**DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA**

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

Razón de Inscripción

**Periodo: 2023**

**Número de Incripción: 2143**
**Número de Repertorio: 5010**

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

1.- Con fecha dieciseis de Agosto del dos mil veintitres se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 2143 celebrado entre:

| Nro.Cédula | Nombres y Apellidos | Papel que desempeña |
|---|---|---|
| 1309078622 | LOPEZ QUIJIJE CARMEN MARIA | COMPRADOR |
| 1391849990001 | SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL CONDOMINIO LA FABELLA S.C.C. | VENDEDOR |

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

| Tipo Bien | Código Catasral | Número Ficha | Acto |
|---|---|---|---|
| VIVIENDA | 1151614009 | 68286 | COMPRAVENTA |

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: miércoles, 16 agosto 2023

Fecha generación: miércoles, 16 agosto 2023

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

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



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

Código Seguro de Verificación (CVS)

3 5 0 4 3 0 7 Q R G A A U S

Factura: 003-004-000045871

20231308003P01268

NOTARIO(A) SUPLENTE GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES

NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

| | |
|---|---|
| Escritura N°: | 20231308003P01268 |

| ACTO O CONTRATO: | |
|---|---|
| COMPRAVENTA | |
| FECHA DE OTORGAMIENTO: | 20 DE JULIO DEL 2023, (16:28) |

OTORGANTES

OTORGADO POR

| Persona | Nombres/Razón social | Tipo interviniente | Documento de identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad | Persona que le representa |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Jurídica | SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL CONDOMINIO LA FABELLA S.C.C. | REPRESENTADO POR | RUC | 1391849990001 | ECUATORIANA | VENDEDOR(A) | MARIA ALEJANDRA YEPEZ VERA |

A FAVOR DE

| Persona | Nombres/Razón social | Tipo interviniente | Documento de identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad | Persona que representa |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Natural | LOPEZ QUIJIJE CARMEN MARIA | POR SUS PROPIOS DERECHOS | CÉDULA | 1309078622 | ECUATORIANA | COMPRADOR(A) | |

UBICACIÓN

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

| | |
|---|---|
| DESCRIPCIÓN DOCUMENTO: | |
| OBJETO/OBSERVACIONES: | |

| | |
|---|---|
| CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO: | 40786.00 |

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

| | |
|---|---|
| ESCRITURA N°: | 20231308003P01268 |
| FECHA DE OTORGAMIENTO: | 20 DE JULIO DEL 2023, (16:28) |
| PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1: | https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras |
| OBSERVACIÓN: | |

NOTARIO(A) SUPLENTE GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES

NOTARÍA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

AP: 04934-DP13-2023-SB

AB. GUSTAVO PATRICIO MACÍAS VILLACRESES
NOTARÍA PÚBLICA TERCERA DE PORTOVIEJO
MANABÍ - ECUADOR

**NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA**
**ABOGADO GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **2023** | **13** | **08** | **03** | **P01268** |

**COMPRAVENTA:**

**QUE OTORGA LA SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL**

**CONDOMINIO LA FABELLA S.C.C.,**

**A FAVOR DE LA SEÑORA**

**CARMEN MARIA LOPEZ QUIJIJE.**

**CUANTÍA: $ 40.786,76**

**CUANTÍA: INDETERMINADA**

**DI (2) COPIAS**

**G. M.**

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, el día de hoy veinte (20) de julio del año dos mil veintitrés ante mí, **ABOGADO GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES, NOTARIO PÚBLICO TERCERO SUPLENTE DEL CANTÓN MANTA,** comparecen, **A) LA SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL CONDOMINIO LA FABELLA S.C.C.**, representada legalmente la señorita **MARIA ALEJANDRA YEPEZ VERA;** de estado civil soltera, portadora de la cédula de ciudadanía número uno tres cero nueve cero siete dos cero uno guion tres (130907201-3); en su calidad de Gerente General, acorde se desprende del Nombramiento; legalmente conferido el mismo que se agrega como documento habilitante, para futuras notificaciones señala su domicilio: En la Avenida 6 y calle 18 Barrio Córdova de esta ciudad de Manta, con teléfono: 0969604731, correo electrónico: rubenyepez52@gmail.com; que en adelante se llamará **"LA PARTE VENDEDORA"**; **B)** Por otra parte la señora **CARMEN MARIA LOPEZ QUIJIJE**, portador de la cedula de

ciudadanía número uno tres cero nueve cero siete ocho seis dos guion dos (130907862-2), para futuras notificaciones señala su domicilio: Urbanización Miromar de esta ciudad, con teléfono: 0991002867, correo electrónico: fabcar_25@hotmail.com ; de estado civil casada; por sus propios derechos; y por los derechos que representa de la sociedad conyugal formada con el señor ALEX FABRIZIO MERA CAÑARTE, a quien en lo posterior se llamará "**LA PARTE COMPRADORA".** Los comparecientes son mayores de edad, los comparecientes de nacionalidad ecuatorianos, capaces para obligarse y contratar a quienes de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación. Bien instruidos en el objeto y resultados de esta escritura voluntaria de enajenar, a la que proceden sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a categoría de Escritura Pública, el texto de las minutas, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑOR NOTARIO**: En el protocolo a su cargo sírvase incorporar una escritura pública de compraventa, constitución de gravamen hipotecario y prohibición Voluntaria de enajenar, que se otorga al tenor de las estipulaciones que se expresan a continuación: **PRIMERA: COMPARECIENTES**: Comparecen a la celebración de este contrato de compraventa, por una parte, **LA SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL CONDOMINIO LA FABELLA S.C.C.**, representada legalmente por la señorita **MARIA ALEJANDRA YEPEZ VERA**, en su calidad de Gerente General, acorde se desprende del Nombramiento; legalmente conferido el mismo que se agrega como documento habilitante, que en adelante se llamará **"LA PARTE VENDEDORA**"; y, por otra parte la señora **CARMEN MARIA LOPEZ QUIJIJE**, de estado civil casada; por sus propios derechos; y por los derechos que representa de la sociedad conyugal formada con el señor ALEX FABRIZIO MERA CAÑARTE, que en lo posterior se llamará **"LA PARTE COMPRADORA"**; quienes convienen en suscribir este contrato de compraventa conforme con las

siguientes cláusulas. **SEGUNDA: ANTECEDENTES. LA SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL CONDOMINIO LA FABELLA S.C.C.,** es propietaria de la **VIVIENDA 09 CONDOMINIO MIROMAR** ubicado en la Calle A y calles públicas de la Lotización Barbasquillo (adjunto colegio Julio Pierregrose) Consta de: planta baja que posee Sala Comedor. Cocina. Baño Social y Escalera, planta alta que contiene 3 Dormitorios. Vestidor, 2 Baños y un Patio destinado para Garaje, Jardinería y Servicio, siendo las medidas y linderos las siguientes: **PLANTA BAJA 50.11m2. Por arriba:** lindera con la planta alta de la misma vivienda en 50,11m2. **Por abajo:** lindera con terreno del condominio en 50,11m2. **Por el Este:** lindera con Patio de la misma vivienda, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 6,65m., desde este punto gira hacia el Este en 0,75m. desde este punto gira hacia el Norte en 0,35m. **Por el Oeste:** lindera con Patio de la misma vivienda, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 0,25m., desde este punto gira hacia el Este en 0,15m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,05m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,15m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,45m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,35m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,25m. **Por el Norte:** lindera con Vivienda 10 en 8.25m. **Por el Sur:** lindera con Patio de la misma vivienda partiendo desde el Oeste hacia el Este en 3,45m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m. desde este punto gira hacia el Este en 1,70m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m., desde este punto gira hacia el Este en 2,00m. **Área:** 50,11m2. **AREA NETA** 50,11m2. **ALICUOTA** 0,0133%, **AREA DE TERRENO** 51,47m2, **AREA COMUN** 15,52m2, **AREA TOTAL** 65,63m2. **PLANTA ALTA** 55,63m2. **Por arriba:** lindera con cubierta de la misma vivienda en 55,63m2 **Por abajo:** lindera con planta baja y patio de la misma vivienda en 55,63m2. **Por el Este:** lindera con vacío hacia Patio de la misma vivienda, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 0,25m., desde este punto gira hacia el Este en 0,20m., desde este punto gira hacia el Norte en

3,05m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,10m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,45m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,10m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,25m. **Por el Oeste:** lindera con vacío hacia Patio de la misma vivienda, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 6,75m., desde este punto gira hacia el Este en 0,35m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,25m. **Por el Norte:** lindera con Vivienda 10 y vacío hacia planta baja de la misma vivienda, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 4,05m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,40m., desde este punto gira hacia el Este en 1,05m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m., desde este punto gira hacia el Este en 1,05m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,30m., desde este punto gira hacia el Este en 2,75m. **Por el Sur:** lindera con vacio hacia Patio de la misma vivienda, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 3,45m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,00m., desde este punto gira hacia el Este en 1,70m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,20m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,15m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,80., desde este punto gira hacia el Este en 3,55m. **Área:** 55.63m2. **AREA NETA** 55,63m2. **ALICUOTA** 0,0147%, **AREA DE TERRENO** 57,13m2, **AREA COMUN** 17,23m2., **AREA TOTAL** 72,86m2. **PATIO** 89.89m2. **Por arriba**: lindera con espacio aéreo y parte de planta alta de la misma vivienda en 89,89m2. **Por abajo:** lindera con terreno condominio en 89,89m2. Por el Este: lindera con área comunal calle condominio en 10,00m. **Por el Oeste:** lindera con avenida A en 10,00m. **Por el Norte:** lindera con Vivienda 10 y planta baja de la misma vivienda, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 3,65m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,25m., desde este punto gira hacia el Este en 0,35m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,45m., desde este punto gira hacia el Este en 0,15m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,05m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,15m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,25m., desde este punto gira hacia el Este en 3,45m., desde este punto gira hacia el Sur

en 0,10m., desde este punto gira hacia el Este en 1,70m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m., desde este punto gira hacia el Este en 2,00m., desde este punto gira hacia el Norte en 6,65m., desde este punto gira hacia el Este en 0,75m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,35m., desde este punto gira hacia el Este en 2,10m. **Por el Sur.** lindera con Vivienda 08 en 14,00m. Área: 89,89m2, AREA NETA 89,89m2. ,ALICUOTA 0,0238%, AREA DE TERRENO 92,32m2, AREA COMUN 27,85m2., AREA TOTAL 117,74m2. Bien inmueble adquirido mediante **COMPRAVENTA**, celebrada en la Notaria Publica Primera del Cantón Manta, con fecha 25 de julio del 2017, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, con fecha 03 de agosto del 2017. Posteriormente; con fecha 05 de marzo del 2018; se encuentra inscrita la escritura de Hipoteca Abierta y Prohibición Voluntaria de Enajenar, Celebrada en la Notaria Pública Segunda del Cantón Portoviejo, con fecha 27 de febrero del 2018. Con fecha 14 de octubre del 2021 en la Notaria Sexta del cantón Portoviejo, se celebró la escritura de Cancelación de Hipoteca y Prohibición de Enajenar otorgada por el Banco Comercial de Manabí, a favor de la Sociedad Civil y Comercial condominio La Fabella S.C.C. legalmente inscrito en el registro de la propiedad del cantón Manta el 2 de diciembre del 2021. Los demás antecedentes de dominio reposan en el certificado de Gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad, el mismo que se agrega como documento habilitante. **TERCERA: COMPRAVENTA**. En base a los antecedentes expuestos, la parte **VENDEDORA, LA SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL CONDOMINIO LA FABELLA S.C.C.,** da en venta y perpetua enajenación a favor de LA PARTE COMPRADORA, señora **CARMEN MARIA LOPEZ QUIJIJE, VIVIENDA 09 CONDOMINIO MIROMAR** ubicado en la Calle A y calles públicas de la Lotización Barbasquillo (adjunto colegio Julio Pierregrose) Consta de: planta baja que posee Sala Comedor. Cocina. Baño Social y Escalera, planta alta que contiene

3 Dormitorios. Vestidor, 2 Baños y un Patio destinado para Garaje, Jardinería y Servicio, siendo las medidas y linderos las siguientes: **PLANTA BAJA 50.11m2. Por arriba:** lindera con la planta alta de la misma vivienda en 50,11m2. **Por abajo:** lindera con terreno del condominio en 50,11m2. **Por el Este:** lindera con Patio de la misma vivienda, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 6,65m., desde este punto gira hacia el Este en 0,75m. desde este punto gira hacia el Norte en 0,35m. **Por el Oeste:** lindera con Patio de la misma vivienda, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 0,25m., desde este punto gira hacia el Este en 0,15m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,05m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,15m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,45m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,35m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,25m. **Por el Norte:** lindera con Vivienda 10 en 8.25m. **Por el Sur:** lindera con Patio de la misma vivienda partiendo desde el Oeste hacia el Este en 3,45m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m. desde este punto gira hacia el Este en 1,70m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m., desde este punto gira hacia el Este en 2,00m. **Área:** 50,11m2. **AREA NETA** 50,11m2. **ALICUOTA** 0,0133%, **AREA DE TERRENO** 51,47m2, **AREA COMUN** 15,52m2, **AREA TOTAL** 65,63m2. **PLANTA ALTA** 55,63m2. **Por arriba:** lindera con cubierta de la misma vivienda en 55,63m2 **Por abajo:** lindera con planta baja y patio de la misma vivienda en 55,63m2. **Por el Este:** lindera con vacío hacia Patio de la misma vivienda, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 0,25m., desde este punto gira hacia el Este en 0,20m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,05m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,10m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,45m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,10m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,25m. **Por el Oeste:** lindera con vacío hacia Patio de la misma vivienda, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 6,75m., desde este punto gira hacia el Este en 0,35m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,25m. **Por el Norte:** lindera con

Vivienda 10 y vacío hacia planta baja de la misma vivienda, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 4,05m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,40m., desde este punto gira hacia el Este en 1,05m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m., desde este punto gira hacia el Este en 1,05m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,30m., desde este punto gira hacia el Este en 2,75m. **Por el Sur:** lindera con vacio hacia Patio de la misma vivienda, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 3,45m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,00m., desde este punto gira hacia el Este en 1,70m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,20m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,15m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,80., desde este punto gira hacia el Este en 3,55m. **Área:** 55.63m2. **AREA NETA** 55,63m2. **ALICUOTA** 0,0147%, **AREA DE TERRENO** 57,13m2, **AREA COMUN** 17,23m2., **AREA TOTAL** 72,86m2. **PATIO** 89.89m2. **Por arriba**: lindera con espacio aéreo y parte de planta alta de la misma vivienda en 89,89m2. **Por abajo:** lindera con terreno condominio en 89,89m2. Por el Este: lindera con área comunal calle condominio en 10,00m. **Por el Oeste:** lindera con avenida A en 10,00m. **Por el Norte:** lindera con Vivienda 10 y planta baja de la misma vivienda, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 3,65m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,25m., desde este punto gira hacia el Este en 0,35m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,45m., desde este punto gira hacia el Este en 0,15m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,05m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,15m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,25m., desde este punto gira hacia el Este en 3,45m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m., desde este punto gira hacia el Este en 1,70m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m., desde este punto gira hacia el Este en 2,00m., desde este punto gira hacia el Norte en 6,65m., desde este punto gira hacia el Este en 0,75m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,35m., desde este punto gira hacia el Este en 2,10m. **Por el Sur.** lindera con Vivienda 08 en 14,00m. Área: 89,89m2, AREA NETA 89,89m2. ,ALICUOTA 0,0238%,

AREA DE TERRENO 92,32m2, AREA COMUN 27,85m2., AREA TOTAL 117,74m2los mismos que se encuentran descritos en la cláusula segunda del presente contrato. **CUARTA: PRECIO**. El precio del inmueble objeto de la presente compraventa, que de común acuerdo han pactado las partes contratantes, es de **CUARENTA MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS DOLARES 76/100 ($40.786,76);** valor que LA PARTE COMPRADORA, señora **CARMEN MARIA LOPEZ QUIJIJE**, pago a LA PARTE VENDEDORA, **LA SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL CONDOMINIO LA FABELLA S.C.C.,** con anterioridad a la suscripción de la firma del presente contrato de compraventa. **QUINTA: TRANSFERENCIA. La PARTE VENDEDORA**, declara que está conforme con el precio pactado y los valores recibidos, por cuya razón transfiere a favor de LA PARTE COMPRADORA el dominio, posesión, uso y goce de los inmuebles antes descritos en este contrato, con todos los bienes muebles que por su destino, accesión o incorporación se los considera inmuebles, así como todos sus derechos reales, usos, costumbres, entradas, salidas, servidumbres activas y pasivas que le son anexas, sin reservarse nada para sí. **SEXTA: LICITUD DE FONDOS.- LA PARTE COMPRADORA** declara, bajo juramento, que los recursos que ha entregado, en virtud del presente contrato de compraventa, tienen origen y objeto licito, que no provienen de actividades relacionadas o vinculadas con el tráfico, comercialización o producción ilícita y sustancias estupefacientes o psicotrópicas, eximiendo a la PARTE VENDEDORA de toda responsabilidad; **SEPTIMA: CUERPO CIERTO**: Sin embargo de determinarse la cabida y dimensiones del inmueble materia de este contrato, la transferencia de dominio se efectúa como cuerpo cierto, dentro de los linderos y dimensiones detallados en las cláusulas precedentes de esta compraventa. **OCTAVA: SANEAMIENTO**: LA PARTE COMPRADORA, acepta la transferencia de

dominio que LA PARTE VENDEDORA realiza a su favor, obligándose por tanto ésta última al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios a que pudieran estar sometido el indicado inmueble. **NOVENA: DECLARACION.-** LA PARTE VENDEDORA declara que el inmueble que se vende mediante este instrumento no se encuentra hipotecado, embargado, ni prohibido de enajenar, conforme consta del certificado otorgado por el registro de la propiedad que se agrega como documento habilitante. De igual manera, LA PARTE VENDEDORA, declara que el inmueble no está sujeto a condiciones suspensivas ni resolutorias, que no son motivo de acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, y que se halla libre de juicios. LA PARTE COMPRADORA, acepta la venta y transferencia de dominio por ser en seguridad de sus mutuos intereses. Las partes declaran que no existe administrador legalmente nombrado; y, que exime al registrador de la propiedad de toda responsabilidad así como el detalle del inmueble. que es todo cuanto tengo que declarar en honor a la verdad. **DECIMA: GASTOS Y AUTORIZACIÓN DE INSCRIPCION.** Los gastos que causen esta escritura y su inscripción, son por cuenta de LA PARTE COMPRADORA, excepto el pago de impuestos a la plusvalía o utilidades en la compraventa del inmueble, que en caso de haberlo serán por cuenta de LA PARTE VENDEDORA. LA PARTE VENDEDORA, autoriza a la PARTE COMPRADORA, a proceder a la inscripción de la presente escritura en el registro de la propiedad del cantón Manta. **DECIMA PRIMERA: ACEPTACIÓN**: Los contratantes aceptan y se ratifican en el contenido del presente instrumento, las condiciones acordadas en beneficio de sus mutuos intereses y en seguridad del bien objeto de este contrato, y manifiestan que en el caso de futuras reclamaciones se someten a los jueces competentes de la ciudad de Manta y al trámite ejecutivo o verbal sumario a elección del demandante. Usted Señor Notario, se servirá agregar las demás

formalidades de estilo necesarias para la validez de este instrumento. (Firmado) Ab. Ana Lucia Villafuerte Mero, Foro de Abogados 13-2008-25, Consejo de la Judicatura de la Función Judicial del Ecuador. Hasta aquí las minutas que los comparecientes la ratifican y complementada con sus documentos habilitantes, queda constituida en Escritura Pública conforme a Derecho. I, leída enteramente esta Escritura en alta y clara voz por mí, la aprueban y firman. Se cumplieron los preceptos legales, se procedió en unidad de acto. **DOY FE**.-

**f) MARIA ALEJANDRA YEPEZ VERA**
**C. C. Nº** 130907201-3
GERENTE DE SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL
CONDOMINIO LA FABELLA S.C.C.
**R.U.C.:** 1391849990001

**f) CARMEN MARIA LOPEZ QUIJIJE**
**C. C. Nº** 130907862-2

**ABOGADO GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES**
**NOTARIO PÚBLICO TERCERO DEL CANTON MANTA (S)**

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

Ab. Gustavo Patricio Macías Villacreses
NOTARIO PUBLICO TERCERO (E)
DEL CANTÓN MANTA

AB. GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES
NOTARIO PÚBLICO TERCERO DEL CANTÓN MANTA (E)
MANABÍ - ECUADOR

# CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD


**Número único de identificación:** 1309072013

**Nombres del ciudadano:** YEPEZ VERA MARIA ALEJANDRA

**Condición del cedulado:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

**Fecha de nacimiento:** 4 DE NOVIEMBRE DE 1992

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** MUJER

**Instrucción:** BASICA

**Profesión:** EMPLEADO PARTICULAR

**Estado Civil:** SOLTERO

**Cónyuge:** No Registra

**Fecha de Matrimonio:** No Registra

**Datos del Padre:** YEPEZ ARBOLEDA RUBEN PATRICIO

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Datos de la Madre:** VERA GUILLEN MARIA ELENA

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 25 DE ENERO DE 2018

**Condición de donante:** SI DONANTE

1309072013

AB. GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES
NOTARÍA PÚBLICA TERCERA DE MANTA (E)
MANABÍ - ECUADOR

Información certificada a la fecha: 21 DE JULIO DE 2023
Emisor: GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES - MANABI-MANTA-NT 3 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 238-900-75153

238-900-75153

Ing. Carlos Echeverria.
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
**Documento firmado electrónicamente**

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

CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 130907201-3

APELLIDOS Y NOMBRES
YEPEZ VERA
MARIA ALEJANDRA

LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
MANTA
MANTA

FECHA DE NACIMIENTO 1992-11-04

NACIONALIDAD ECUATORIANA

SEXO MUJER

ESTADO CIVIL SOLTERO

INSTRUCCIÓN
BASICA

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
EMPLEADO PARTICULAR

V3333V1222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
YEPEZ ARBOLEDA RUBEN PATRICIO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
VERA GUILLEN MARIA ELENA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2018-01-25

FECHA DE EXPIRACIÓN
2028-01-25

DIRECTOR GENERAL

FIRMA DEL CIUDADANO

CERTIFICADO DE VOTACIÓN 11 ABRIL 2021

CNE

PROVINCIA: MANABI

CIRCUNSCRIPCIÓN: 2

CANTÓN: MANTA

PARROQUIA: MANTA

ZONA: 1

JUNTA No. 0085 FEMENINO

N 47257869
1309072013

DIGERCIC
CC N. 1309072013

YEPEZ VERA MARIA ALEJANDRA

# CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD


**Número único de identificación:** 1309078622

**Nombres del ciudadano:** LOPEZ QUIJIJE CARMEN MARIA

**Condición del cedulado:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

**Fecha de nacimiento:** 25 DE MARZO DE 1980

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** MUJER

**Instrucción:** BACHILLERATO

**Profesión:** EMPLEADO PARTICULAR

**Estado Civil:** CASADO

**Cónyuge:** MERA CAÑARTE ALEX FABRIZIO

**Fecha de Matrimonio:** 8 DE SEPTIEMBRE DE 2006

**Datos del Padre:** LOPEZ MOREIRA PEDRO PABLO HILARIO

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Datos de la Madre:** QUIJIJE CARMEN ORTINA

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 27 DE NOVIEMBRE DE 2017

**Condición de donante:** NO DONANTE

AB. GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES
NOTARÍA TERCERA DE MANTA (E)
MANABÍ - ECUADOR

información certificada a la fecha: 20 DE JULIO DE 2023
Emisor: GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES - MANABI-MANTA-NT 3 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 235-900-01385

235-900-01385

Ing. Carlos Echeverria.
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
**Documento firmado electrónicamente**

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

CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 130907862-2
APELLIDOS Y NOMBRES
LOPEZ QUIJIJE
CARMEN MARIA
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
MANTA
MANTA
FECHA DE NACIMIENTO 1980-03-25
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO MUJER
ESTADO CIVIL CASADO
ALEX FABRIZIO
MERA CAÑARTE

INSTRUCCIÓN BACHILLERATO
PROFESIÓN/OCUPACIÓN EMPLEADO PARTICULAR
E133313222
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
LOPEZ MOREIRA PEDRO PABLO HILARIO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
QUIJIJE CARMEN ORTINA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2017-11-27
FECHA DE EXPIRACIÓN
2027-11-27

CERTIFICADO de VOTACIÓN
5 DE FEBRERO DE 2023
N° 98362756

PROVINCIA: MANABI
CANTÓN: MANTA
CIRCUNSCRIPCIÓN: 1
PARROQUIA: MANTA
ZONA: 1
JUNTA No. 0042 FEMENINO
CC No. 1309078622
LOPEZ QUIJIJE CARMEN MARIA

CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
ELECCIONES SECCIONALES Y CPCCS 2023
¡La democracia está en ti!

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN LAS ELECCIONES SECCIONALES Y CPCCS 2023

El ciudadano que altere cualquier documento electoral será sancionado de acuerdo a lo que establece el artículo 275 y el numeral 3 del artículo 279 de la LOEOP - Código de la Democracia.

Alisson López M.
F. PRESIDENTA/E DE LA JRV

SRI

Certificado
Registro Único de Contribuyentes

**Razón Social**
SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL CONDOMINIO LA FABELLA S.C.C.

**Número RUC**
1391849990001

**Representante legal**

- YEPEZ VERA MARIA ALEJANDRA

| Estado | Régimen |
|---|---|
| ACTIVO | REGIMEN GENERAL |

| Inicio de actividades | Reinicio de actividades | Cese de actividades |
|---|---|---|
| 17/02/2017 | No registra | No registra |

**Fecha de constitución**
16/02/2017

**Jurisdicción**
ZONA 4 / MANABI / MANTA

**Obligado a llevar contabilidad**
SI

**Tipo**
SOCIEDADES

**Agente de retención**
SI

AB. GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES
MANABI - ECUADOR

## Domicilio tributario

**Ubicación geográfica**

**Provincia:** MANABI **Cantón:** MANTA **Parroquia:** MANTA

**Dirección**

**Calle:** 17 **Número:** S/N **Intersección:** AV. 38 **Edificio:** HOTEL SAN LUIS **Referencia:** ATRAS DE LA CLINICA CENTENO

## Actividades económicas

- L68100101 - COMPRA - VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIOS O ARRENDADOS, COMO: EDIFICIOS DE APARTAMENTOS Y VIVIENDAS; EDIFICIOS NO RESIDENCIALES, INCLUSO SALAS DE EXPOSICIONES; INSTALACIONES PARA ALMACENAJE, CENTROS COMERCIALES Y TERRENOS; INCLUYE EL ALQUILER DE CASAS Y APARTAMENTOS AMUEBLADOS O SIN AMUEBLAR POR PERÍODOS LARGOS, EN GENERAL POR MESES O POR AÑOS.
- F41001001 - CONSTRUCCIÓN DE TODO TIPO DE EDIFICIOS RESIDENCIALES: EDIFICIOS DE ALTURAS ELEVADAS, VIVIENDAS PARA ANCIANATOS, CASAS PARA BENEFICENCIA, ORFANATOS, CÁRCELES, CUARTELES, CONVENTOS, CASAS RELIGIOSAS. INCLUYE REMODELACIÓN, RENOVACIÓN O REHABILITACIÓN DE ESTRUCTURAS EXISTENTES.

## Establecimientos

| Abiertos | Cerrados |
|---|---|
| 1 | 0 |

## Obligaciones tributarias

- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES

**Razón Social**
SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL CONDOMINIO LA FABELLA S.C.C.

**Número RUC**
1391849990001

- 2011 DECLARACION DE IVA
- ANEXO RELACIÓN DEPENDENCIA
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES – ANUAL
- 1031 - DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- 4150 CONTRIBUCION UNICA Y TEMPORAL PARA SOCIEDADES CON INGRESOS MAYORES O IGUALES A USD 1 MILLON

**Las obligaciones tributarias reflejadas en este documento están sujetas a cambios. Revise periódicamente sus obligaciones tributarias en www.sri.gob.ec.**

## Números del RUC anteriores

No registra

| | |
|---|---|
| Código de verificación: | CATRCR2021001993099 |
| Fecha y hora de emisión: | 20 de agosto de 2021 12:32 |
| Dirección IP: | 45.230.242.30 |

Validez del certificado: El presente certificado es válido de conformidad a lo establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000217, publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial 462 del 19 de marzo de 2015, por lo que no requiere sello ni firma por parte de la Administración Tributaria, mismo que lo puede verificar en la página transaccional SRI en línea y/o en la aplicación SRI Móvil.

NOTARIO PATRICIO MACIAS VILLACRESES MANTA - ECUADOR

ESPACIO EN BLANCO

Manta, 02 de Agosto del 2021.

Señorita
MARIA ALEJANDRA FERRO VERA
Ciudad

De mi consideración:

Pongo en su conocimiento que mediante Junta General Extraordinaria y Universal de socios de la **SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL CONDOMINIO LA FABELLA S.C.C.** en sesión celebrada el día 02 de agosto del presente año, tuvo en bien elegir a usted en calidad de **GERENTE**, de la mencionada compañía, por el lapso de **CINCO AÑOS**, cuyo efecto el presente servirá de instrumento suficiente para legitimar su personería y ostentar la representación legal, judicial y extrajudicial de la sociedad.

La compañía **SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL CONDOMINIO LA FABELLA S.C.C.**, se constituyó mediante Escritura celebrada ante el Notario Encargado de la Notaría Pública Cuarta del cantón Manta, Abogado SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA, el día, 14 de febrero del 2017, e inscrita en el Registro Mercantil de Manta, el día [illegible] de febrero del 2017.

Atentamente

AB. GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES
NOTARIO PÚBLICO CUARTO DEL CANTÓN MANTA (E)
MANABÍ - ECUADOR

Ing. Gustavo Espinosa Delgado
Secretario Ad Hoc.

Acepto el cargo de Gerente de la compañía SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL CONDOMINIO LA FABELLA S.C.C., prometo desempeñar dicha función con apego a la ley. Manta, 02 de Agosto del 2021.

MARIA ALEJANDRA FERRO VERA
C.C. 1309072013

ESPACIO EN BLANCO

Manta, 02 de Agosto del 2021.

Señorita.
MARIA ALEJANDRA YEPEZ VERA.
Ciudad.

De mi consideracion:

Pongo en su conocimiento que mediante Junta General Extraordinaria y Universal de socios de la **SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL CONDOMINIO LA FABELLA S.C.C.**, en sesion celebrada el dia 02 de agosto del presente año, tubo en bien elegir a usted en calidad de **GERENTE**, de la mencionada compañia, por el lapso de **CINCO AÑOS**, cuyo efecto el presente servira de instrumento suficiente para legitimar su personería y ostentar la representacion legal, judicial y extrajudicial de la sociedad.

La compañia **SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL CONDOMINIO LA FABELLA S.C.C.**, se constituyó mediante Escritura celebrada ante el Notario Encargado de la Notaria Pública Cuarta del canton Manta, Abogado SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA, el dia, 14 de febrero del 2017, e inscrita en el Registro Mercantil de Manta, el día 16 de febrero del 2017.

Atentamente.

Ing. Gustavo Espinoza Delgado.
Secretario Ad-Hoc.

LIC. GUSTAVO PATRICIO MACIAS VELACRESES
NOTARIO PÚBLICO CUARTO DEL CANTÓN MANTA (E)
MANABÍ - ECUADOR

Acepto el cargo de Gerente de la compañia SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL CONDOMINIO LA FABELLA S.C.C., prometo desempeñar dicha función con apego a la ley. Manta, 02 de Agosto del 2021.

MARIA ALEJANDRA YEPEZ VERA
C.C. 130907201-3.

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

| TRÁMITE NÚMERO: 3726 |
| --- |
| *[illegible]* |

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA

**RAZÓN DE INSCRIPCIÓN**

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL:NOMBRAMIENTO....

| | |
| --- | --- |
| NÚMERO DE REPERTORIO: | 3019 |
| FECHA DE INSCRIPCIÓN: | 18/08/2021 |
| NÚMERO DE INSCRIPCIÓN: | 944 |
| REGISTRO: | LIBRO DE SUJETOS MERCANTILES |

1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

| | |
| --- | --- |
| NOMBRE DE LA COMPAÑÍA: | SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL CONDOMINIO LA TABELLAS, C. C. |
| NOMBRES DEL ADMINISTRADOR | VEPEZ VERA MARIA ALEJANDRA |
| IDENTIFICACION | 1309072013 |
| CARGO: | GERENTE |
| PERIODO(Años): | 5 AÑOS |

2. DATOS ADICIONALES:

CONST # 34 REP # 497, FECHA 16/02/2017. (REV RB) ELB. DA.

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

FECHA DE EMISIÓN: MANTA, A 18 DÍA(S) DEL MES DE AGOSTO DE 2021

HORACIO ORDOÑEZ FERNANDEZ

HORACIO ORDOÑEZ FERNANDEZ
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. FLAVIO REYES Y CIRCUNVALACIÓN, OFICINA 140

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

PATRICIO MACÍAS VELACRESES
NOTARÍA TERCERA DE MANTA (E)
MANABÍ - ECUADOR

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

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

N° 012023-083282
**N° ELECTRÓNICO** : 223891

***Fecha:*** *2023-01-12*
*El suscrito Director de Avalúos, Catastros y Permisos Municipales Certifica: Que revisando el Catastro de Predios en vigencia, en el archivo existente se constató que:*

**DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL**

**El predio de la clave:** 1-15-16-14-009
**Ubicado en:** CONDOMINIO MIROMAR VIVIENDA 09 (PB+PA+PATIO)

**ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA**

| | |
|---|---|
| **Área Neta:** | 195.63 $m^2$ |
| **Área Comunal:** | 60.6 $m^2$ |
| **Área Terreno:** | 200.92 $m^2$ |

**PROPIETARIOS**

| Documento | Propietario |
|---|---|
| 1391849990001 | **SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL CONDOMINIO LA FABELLA S.C.C.-.** |

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

| | |
|---|---|
| **TERRENO:** | 40,786.76 |
| **CONSTRUCCIÓN:** | 0.00 |
| **AVALÚO TOTAL:** | 40,786.76 |
| **SON:** | CUARENTA MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS DÓLARES 76/100 |

El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite y a inspección en el lugar que indica el solicitante; por lo cual salvamos error u omisión, eximiendo de responsabilidad al certificante, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes.
"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 23 de diciembre del año 2021, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2022 – 2023".

Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales

*Este documento tiene una validez de 11 meses a partir de la fecha emitida*
***Fecha de expiración: domingo 31 diciembre 2023***

Código Seguro de Verificación (CSV)
184097O5EA66J

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

***Fecha de generación de documento: 2023-01-12 19:39:05***

ESPACIO EN BLANCO

N° 072023-096221
Manta, jueves 13 julio 2023

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

**CERTIFICADO DE SOLVENCIA PROVISIONAL**

A petición del ciudadano y/o empresa CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales a nombre de **SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL CONDOMINIO LA FABELLA S.C.C.** con número de identificación **1391849990001**, se establece que **NO MANTIENE DEUDA** en la Municipalidad del Cantón Manta a la(s) siguiente(s) clave(s) catastral(es):

1-15-16-14-009

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
TESORERÍA

Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.*
***Fecha de expiración: domingo 13 agosto 2023***

Código Seguro de Verificación (CSV)
1971000OEJGYT

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

ESPACIO EN BLANCO

Nº 072023-096623

Manta, miércoles 19 julio 2023

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
**COMPRA VENTA**

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

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR con clave catastral 1-15-16-14-009 perteneciente a SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL CONDOMINIO LA FABELLA S.C.C. . con C.C. 1391849990001 ubicada en CONDOMINIO MIROMAR VIVIENDA 09 (PB+PA+PATIO) BARRIO BARBASQUILLO PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de $40,786.76 CUARENTA MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS DÓLARES 76/100.
SE COBRA ALCABALAS POR LA CUANTIA DE $40,786.76 CUARENTA MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS DÓLARES 76/100.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
TESORERÍA

Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 0 meses a partir de la fecha emitida.*
***Fecha de expiración: viernes 18 agosto 2023***

Código Seguro de Verificación (CSV)

197502MQ6JXUC

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

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

**RUC: 1360000980001**

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

## TITULO DE CREDITO #: T/2023/105541

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

**Fecha:** 18/01/2023 **Por:** 188.53

**Periodo:** 01/01/2023 hasta 31/12/2023 **Vence:** 18/01/2023

**Contribuyente:** CONDOMINIO LA FABELLA S.C.C VE-114274

**Tipo Contribuyente:** |

**Identificación:** Ruc 1391849990001 **Teléfono:** SN **Correo:**

**Dirección:** S/N y NULL

**Detalle:**

**Base Imponible:** 25717.76

**Tipo de Transacción:** COMPRAVENTA

**Tradente-Vendedor:** CONDOMINIO LA FABELLA S.C.C

**Identificación:** 1391849990001 **Teléfono:** SN **Correo:**

**Adquiriente-Comprador:** LOPEZ QUIJIJE CARMEN MARIA

**Identificación:** 1309078622 **Teléfono:** NA **Correo:**

**Detalle:**

**PREDIO:** **Fecha adquisición:** 03/08/2017

| Clave Catastral | Avaluo | Área | Dirección | Precio de Venta |
|---|---|---|---|---|
| 1-15-16-14-009 | 40,786.76 | 200.92 | CONDOMINIOMIROMARVIVIENDA0SPBPAPATIO | 40,786.76 |

AB. GUSTAVO PATRICIO MACIAS VITACRESES
NOTARIA DE MANTA (E)
MANABÍ - ECUADOR

**TRIBUTOS A PAGAR**

| Año | Tributo | Monto | Descuento | Recargos | Sub Total |
|---|---|---|---|---|---|
| 2023 | A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA | 188.53 | 0.00 | 0.00 | 188.53 |
| | Total=> | 188.53 | 0.00 | 0.00 | 188.53 |

**Saldo a Pagar**

| DETALLE | |
|---|---|
| PRECIO DE VENTA | 40,786.76 |
| PRECIO DE ADQUISICIÓN | 15,069.00 |
| DIFERENCIA BRUTA | 25,717.76 |
| MEJORAS | 0.00 |
| UTILIDAD BRUTA | 25,717.76 |
| AÑOS TRANSCURRIDOS | 6,965.23 |
| DESVALORIZACIÓN DE LA MONEDA | 0.00 |
| BASE IMPONIBLE | 18,752.53 |
| IMP. CAUSADO | 187.53 |
| COSTO ADMINISTRATIVO | 1.00 |
| TOTAL A PAGAR | 188.53 |

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

**RUC: 1360000980001**

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

## TITULO DE CREDITO #: T/2023/105540

## DE ALCABALAS

**Fecha:** 18/01/2023 **Por:** 530.23

**Periodo:** 01/01/2023 hasta 31/12/2023 **Vence:** 18/01/2023

**Tipo de Transacción:** VE-014274
COMPRAVENTA

**Tradente-Vendedor:** CONDOMINIO LA FABELLA S.C.C

**Identificación:** 1391849990001 **Teléfono:** SN **Correo:**

**Adquiriente-Comprador:** LOPEZ QUIJIJE CARMEN MARIA

**Identificación:** 1309078622 **Teléfono:** NA **Correo:**

**Detalle:**

**PREDIO:** **Fecha adquisición:** 03/08/2017

| Clave Catastral | Avaluo | Área | Dirección | Precio de Venta |
|---|---|---|---|---|
| 1-15-16-14-009 | 40,786.76 | 200.92 | CONDOMINIOMIROMARVIVIENDA09PBPAPATIO | 40,786.76 |

TRIBUTOS A PAGAR

| Año | Tributo | Monto | Descuento | Recargos | Sub Total |
|---|---|---|---|---|---|
| 2023 | DE ALCABALAS | 407.87 | 0.00 | 0.00 | 407.87 |
| 2023 | APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA | 122.36 | 0.00 | 0.00 | 122.36 |
| | Total=> | 530.23 | 0.00 | 0.00 | 530.23 |

Saldo a Pagar

ESPACIO EN BLANCO

**Ficha Registral-Bien Inmueble**

68286

# Certificado de Solvencia

**Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23020005**
**Certifico hasta el día 2023-07-19:**

**INFORMACION REGISTRAL**

**Código Catastral/Indentif.Predial:** 1151614009
**Fecha de Apertura:** jueves, 27 septiembre 2018
**Tipo de Predio:** VIVIENDA
**Parroquia:** MANTA
**Información Municipal:**
**Dirección del Bien:** AV. A lotización Barbasquillo (adjunto Colegio Julio Pierregrose)

## LINDEROS REGISTRALES:

VIVIENDA 09 CONDOMINIO MIROMAR ubicado en la Calle A y calles públicas de la Lotización Barbasquillo (adjunto colegio Julio Pierregrose)

Consta de: planta baja que posee Sala Comedor, Cocina, Baño Social y Escalera, planta alta que contiene 3 Dormitorios, Vestidor, 2 Baños y un Patio destinado para Garaje, Jardinería y Servicio, siendo las medidas y linderos las siguientes:

PLANTA BAJA 50,11m2

Por arriba: lindera con la planta alta de la misma vivienda en 50,11m2

Por abajo: lindera con terreno del condominio en 50,11m2

Por el Este: lindera con Patio de la misma vivienda, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 6,65m., desde este punto gira hacia el Este en 0,75m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,35m.

Por el Oeste: lindera con Patio de la misma vivienda, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 0,25m., desde este punto gira hacia el Este en 0,15m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,05m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,15m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,45m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,35m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,25m.

Por el Norte: lindera con Vivienda 10 en 8,25m.

Por el Sur: lindera con Patio de la misma vivienda partiendo desde el Oeste hacia el Este en 3,45m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m., desde este punto gira hacia el Este en 1,70m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m., desde este punto gira hacia el Este en 2,00m.

Área: 50,11m2

AREA NETA 50,11m2. ,ALICUOTA 0,0133%, AREA DE TERRENO 51,47m2 , AREA COMUN 15,52m2. , AREA TOTAL 65,63m2

PLANTA ALTA 55,63m2

Por arriba: lindera con cubierta de la misma vivienda en 55,63m2

Por abajo: lindera con planta baja y patio de la misma vivienda en 55,63m2

Por el Este: lindera con vacio hacia Patio de la misma vivienda, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 0,25m., desde este punto gira hacia el Este en 0,20m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,05m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,10m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,45m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,10m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,25m.

Por el Oeste: lindera con vacio hacia Patio de la misma vivienda, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 6,75m., desde este punto gira hacia el Este en 0,35m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,25m.

Por el Norte: lindera con Vivienda 10 y vacio hacia planta baja de la misma vivienda, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 4,05m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,40m., desde este punto gira hacia el Este en 1,05m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m., desde este punto gira hacia el Este en 1,05m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,30m., desde este punto gira hacia el Este en 2,75m.

Por el Sur: lindera con vacio hacia Patio de la misma vivienda, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 3,45m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,00m., desde este punto gira hacia el Este en 1,70m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,20m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,15m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,80., desde este punto gira hacia el Este en 3,55m.

Área: 55,63m2

AREA NETA 55,63m2. ,ALICUOTA 0,0147%, AREA DE TERRENO 57,13m2 , AREA COMUN 17,23m2. , AREA TOTAL 72,86m2

PATIO 89,89m2

Por arriba: lindera con espacio aéreo y parte de planta alta de la misma vivienda en 89,89m2

Por abajo: lindera con terreno condominio en 89,89m2

Por el Este: lindera con área comunal calle condominio en 10,00m.

Por el Oeste: lindera con avenida A en 10,00m.

Por el Norte: lindera con Vivienda 10 y planta baja de la misma vivienda, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 3,65m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,25m., desde este punto gira hacia el Este en 0,35m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,45m., desde este punto gira hacia el Este en 0,15m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,05m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,15m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,25m., desde este punto gira hacia el Este en 3,45m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m., desde este punto gira hacia el Este en 1,70m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m., desde este punto gira hacia el Este en 2,00m., desde este punto gira hacia el Norte en 6,65m., desde este punto gira hacia el Este en 0,75m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,35m., desde este punto gira hacia el Este en 2,10m.

Por el Sur: lindera con Vivienda 08 en 14,00m.

Área: 89,89m2

AREA NETA 89,89m2. ,ALICUOTA 0,0238%, AREA DE TERRENO 92,32m2 , AREA COMUN 27,85m2. , AREA TOTAL 117,74m2

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

## RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

| Libro | Acto | Número y Fecha de Inscripción | Folio Inicial | Folio Final |
|---|---|---|---|---|
| COMPRA VENTA | COMPRAVENTA | 2295 jueves, 03 agosto 2017 | 1 | 1 |
| HIPOTECAS Y GRAVÁMENES | HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR | 278 lunes, 05 marzo 2018 | 8054 | 8097 |
| PROPIEDADES HORIZONTALES | DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL | 19 miércoles, 26 septiembre 2018 | 1258 | 1340 |
| PLANOS | PLANOS | 21 miércoles, 26 septiembre 2018 | 1 | 1 |
| PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES | PROHIBICIÓN DE ENAJENAR | 1915 viernes, 28 octubre 2022 | 0 | 0 |
| HIPOTECAS Y GRAVÁMENES | CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA PROHIBICION DE ENAJENAR Y ANTICRESIS | 76 miércoles, 25 enero 2023 | 0 | 0 |
| PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES | CANCELACIÓN DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR | 176 miércoles, 01 marzo 2023 | 0 | 0 |

## MOVIMIENTOS REGISTRALES:

**Registro de : COMPRA VENTA**
[1 / 7 ] COMPRAVENTA
**Inscrito el:** jueves, 03 agosto 2017
**Nombre del Cantón:** MANTA
**Oficina donde se guarda el original:** NOTARIA PRIMERA
**Cantón Notaría:** MANTA

**Número de Inscripción :** 2295 **Folio Inicial:** 1
**Número de Repertorio:** 5384 **Folio Final :** 1

**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** martes, 25 julio 2017

**Fecha Resolución:**

**a.-Observaciones:**

COMPRAVENTA LOTE UBICADO EN EL SITIO BARBASQUILLO, PARROQUIA MANTA, CANTON MANTA. Área Total: 5.060,00m2 *La señora MARIANITA DEL JESUS SOLORZANO MUÑOZ en calidad de representante legal de CONDOMINIO LA FABELLA S.C.C.

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|---|---|---|---|
| COMPRADOR | CONDOMINIO LA FABELLA S.C.C. | | MANTA |
| VENDEDOR | COMPAÑIA RADIO VISION CIA LTDA | | MANTA |

**Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES**

[2 / 7 ] HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR

**Inscrito el:** lunes, 05 marzo 2018 **Número de Inscripción :** 278 **Folio Inicial:** 8054

**Nombre del Cantón:** MANTA **Número de Repertorio:** 1581 **Folio Final :** 8097

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

**Cantón Notaría:** PORTOVIEJO

**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** martes, 27 febrero 2018

**Fecha Resolución:**

**a.-Observaciones:**

HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y ANTICRESIS LOTE A: DEL CONDOMINIO BARBASQUILLO, ubicado en el Sitio Barbasquillo, Parroquia Manta, Cantón Manta. AREA TOTAL: 5.060,00m2.

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|---|---|---|---|
| ACREEDOR HIPOTECARIO | BANCO COMERCIAL DE MANABI SOCIEDAD ANONIMA | | MANTA |
| DEUDOR HIPOTECARIO | SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL CONDOMINIO LA FABELLA S.C.C. | | MANTA |

**Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES**

[3 / 7 ] DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**Inscrito el:** miércoles, 26 septiembre 2018 **Número de Inscripción :** 19 **Folio Inicial:** 1258

**Nombre del Cantón:** MANTA **Número de Repertorio:** 6492 **Folio Final :** 1340

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

**Cantón Notaría:** PORTOVIEJO

**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** jueves, 06 septiembre 2018

**Fecha Resolución:**

**a.-Observaciones:**

Constitución de Propiedad Horizontal del Condominio "Miromar" constituido sobre lote de terreno signado con el No. 8 que tiene un área de 3.883,93M2) ubicado en la calle A y calles planificadas de la Lotización Barbasquillo de la parroquia y Cantón Manta. Mediante oficio de fecha Doce de Julio del Dos mil Dieciocho, el Banco Comercial de Manabí, a través de su Gerente General Walter Andrade Díaz, autoriza para que se realicen las mediciones correspondientes para la División del terreno de propiedad de la Sociedad Civil y Comercial Condominio La Fabella S.C.C., el cual se encuentra hipotecado a favor del Banco Comercial de Manabí. Mediante escritura celebrada en la Notaría Segunda de Portoviejo el 27 de Febrero del 2018, inscrita el 5 de Marzo del 2018. De los lotes subdivididos uno de ellos sería declarado de Propiedad Horizontal, conforme consta del documento que se adjunta como habilitante.

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|---|---|---|---|
| PROPIETARIO | SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL CONDOMINIO LA FABELLA S.C.C. | | MANTA |

**Registro de : PLANOS**

[4 / 7 ] PLANOS

**Inscrito el:** miércoles, 26 septiembre 2018 **Número de Inscripción :** 21 **Folio Inicial:** 1

**Nombre del Cantón:** MANTA **Número de Repertorio:** 6493 **Folio Final :** 1

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

**Cantón Notaría:** PORTOVIEJO

**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** jueves, 06 septiembre 2018

**Fecha Resolución:**

**a.-Observaciones:**

Constitución de Planos del Condominio "Miromar" constituido sobre lote de terreno signado con el No. 8 que tiene un área de 3.883,93M2) ubicado en la calle A y calles planificadas de la Lotización Barbasquillo de la parroquia y Cantón Manta. Ficha 68263 Mediante oficio de fecha Doce de Julio del Dos mil Dieciocho, el Banco Comercial de Manabí, a través de su Gerente General Walter Andrade Díaz, autoriza para que se realicen las mediciones correspondientes para la División del terreno de propiedad de la Sociedad Civil y Comercial Condominio La Fabella S.C.C., el cual se encuentra hipotecado a favor del Banco Comercial de Manabí. De los lotes subdivididos uno de ellos sería declarado de Propiedad Horizontal, conforme consta del documento que se adjunta como habilitante.

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|---|---|---|---|
| PROPIETARIO | SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL CONDOMINIO LA FABELLA S.C.C. | | MANTA |

**Registro de : PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES**

[5 / 7 ] PROHIBICIÓN DE ENAJENAR

**Inscrito el:** viernes, 28 octubre 2022 **Número de Inscripción :** 1915 **Folio Inicial:** 0

**Nombre del Cantón:** MANTA **Número de Repertorio:** 8209 **Folio Final :** 0

**Oficina donde se guarda el original:** JUZGADO DE COACTIVA DE EP-AGUAS DE MANTA EPAM

**Cantón Notaría:** MANTA

**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** viernes, 23 septiembre 2022

**Fecha Resolución:**

**a.-Observaciones:**

PROHIBICIÓN DE ENAJENAR: Oficio No. EPAM-COA-DRPM-2022-3271-OFI Manta, 23 de septiembre del 2022 Dentro del Juicio Coactivo No. 519-2022

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|---|---|---|---|
| AUTORIDAD COMPETENTE | JUZGADO DE COACTIVAS EMPRESA PUBLICA AGUAS DE MANTA EPAM | | MANTA |
| DEUDOR | SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL CONDOMINIO LA FABELLA S.C.C. | | MANTA |

**Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES**

[6 / 7 ] CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA PROHIBICION DE ENAJENAR Y ANTICRESIS

**Inscrito el:** miércoles, 25 enero 2023 **Número de Inscripción :** 76 **Folio Inicial:** 0

**Nombre del Cantón:** MANTA **Número de Repertorio:** 515 **Folio Final :** 0

**Oficina donde se guarda el original:** NOTARIA SEXTA DE PORTOVIEJO

**Cantón Notaría:** PORTOVIEJO

**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** lunes, 16 enero 2023

**Fecha Resolución:**

**a.-Observaciones:**

CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR Y ANTICRESIS VIVIENDA 09 CONDOMINIO MIROMAR ubicado en la Calle A y calles públicas de la Lotización Barbasquillo (adjunto colegio Julio Pierregrose). AREA TOTAL 117,74m2 VIVIENDA 16 CONDOMINIO MIROMAR ubicado en la Avenida A y calles públicas de la Lotización Barbasquillo (adjunto Colegio Julio Pierregrose). AREA TOTAL 104,64m2

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|---|---|---|---|
| ACREEDOR HIPOTECARIO | BANCO COMERCIAL DE MANABI S.A. | | MANTA |
| DEUDOR HIPOTECARIO | SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL CONDOMINIO LA FABELLA S.C.C. | | MANTA |

**Registro de : PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES**

[7 / 7 ] CANCELACIÓN DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR

**Inscrito el:** miércoles, 01 marzo 2023

**Número de Inscripción :** 176 **Folio Inicial:** 0

**Nombre del Cantón:** MANTA

**Número de Repertorio:** 1213 **Folio Final :** 0

**Oficina donde se guarda el original:** JUZGADO DE COACTIVA DE EP-AGUAS DE MANTA EPAM

**Cantón Notaría:** MANTA

**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** miércoles, 22 febrero 2023

**Fecha Resolución:**

**a.-Observaciones:**

CANCELACIÓN DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR: "...Petición Concreta... 1.- Que en base a lo antes expuesto....solicito que el Juez de Coactiva, tomando los conceptos de proporcionalidad deje únicamente bajo la medida cautelar impuesta al terreno con clave catastral 1151614014 en esta ciudad de Manta Conjunto Habitacional Miramar, Junto a la Unidad Educativa Juio Pierregrose." Vista la documentación dentro del análisis técnico jurídico que realiza el Juzgado de Coactiva de la EPAM, se desprende que la persona jurídica coactivada presenta una garantía de la obligación pendiente que a la fecha se encuentra firme y ejecutoriada por tener un plazo vencido. En este contexto, se DISPONE: 1.- Oficiese y notifíquese al Registro de la Propiedad de Manta, para que se levanten las medias precautelatorias ordenadas en el auto inicial, en providencia de fecha 23 de septiembre de 2022, a las 10:20, al amparo de lo que dispone el Art. 164 Código Tributario, enviada mediante oficio No. EPAM-COA-DRPM-2022-3271, en fecha 23 de septiembre de 2022 que se sigue en contra de la persona jurídica Sociedad Civil y Comercial Condominio La Fabella S.C.C. con Ruc 1391849990001.

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

| Calidad | Nombres y/o Razón Social | Estado Civil | Ciudad |
|---|---|---|---|
| AUTORIDAD COMPETENTE | JUZGADO DE COACTIVAS EMPRESA PUBLICA AGUAS DE MANTA EPAM | | MANTA |
| DEUDOR | SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL CONDOMINIO LA FABELLA S.C.C. | | MANTA |

AB. GUSTAVO PATRICIO MACÍAS VILLACRESES JUEZ DE LA UNIDAD JUDICIAL CENTRAL DE MANTA (E) MANABÍ - ECUADOR

## TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

| Libro: | Número de Inscripciones: |
|---|---|
| COMPRA VENTA | 1 |
| HIPOTECAS Y GRAVÁMENES | 2 |
| PLANOS | 1 |
| PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES | 2 |
| PROPIEDADES HORIZONTALES | 1 |
| **Total Inscripciones >>** | 7 |

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

**Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.**
**Emitido el 2023-07-19**
**Elaborado por Servicio en línea**
**A petición de : SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL CONDOMINIO LA FABELLA S.C.C.**
**Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23020005 certifico hasta el día 2023-07-19, la Ficha Registral Número: 68286.**

Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA

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



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

Código Seguro de Verificación (CVS)

2 1 0 9 8 4 6 Z X J 5 J 5 E

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

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

GAD Manta

RESOLUCION ADMINISTRATIVA Nº 035-ALC-M-JOZC-2018
APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONDOMINIO MIROMAR"

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Ab. María Gracia Andrade Mendoza NOTARIA PÚBLICA SEGUNDA Portoviejo - Manabí - Ecuador

## CONSIDERANDO:

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

*Que,* la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 226 expresa que: "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 le sean atribuidas en la Constitución y la Ley...".

*Que,* el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 54 señala que son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implantación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; e) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico. para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; j) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universidad; accesibilidad, Regularidad, continuidad, solidaridad; interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad;

*Que,* el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 55 expresa: "Competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal. -Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, tendrá las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón ";

*Que,* el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización, en el artículo 60 señala que le corresponde al Alcalde...h) Decidir el modelo de


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

gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de Desarrollo y el de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas; i) Resolver Administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo...;

*Que,* la Ley de Propiedad Horizontal, en su artículo 19 expresa que 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,** El Art. enumerado... (1) del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal.- Autorización administrativa preliminar.- Para que el propietario pueda declarar bajo régimen de propiedad horizontal un bien inmueble ha de requerir la autorización preliminar otorgada por el órgano administrativo competente del correspondiente gobierno autónomo descentralizado municipal. Para todo propósito legal, esta autorización constituye la declaración a la que se refiere el artículo 19 de la Ley. La autorización puede ser obtenida, según sea la elección del interesado, en el mismo trámite destinado a la obtención de la autorización de construcción del inmueble o en un procedimiento posterior iniciado a instancia del interesado. La Administración debe implementar los mecanismos necesarios para organizar el trámite para otorgar la correspondiente autorización administrativa preliminar de conformidad con este capítulo.

**Que** **La SECCIÓN SEXTA de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su Art. 331,** señala:

*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*


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

*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.*

Que **El Art. 332 IBÍDEM,** prescribe que:

*"La Dirección Municipal de Planeamiento Urbano en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a la Dirección de Gestión Jurídica, para que en el término de tres días Pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva.*
*En caso de que el informe técnico emitido por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano no sea favorable y contenga observaciones, éste será puesto en conocimiento del o los Interesados a través de la Secretaría General, para que se efectúen las debidas correcciones y se retome el trámite.*
*Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente."*

*Que,* En atención al trámite N° 08920, ingresado por el Área de Tramifacil, relacionado con la comunicación suscrita por el Sr. Guillermo Arboleda Solórzano - Gerente General Condominio La Fabella S.C.C., que en su parte pertinente señala lo siguiente: "*... solicito de la manera más cordial se realice LA PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA URBANIZACION MIROMAR" proyecto ubicado en el sector Barbasquillo de la ciudad de Manta...*" Analizada la documentación presentada, le informo lo siguiente:

**1.- ANTECEDENTES:**

De acuerdo a la escritura de compraventa celebrada el 28 de julio de 2017 en la Notaria Primera de Manta e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 3 de agosto de 2017, el CONDOMINIO LA FABELLA S.C.C. es propietaria del lote de clave catastral N° 1-15-16-04-000 con un área de 5.060,00m2.; ubicado en la calle A y calles Planificadas de la Lotización Barbasquillo de la parroquia Manta del cantón Manta. El antes citado lote de terreno de acuerdo al certificado emitido por el Registro de la


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

Propiedad de Manta, se encuentra con gravamen de hipoteca vigente y mediante la Aprobación de Subdivisión N° 304-20094 del 17 de julio de 2018, emitida por esta dirección se fracciono el antes citado lote, por lo tanto el Condominio MIROMAR se desarrolla sobre un lote con área de 3.883,93m2.

Sobre este predio (3.883,93m2) el propietario construyo el condominio denominado MIROMAR, para este fin obtuvo el Permiso de Construcción # 414-841-70880 emitido el 7 de agosto de 2018, (vigente hasta 2020) por este GAD Municipal a través de esta dirección. Es importante señalar que en la Inspección pertinente el condominio se encuentra en proceso constructivo.

## 2.- DESCRIPCION DEL CONDOMINIO MIROMAR

Se compone de diecinueve (19) viviendas de dos niveles, más las respectivas áreas comunales (que incluyen áreas de recreación y calle interna).

## 3- AREAS GENERALES DEL CONDOMINO

| | |
|---|---|
| AREA TOTAL DEL TERRENO: | 3.883,93m2 |
| AREA TOTAL DE CONSTRUCCION | 4.953,15m2 |
| ÁREA NETA VENDIBLE CONSTRUIDA | 2.023,12m2 |
| AREA NETA VENDIBLE NO CONSTRUIDA | 1.758,52m2 |
| ÁREA TOTAL COMUNAL: | 1.171,51m2 |

## 4.- CONCLUSION.

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

Mediante informe N°-I-DGJ-ZVMG-2018-517 de fecha, 9 de Agosto de 2018, suscrito por la Ab. Zambrano Vera Maria Gasterlu, en calidad de PROCURADORA SINDICA MCPAL en su parte pertinente expresa: "En virtud de lo expresado en los articulos 331 y 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 Arq. Juvenal Zambrano Orejuela, en calidad de Director de Planificación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del **"Condominio MIROMAR "**, por lo que considero pertinente atender la comunicación suscrita por el Sr. Guillermo Arboleda Solórzano - Gerente General del Condominio La Pabella S.C.C., 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



Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 744
www.manta.gob.ec
@Municipio_Manta
fb.com/MunicipioManta
alcaldia@manta.gob.ec
@MunicipioManta
youtube.com/MunicipioManta

Resolución administrativa, disponiendo que se protocolice la resolución de declaratoria de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio **denominado MIROMAR** que de acuerdo a la escritura de compraventa celebrada el 28 de julio 2017 en la notaría primera de Manta e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 3 de Agosto de 2017 el "**CONDOMINIO LA FABELLA S.C.C.** es propietaria del lote de clave catastral N° 1-15-16-04-000 con un área de 5.060,00m2.; ubicado en la calle A y calles Planificadas de la Lotización Barbasquillo de la parroquia Manta del cantón Manta. El antes citado lote de terreno de acuerdo al certificado emitido por el Registro de la Propiedad de Manta, se encuentra con gravamen de hipoteca vigente y mediante la Aprobación de **Subdivisión** N° 304-20094 del 17 de julio de 2018, emitida por esta dirección se fracciono el antes citado lote, por lo tanto el Condominio MIROMAR se desarrolla sobre un lote con área de 3.883,93m2.

Sobre este predio (3.883,93m2) el propietario construyo el condominio denominado MIROMAR, para este fin obtuvo el Permiso de Construcción # 414-841-70880 emitido el 7 de agosto de 2018, (vigente hasta 2020) por este GAD Municipal a través de esta dirección. Es importante señalar que en la Inspección pertinente el condominio se encuentra en proceso constructivo.

En virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y 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.

AB. GUSTAVO PATRICIO MACÍAS VILLACRESES NOTARÍA PÚBLICA CATÓRCE DE MANTA (E) MANABÍ - ECUADOR

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del **Condominio denominado MIROMAR**, que de acuerdo a la escritura de compraventa celebrada el 28 de julio 2017 en la notaria primera de Manta e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 3 de Agosto de 2017 el **CONDOMINIO LA FABELLA S.C.C.** es propietaria del lote de clave catastral N° 1-15-16-04-000 con un área de 5.060,00m2.; ubicado en la calle A y calles Planificadas de la Lotización Barbasquillo de la parroquia Manta del cantón Manta. El antes citado lote de terreno de acuerdo al certificado emitido por el Registro de la Propiedad de Manta, se encuentra con gravamen de hipoteca vigente y mediante la Aprobación de **Subdivisión** N° 304-20094 del 17 de julio de 2018, emitida por esta dirección se fracciono el antes citado lote, por lo tanto el Condominio MIROMAR se desarrolla sobre un lote con área de 3.883,93m2.

Sobre este predio (3.883,93m2) el propietario construyo el condominio denominado MIROMAR, para este fin obtuvo el Permiso de Construcción N° 414-841-70880 emitido el 7 de agosto de 2018, (vigente hasta 2020) por este GAD Municipal a través de esta dirección. Es importante señalar que en la Inspección pertinente el condominio se encuentra en proceso constructivo.

Al amparo de las normas expuestas en la Presente resolución; y acogiendo a los informes de Planificación y Ordenamiento Territorial Área de Control Urbano; y, de Asesoría Jurídica; que forman parte integral de la presente.

**SEGUNDO:** Que, la Secretaria General de esta Municipalidad notifique a los interesados, así como a las Direcciones Municipales de: Planificación y


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

GAD Manta

Ordenamiento Territorial, Avalúos, Catastro y Registro, Gestión Financiera y Gestión Jurídica, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización del documento; y, se proceda con el pago de la tasa respectiva; considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo

Dado y firmada en el despacho de la Alcaldía a los 13 días del mes de Agosto del dos mil dieciocho

Ab. María Gabriela Andrade Mendoza
NOTARIA PÚBLICA SEGUNDA
Portoviejo - Manabí - Ecuador

ING. JORGE ZAMBRANO CEDEÑO
ALCALDE DE MANTA


Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611558 / 2611471 / 2611479
www.manta.gob.ec
@Municipio_Manta
fb.com/MunicipioManta
alcaldia@manta.gob.ec
@MunicipioManta
youtube.com/MunicipioManta

# CONDOMINIO MIROMAR

*Nota: Por la geometría (forma) del Patio las medidas antes descritas corresponden a la de los linderos generales, descontándose el área de planta la baja de la vivienda (50,11m2)*

4.- INFORMACION PARA EL PROCESO:

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

| PLANTA | AREA COMUN m2 | AREA VENDIBLE | | AREA TOTAL CONSTRUCCION m2 |
|---|---|---|---|---|
| | | CONSTRUIDA m2 | NO CONSTRUIDA m2 | |
| PLANTA BAJA | 1.171,51 | 953,90 | 1.758,52 | 3.883,93 |
| PLANTA ALTA | | 1.069,22 | | 1.069,22 |
| TOTAL | 1.171,51 | 2.023,12 | 1.758,52 | 4.953,15 |

4.2.- AREAS GENERALES

4.2.1. Área Total de terreno: 3.883,93m2.
4.2.2. Total de construcción: 4.953,15m2.
4.2.3. Total de Área Común: 1.171,51m2.
4.2.4. Área Neta Vendible: Construida (viviendas) 2.023,12m2.
No Construida (patios) 1.758,52m2.

5.0.- CUADRO DE ALÍCUOTAS

| DEPARTAMENTOS ESTACIONAMIENTOS | AREA NETA (m²) | ALICUOTA % | AREA DE TERRENO (m²) | AREA COMUN (m²) | AREA TOTAL (m²) |
|---|---|---|---|---|---|
| CONDOMINIO MIROMAR | | | | | |
| VIVIENDA 01 Planta Baja | 50,11 | 0,0133 | 51,47 | 15,52 | 65,63 |
| Planta Alta | 55,63 | 0,0147 | 57,13 | 17,23 | 72,86 |
| Patio | 124,19 | 0,0328 | 127,55 | 38,47 | 162,66 |
| VIVIENDA 02 Planta Baja | 50,11 | 0,0133 | 51,47 | 15,52 | 65,63 |
| Planta Alta | 55,63 | 0,0147 | 57,13 | 17,23 | 72,86 |
| Patio | 89,89 | 0,0238 | 92,32 | 27,85 | 117,74 |
| VIVIENDA 03 Planta Baja | 50,11 | 0,0133 | 51,47 | 15,52 | 65,63 |
| Planta Alta | 55,63 | 0,0147 | 57,13 | 17,23 | 72,86 |
| Patio | 89,89 | 0,0238 | 92,32 | 27,85 | 117,74 |
| VIVIENDA 04 Planta Baja | 50,11 | 0,0133 | 51,47 | 15,52 | 65,63 |
| Planta Alta | 55,63 | 0,0147 | 57,13 | 17,23 | 72,86 |
| Patio | 89,89 | 0,0238 | 92,32 | 27,85 | 117,74 |

# CONDOMINIO MIROMAR

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| VIVIENDA 05 Planta Baja | 50,11 | 0,0133 | 51,47 | 15,52 | 65,63 |
| Planta Alta | 55,63 | 0,0147 | 57,13 | 17,23 | 72,86 |
| Patio | 89,89 | 0,0238 | 92,32 | 27,85 | 117,74 |
| VIVIENDA 06 Planta Baja | 50,11 | 0,0133 | 51,47 | 15,52 | 65,63 |
| Planta Alta | 55,63 | 0,0147 | 57,13 | 17,23 | 72,86 |
| Patio | 89,89 | 0,0238 | 92,32 | 27,85 | 117,74 |
| VIVIENDA 07 Planta Baja | 50,11 | 0,0133 | 51,47 | 15,52 | 65,63 |
| Planta Alta | 55,63 | 0,0147 | 57,13 | 17,23 | 72,86 |
| Patio | 89,89 | 0,0238 | 92,32 | 27,85 | 117,74 |
| VIVIENDA 08 Planta Baja | 50,11 | 0,0133 | 51,47 | 15,52 | 65,63 |
| Planta Alta | 55,63 | 0,0147 | 57,13 | 17,23 | 72,86 |
| Patio | 89,89 | 0,0238 | 92,32 | 27,85 | 117,74 |
| VIVIENDA 09 Planta Baja | 50,11 | 0,0133 | 51,47 | 15,52 | 65,63 |
| Planta Alta | 55,63 | 0,0147 | 57,13 | 17,23 | 72,86 |
| Patio | 89,89 | 0,0238 | 92,32 | 27,85 | 117,74 |
| VIVIENDA 10 Planta Baja | 50,11 | 0,0133 | 51,47 | 15,52 | 65,63 |
| Planta Alta | 55,63 | 0,0147 | 57,13 | 17,23 | 72,86 |
| Patio | 92,59 | 0,0245 | 95,09 | 28,68 | 121,27 |
| VIVIENDA 11 Planta Baja | 50,11 | 0,0133 | 51,47 | 15,52 | 65,63 |
| Planta Alta | 55,63 | 0,0147 | 57,13 | 17,23 | 72,86 |
| Patio | 90,89 | 0,0240 | 93,35 | 28,16 | 119,05 |
| VIVIENDA 12 Planta Baja | 50,11 | 0,0133 | 51,47 | 15,52 | 65,63 |
| Planta Alta | 55,63 | 0,0147 | 57,13 | 17,23 | 72,86 |
| Patio | 89,89 | 0,0238 | 92,32 | 27,85 | 117,74 |
| VIVIENDA 13 Planta Baja | 50,11 | 0,0133 | 51,47 | 15,52 | 65,63 |
| Planta Alta | 55,63 | 0,0147 | 57,13 | 17,23 | 72,86 |
| Patio | 89,89 | 0,0238 | 92,32 | 27,85 | 117,74 |
| VIVIENDA 14 Planta Baja | 50,11 | 0,0133 | 51,47 | 15,52 | 65,63 |
| Planta Alta | 55,63 | 0,0147 | 57,13 | 17,23 | 72,86 |
| Patio | 79,89 | 0,0211 | 82,05 | 24,75 | 104,64 |
| VIVIENDA 15 Planta Baja | 50,11 | 0,0133 | 51,47 | 15,52 | 65,63 |
| Planta Alta | 55,63 | 0,0147 | 57,13 | 17,23 | 72,86 |
| Patio | 79,89 | 0,0211 | 82,05 | 24,75 | 104,64 |
| VIVIENDA 16 Planta Baja | 50,11 | 0,0133 | 51,47 | 15,52 | 65,63 |
| Planta Alta | 55,63 | 0,0147 | 57,13 | 17,23 | 72,86 |
| Patio | 79,89 | 0,0211 | 82,05 | 24,75 | 104,64 |
| VIVIENDA 17 Planta Baja | 50,11 | 0,0133 | 51,47 | 15,52 | 65,63 |

# CONDOMINIO MIROMAR

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Planta Alta | 55,63 | 0,0147 | 57,13 | 17,23 | 72,86 |
| Patio | 79,89 | 0,0211 | 82,05 | 24,75 | 104,64 |
| VIVIENDA 18 Planta Baja | 50,11 | 0,0133 | 51,47 | 15,52 | 65,63 |
| Planta Alta | 55,63 | 0,0147 | 57,13 | 17,23 | 72,86 |
| Patio | 79,89 | 0,0211 | 82,05 | 24,75 | 104,64 |
| VIVIENDA 19 Planta Baja | 51,92 | 0,0137 | 53,32 | 16,08 | 68,00 |
| Planta Alta | 67,88 | 0,0179 | 69,72 | 21,03 | 88,91 |
| Patio | 152,5 | 0,0403 | 156,62 | 47,24 | 199,74 |
| TOTALES | 3.781,64 | 1,0000 | 3.883,93 | 1.171,51 | 4.953,15 |

6.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

| | |
|---|---|
| Vivienda 01 | 6,08 |
| Vivienda 02 | 5,18 |
| Vivienda 03 | 5,18 |
| Vivienda 04 | 5,18 |
| Vivienda 05 | 5,18 |
| Vivienda 06 | 5,18 |
| Vivienda 07 | 5,18 |
| Vivienda 08 | 5,18 |
| Vivienda 09 | 5,18 |
| Vivienda 10 | 5,25 |
| Vivienda 11 | 5,20 |
| Vivienda 12 | 5,18 |
| Vivienda 13 | 5,18 |
| Vivienda 14 | 4,91 |
| Vivienda 15 | 4,91 |
| Vivienda 16 | 4,91 |
| Vivienda 17 | 4,91 |
| Vivienda 18 | 4,91 |
| Vivienda 19 | 7,19 |

Ab. María Gabriela Andrade Mendoza NOTARÍA PÚBLICA SEGUNDA Portoviejo - Manabí - Ecuador

AB. GUSTAVO PATRICIO MACÍAS VILLACRESES NOTARIO DEL CANTÓN MANTA (E) MANABÍ - ECUADOR

## REGLAMENTO INTERNO CONDOMINIO MIROMAR

### CAPITULO 1.- DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El Condominio MIROMAR actualmente se encuentra construido y está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho condominio, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

Art. 2.- El Condominio MIROMAR se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como las Viviendas y son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

### CAPITULO 2.- DEL CONDMINIO

Art. 3.- El Condominio MIROMAR se encuentra implantado en el lote ubicado en la avenida A y calles Públicas de la lotización Barbasquillo de la parroquia Manta del cantón Manta, y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

Se compone de diecinueve viviendas que se desarrollan en planta baja el área social y en la planta alta el área íntima.

Art. 4.- En los planos del condominio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación de cada vivienda, distribución de las plantas en que está dividido, las viviendas que integran cada planta y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del condominio.
Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal, su relación y sus derechos.

CAPITULO 3.- DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS Las viviendas, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios.
Son paredes medianeras las que separan una vivienda de otro de distinto dueño, las que separan un departamento de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de los servicios generales. Las paredes que delimitan el condominio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada en planta baja. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.
Se excluyen las puertas que comunican con los ductos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes. La puerta principal de entrada al condominio, los retiros, los pasillos, etc. son bienes comunes y su utilización será reglamentada.
Respecto al área de estacionamiento vehicular, en caso de producirse accidentes entre dos o más vehículos, el causante resarcirá los gastos respectivos al propietario del vehículo perjudicado. En todo caso los accidentes que se produjeren dentro del área de estacionamiento serán de cuenta y riesgo de los actores. En caso de no ponerse de acuerdo, se estará a lo dispuesto en la Ley y a la competencia de los jueces respectivos.
Se prohíbe el uso excesivo de bocinas, alarmas sonoras, equipos de sonidos, reuniones sociales, etc., dentro del área de estacionamiento, así mismo queda prohibido expresamente, lavar vehículos dentro de esta zona.

Art. 6.- MANTENIMIENTO A cada propietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivo, así como el pago de tasas por servicios y de impuestos que a ellos correspondan.

Art. 7.- REQUISITOS PARA MODIFICAR BIENES COMUNES.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario que la obra proyectada no comprometa la estructura existente, seguridad, solidez o salubridad del inmueble declarado en propiedad horizontal, salvo que dichas modificaciones además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los copropietarios asistentes a la Asamblea de Copropietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y que además se encuentre de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el presente Reglamento Interno.

Art. 8.- BIENES COMUNES Son bienes comunes todos los elementos y partes del condominio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

Art. 9.- DERECHOS DEL USUARIO El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del condominio y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

Art. 10.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/ó mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento.
Se exceptúan los gastos de reparación ó reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable.

Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del condominio.

CAPITULO 4

Art. 11.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento;
b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria;
c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
e) Permitir al administrador la inspección de sus departamentos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin, cuándo éste lo considere necesario;
f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su departamento a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc. que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquiriente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios;
h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del condominio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;
i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del condominio. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;
j) El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos;
k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

Art. 12.- TABLA DE ALÍCUOTAS La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del edificio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada local representa porcentualmente con relación al condominio.

Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervenientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como en el caso de la devaluación monetaria o aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios

| | |
|---|---|
| Vivienda 01 | 6,08 |
| Vivienda 02 | 5,18 |
| Vivienda 03 | 5,18 |
| Vivienda 04 | 5,18 |

| | |
|---|---|
| Vivienda 05 | 5,18 |
| Vivienda 06 | 5,18 |
| Vivienda 07 | 5,18 |
| Vivienda 08 | 5,18 |
| Vivienda 09 | 5,18 |
| Vivienda 10 | 5,25 |
| Vivienda 11 | 5,20 |
| Vivienda 12 | 5,18 |
| Vivienda 13 | 5,18 |
| Vivienda 14 | 4,91 |
| Vivienda 15 | 4,91 |
| Vivienda 16 | 4,91 |
| Vivienda 17 | 4,91 |
| Vivienda 18 | 4,91 |
| Vivienda 19 | 7,19 |

Ab. María Gracieta Andrade Mendoza NOTARIA PÚBLICA SEGUNDA Portoviejo - Manabí - Ecuador

CAPITULO 5 DE LAS PROHIBICIONES

Art. 13.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del condominio:

a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del condominio.
b) Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Copropietarios, previa consulta a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.
c) Hacer uso abusivo de su departamento contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
d) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios, o la seguridad del condominio.
e) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
f) Almacenar substancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;
g) Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito del departamento.
h) Introducir y mantener animales domésticos que, a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
i) Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión ó de trabajo.
j) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del condominio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del condominio. Únicamente constará en dicha puerta el número identificatorio del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del condominio.
k) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
l) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el condominio.
m) Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del condominio.
n) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.

o) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infectas contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
p) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el local o departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del local o departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
q) Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
r) Los Copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.
s) Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética, de las fachadas; se podrá reparar o reemplazar, con cortinas de la misma calidad y color.

CAPITULO 6.- DE LAS SANCIONES

Art. 14.- Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la ley de propiedad horizontal o de este reglamento interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan:

a) Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
b) Imposición de multa de hasta un SMV.
c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.
d) Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
e) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del edificio, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos, por la asamblea general de copropietarios.
f) Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

Art. 15.- El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los copropietarios, a sus bienes o al edificio y podrá ser destituido por la asamblea.

Art. 16.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios con la ley, a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante, lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere al copropietario y no hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

CAPITULO 7.- DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 17.- Son órganos de la administración del edificio: La Asamblea de Copropietarios, El Directorio y El Administrador.

Art. 18.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS La asamblea de copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del edificio, así como las relaciones de los condóminos, aunque no concurran a la asamblea o voten en contra.

Art. 19.- La asamblea estará presidida por el director, y a falta de éste, por el primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del administrador y del secretario.

Art. 20.- 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 fueren convocadas para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

Art. 21.- CONVOCATORIA La convocatoria a Asamblea para sesiones Ordinarias no Extraordinarias, será hecha por el director o el administrador, sea según el caso, a la iniciativa previa propia a petición de uno de los miembros del directorio, o de copropietarios que representen por lo menos 30% del total de votos de los copropietarios. En caso de que el director o el administrador según sea el caso, no procedieron a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de los votos del inmueble siguiendo el proceso normal de convocatoria.
Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse y del lugar, la fecha y la hora en que se llevara a efecto. En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquier que fuere el numero de copropietarios que asistieren.
No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

Art. 22.- ASAMBLEA UNIVERSAL La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal.

Art. 23.- QUÓRUM El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alicuotas del condominio.
Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentaje de sus alicuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

Art. 24.- REPRESENTACIÓN Los copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, los que se adjuntarán al acta de la respectiva sesión.

Art. 25.- DERECHO DE ASISTENCIA Es el copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.

Art. 26.- DERECHO DE VOTO Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alicuota de dominio que corresponda al departamento. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea cada copropietario deberá justificar 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.

Art. 27.- VOTACIONES Las decisiones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 51%, salvo los casos en que la ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes. Cada propietario tendrá derecho al voto en proporción a su alicuota.

Art. 28.- Se requerirá el 75% del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al Reglamento Interno las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumentos de edificación, cambios arquitectónicos a la fachada del condominio, traspaso de propiedad, arrendamiento, comodato y reveer decisiones de la asamblea. Los votos en blanco se sumarán a la mayoría numérica.

Art. 29.- LAS ACTAS Las actas de las sesiones se aprobarán y redactarán en la misma sesión para que surtan efecto inmediatamente, debiendo ser firmadas por los copropietarios asistentes, por el director y el secretario. Las actas originales se llevarán en un libro especial a cargo del administrador.

Art. 30.- DE LA ASAMBLEA GENERAL. - Son atribuciones y deberes de la asamblea general:

a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del edificio y fijar la remuneración de este último.
b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
d) Distribuir entre los propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 28. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
g) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus locales cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o departamento.
h) Aprobar y/o modificar el presupuesto anual que presente el Administrador.
i) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su periodo.
j) Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.
k) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del condominio.
l) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del condominio.
m) Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.

Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del director y del secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

CAPITULO 8 DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO

Art. 31.- DEL DIRECTORIO. - El directorio estará integrado por el director, dos vocales principales y sus respectivos suplentes y por el administrador quien hará las funciones de secretario, sin derecho a voto.

Art. 32.- Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art. 33.- Para ser director, vocal o secretario se requiere ser copropietario del edificio. Los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a su vez, serán convocados los respectivos suplentes.

Art. 34.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.

a) Ejercer junto con el Administrador del edificio la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios, en todo cuanto se relacione al régimen de Propiedad Horizontal del Condominio MIROMAR
b) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
c) Asumir provisionalmente las funciones del administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.
d) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.

Art. 35.- SON FUNCIONES DE LOS VOCALES. - Contribuir con el director en las funciones de éste y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios.

Art. 36.- DEL ADMINISTRADOR. - El administrador del condominio será elegido por la asamblea general para el periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por periodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del condominio, pero sí que sea mayor de edad.

Art. 37.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Condominio MIROMAR, solo o junto con el señor Director, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
b) Administrar los bienes comunes del condominio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del director.
d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del comisario.
e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorias y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del condominio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.
h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del condominio, hasta los montos señalados por la asamblea.
j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
k) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.
l) Conservar en orden los títulos del condominio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.
m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el Condominio MIROMAR, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de

instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.

n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.
o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del condominio.
p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del condominio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del condominio.
t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
x) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
y) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

Art. 38.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA. - El secretario será elegido por la asamblea general por el periodo de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por periodos iguales. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecute el directorio y el administrador del condominio. Sus funciones son honoríficas.

Art. 39.- DEL COMISARIO. - Son funciones del comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al directorio y/o asamblea de copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

CAPITULO 9 DISPOSICIONES GENERALES

Art. 40.- DEL FONDO COMÚN DE RESERVA. - Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el Art. 31 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementara con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinará a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

Art. 41.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 50% de los asistentes.

Pastor Avila Barcia
INGENIERO CIVIL
Mat. # 01-[illegible]-51 CICE
CONSULTOR [illegible] 1-1086 - QUITO
SENESCYT 1016-02-298745

ING. PASTOR AVILA BARCIA

TECNICO RESPONSABLE

Factura: 002-002-000036171

20191308004P01009

NOTARIO(A) FELIPE ERNESTO MARTINEZ VERA

NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

| | |
|---|---|
| ...ura N°: | 20191308004P01009 |

| ACTO O CONTRATO: |
|---|
| DECLARACIÓN JURAMENTADA PERSONA NATURAL |

| | |
|---|---|
| ...HA DE OTORGAMIENTO: | 28 DE AGOSTO DEL 2019, (14:56) |

...ORGANTES

OTORGADO POR

| ...rsona | Nombres/Razón social | Tipo Interviniente | Documento de Identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad | Persona que le representa |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ...ral | SANDOVAL PEDAUGA SANDRA | POR SUS PROPIOS DERECHOS | CÉDULA | 1757288087 | VENEZOLANA | COMPARECIENTE | |

A FAVOR DE

| ...rsona | Nombres/Razón social | Tipo Interviniente | Documento de Identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad | Persona que representa |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

...CACIÓN

| Provincia | Cantón | Parroquia |
|---|---|---|
| ...ABÍ | MANTA | MANTA |

| | |
|---|---|
| ...SCRIPCIÓN DOCUMENTO: | |
| ...ETO/OBSERVACIONES: | |

| | |
|---|---|
| ...ANTIA DEL ACTO O ...NTRATO: | INDETERMINADA |

NOTARIO(A) FELIPE ERNESTO MARTINEZ VERA

NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN MANTA

NOTARIA CUARTA DEL CANTÓN MANTA

2019-13-08-04-P01009

**ESCRITURA PÚBLICA DE DECLARACIÓN JURAMENTADA VOLUNTARIA QUE REALIZA LA SEÑORITA SANDRA SANDOVAL PEDAUGA. CUANTÍA: INDETERMINADA.- DOS COPIAS.-.-.-.-**

**En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón de su mismo nombre, Provincia de Manabí República del Ecuador, hoy día veintiocho de Agosto del año dos mil diecinueve, ante mí Abogado Felipe Ernesto Martínez Vera, Notario Público Cuarto del cantón Manta, comparece por sus propios derechos la señorita SANDRA SANDOVAL PEDAUGA, de estado civil soltera, de profesión Odontóloga, Venezolana, mayor de edad, quien manifiesta que tiene la suficiente capacidad civil para contratar y obligarse según la Ley, a quien de conocer personalmente, previa la presentación de su cédula de identidad, Doy fe y, autorizándome de conformidad con el artículo setenta y cinco, de la Ley Orgánica de Gestión de Identidad y Datos Civiles a la obtención de su información en el Registro Personal Único cuyo custodio es la Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación a través del Convenio suscrito con ésta Notaría, que se agregará al presente contrato Bajo juramento y prevenciones legales y resultado de esta declaración juramentada que procede a otorgar con entera libertad y conocimiento sin mediar fuerza ni coacción alguna, manifiesta ante mí, plena advertencia de pena de perjurio y falso testimonio, lo siguiente: UNO: MIS GENERALES DE LEY SON COMO QUEDAN ANTERIORMENTE INDICADAS Y BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO QUE HE PRESTADO, DECLARO QUE EN LA URBANIZACIÓN MIROMAR**

NOTARIA CUARTA DEL CANTÓN MANTA

AB. GUSTAVO PATRICIO MACÍAS VILLAGRESES
CATEDRÁTICO DE LA UNIVERSIDAD DE MANTA (E)
MANABÍ - ECUADOR

Ab. Felipe Martínez Vera
NOTARIO CUARTO
DEL CANTÓN MANTA

**DEL CANTÓN MANTA, NO EXISTE ADMINISTRAD LEGALMENTE NOMBRADO Y NO SE COBRAN CUOTAS MANTENIMIENTO O VALORES DE EXPENSAS POR LO Q EXIMO DE FORMA EXPRESA AL SEÑOR REGISTRADOR DE PROPIEDAD DEL CANTÓN MANTA DE TO RESPONSABILIDAD, AL IGUAL QUE AL SEÑOR NOTAR PUBLICO DONDE SE VAYA A LEGALIZAR LA RESPECTI COMPRAVENTA, POR NO HABERSE DADO CUMPLIMIENTO LO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO GENERAL A LA LEY PROPIEDAD HORIZONTAL.; y, DOS: Que este contrato por naturaleza es de cuantía indeterminada. Es todo cuanto ten que declarar en honor a la verdad y en cumplimiento de l disposiciones legales invocadas, leída que le fue es disposición legal a la compareciente, ésta se ratifica en todo l expuesto firmando para su debida constancia en unidad de ac conmigo el Notario Público, de lo cual doy fe.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.**

Sandra Sandoval.

**SANDRA SANDOVAL PEDAUGA**
**C.I. Nº 175728808-7.**
**DECLARANTE.-**

Ab. Felipe Martínez Vera
NOTARIO CUARTO
DEL CANTÓN MANTA

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

CÉDULA DE IDENTIDAD EXT N. 175728808-7
APELLIDOS Y NOMBRES
SANDOVAL PEDAUGA SANDRA
LUGAR DE NACIMIENTO
Venezuela
Maracaibo
FECHA DE NACIMIENTO 1973-11-09
NACIONALIDAD VENEZOLANA
SEXO F
ESTADO CIVIL SOLTERO

INSTRUCCIÓN SUPERIOR
PROFESIÓN / OCUPACIÓN ODONTÓLOGA
E434313344 002616
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
SANDOVAL GUTIERREZ NELSON DARIO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
PEDAUGA BUSTILLO MARIA MERCEDES
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
QUITO
2016-02-19
FECHA DE EXPIRACIÓN
2026-02-19

Sandra Sandoval.

NOTARIA CUARTA DEL CANTÓN MANTA

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

AB. GUSTAVO PATRICIO MACÍAS VILLACRESES
NOTARÍA PÚBLICA TERCERA DE MANTA (E)
MANABÍ - ECUADOR

# REPÚBLICA DEL ECUADOR

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA

# CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD


Sandra Sandoval.

**Número único de identificación:** 1757288087

**Nombres del ciudadano:** SANDOVAL PEDAUGA SANDRA

**Condición del cedulado:** EXTRANJERO

**Lugar de nacimiento:** VENEZUELA/VENEZUELA

**Fecha de nacimiento:** 9 DE NOVIEMBRE DE 1973

**Nacionalidad:** VENEZOLANA

**Sexo:** MUJER

**Instrucción:** SUPERIOR

**Profesión:** ODONTÓLOGA

**Estado Civil:** SOLTERO

**Cónyuge:** No Registra

**Fecha de Matrimonio:** No Registra

**Nombres del padre:** SANDOVAL GUTIERREZ NELSON DARIO

**Nacionalidad:** VENEZOLANA

**Nombres de la madre:** PEDAUGA BUSTILLO MARIA MERCEDES

**Nacionalidad:** VENEZOLANA

**Fecha de expedición:** 19 DE FEBRERO DE 2016

**Condición de donante:** SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 28 DE AGOSTO DE 2019

Emisor: FELIPE ERNESTO MARTINEZ VERA - MANABÍ-MANTA-NT 4 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 191-255-30253

191-255-30253

Lcdo. Vicente Taiano G.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente

La institución o persona ante quien se presente este certificado deberá validarlo en https://virtual.registrocivil.gob.ec, conforme a la LOGIDAC Art. 4, numeral 1 y a la

Vigencia del documento 1 validación o 1 mes desde el día de su emisión. En caso de presentar inconvenientes con este documento escriba a enlinea@registrocivil.gob.

CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE
REFERENCIA: 1474300579
SECUENCIAL: 0
Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS
OFICINA: 76 - MANTA (AG.) OP: camacias
INSTITUCION DEPOSITANTE: JULIA BRACHO
FORMA DE RECAUDO: Efectivo

| | |
|---|---|
| Efectivo: | 6.50 |
| Comision Efectivo: | 0.51 |
| IVA % | 0.06 |
| TOTAL: | 7.07 |

SUJETO A VERIFICACION

BanEcuador B.P.
RUC: 1768183520001

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

DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA
No. Fac.: 056-503-000005375
Fecha: 17/07/2023 01:09:45 p.m.

No. Autorizaci$n:
1707202301176818352000120565030000053752023130912

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

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

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

AB. GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES
NOTARIA DE CATERCERA DE MANTA (E)
MANABÍ - ECUADOR

BanEcuador
17
AGENCIA CANTONAL
MANTA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

La Fabella
CONSTRUCTORA

**ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA UNIVERSAL DE SOCIOS DE LA SOCIEDAD COMERCIAL Y CIVIL LA FABELLA S.C.C., CELEBRADA EL DIA 23 DE ENERO DEL 2023**

En la ciudad de Manta, a los 23 días del mes de Enero del 2023, siendo las 11:00 am, en el local de la **SOCIEDAD COMERCIAL Y CIVIL LA FABELLA S.C.C.,** ubicado en la Calle 17 Av. 38, se reúnen los accionistas de la sociedad los Señores: Arboleda Solórzano Guillermo, propietario de 45% de acciones; María Alejandra Yépez Vera, propietaria de 50% de acciones; y Mariana Arboleda Solórzano, propietaria de 5% de acciones, quienes conforman la totalidad del capital suscrito y pagado de la **SOCIEDAD COMERCIAL Y CIVIL LA FABELLA S.C.C.,** deciden reunirse en Junta General Extraordinaria Universal de Socios, para conocer el siguiente orden del día:

**AUTORIZAR AL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD PARA QUE REALICE LA VENTA DE TERRENO UBICADO EN LA URBANIZACION MIROMAR SIGNADO CON EL NUMERO 9 Y CLAVE CATASTRAL 1-15-16-14-009. EL MISMO QUE HA SIDO CANCELADO EN SU TOTALIDAD Y TIENE CONOCIMIENTO EL BANCO COMERCIAL DE MANABI Y AUTORIZO LA ESCRITURA A FAVOR DEL COMPRADOR.**

Preside la Junta el socio mayoritario, María Alejandra Yépez Vera, propietaria de 50% de acciones y actúa como Secretario ad-hoc el señor Guillermo Arboleda Solórzano. El secretario toma la lista de los asistentes y constata que se encuentra el 100% del capital suscrito y pagado para lo cual se instala la junta, y se da lectura al único punto del orden del día.

La señorita María Alejandra Yépez Vera, expresa que se tiene un bien inmueble ubicado junto al Colegio Julio Pierregrose, Sector Barbasquillo Cantón Manta, de propiedad de la sociedad, por lo que mociona que el Gerente General proceda con la venta del mismo.

La moción es analizada por los socios presentes la misma que es aprobada por unanimidad y se autoriza al Gerente General de la sociedad para que realice la VENTA DEL TERRENO ANTERIORMENTE MENCIONADO.

Al no existir otro punto que tratar, se da por terminada la junta y se da un receso para la elaboración del acta respectiva luego de lo cual es revisada y leída por los presentes los mismos que aprueban su contenido y firman en unión de acto.

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

La Isabella
CONSTRUCTORA

**CERTIFICO:** Que la presente copia del acta de la Junta General Extraordinaria Universal de Socios celebrada el 23 de Enero del 2023, es igual a la original que reposa en el libro de actas de la compañía.

AB. GUSTAVO PATRICIO MACÍAS VILLACRESES
MANABÍ - ECUADOR

Ing. Rubén Yépez Arboleda
**SECRETARIO AD-HOC**

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

La Fabella
CONSTRUCTORA

AB. GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES
MANABÍ - ECUADOR

MANTA, 10 DE JULIO DEL 2023

POR MEDIO DE LA PRESENTE CERTIFICO QUE UNA VEZ REVISADO LOS ARCHIVOS DE LA SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL CONDOMINIO LA FABELLA S.C.C EL LOTE DE TERRENO UBICADO EN EL CONJUNTO HABITACIONAL MIROMAR SIGNADO CON EL NUMERO 9 Y CLAVE CATASTRAL NUMERO 1-15-16-14-009 NO TIENE NINGUN IMPEDIMENTO DE SER PUESTO A VENTA YA QUE NO REGISTRA NINGUN VALOR PENDIENTE POR COBRAR.

ING. RUBEN YEPEZ ARBOLEDA.
1704745536

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

**CONDOMINIO MIROMAR**
Manta, Manabí 130203
Ecuador

Manta, 04 de agosto del 2023

CERTIFICACIÓN DE PAGO DE ALÍCUOTAS

Por medio del presente documento, yo NELSON DARÍO SANDOVAL GUTIÉRREZ con cédula de identidad número 0963816418 y en mi calidad de administrador del Condominio Miromar, certifico:

Que la Sociedad Civil y Comercial Condominio La Fabella S. C. C. con RUC número 1391849990001, está al día con los pagos de alícuota del lote de terreno identificado como número 09 hasta el mes de julio del presente año.

Se expide el presente certificado a solicitud de la parte interesada.

Atentamente,

Nelson Sandoval

Nelson Darío Sandoval Gutiérrez
Administrador
C.I.: 0693816418

NSG/pdp

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO