuado con el trámite respectivo, es decir elaborar la escritura pertinente y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.



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 (S)



NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5
Artículo 18 de la Ley Notarial, doy fe que las COPIAS que
antecedan en 02 fojas útiles, anversos y reversos son
iguales a los documentos presentados ante mí.

Manta, a 22 AGO 2017.

EDIFICIO NIZA

0000070981

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

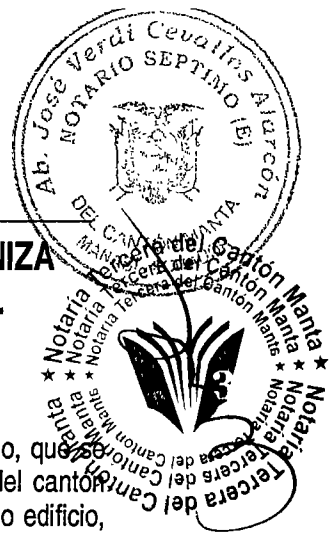
Art. 1.- ÁMBITO DEL REGLAMENTO.- El Reglamento Interno de Copropiedad del "Edificio NIZA", se rige por lo determinado en la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal, su respectivo Reglamento, y la Ordenanza Municipal del cantón Manta sobre Propiedad Horizontal, y el Código Civil, y todas las demás disposiciones 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 atinente a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del edificio.

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

Art.4.- VIGENCIA.- El Reglamento Interno de Copropietarios del "Edificio 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 plintos 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 parqueos 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 destinario para un objeto ilícito, o que afecte a las buenas costumbres, o a la tranquilidad o seguridad de sus vecinos, o a la seguridad y buena conservación del edificio y sus partes, o a un objeto distinto al que se indica en este Reglamento.

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

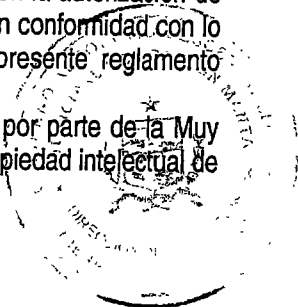
En las bodegas no podrán almacenarse alimentos perecibles, combustibles, productos combustibles o malolientes, o materiales con un riesgo implícito de siniestro por fuego o acción química.

Art. 8.- DERECHOS Y FACULTADES SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos del "Edificio 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

0000070982

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

- a) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de uno de los departamentos o parqueos, haciéndose responsables de los daños que por 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 presente el Directorio General y/o el Administrador y/o el Presidente, siempre y cuando, no contravenga la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, el presente reglamento interno, la Ordenanza Municipal del cantón Manta sobre Propiedad Horizontal, el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

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

0000070983



- 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 las 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 atenten contra el pudor de los demás copropietarios.

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

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

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

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

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

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

EDIFICIO NIZA



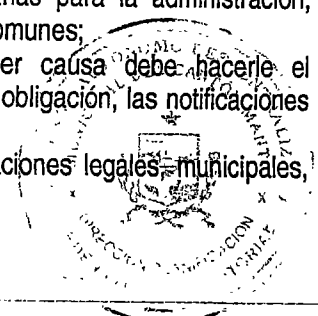
obligaciones por parte de éstos, asumirán dicho incumplimiento y, deberán además de solicitar el establecimiento de sanciones antes detalladas, dar por terminado el contrato de arrendamiento o comodato y proceder a la recuperación del departamento de vivienda en forma inmediata, observando el procedimiento 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 les sean asignados por los órganos competentes de la administración;
- f) Permitir a la persona que ejerza la administración del Edificio, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
- g) Notificar al Administrador del Edificio, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, quedará encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia;
- h) Introducir cláusula especial, en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al presente reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por el Directorio General. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican anteriormente al Administrador del Edificio, previa a la celebración de los mismos. El Administrador no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanados del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Órganos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;
- i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;
- j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle el Administrador del Edificio. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;
- k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,



EDIFICIO NIZA

0000070984

- l) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, el 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 ADMINISTRACIÓN 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.- Gastos extraordinarios 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.

EDIFICIO NIZA

0000070985

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

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

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

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

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

Art. 44.- QUORUM.- El quórum para las reuniones de la Asamblea General, en primera convocatoria, estará integrado por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho a voto, que represente más del 50% de las alícuotas de propiedad del inmueble constituido en 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.

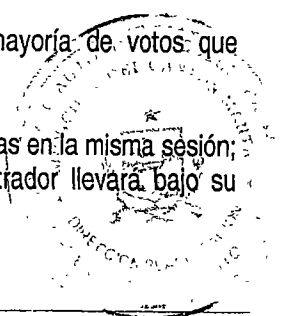
Para ejercer el derecho de voto en la Asamblea, cada copropietario deberá encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración.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

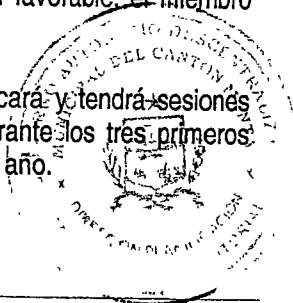
- a) Elegir y remover de su cargo al Administrador y al Presidente de la Asamblea de Copropietarios; este último a su vez será el Presidente del Directorio General;
- b) Elegir y remover de sus cargos, a los tres miembros que conforman el Directorio General;
- c) Examinar y resolver sobre informes, cuentas, 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.



EDIFICIO NIZA

0000070986

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.

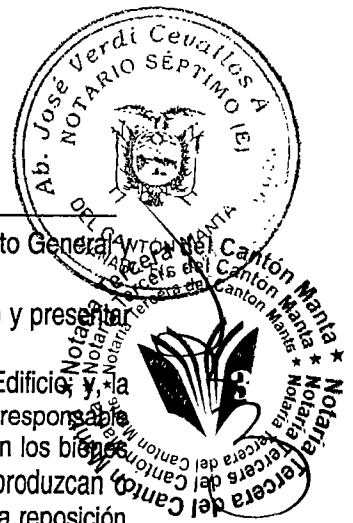
Art. 65.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR.-

- 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

0000070987

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



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

Art. 66.- REPRESENTACION LEGAL.- La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio 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 alícuota 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 N° 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 NIZA, celebrada el de del 2017.


RESPONSABLE TECNICO

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5
Artículo 18 de la Ley Notarial, doy fe que las COPIAS que
antecedan en 23 fojas útiles, anversos y reversos son
iguales a los documentos presentados ante mí.

Manta, a 22 AGO 2017.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO Y
ÁREA DE CONTROL URBANO

REVISADO

Fecha: 18/08/2017

#001-ALC-M-S-CEVG

PAG.

28



Factura: 001-002-000026817

0000070988



20171308003P00996

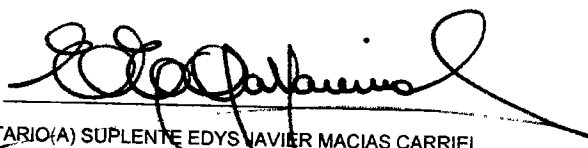
NOTARIO(A) SUPLENTE EDYS JAVIER MACIAS CARRIEL

NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA

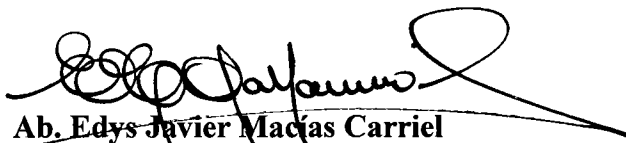
EXTRACTO



Escritura N°:		20171308003P00996					
ACTO O CONTRATO:							
COMPRAVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		22 DE AGOSTO DEL 2017. (11:25)					
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	ECUATORIA NA	VENDEDOR(A)	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	CHOPITEA CANTOS JAVIER AITOR	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1306751080	ECUATORIA NA	COMPRADOR (A)	
Natural	NAVARRETE LOOR EULALIA ANALIA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1311680381	ECUATORIA NA	COMPRADOR (A)	
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón		Parroquia			
MANABI		MANTA		MANTA			
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		72759.00					


NOTARIO(A) SUPLENTE EDYS JAVIER MACIAS CARRIEL
NOTARÍA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
AP: 5624-DP13-2017-KP

Se otorgó ante mí, y en fe de ello confiero esta SEGUNDA COPIA CERTIFICADA de la escritura pública de COMPRAVENTA, que otorga el señor RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUAREZ, a favor de los cónyuges, señor JAVIER AITOR CHOPITEA CANTOS, y la señora EULALIA ANALIA NAVARRETE LOOR.- Firmada y sellada en la ciudad de Manta, a los veintidós días del mes de Agosto del año dos mil diecisiete.



Ab. Edys Javier Macías Carriel
NOTARIO TERCERO SUPLENTE DEL CANTÓN MANTA

ESPACIO EN BLANCO

0000070989

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina

Telf: 052624758

www.registropmanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2017

Número de Inscripción: 2711

Número de Repertorio: 6435

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 Cuatro de Septiembre de Dos Mil Diecisiete queda inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 2711 celebrado entre :

Nro. Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1311680381	NAVARRETE LOOR EULALIA ANALIA	COMPRADOR
1306751080	CHOPITEA CANTOS JAVIER AITOR	COMPRADOR
1307778512	ZAMBRANO SUAREZ RICARDO ORLEY	VENDEDOR

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
DEPARTAMENTO	1160908021	61301	COMPRAVENTA
ESTACIONAMIENTO	1160908003	61282	COMPRAVENTA

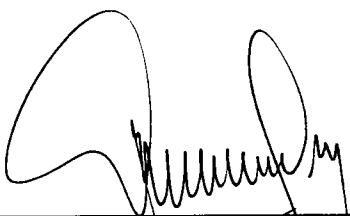
Observaciones:

Libro : COMPRA VENTA

Acto : COMPRAVENTA

Fecha : 04-sep./2017

Usuario: yessenia_parrales


DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

MANTA, lunes, 4 de septiembre de 2017