

**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 Inscripción: 383**

**Número de Repertorio: 815**

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

1.- Con fecha nueve de Febrero del dos mil veintitres se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA DE DERECHOS DE COPROPIEDAD, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 383 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
663137572	SANDLER HARVEY	COMPRADOR
555842698	SANDLEY ALAN	VENDEDOR
641617309	PIERCE TAMARA	VENDEDOR

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
VIVIENDA DUPLEX A (PB+PA)	1342030005	68779	COMPRAVENTA DE DERECHOS DE COPROPIEDAD
PARQUEADERO DUPLEX 1-2	1342030007	68781	COMPRAVENTA DE DERECHOS DE COPROPIEDAD

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA DE DERECHOS DE COPROPIEDAD

Fecha inscripción: jueves, 09 febrero 2023

Fecha generación: jueves, 09 febrero 2023



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

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

Página 1/1- Ficha nro 0

Puede verificar la validez de este documento ingresando a [https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar\\_cod\\_barras](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 4 0 2 8 9 7 V B F V 8 J J





Factura: 003-004-000040837



20231308003P00143

NOTARIO(A) SUPLENTE GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES

NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO



Escritura N°:	20231308003P00143						
<b>ACTO O CONTRATO:</b>							
COMPRAVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	27 DE ENERO DEL 2023, (17:09)						
<b>OTORGANTES</b>							
<b>OTORGADO POR</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	SANDLER ALAN	POR SUS PROPIOS DERECHOS	PASAPORTE	555842698	ESTADOUNIDENSE	VENDEDOR(A)	
Natural	PIERCE TAMARA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	PASAPORTE	641617309	ESTADOUNIDENSE	VENDEDOR(A)	
<b>A FAVOR DE</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	SANDLER HARVEY	POR SUS PROPIOS DERECHOS	PASAPORTE	663137572	ESTADOUNIDENSE	COMPRADOR (A)	
Natural	MORENO SUAREZ JOSE LUIS	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1309956520	ECUATORIANA	TRADUCTOR(A)	
<b>UBICACIÓN</b>							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABÍ		MANTA			MANTA		
<b>DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:</b>							
<b>OBJETO/OBSERVACIONES:</b>							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	97313.00						

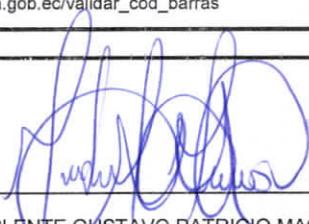
## PRESTACIÓN DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (P)

ESCRITURA N°:	20231308003P00143
FECHA DE OTORGAMIENTO:	27 DE ENERO DEL 2023, (17:09)
OTORGA:	NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA
OBSERVACIÓN:	

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

ESCRITURA N°: 20231308003P00143

FECHA DE OTORGAMIENTO:	27 DE ENERO DEL 2023, (17:09)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	<a href="https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras">https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras</a>
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 2:	<a href="https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras">https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras</a>
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 3:	<a href="https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras">https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras</a>
OBSERVACIÓN:	



NOTARIO(A) SUPLENTE GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES

NOTARÍA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

AP: 00319-DP13-2023-IR



**NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA**  
**AB. GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES**

2023	13	08	03	P00143
------	----	----	----	--------



**COMPRAVENTA DE DERECHOS DE COPROPIEDAD**

**QUE OTORGAN**

**TAMARA PIERCE Y ALAN SANDLER**

**A FAVOR DEL**

**SEÑOR HARVEY SANDLER.**

**CUANTÍA: USD \$ 97.313,23**

**DÍ 2 COPIAS**

**P.C.**

*Gustavo Patricio Macias Villacreses*  
Ab. Gustavo Patricio Macias Villacreses  
NOTARIO PÚBLICO TERCERO (E)  
DEL CANTÓN MANTA

En la ciudad de San Pablo de Manta, provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día veintisiete (27) de enero del dos mil veintitrés, ante mí, **ABOGADO GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES**, Notario Público Tercero Suplente del Cantón Manta, comparecen por una parte: **UNO.-** Los señores **ALAN SANDLER** y **TAMARA PIERCE**, portadores de los números de pasaportes cinco, cinco, cinco, ocho, cuatro, dos, seis, nueve, ocho (555842698) y seis, cuatro, uno, seis, uno, siete, tres, cero, nueve (641617309) respectivamente, de estado civil casados entre sí, de nacionalidad estadounidenses, por sus propios y personales derechos, quienes no son inteligentes en el idioma castellano, por lo tanto en concordancia con el artículo cinco de la Ley Notarial vigente comparece el Señor José Luis Moreno Suarez portador de la cedula de ciudadanía uno, tres, cero, nueve, nueve, cinco, seis, cinco, dos, guion cero (130995652-0), quien declara ser de nacionalidad ecuatoriana, pero inteligente en el idioma

castellano e inglés, por sus propios y personales derechos, cuyas copias certificadas se adjuntan a la presente escritura, para efectos de notificaciones: Edificio Casa Mare de la ciudad de Manta Ecuador; Teléfono: 0984600180; Correo: sandollar17@gmail.com, **DOS.-** El señor **HARVEY SANDLER**, portador del número de pasaporte seis, seis, tres, uno, tres, siete, cinco, siete, dos (663137572), de estado civil soltero, de nacionalidad estadounidense, quien no es inteligente en el idioma castellano, por lo tanto en concordancia con el artículo cinco de la Ley Notarial vigente comparece el Señor José Luis Moreno Suarez portador de la cedula de ciudadanía uno, tres, cero, nueve, nueve, cinco, seis, cinco, dos, guion cero (130995652-0), quien declara ser de nacionalidad ecuatoriana, pero inteligente en el idioma castellano e inglés, por sus propios y personales derechos, cuyas copias certificadas de las identificaciones se adjuntan a la presente escritura, para efectos de notificaciones: edificio Fortaleza, piso 8 de la ciudad de Manta; Teléfono: 0998438829; Correo: [irodriguez@bullorodriguez.com](mailto:irodriguez@bullorodriguez.com). Los comparecientes declaran: ser de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, legalmente capaces para contratar y obligarse a quienes de conocerlos doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación, los cuales mediante su autorización han sido verificado en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana del Registro Civil y además se han agregado como habilitantes; y, me piden que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me entregan cuyo tenor literal y que transcribo es el siguiente: “**SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar una de compraventa de derechos de copropiedad de bien inmueble, contenida en las cláusulas y estipulaciones siguientes: **PRIMERA.- COMPARECIENTES.-** Otorgan el presente contrato por una parte, como LA PARTE VENDEDORA, los señores **ALAN SANDLER** y **TAMARA PIERCE**, quienes no son inteligentes en el idioma castellano, por lo tanto en concordancia con el artículo cinco de la Ley Notarial vigente comparece el Señor **JOSÉ LUIS MORENO SUAREZ**, quien declara ser de nacionalidad ecuatoriana, pero inteligente en el idioma castellano e inglés, y, por otra parte, como LA PARTE COMPRADORA, el señor **HARVEY**



**SANDLER** quien no es inteligente en el idioma castellano, por lo tanto en concordancia con el artículo cinco de la Ley Notarial vigente comparece el Señor **JOSÉ LUIS MORENO SUAREZ**, quien declara ser de nacionalidad ecuatoriana, pero inteligente en el idioma castellano e inglés.- Los comparecientes son: de nacionalidad ecuatoriana y estadounidense, mayores de edad, plenamente capaces para contratar y obligarse; **SEGUNDA.- ANTECEDENTES.- UNO)** Los señores **ALAN SANDLER** y **TAMARA PIERCE**, son copropietarios de los siguientes bienes inmuebles: una Vivienda Dúplex A, un Parqueadero Dúplex 1-2 ubicados en la Urbanización "Ciudad del Mar" del Edificio Casa Mare de la Parroquia Manta del cantón Manta circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: a) **VIVIENDA DUPLEX A (Planta Baja). DEL EDIFICIO CASA MARE**, Ubicado en la Urbanización "Ciudad del Mar", lote N0. 15-30 de la Parroquia Manta del cantón Manta. Vivienda ubicada en el Nivel -1,90 del Edificio, compuesta de sala, comedor, cocina, lavandería, baño social, dormitorio de huéspedes con baño privado, terraza con jacuzzi y escalera de acceso para la planta alta. A esta vivienda se ingresa por el área de circulación comunal. Las medidas y linderos de esta vivienda son las siguientes: **POR ARRIBA:** Lindera en parte con planta alta de esta misma vivienda, y en parte con espacio aéreo. **POR ABAJO:** Lindera en parte con subsuelo 1, en parte con bodega A, en parte con área circulación comunal; en parte con área común del Edificio y en parte con terreno del Edificio. **POR EL NORTE:** Partiendo del Oeste hacia el Este en 7,39m., lindera con vivienda dúplex B (planta baja), de este punto hacia el Sur en 0,64m., de este punto en dirección Sur-Este y a 60° en 1,29m., de este punto hacia el Este en 5,32m., de este punto hacia el Norte en 0,085m., y de este punto hacia el Este en 3,79m., las medidas antes descritas lindera con el área de circulación comunal. **POR EL SUR:** Partiendo del Este hacia el Oeste en 15,97m., lindera en parte con parqueadero dúplex 1-2 y en parte con vacío hacia el área común del Edificio; de este punto hacia el Sur en 0,27m., lindera con vacío hacia el área común del Edificio; y de este punto hacia el Oeste en 3,34m., lindera con vacío hacia el área común del Edificio. **POR EL ESTE:** Partiendo del Norte hacia el Sur en 5,80m., lindera con

Notario Público Tercero (E)  
DEL CANTÓN MANTA

área común del Edificio. POR EL OESTE: Partiendo del Sur hacia el Norte en 6,13m., lindera en parte con vacío hacia el área común del Edificio y en parte con vacío hacia el subsuelo 1; de este punto hacia el Este en 1,68m., lindera con vacío hacia el subsuelo 1; y de este punto hacia el Norte en 1,15m., lindera con vacío hacia el subsuelo 1. AREA: 121,85m<sup>2</sup>. ALICUOTA: 0,1944% AREA DE TERRENO: 107,16m<sup>2</sup>. AREA COMUN: 56,32m<sup>2</sup>. AREA TOTAL: 17817m<sup>2</sup>. **B) VIVIENDA DUPLEX A (Planta Alta)** Vivienda ubicada en el Nivel +1,10 del Edificio, compuesta de sala familiar, dormitorio máster con cuarto de closet, baño privado y balcón; y, dormitorio individual con baño privado, se ingresa a esta planta por escalera interna (vacío) de la misma vivienda. Las medidas y linderos son las siguientes: POR ARRIBA: Lindera con terraza inaccesible. POR ABAJO: Lindera en parte con planta baja de esta misma vivienda; en parte con área de circulación comunal; y en parte con área común del Edificio. POR EL NORTE: Partiendo del Oeste hacia el Este en 9,33m., lindera con vivienda dúplex B (Planta Alta), de este punto hacia el Sur en 1,22m., lindera con vacío hacia el área de circulación comunal; y de este punto hacia el Este en 0,20m., lindera con vacío hacia el área común del Edificio. POR EL SUR: Partiendo del Este hacia el Oeste en 15,16m., lindera en parte con el vacío hacia el parqueadero dúplex 1-2 y en parte con vacío hacia el área común del Edificio; de este punto hacia el Sur en 0,17m., lindera con vacío hacia el área común del Edificio; y de este punto hacia el oeste en 1,34m., lindera con vacío hacia el área común del Edificio. POR EL ESTE: Partiendo del Norte hacia el Sur en 5,87m., lindera con vacío hacia el área común del Edificio POR EL OESTE: Partiendo del Sur hacia el Norte en 4,08m., de este punto hacia el Este en 1,49m., de este punto hacia el Norte en 2,90m., de este punto hacia el Oeste en 1,26m., y de este punto hacia el Norte en 0,20m. Todas las medidas antes descritas lindera con vacío hacia la planta baja de esta misma vivienda. AREA: 103.05m<sup>2</sup>. ALICUOTA: 0,1644%. AREA DE TERRENO: 90,63m<sup>2</sup>. AREA COMUN: 47,63m<sup>2</sup>. AREA TOTAL: 150,68m<sup>2</sup>. **PARQUEADERO DUPLEX 1-2: DEL EDIFICIO CASA MARE**, Ubicado en la Urbanización "Ciudad del Mar", lote N0. 15-30 de la Parroquia Manta Cantón Manta. Parqueadero ubicado en el Nivel -1,90 del Edificio compuesto del área



propiamente dicha, en el cual se encuentra ubicada una cisterna bajo nivel de piso A, este parqueadero se ingresa por el área común del Edificio. Las medidas y linderos de este parqueadero son las siguientes: POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo POR ABAJO: Lindera con terreno del Edificio. POR EL NORTE: Partiendo del oeste hacia el este en 10,00m, lindera en parte con vivienda dúplex A (planta baja) y en parte con área común del edificio, POR EL SUR: Partiendo del este hacia el oeste en 10,00m, lindera con propiedad particular lote 15-28. POR EL ESTE: Partiendo del norte hacia el Sur en 3,00mm, hacia el norte en 3,00m., lindera con área común del Edificio. POR EL OESTE: Partiendo del sur hacia el norte en 3,00m, lindera con área común del edificio. AREA: 30,00m2. ALICUOTA: 0,0479%. AREA DE TERRENO: 26,38m2. AREA COMUN: 13,87m2. AREA TOTAL 43,87m2.- **HISTORIA DE DOMINIO.-** LA PARTE VENDEDORA adquirió los bienes inmuebles antes descritos por escritura de compraventa inscrita el 18 de enero del 2018 con folio inicial 6872 y folio final 6889, posteriormente registro de escritura de Propiedad Horizontal inscrita el 21 de noviembre del 2018 con folio inicial 1695 y folio final 1755, posteriormente registro de Planos inscrito el 21 de noviembre del 2018 con folio inicial 1 y folio final 1, posteriormente Partición entre Copropietarios y Adjudicación inscrita el 17 de mayo del 2019 con folio inicial 39399 y folio final 39458, posteriormente compraventa inscrita el 21 de abril del 2021 con folio inicial 0 y folio final 0, posteriormente sustento de visa inscrita el 13 de agosto del 2021 con folio inicial 0 y folio final 0, posteriormente testamento abierto inscrita el 14 de septiembre del 2021 con folio inicial 0 y folio final 0, posteriormente testamento abierto inscrita el 9 de diciembre del 2021 con folio inicial 0 y folio final 0, los testamentos abiertos que se encuentran inscritos con anterioridad a este acto, quedan insubsistentes por efecto de la venta que realizan los que en su tiempo testaron.- **TERCERA.- COMPRAVENTA DE DERECHOS DE COPROPIEDAD.-** Con los antecedentes expuestos, los comparecientes convienen de manera expresa y voluntaria en lo siguiente: Los señores **ALAN SANDLER** y **TAMARA PIERCE**, dan en venta sus derechos de copropiedad a favor de LA PARTE COMPRADORA, de los siguientes bienes inmuebles: una Vivienda Dúplex A, un

*[Handwritten signature]*  
PATRICIO MACÍAS VILLACRESSES  
NOTARIO PÚBLICO TERCERA DE LA FAMILIA (I)  
QUITO - ECUADOR

Parqueadero Dúplex 1-2 ubicados en la Urbanización "Ciudad del Mar" del Edificio Casa Mare de la Parroquia Manta del cantón Manta, circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: a) VIVIENDA DUPLEX A (Planta Baja). DEL EDIFICIO CASA MARE, Ubicado en la Urbanización "Ciudad del Mar", lote N0. 15-30 de la Parroquia Manta del cantón Manta. Vivienda ubicada en el Nivel -1,90 del Edificio, compuesta de sala, comedor, cocina, lavandería, baño social, dormitorio de huéspedes con baño privado, terraza con jacuzzi y escalera de acceso para la planta alta. A esta vivienda se ingresa por el área de circulación comunal. Las medidas y linderos de esta vivienda son las siguientes: POR ARRIBA: Lindera en parte con planta alta de esta misma vivienda, y en parte con espacio aéreo. POR ABAJO: Lindera en parte con subsuelo 1, en parte con bodega A, en parte con área circulación comunal; en parte con área común del Edificio y en parte con terreno del Edificio. POR EL NORTE: Partiendo del Oeste hacia el Este en 7,39m., lindera con vivienda dúplex B (planta baja), de este punto hacia el Sur en 0,64m., de este punto en dirección Sur-Este y a 60° en 1,29m., de este punto hacia el Este en 5,32m., de este punto hacia el Norte en 0,085m., y de este punto hacia el Este en 3,79m., las medidas antes descritas lindera con el área de circulación comunal. POR EL SUR: Partiendo del Este hacia el Oeste en 15,97m., lindera en parte con parqueadero dúplex 1-2 y en parte con vacío hacia el área común del Edificio; de este punto hacia el Sur en 0,27m., lindera con vacío hacia el área común del Edificio; y de este punto hacia el Oeste en 3,34m., lindera con vacío hacia el área común del Edificio. POR EL ESTE: Partiendo del Norte hacia el Sur en 5,80m., lindera con área común del Edificio. POR EL OESTE: Partiendo del Sur hacia el Norte en 6,13m., lindera en parte con vacío hacia el área común del Edificio y en parte con vacío hacia el subsuelo 1; de este punto hacia el Este en 1,68m., lindera con vacío hacia el subsuelo 1; y de este punto hacia el Norte en 1,15m., lindera con vacío hacia el subsuelo 1. AREA: 121,85m<sup>2</sup>. ALICUOTA: 0,1944% AREA DE TERRENO: 107,16m<sup>2</sup>. AREA COMUN: 56,32m<sup>2</sup>. AREA TOTAL: 17817m<sup>2</sup>. 1.2.- VIVIENDA DUPLEX A (Planta Alta) Vivienda ubicada en el Nivel +1,10 del Edificio, compuesta de sala familiar, dormitorio máster con cuarto de closet, baño privado y balcón; y, dormitorio



individual con baño privado, se ingresa a esta planta por escalera interna (vacío) de la misma vivienda. Las medidas y linderos son las siguientes: POR ARRIBA: Lindera con terraza inaccesible. POR ABAJO: Lindera en parte con planta baja de esta misma vivienda; en parte con área de circulación comunal; y en parte con área común del Edificio. POR EL NORTE: Partiendo del Oeste hacia el Este en 9,33m., lindera con vivienda dúplex B (Planta Alta), de este punto hacia el Sur en 1,22m., lindera con vacío hacia el área de circulación comunal; y de este punto hacia el Este en 0,20m., lindera con vacío hacia el área común del Edificio. POR EL SUR: Partiendo del Este hacia el Oeste en 15,16m., lindera en parte con el vacío hacia el parqueadero dúplex 1-2 y en parte con vacío hacia el área común del Edificio; de este punto hacia el Sur en 0,17m., lindera con vacío hacia el área común del Edificio; y de este punto hacia el oeste en 1,34m., lindera con vacío hacia el área común del Edificio. POR EL ESTE: Partiendo del Norte hacia el Sur en 5,87m., lindera con vacío hacia el área común del Edificio POR EL OESTE: Partiendo del Sur hacia el Norte en 4,08m., de este punto hacia el Este en 1,49m., de este punto hacia el Norte en 2,90m., de este punto hacia el Oeste en 1,26m., y de este punto hacia el Norte en 0,20m. Todas las medidas antes descritas lindera con vacío hacia la planta baja de esta misma vivienda. AREA: 103.05m<sup>2</sup>. ALICUOTA: 0,1644%. AREA DE TERRENO: 90,63m<sup>2</sup>. AREA COMUN: 47,63m<sup>2</sup>. AREA TOTAL: 150,68m<sup>2</sup>. PARQUEADERO DUPLEX 1-2: DEL EDIFICIO CASA MARE, Ubicado en la Urbanización "Ciudad del Mar", lote N<sup>o</sup>. 15-30 de la Parroquia Manta Cantón Manta. Parqueadero ubicado en el Nivel -1,90 del Edificio compuesto del área propiamente dicha, en el cual se encuentra ubicada una cisterna bajo nivel de piso A, este parqueadero se ingresa por el área común del Edificio. Las medidas y linderos de este parqueadero son las siguientes: POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo POR ABAJO: Lindera con terreno del Edificio. POR EL NORTE: Partiendo del oeste hacia el este en 10,00m, lindera en parte con vivienda dúplex A (planta baja) y en parte con área común del edificio, POR EL SUR: Partiendo del este hacia el oeste en 10,00m, lindera con propiedad particular lote 15-28. POR EL ESTE: Partiendo del norte hacia el Sur en 3,00mm, hacia el norte en 3,00m., lindera con área común del

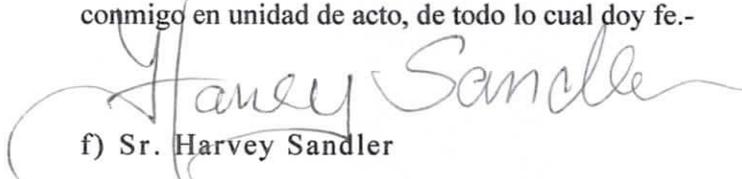
Notario Público Macero (E)  
DEL CANTÓN MANTA

Edificio. POR EL OESTE: Partiendo del sur hacia el norte en 3,00m, lindera con área común del edificio. AREA: 30,00m<sup>2</sup>. ALICUOTA: 0,0479%. AREA DE TERRENO: 26,38m<sup>2</sup>. AREA COMUN: 13,87m<sup>2</sup>. AREA TOTAL 43,87m<sup>2</sup>; el carácter de la negociación se hace bajo la figura legal de cuerpo cierto.-

**CUARTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO.-** Las partes acuerdan que el justo precio, asciende a la suma de NOVENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS TRECE DOLARES CON 23/100 DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA (USD \$97.313,23) que LA PARTE COMPRADORA cancelará a la firma de la presente escritura de compraventa y con la entrega del inmueble y elaboración, legalización e inscripción de la escritura de compraventa definitiva. **QUINTA.** - Las partes renuncian domicilio y acuerdan que toda controversia o diferencia que tenga relación con este contrato será resuelta ante los Jueces competentes del cantón Manta. **SEXTA: ACEPTACION.** - Los Comparecientes, por estar de acuerdo a lo pactado previamente, aceptan y ratifican en todas sus partes el contenido íntegro de la presente Escritura Pública de Compraventa. **SÉPTIMA: SANEAMIENTO.- LA PARTE VENDEDORA,** declara que los bienes inmuebles, materia de este Contrato, se encuentran libres de todo gravamen, que los mismos no son materia de Juicio y no obstante lo cual se obliga al saneamiento en los términos de ley. **OCTAVA: GASTOS.** - Los gastos que ocasionen la celebración de esta escritura, tales como impuestos, derechos notariales, inscripción y demás correrá por cuenta de **LA PARTE COMPRADORA.** **NOVENA: DECLARACIÓN JURAMENTADA.-** Los Comparecientes, declaran que los fondos que han utilizado para la presente negociación, tienen origen lícito, verificable, y en especial, que no provienen de ninguna actividad relacionada con el cultivo, fabricación, almacenamiento, transporte o tráfico de sustancias estupefacientes o psicotrópicas, actos de corrupción y/o actividades fuera de la ley, y que liberan a los vendedores de todo tipo de responsabilidad por el origen de dichos fondos.- Agregue usted señor Notario, - Agregue usted señor Notario, las demás cláusulas de estilo necesarias para la perfecta validez y efectos de esta escritura

pública". (Firmado).- Abogada Ingrid Marianela Rodríguez Velasco, matrícula número 13-2012-289 del Foro de Abogados de Manabí."

**HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA**, la misma que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal.- Para el otorgamiento de la presente escritura pública, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere; y, leída que les fue a los comparecientes íntegramente por mí el Notario en alta y clara voz, aquellos se afirman y ratifican en el total de su contenido, para constancia firman junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-

  
f) Sr. Harvey Sandler  
pass. 663137572



  
f) Sr. Alan Sandler  
pass. 555842698



  
f) Sra. Tamara Pierce  
pass. 641617309



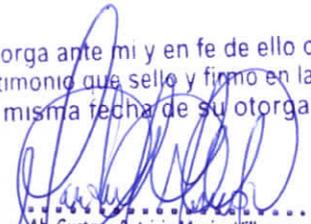
  
f) Sr. José Luis Moreno Suarez  
c.c. 1309956520



**AB. GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES**  
**NOTARIO TERCERO SUPLENTE DEL CANTÓN MANTA.**



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 Macias Villacreses  
NOTARIO PUBLICO TERCERO (E)  
DEL CANTÓN MANTA



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO





LIBRO EN BLANCO

LIBRO EN BLANCO





ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

17 FEB 2021

17 FEB 2021

17 FEB 2021

**SUPERIOR LICENCIADO**  
**MORENO ALARCON SILVIO ARTURO**  
**SUAREZ MAJAO CELESTE ORQUIDEA**  
**MANTA**  
**2019-06-13**  
**2020-05-13**



**REPÚBLICA DEL ECUADOR**  
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACIÓN Y CEDERACIÓN

**130995652-0**



**CIUDADANIA**  
**MORENO SUAREZ**  
**JOSE LUIS**  
**GUAYAS**  
**QUAYACUL**  
**BOLIVAR ISAGRARIO**  
**1987-10-14**  
**ECUATORIANA**  
**HOMBRE**  
**SOLTERO**



**CERTIFICADO DE VOTACIÓN 11 ABRIL 2017**

**MANABI**  
**2**  
**MANTA**  
**MANTA**  
**1**  
**0007 MASCULINO**  
**MORENO SUAREZ JOSE LUIS**

**77682378**  
**1309956520**






## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

**Número único de identificación:** 1309956520

**Nombres del ciudadano:** MORENO SUAREZ JOSE LUIS

**Condición del cedulado:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/GUAYAS/GUAYAQUIL/BOLIVAR  
(SAGRARIO)

**Fecha de nacimiento:** 14 DE OCTUBRE DE 1987

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** HOMBRE

**Instrucción:** SUPERIOR

**Profesión:** LICENCIADO

**Estado Civil:** SOLTERO

**Cónyuge:** No Registra

**Fecha de Matrimonio:** No Registra

**Datos del Padre:** MORENO ALARCON SILVIO ARTURO

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Datos de la Madre:** SUAREZ MAJAO CELESTE ORQUIDEA

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 13 DE JUNIO DE 2018

**Condición de donante:** SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 30 DE ENERO DE 2023

Emisor: GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES - MANABI-MANTA-NT 3 - MANABI - MANTA



N° de certificado: 232-824-46438



232-824-46438

*J. Alvear*

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación  
Documento firmado electrónicamente





# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

## TÍTULO DE PAGO

N° 000465113



\*Escanear para validar

Contribuyente: HARVEY SANDLER  
 Identificación: 06XXXXXXXX2  
 Control: 000000480  
 Nro. Título: 465113

### Certificado de Solvencia (Unico)

Expedición: 2023-01-27      Expiración: 2023-02-27

Año/Fecha	Período	Rubro	Deuda	Abono Ant.	Total
01-2023/02-2023	Mensual	Certificado de Solvencia	\$3.00	\$0.00	\$3.00

El Área de Tesorería **CERTIFICA**. Que la clave catastral 1-34-20-30-005, no registra deudas con el Cuerpo de Bomberos de Manta

**Cajero:** Menendez Mero Ana Matilde

Pagado a la fecha de (2023-01-27 T15:55:53) con forma(s) de pago (EFECTIVO).

**Total a Pagar**      \$3.00  
**Valor Pagado**      \$3.00  
**Saldo**      \$0.00

Firmado electrónicamente por:



MARIA VERONICA  
 CUENCA VINCES

**RUC: 1360000980001**

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

**TITULO DE CREDITO #: T/2023/106396  
 DE ALCABALAS**

Fecha: 25/01/2023

Por: 778.51

Periodo: 01/01/2023 hasta 31/12/2023

Vence: 25/01/2023

**Tipo de Transacción:**

COMPRAVENTA DE DERECHO DE  
 COOPOPRIEDAD

Tradente-Vendedor: SANDLER-ALAN

Identificación: 555842698

Teléfono:

Correo: sd@hotmail.com

Adquiriente-Comprador: SANDLER-HARVEY

Identificación: 663137572

Teléfono: 0992845530

Correo: haverysandelr22@gmail.com

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

VE-958574



**PREDIO:** Fecha adquisición: 14/04/2019

Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección	Precio de Venta
1-34-20-30-005	185.550.64	197.79	EDIFICIOCASAMAREVIVIENDADUPLXAPBPA	97.313.23

**TRIBUTOS A PAGAR**

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2023	DE ALCABALAS	973.13	486.56	0.00	486.57
2023	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	291.94	0.00	0.00	291.94
<b>Total=&gt;</b>		<b>1.265.07</b>	<b>486.56</b>	<b>0.00</b>	<b>778.51</b>

**Saldo a Pagar EXENCIONES**

Rubro	Descripción	Exención	Concepto	Valor
DE ALCABALAS	Descuento Tercera Edad			486.56
<b>Total=&gt;</b>				<b>486.56</b>



N° 012023-083267

Manta, jueves 12 enero 2023

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

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **HARVEY SANDLER** con pasaporte No. **663137572**.

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



Tesorería Municipal  
Dirección de Gestión Financiera



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

**Fecha de expiración: domingo 12 febrero 2023**

Código Seguro de Verificación (CSV)



184082TTISBJ4

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



N° 012023-084518

Manta, jueves 26 enero 2023

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE  
COMPRAVENTA DE DERECHOS DE COPROPIEDAD DEL 50 %

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 1-34-20-30-005 perteneciente a SANDLER HARVEY con C.C. 663137572 Y SANDLER ALAN con C.C. 555842698 Y PIERCE TAMARA con C.C. 641617309 ubicada en EDIFICIO CASA MARE VIVIENDA DUPLEX A (PB+PA) BARRIO BARBASQUILLO PARROQUIA MANTA, con clave catastral 1-34-20-30-007 avaluo \$9.075,82 EDIFICIO CASA MARE PARQUEADERO DUPLEX 1-2 cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$185,550.64 CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA DÓLARES 64/100. SE COBRA ALCABALAS POR LA CUANTIA DE \$97,313.00 NOVENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS TRECE DÓLARES 00/100.  
NO CAUSA UTILIDAD PORQUE LA PERSONA ES DE LA 3ERA EDAD



Tesorería Municipal  
Dirección de Gestión Financiera



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

**Fecha de expiración: sábado 25 febrero 2023**



185336UERGJE2

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



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

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

**N° 012023-083839**

N° ELECTRÓNICO : 224123

**Fecha:** 2023-01-18

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

**DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL**

El predio de la clave: 1-34-20-30-007

Ubicado en: EDIFICIO CASA MARE PARQUEADERO DUPLEX 1-2

**ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA**

Área Neta: 30 m<sup>2</sup>  
Área Comunal: 13.87 m<sup>2</sup>  
Área Terreno: 26.38 m<sup>2</sup>

**PROPIETARIOS**

Documento	Propietario
663137572	SANDLER-HARVEY
555842698	SANDLER-ALAN
641617309	PIERCE-TAMARA

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

TERRENO: 5,144.10  
CONSTRUCCIÓN: 3,931.72  
AVALÚO TOTAL: 9,075.82  
SON: NUEVE MIL SETENTA Y CINCO DÓLARES 82/100

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)



184634532F5EV

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: 2023-01-19 09:40:03**

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

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

**N° 012023-083857**

N° ELECTRÓNICO : 224137

Fecha: 2023-01-19

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

**DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL**

El predio de la clave: 1-34-20-30-005

Ubicado en: EDIFICIO CASA MARE VIVIENDA DUPLEX A (PB+PA)

**ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA**

Área Neta: 224.9 m<sup>2</sup>  
Área Comunal: 103.95 m<sup>2</sup>  
Área Terreno: 197.79 m<sup>2</sup>

**PROPIETARIOS**

Documento	Propietario
663137572	SANDLER-HARVEY
555842698	SANDLER-ALAN
641617309	PIERCE-TAMARA

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

TERRENO: 38,569.05  
CONSTRUCCIÓN: 146,981.59  
AVALÚO TOTAL: 185,550.64  
SON: CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA DÓLARES 64/100

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 Suelo 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)



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: 2023-01-19 09:39:18

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

Ficha Registral-Bien Inmueble

68781

## Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23002016  
Certifico hasta el día 2023-01-20:

### INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 1342030007  
Fecha de Apertura: miércoles, 21 noviembre 2018  
Información Municipal:  
Dirección del Bien: EDIFICIO "CASA MARE"

Tipo de Predio: PARQUEADERO DUPLEX 1-2  
Parroquia: MANTA

### LINDEROS REGISTRALES:

2.3.-PARQUEADERO DÚPLEX 1-2: DEL EDIFICIO CASA MARE, Ubicado en la Urbanización "Ciudad del Mar", lote No. 15-30 de la Parroquia Manta del Cantón Manta.

Parqueadero ubicado en el Nivel -1,90 del Edificio, compuesto del área propiamente dicha, en el cual se encuentra ubicada una cisterna bajo nivel de piso. A este parqueadero se ingresa por el área común del Edificio. Las medidas y linderos de este parqueadero son las siguientes:

POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo.

POR ABAJO: Lindera con terreno del Edificio.

POR EL NORTE: Partiendo del Oeste hacia el Este en 10,00m., lindera en parte con vivienda dúplex A (Planta Baja) y en parte con área común del Edificio.

POR EL SUR: Partiendo del Este hacia el Oeste en 10,00m., lindera con propiedad particular (lote 15-28).

POR EL ESTE: Partiendo del Norte hacia el Sur en 3,00m., lindera con área común del Edificio.

POR EL OESTE: Partiendo del Sur hacia el Norte en 3,00m., lindera con área común del Edificio.

Área: 30,00m<sup>2</sup>. Alicuota: 0.0479% Área de Terreno: 26.38M<sup>2</sup>. Área común: 13.87M<sup>2</sup>. Área Total: 43.87M<sup>2</sup>.

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

### RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	278 jueves, 18 enero 2018	6872	6889
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	28 miércoles, 21 noviembre 2018	1695	1755
PLANOS	PLANOS	31 miércoles, 21 noviembre 2018	1	1
COMPRA VENTA	PARTICION Y ADJUDICACION	1420 viernes, 17 mayo 2019	39399	39458
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	767 miércoles, 21 abril 2021	0	0
COMPRA VENTA	TESTAMENTO ABIERTO	2106 martes, 14 septiembre 2021	0	0
COMPRA VENTA	TESTAMENTO ABIERTO	2951 jueves, 09 diciembre 2021	0	0

### MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA  
[1/7] COMPRAVENTA



Inscrito el: jueves, 18 enero 2018

Número de Inscripción : 278

Folio Inicial: 6872

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 536

Folio Final : 6889

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaria: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 16 enero 2018

Fecha Resolución:

**a.-Observaciones:**

Compraventa relacionada con el Lote de terreno ubicado en la Urbanización llamada Ciudad del Mar, signado como Lote número QUINCE - TREINTA, ubicada en el Cantón Manta, Provincia de Manabí. Con una superficie total de QUINIENTOS CINCUENTA Y UNO COMA QUINCE METROS CUADRADOS.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	BOWEN ALCIVAR MARIA JHAEL	SOLTERO(A)	MANTA
COMPRADOR	MONCAYO JUANEDA EDMUNDO ENRIQUE RICARDO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	BENALCAZAR SANCHEZ EVANGELISTA ARTURO	DIVORCIADO(A)	MANTA

**Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES**

[ 2 / 7 ] PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: miércoles, 21 noviembre 2018

Número de Inscripción : 28

Folio Inicial: 1695

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 7678

Folio Final : 1755

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaria: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 09 noviembre 2018

Fecha Resolución:

**a.-Observaciones:**

PROPIEDAD HORIZONTAL Terreno en el que se encuentra implantado el edificio CASA MARE, está ubicado en la urbanización Ciudad del Mar lote número 15-30, de la parroquia y cantón Manta. En representación de la Sta. MARIA JHAEL BOWEN ALCIVAR, comparece la Sra. Gina Emperatriz Alcivar Salazar, con Poder Especial.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	MONCAYO JUANEDA EDMUNDO ENRIQUE RICARDO	CASADO(A)	MANTA
PROPIETARIO	BUENAVENTURA ALCIVAR MARJORIE	CASADO(A)	MANTA
PROPIETARIO	BOWEN ALCIVAR MARIA JHAEL	SOLTERO(A)	MANTA

**Registro de : PLANOS**

[ 3 / 7 ] PLANOS

Inscrito el: miércoles, 21 noviembre 2018

Número de Inscripción : 31

Folio Inicial: 1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 7679

Folio Final : 1

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaria: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 09 noviembre 2018

Fecha Resolución:

**a.-Observaciones:**

PLANOS DEL EDIFICIO CASA MARE.- terreno en el que se encuentra implantado el edificio CASA MARE, está ubicado en la urbanización Ciudad del Mar lote número 15-30, de la parroquia y cantón Manta. En representación de la Sta. MARIA JHAEL BOWEN ALCIVAR, comparece la Sra. Gina Emperatriz Alcivar Salazar, con Poder Especial.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	BOWEN ALCIVAR MARIA JHAEL	SOLTERO(A)	MANTA
PROPIETARIO	BUENAVENTURA ALCIVAR MARJORIE	CASADO(A)	MANTA
PROPIETARIO	MONCAYO JUANEDA EDMUNDO ENRIQUE RICARDO	CASADO(A)	MANTA

Registro de: COMPRAVENTA

[4 / 7] PARTICION Y ADJUDICACION

Inscrito el: viernes, 17 mayo 2019

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEPTIMA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 08 mayo 2019

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PARTICION ENTRE COPROPIETARIOS Y ADJUDICACION Los cónyuges Edmundo Enrique Ricardo Moncayo Juaneda y su cónyuge Marjorie Buenaventura Alcivar y Srta. Maria Jhael Bowen Alcivar, debidamente representada mediante Poder Especial por la Sra. Gina Emperatriz Alcivar Salazar son propietario de los siguientes inmuebles: Vivienda Duplex A, Parqueadero Duplex 1-2, Vivienda Duplex B, Parqueadero Duplex 3-4 y Bodega A del Edificio Casa Mare, ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar de la parroquia Manta del cantón Manta. Se procede a realizar la partición o adjudicación de los bienes detallados anteriormente: - A los cónyuges Edmundo Enrique Ricardo Moncayo y Sra. Marjorie Buenaventura Alcivar les corresponde: Vivienda Duplex A, Parqueadero Duplex 1-2 del Edificio Casa Mare. - A la Srta. María Jhael Bowen Alcivar le corresponde la Vivienda Duplex B, Parqueadero Duplex 3-4 y la Bodega A del Edificio Casa Mare.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	MONCAYO JUANEDA EDMUNDO ENRIQUE RICARDO	CASADO(A)	MANTA
PROPIETARIO	BUENAVENTURA ALCIVAR MARJORIE	CASADO(A)	MANTA
PROPIETARIO	BOWEN ALCIVAR MARIA JHAEL	SOLTERO(A)	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[5 / 7] COMPRAVENTA

Inscrito el: miércoles, 21 abril 2021

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 14 abril 2021

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Compraventa de los señores HARVEY SANDLER (50%) TAMARA PIERCE (25%) Y ALAN HARVEY (25%) una vivienda duplex A, un parqueadero duplex 1-2 ubicados en la Urbanización Ciudad del Mar del Edificio Casa Mare de la parroquia y cantón Manta, los señores HARVEY SANDLER Y TAMARA PIERCE comparece mediante poder. (La Sra. Ingrid Marianela Rodríguez Velasco en su calidad de apoderada del Sr. HARVEY SANDLER)

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	PIERCE TAMARA	CASADO(A)	MANTA
COMPRADOR	SANDLER ALAN	CASADO(A)	MANTA
COMPRADOR	SANDLER HARVEY	SOLTERO(A)	MANTA
VENDEDOR	BUENAVENTURA ALCIVAR MARJORIE	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	MONCAYO JUANEDA EDMUNDO ENRIQUE RICARDO	CASADO(A)	MANTA



Registro de : COMPRA VENTA

[6 / 7] TESTAMENTO ABIERTO

Inscrito el: martes, 14 septiembre 2021

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 08 septiembre 2021

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

TESTAMENTO ABIERTO VIVIENDA DÚPLEX A (Planta Baja). DEL EDIFICIO CASA MARE, Ubicado en la Urbanización "Ciudad del Mar", lote No. 15-30 de la Parroquia Manta del Cantón Manta. PARQUEADERO DÚPLEX 1-2: DEL EDIFICIO CASA MARE, Ubicado en la Urbanización "Ciudad del Mar", lote No. 15-30 de la Parroquia Manta del Cantón Manta. Declara el otorgante que haciendo uso de la facultad de testar, expresa que como cabeza de familia de los bienes heredados durante su esfuerzo y trabajo que es su voluntad dejar a favor de Alan Sandler portador del pasaporte número 555842698 en forma total los derechos de propiedad que le corresponden de los bienes inmuebles descritos en la cláusula

tercera, en el caso que Alan Sandler falleciera primero es mi voluntad de legar a favor de Tamara Pierce portadora del pasaporte Número 641617309 en forma total los derechos de copropiedad que le corresponden de los bienes inmuebles descritos.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
BENEFICIARIO	SANDLER ALAN		MANTA
TESTADOR	HARVEY SANDLER	SOLTERO(A)	MANTA

Registro de : **COMPRA VENTA**  
[ 7 / 7 ] TESTAMENTO ABIERTO

Inscrito el: jueves, 09 diciembre 2021

Número de Inscripción : 2951

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 6388

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 06 diciembre 2021

Fecha Resolución:

**a.-Observaciones:**

TESTAMENTO ABIERTO VIVIENDA DÚPLEX A (PB+PA). DEL EDIFICIO CASA MARE, Ubicado en la Urbanización "Ciudad del Mar", lote No. 15-30 de la Parroquia Manta del Cantón Manta. PARQUEADERO DÚPLEX 1-2: DEL EDIFICIO CASA MARE, Ubicado en la Urbanización "Ciudad del Mar", lote No. 15-30 de la Parroquia Manta del Cantón Manta. Declara el otorgante que haciendo uso de la facultad de testar, expresa que como queda dicho los bienes los adquirió fruto de su esfuerzo y trabajo que es su voluntad legar a favor de Tamara Pierce portadora de la cedula No. 0965460942 en forma total los derechos de copropiedad que le corresponden de los bienes inmuebles descritos en la cláusula tercera, en el caso que Tamara Pierce falleciera primero es mi voluntad de legar a favor de Harvey Sandler portador de la cedula No. 096526514 en forma total los derechos de copropiedad que le corresponden de los bienes inmuebles descritos.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
BENEFICIARIO	PIERCE TAMARA	CASADO(A)	
TESTADOR	ALAN SANDLER	CASADO(A)	MANTA

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	5
PLANOS	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
<b>Total Inscripciones &gt;&gt;</b>	<b>7</b>

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 2023-01-20

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : RODRIGUEZ VELASCO INGRID MARIANELA

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23002016 certifico hasta el día 2023-01-20, la Ficha Registral Número: 68781.



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

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

Página 5/5- Ficha nro 68781

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

- Puede verificar la validez de este documento ingresando a [https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar\\_cod\\_barras](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)



2 8 7 3 5 9 L P B G Q E F



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

Ficha Registral-Bien Inmueble

68779

## Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23002016  
Certifico hasta el día 2023-01-20:

### INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 1342030005  
Fecha de Apertura: miércoles, 21 noviembre 2018  
Información Municipal:  
Dirección del Bien: EDIFICIO "CASA MARE"

Tipo de Predio: VIVIENDA DUPLEX A (PB+PA)  
Parroquia: MANTA

### LINDEROS REGISTRALES:

VIVIENDA DÚPLEX A (Planta Baja). DEL EDIFICIO CASA MARE, Ubicado en la Urbanización "Ciudad del Mar", lote No. 15-30 de la Parroquia Manta del Cantón Manta.

Vivienda ubicada en el Nivel -1,90 del Edificio, compuesta de sala, comedor, cocina, lavandería, baño social, dormitorio de huéspedes con baño privado, terraza con jacuzzi y escalera de acceso para la planta alta. A esta vivienda se ingresa por el área de circulación comunal. Las medidas y linderos de esta vivienda son las siguientes:

POR ARRIBA: Lindera en parte con planta alta de esta misma vivienda, y en parte con espacio aéreo.

POR ABAJO: Lindera en parte con subsuelo 1, en parte con bodega A, en parte con área circulación comunal; en parte con área común del Edificio y en parte con terreno del Edificio.

POR EL NORTE: Partiendo del Oeste hacia el Este en 7,39m., lindera con vivienda dúplex B (Planta Baja), de este punto hacia el Sur en 0,64m., de este punto en dirección Sur-Este y a 60° en 1,29m., de este punto hacia el Este en 5,32m., de este punto hacia el Norte en 0,085m., y de este punto hacia el Este en 3,79m., las medidas antes descritas linderan con el área de circulación comunal.

POR EL SUR: Partiendo del Este hacia el Oeste en 15,97m., lindera en parte con parqueadero dúplex 1-2 y en parte con vacío hacia el área común del Edificio; de este punto hacia el Sur en 0,27m., lindera con vacío hacia el área común del Edificio; y de este punto hacia el Oeste en 3,34m., lindera con vacío hacia el área común del Edificio.

POR EL ESTE: Partiendo del Norte hacia el Sur en 5,80m., lindera con área común del Edificio.

POR EL OESTE: Partiendo del Sur hacia el Norte en 6,13m., lindera en parte con vacío hacia el área común del Edificio y en parte con vacío hacia el subsuelo 1; de este punto hacia el Este en 1,68m., lindera con vacío hacia el subsuelo 1; y de este punto hacia el Norte en 1,15m., lindera con vacío hacia el subsuelo 1.

Área: 121,85m<sup>2</sup>. Alicuota: 0,1944% Área de Terreno: 107,16m<sup>2</sup>. Área Común: 56,32m<sup>2</sup>. Área Total: 178,17m<sup>2</sup>

1.2.-VIVIENDA DÚPLEX A (Planta Alta). Vivienda ubicada en el Nivel +1,10 del Edificio, compuesta de sala familiar, dormitorio master con cuarto de closet, baño privado y balcón; y, dormitorio individual con baño privado, se ingresa a esta planta por escalera interna (vacío) de la misma vivienda. Las medidas y linderos de esta vivienda son las siguientes:

POR ARRIBA: Lindera con terraza inaccesible.

POR ABAJO: Lindera en parte con planta baja de esta misma vivienda; en parte con área de circulación comunal; y en parte con área común del Edificio.

POR EL NORTE: Partiendo del Oeste hacia el Este en 9,33m., lindera con vivienda dúplex B (Planta Alta), de este punto hacia el Sur en 1,22m., lindera con vacío hacia el área de circulación comunal; de este punto hacia el Este en 6,74m., lindera con vacío hacia el área de circulación comunal; de este punto hacia el Norte en 0,085m., lindera con vacío hacia el área de circulación comunal; y de este punto hacia el Este en 0,20m., lindera con vacío hacia el área común del Edificio.

POR EL SUR: Partiendo del Este hacia el Oeste en 15,97m., lindera en parte con parqueadero dúplex 1-2 y en parte con vacío hacia el área común del Edificio; de este punto hacia el Sur en 0,27m., lindera con vacío hacia el área común del Edificio; y de este punto hacia el Oeste en 3,34m., lindera con vacío hacia el área común del Edificio.



Oeste en 1,34m., lindera con vacío hacia el área común del Edificio.

POR EL ESTE: Partiendo del Norte hacia el Sur en 5,87m., lindera con vacío hacia el área común del Edificio.

POR EL OESTE: Partiendo del Sur hacia el Norte en 4,08m.; de este punto hacia el Este en 1,49m.; de este punto hacia el Norte en 2,90m.; de este punto hacia el Oeste en 1,26m.; y de este punto hacia el Norte en 0,20m. Todas las medidas antes descritas linderan con vacío hacia la planta baja de esta misma vivienda. Área: 103,05m2. Alicuota: 0,1644%. Área de Terreno: 90,63m2. Área común: 47,63m2. Área Total: 150,68m2

**SOLVENCIA:** EL PREDIO DESCRITO TIENE SUSTENTO DE VISA.

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	157 lunes, 21 mayo 1973	664	665
COMPRA VENTA	PROTOCOLIZACIÓN DE SENTENCIA	1072 miércoles, 24 abril 2002	9542	9544
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2811 miércoles, 22 diciembre 2004	14353	14373
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2810 miércoles, 22 diciembre 2004	14333	14352
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1364 jueves, 26 mayo 2005	19630	19637
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1938 martes, 09 agosto 2005	26827	26937
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO	37 jueves, 28 septiembre 2006	1149	1149
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO	24 jueves, 03 mayo 2007	1490	1552
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO	54 martes, 25 septiembre 2007	2690	2714
PLANOS	PLANOS	2 viernes, 16 enero 2009	9	58
FIDEICOMISO	REFORMA DE FIDEICOMISO MERCANTIL	2 miércoles, 04 febrero 2009	26	57
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	125 jueves, 12 enero 2012	2775	2804
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	3506 martes, 19 noviembre 2013	70584	70598
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	278 jueves, 18 enero 2018	6872	6889
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	28 miércoles, 21 noviembre 2018	1695	1755
PLANOS	PLANOS	31 miércoles, 21 noviembre 2018	1	1
COMPRA VENTA	PARTICION Y ADJUDICACION	1420 viernes, 17 mayo 2019	39399	39458
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	767 miércoles, 21 abril 2021	0	0
SUSTENTO DE VISA	SUSTENTO DE VISA	3 viernes, 13 agosto 2021	0	0
COMPRA VENTA	TESTAMENTO ABIERTO	2106 martes, 14 septiembre 2021	0	0
COMPRA VENTA	TESTAMENTO ABIERTO	2951 jueves, 09 diciembre 2021	0	0

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Registro de : **COMPRA VENTA**

[1 / 21 ] COMPRAVENTA

Inscrito el: lunes, 21 mayo 1973

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 01 febrero 1973

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Número de Inscripción : 157

Folio Inicial: 664

Número de Repertorio: 511

Folio Final : 665

Compraventa Un lote de terreno ubicado en Manta con las siguientes medidas siguientes: Por el frente playas del mar con ochenta y cuatro metros; Por atrás con camino público con ochenta y cuatro metros; Por un costado terreno que sobran al vendedor y ciento treinta metros; y Por el otro

costado camino publico y noventa y seis metros. Con un area total de nueve mil novecientos noventa y dos metros cuadrado. Archivado en el libro de mayor cuantia.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	REYES PICO JOSE DIONISIO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	REYES ZAMBRANO JOSE ROGERIO	VIUDO(A)	MANTA

**Registro de : COMPRA VENTA**

[ 2 / 21 ] PROTOCOLIZACIÓN DE SENTENCIA

Inscrito el: miércoles, 24 abril 2002

Número de Inscripción : 1072

Folio Inicial: 9542

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 1915

Folio Final : 9544

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 15 marzo 2002

Fecha Resolución:

**a.-Observaciones:**

Un bien Inmueble que esta ubicado en el Sector denominado el Cercado de esta Ciudad . con el fin de corregir l as medidas ya que constan que las medidas y linderos son Por el FRENTE con 84.00 metros y playas de mar; POR ATRAS con 84.00 metros y camino público; COSTADO DERECHO , con 130.00 metros y terrenos que le sobran al vendedor Sr Jose Rogerio Reyes Zambrro; y COSTADO IZQUIERDO. con 96.60 metros y camino público, cuando en realidad las medidas y linderos exactas son las que consta en el informe Paricial, y según las Inspeccion Judicial el inmueble está ubicado en la carretera San Mateo y Playa publica, de la Parroquia Manta , Canton Manta , tiene los linderos y medidas actuales: Por el frente con Playa del mar con 103.00 m Por el costado Derecho con José Dionisio Reyes con 237.00 m Por el costado Izquierdo en linea irregular en 201.00m camino de acceso a la playa más 43.00 - Via que conduce a Sam Mateo.- Temiendo una area de terreno de 13.977.00 m2,

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
AUTORIDAD COMPETENTE	JUZGADO QUINTO DE LO CIVIL DE MANABI		MANTA
PROPIETARIO	REYES PICO JOSE DIONISIO	NÓ DEFINIDO	MANTA



**Registro de : COMPRA VENTA**

[ 3 / 21 ] COMPRAVENTA

Inscrito el: miércoles, 22 diciembre 2004

Número de Inscripción : 2811

Folio Inicial: 14353

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 6015

Folio Final : 14373

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 09 noviembre 2004

Fecha Resolución:

**a.-Observaciones:**

COMPRAVENTA. Lote de terreno o solar identificado como número 9 ubicado en la carretera San Mateo y playa pública, Parroquia y Cantón Manta, con los siguientes linderos y medidas. Lote de terreno 9. POR EL FRENTE: Con noventa y cinco metros y lindera con vía que conduce de Manta a San Mateo. POR ATRAS: Con noventa y siete metros y lindera con playas del mar. POR EL COSTADO DERECHO: Con seiscientos seis metros y lindera con el lote de terreno signado con el número diez. POR EL COSTADO IZQUIERDO: Con seiscientos sesenta y ocho metros y lindera con el lote de terreno signado con el número ocho. Area 58.600 m2. Las Compañías Construcciones y Servicios Generales Conservigesa S.A., representada por los señores José Díaz García y el Ing. Edgar Santos Cevallos en calidad de Presidente y Gerente General respectivamente, Metros Cuadrados Estrategas Inmobiliarios S. A. Mega Inmobiliaria, representada legalmente por César Mesa Maldonado en calidad de Presidente y la Compañía Duncan Business Inc. representada legalmente por sus apoderados Sres. José de Ycaza Coronel y Cecilia Marieta Aragon Guerrero. Las Compradoras, en las interpuestas personas de sus representantes legales adquieren el referido inmueble en las siguiente proporción: La compañía Metros Cuadrados Estrategas Inmobiliarios S.A. Mega Inmobiliaria: 25%. Ducan Busines Inc: 25%. Construcciones y Servicios Generales Conservigesa S. A. 50%.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	COMPAÑIA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A. CONSERVIGESA		MANTA
COMPRADOR	METROS CUADRADOS ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. MEGA INMOBILIARIA		MANTA

COMPRADOR	COMPAÑIA DUNCAN BUSINESS INC.		MANTA
VENDEDOR	REYES MONTALVO PATRICIA GIOCONDA	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	REYES MONTALVO IRMA MARIA EULELIA	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	REYES PICO JOSE DIONISIO	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	REYES MONTALVO JORGE DIONISIO	NO DEFINIDO	ALOAG

**Registro de : COMPRA VENTA**

[4 / 21 ] COMPRAVENTA

Inscrito el: miércoles, 22 diciembre 2004

Número de Inscripción : 2810

Folio Inicial: 14333

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 6013

Folio Final : 14352

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 09 noviembre 2004

Fecha Resolución:

**a.-Observaciones:**

COMPRAVENTA. Lote número 8 ubicado en la carretera San Mateo y playa pública Parroquia y Cantón Manta. LOTE DE TERRENO 8. POR EL FRENTE: Con noventa y tres metros y lindera con vía que conduce a Manta a San Mateo. POR ATRAS: Con noventa y un metros y lindera con playas del mar. POR EL COSTADO IZQUIERDO: Lindera con el lote de terreno signado con el número siete con seiscientos setenta y dos metros. POR EL COSTADO DERECHO: Lindera con el lote de terreno signado con el número nueve con seiscientos sesenta y ocho metros. Area 58.600m2. Las Compañías Construcciones y Servicios Generales Conservigesa S.A., representada por los señores José Díaz García y el Ing. Edgar Santos Cevallos en calidad de Presidente y Gerente General respectivamente, Metros Cuadrados Estrategas Inmobiliarios S. A. Mega Inmobiliaria, representada legalmente por César Mesa Maldonado en calidad de Presidente y la Compañía Duncan Business Inc. representada legalmente por sus apoderados Sres. José de Ycaza Coronel y Cecilia Marieta Aragon Guerrero. Las Compradoras, en las interpuestas personas de sus representantes legales adquieren el referido inmueble en las siguiente proporción: La compañía Metros Cuadrados Estrategas Inmobiliarios S.A. Mega Inmobiliaria: 25%. Ducan Busines Inc: 25%. Construcciones y Servicios Generales Conservigesa S. A. 50%.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	COMPAÑIA INMOBILIARIA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES CONSERVIGESA S.A.		MANTA
COMPRADOR	METROS CUADRADOS ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. MEGA INMOBILIARIA		MANTA
COMPRADOR	COMPAÑIA DUNCAN BUSINESS INC.		MANTA
VENDEDOR	REYES MONTALVO JORGE DIONISIO	NO DEFINIDO	ALOAG
VENDEDOR	REYES MONTALVO PATRICIA GIOCONDA	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	REYES PICO JOSE DIONISIO	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	REYES MONTALVO IRMA MARIA EULALIA	NO DEFINIDO	MANTA

**Registro de : COMPRA VENTA**

[5 / 21 ] COMPRAVENTA

Inscrito el: jueves, 26 mayo 2005

Número de Inscripción : 1364

Folio Inicial: 19630

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2525

Folio Final : 19637

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 16 mayo 2005

Fecha Resolución:

**a.-Observaciones:**

Un bien Inmueble que esta ubicado en el sitio Piedra Larga de la Parroquia San Mateo del Canton Manta , el mismo que esta signados con el numero dos. cuatro, y cinco circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos : LOTE DOS : POREL FRENTE : Con doce metros y veinte centímetros, con calle publica frente a la playa- POR ATRAS: Con doce metros veinte centímetros y propiedad del vendedor señor José Dionisio Reyes. Pico; POR EL COSTADO IZQUIERDO : Con veinte metros y propiedad de la Compradora señora Nieves Lorena Torres R POR EL COSTADO DERECHO: con veinte metros y propiedad de la Compradora Señora Nieves Lorena Torres R. con una cabida total de Doscientos cuarenta y cuatro metros cuadrados. LOTE CUATRO : POR EL FRENTE : Con diez metros treinta centímetros y calle publica frente a la playa: POR ATRAS :Con diez metros treinta centímetros y propiedad del vendedor señor Jose Dionisio Reyes Pico; POR EL COSTADO DERECHO : Con veinte metros y propiedad de la Compradora señora Nieves Lorena Torres R POR EL COSTADO IZQUIERDO: Con veinte metros y propiedad de la Compradora señora Nieves Lorena Torres E Con una cabida total de DOSCIENTOS SEIS METROS CUADRADOS- y LOTE CINCO: POR EL FRENTE: Con quince metros y calle publica frede a la playa; POR ATRAS : Con quince metros y propiedad del vendedor Jose Dionisio Reyes Pico; POR EL COSTADO DERECHO : Con veinte metros y propiedad del Vendedor Jose Dionisio Reyes Pico; y: POR EL COSTADO IZQUIERDO : Con veinte metros y propiedad de la Compradora Señora Nieves Lorena Torres R Con una cabida total de TRESCIENTOS METROS CUADRADOS.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	REYES PICO JOSE DIONISIO	CASADO(A)	MANTA
COMPRADOR	MONTALVO CABEZAS MARIA PIEDAD	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	CEVALLOS MERA WALBERTO RICARDO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	TORRES REYES NIEVES LORENA	CASADO(A)	MANTA

**Registro de : COMPRA VENTA**

[6 / 21 ] COMPRAVENTA

Inscrito el: martes, 09 agosto 2005

Número de Inscripción : 1938

Folio Inicial: 26827

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 3742

Folio Final : 26937

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 13 julio 2005

Fecha Resolución:

**a.-Observaciones:**

COMPRAVENTA, relacionada con dos lotes de terreno, ubicado en el Sitio Piedra Larga, de la Parroquia San Mateo del Cantón Manta, signados con el número uno y tres circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos: LOTE UNO: Por el frente con ocho metros y treinta centímetros con calle pública frente a la playa; Por Atrás con ocho metros treinta centímetros con terrenos del vendedor; Por el Costado Derecho con veinte metros y terrenos de Nieves Lorena Torres Reyes; Por el Costado Izquierdo con veinte metros y vía de acceso a la playa dando una cavidad total de CIENTO SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS. EL LOTE TRES: Por el frente calle pública frente a la playa diez metros y sesenta centímetros; Por atrás con diez metros y sesenta centímetros con terrenos del vendedor; Por el Costado Derecho con veinte metros y terrenos de Nieves Lorena Torres Reyes; por el Costado izquierdo con veinte metros y terrenos Nieves Lorena Torres Reyes. Dando una cavidad total de DOSCIENTOS DOCE METROS CUADRADOS.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	CEVALLOS MERA WALBERTO RICARDO	CASADO(A)	MANTA
COMPRADOR	TORRES REYES NIEVES LORENA	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	REYES PICO JOSE DIONISIO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	MONTALVO CABEZAS MARIA PIEDAD	CASADO(A)	MANTA



**Registro de : FIDEICOMISO**

[7 / 21 ] FIDEICOMISO

Inscrito el: jueves, 28 septiembre 2006

Número de Inscripción : 37

Folio Inicial: 1149

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 4726

Folio Final : 1149

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA TRIGÉSIMA

Cantón Notaría: GUAYAS

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 20 julio 2006

Fecha Resolución:

**a.-Observaciones:**

Los Constituyentes aportan para la constitucion del Fideicomiso Mercantil irrevocable denominando Fideicomiso Piedra Larga varios lotes de terrenos ubicados en esta ciudad de Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
BENEFICIARIO	COMPAÑIA METROS CUADRADOS ESTRATEGAS INMOBILAIRIOS S.A MEGA INMOBILIARIA	NO DEFINIDO	MANTA
BENEFICIARIO	COMPAÑIA DUNCAN BUSINESS INC.	NO DEFINIDO	MANTA
BENEFICIARIO	COMPAÑIA CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S. A.	NO DEFINIDO	MANTA
CONSTITUYENTE	TORRES REYES NIEVES LORENA	CASADO(A)	MANTA
CONSTITUYENTE	REYES MONTALVO IRMA MARIA	NO DEFINIDO	MANTA
CONSTITUYENTE	MONTALVO CABEZAS MARIA PIEDAD	CASADO(A)	MANTA
CONSTITUYENTE	CEVALLOS MERA WALBERTO RICARDO	CASADO(A)	MANTA
CONSTITUYENTE	REYES PICO JOSE DIONISIO	CASADO(A)	MANTA

CONSTITUYENTE	REYES MONTALVO PATRICIA GIOCONDA	NO DEFINIDO	MANTA
CONSTITUYENTE	REYES MONTALVO JORGE DIONICIO	NO DEFINIDO	ALDAG
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA	NO DEFINIDO	MANTA
FIDEICOMISO	ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES	NO DEFINIDO	MANTA

**Registro de : FIDEICOMISO**

[8 / 21 ] FIDEICOMISO

**Inscrito el:** jueves, 03 mayo 2007

**Número de Inscripción :** 24

**Folio Inicial:** 1490

**Nombre del Cantón:** MANTA

**Número de Repertorio:** 2049

**Folio Final :** 1552

**Oficina donde se guarda el original:** NOTARÍA TRIGÉSIMA

**Cantón Notaría:** GUAYAS

**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** viernes, 23 marzo 2007

**Fecha Resolución:**
**a.-Observaciones:**

Un terreno signado con el Numero seis que tiene un area total de cincuenta y ocho mil seiscientos metros cuadrados ( 5, 86 hectareas)

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
BENEFICIARIO	COMPAÑIA DUNCAN BUSINESS INC.	NO DEFINIDO	MANTA
BENEFICIARIO	COMPAÑIA CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S. A.	NO DEFINIDO	MANTA
BENEFICIARIO	COMPAÑIA METROS CUADRADOS ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A MEGA INMOBILIARIA	NO DEFINIDO	MANTA
CONSTITUYENTE	REYES MERO JUAN JOSE	CASADO(A)	MANTA
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA DOS	NO DEFINIDO	MANTA
FIDUCIARIO	ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES	NO DEFINIDO	MANTA

**Registro de : FIDEICOMISO**

[9 / 21 ] FIDEICOMISO

**Inscrito el:** martes, 25 septiembre 2007

**Número de Inscripción :** 54

**Folio Inicial:** 2690

**Nombre del Cantón:** MANTA

**Número de Repertorio:** 4682

**Folio Final :** 2714

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

**Cantón Notaría:** MANTA

**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** martes, 07 agosto 2007

**Fecha Resolución:**
**a.-Observaciones:**

FIDEICOMISO PIEDRA LARGA, quien procede a unificar los once lotes de terrenos adquiridos con fecha 28 de Septiembre del 2,006 y de acuerdo a lo establecido en la autorización de Unificación Numero 030-20007 otorgada por el Departamento de Planeamiento Urbano del Ilustre Municipio de Manta quedando sus medidas y linderos de la siguiente manera, POR EL FRENTE, seiscientos veinticuatro metros y lindera con la vía Manta-San Mateo. POR ATRÁS, setecientos dieciocho metros y lindera con la playa del mar. POR EL COSTADO DERECHO; ciento ochenta y un metros mas veinte metros y lindera con camino de acceso a la playa. POR EL COSTADO IZQUIERDO, Seiscientos setenta y dos metros y lindera con el lote numero seis. Teniendo una superficie total de TRESCIENTOS SEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
FIDUCIARIO	ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES	NO DEFINIDO	MANTA
PROPIETARIO	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA	NO DEFINIDO	MANTA

**Registro de : PLANOS**

[10 / 21 ] PLANOS

**Inscrito el:** viernes, 16 enero 2009

**Número de Inscripción :** 2

**Folio Inicial:** 9

**Nombre del Cantón:** MANTA

**Número de Repertorio:** 318

**Folio Final :** 58

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

**Cantón Notaría:** MANTA

**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** martes, 07 octubre 2008

**Fecha Resolución:**

**a.-Observaciones:**

Aprobación de la Urbanización Ciudad del Mar, Protocolización de los Planos y Protocolización del Acta de Entrega y Recepción, El Fideicomiso Piedra Larga y Fideicomiso Piedra Larga Dos, representados por Fiducia S.A., Administradora de fondos y Fideicomisos Mercantiles. Con fecha 16 de Junio del 2.010 se recibió un oficio enviado por el Municipio de Manta en el que liberan los lotes Signados como Lote V UMEX 4p-05 con un área de 1.736,88m2. Lote V- UMEX 4p-04 con un área de 1.842,92m2. Lote V- UMEX 4p-03 con un área de 2.100,08m2 y Lote V- UMEX 4p -02 con un área de 1.596,85m2 y quedan en garantía 5 lotes signados como 05-50A 10p -02 de 3.565,38m2, 01-4 C2p - 12 de 1.135,64m2, 02-3C2p -06 de 860,71m2; 02-3C2p-08 de 831 ,47m2; y 02-3C2P-11 de 872,78m2. Con fecha 27 de Septiembre del 2.011 se recibió un oficio enviado por el Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal de Manta en la que liberan 17 lotes de terrenos lo cuales se detallan a continuación. Lote N. 04-02 600,15m2. Lote N. 04-05 570,00m2. Lote N. 04-11 766,79m2. Lote N., 04-33 630,66m2. Lote N. 05-02 3.565,38m2. Lote N. 13-13 2.565,44m2. Lote N. 13-15 2.360,55m2. Lote N. 13-17 2691,74m2. Lote N. 13-19 2.563,65m2. Lote N. 13-23 708,54m2. Lote N. 13-24 2.252,66m2. Lote N. 15-02 668,42m2. Lote N. 15-05 1.051,59m2. Lote N. 15-07 873,18m2. Lote N. 15-09 873,17m2. Lote N. 15-10 1.051,61m2. Lote N. 15-17 3.026,60m2. Con fecha 24 de Noviembre del 2.011 se recibió un oficio enviado por el Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del canton Manta mediante oficio N. 504-ALC-M-JEB fechado Manta, 18 de Noviembre del 2.011 en la que liberan 25 lotes en garantías. LOTE V-UMEX 4p-01 con un area de 963,95m2. LOTE 01-4C2P-12 con un area 1.135,64m2. LOTE 02-3C2P-06 con un area de 860,71m2. LOTE 02-3C2P-08 con un area de 831,47m2. LOTE 02-3C2P-11 con un area de 872,78m2. LOTE 13-08 con un area de 637,72m2. LOTE 13-12 con un area de 697,89m2. LOTE 13-14 con un area de 697,89m2 . LOTE 13-20 con un area de 688,77m2. LOTE 04-01 con un area de 571,95m2 .LOTE 04-03 con un area de 570,00m2. LOTE 04-04 con un area de 600,00m2. LOTE 04-06 con un area de 600,00m2. LOTE 04-07 con un area de 570,00m2. LOTE 04-08 con un area de 659,45m2. LOTE 04-09 con un area de 570,00m2. LOTE 04-10 con un area de 570,00m2. LOTE 04-12 con un area de 570,00m2. LOTE 04-13 con un area de 634,85m2. LOTE 04-30 con un area de 460,95m2. LOTE 04-31 con un area de 450,42m2. LOTE 04-32 con un area de 452,57m2. LOTE 15-01 con un area de 359,58m2. LOTE 15-03 con un area de 380,87m2. LOTE 15-04 con un area de 380,87m2 Con fecha 15 de Diciembre del 2.011 se recibió un oficio enviado por el Municipio de Manta en la que aprueba el Rediseño de la Urbanización Ciudad del Mar. Con fecha 3 de Enero del 2.012 se recibió un oficio enviado por el Gobierno Autonomo Descentralizado del Municipio de Manta en la que liberan los siguientes lotes. V- UM Ex 4 P 01-----963,95m2 V-UM Ex 4 p 06-----6.340,90m2  
Lote Club-----7.702,28m2 Lote 13-16-----697,89m2 Lote 13-18-----698,40m2 Lote 13-21-----688,77m2 Lote 13-22-----688,77m2

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil
PROPIETARIO	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA Y LARGA DOS	NO DEFINIDO
URBANIZACIÓN	URBANIZACION CIUDAD DEL MAR	NO DEFINIDO



**Registro de : FIDEICOMISO**

[11 / 21 ] REFORMA DE FIDEICOMISO MERCANTIL

Inscrito el: miércoles, 04 febrero 2009

Número de Inscripción : 2

Folio Inicial: 26

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 828

Folio Final : 57

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 16 diciembre 2008

**Fecha Resolución:**

**a.-Observaciones:**

Reforma del Fideicomiso mercantil irrevocable denominado Fideicomiso Piedra Larga Dos

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
BENEFICIARIO	REYES MERO JUAN JOSE	NO DEFINIDO	MANTA
BENEFICIARIO	REYES REYES JUAN JOSE	NO DEFINIDO	MANTA
FIDEICOMISO	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA DOS	NO DEFINIDO	MANTA
PROMOTOR(A)	CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A.	NO DEFINIDO	MANTA
PROMOTOR(A)	COMPANIA DUNCAN BUSINESS INC.	NO DEFINIDO	MANTA
PROMOTOR(A)	METROS CUADRADOS ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. MEGA INMOBILIARIA	NO DEFINIDO	MANTA

**Registro de : COMPRA VENTA**

[12 / 21 ] COMPRAVENTA

Inscrito el: jueves, 12 enero 2012

Número de Inscripción : 125

Folio Inicial: 2775

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 227

Folio Final : 2804

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 1688

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 14 abril 2021

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Compraventa de los señores HARVEY SANDLER (50%) TAMARA PIERCE (25%) Y ALAN HARVEY (25%), una vivienda duplex A, un parqueadero duplex 1-2 ubicados en la Urbanización Ciudad del Mar del Edificio Casa Mare de la parroquia y canton Manta, los señores HARVEY SANDLER Y TAMARA PIERCE comparece mediante poder. (La Sra. Ingrid Mariana Rodríguez Velasco en su calidad de apoderada del Sr. HARVEY SANDLER)

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	PIERCE TAMARA	CASADO(A)	MANTA
COMPRADOR	SANDLER ALAN	CASADO(A)	MANTA
COMPRADOR	SANDLER HARVEY	SOLTERO(A)	MANTA
VENDEDOR	BUENAVENTURA ALCIVAR MARJORIE	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	MONCAYO JUANEDA EDMUNDO ENRIQUE RICARDO	CASADO(A)	MANTA

Registro de : SUSTENTO DE VISA

[19 / 21 ] SUSTENTO DE VISA

Inscrito el: viernes, 13 agosto 2021

Número de Inscripción : 3

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 3808

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES Y MOVILIDAD HUMANA

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 30 julio 2021

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

\*SUSTENTO DE VISA Oficio N° 2021-055-DZ9-MREMH Quito DM, 30 de Julio del 2021 A fin de dar cumplimiento con lo dispuesto en el Artículo 44 párrafo primero de la Ley para Fomento Productivo, Atracciones Inversiones Generacion Empleo y eL Artículo 17 del Reglamento para la Aplicación de la Ley Organica para el Fomento Productivo. Se informa que la Direccion Zonal 9 Aprobo la VISA de Residencia Temporal de Inversiones en Bien Raiz a favor del Ciudadano de nacionalidad Estadounidense HARVEY SANDLER con pasaporte N° 663137572 VIVIENDA DÚPLEX A DEL EDIFICIO CASA MARE, Ubicado en la Urbanización "Ciudad del Mar", lote No. 15-30 de la Parroquia Manta del Cantón Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
AUTORIDAD COMPETENTE	MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES Y MOVILIDAD HUMANA		MANTA
GARANTE	SANDLER HARVEY	SOLTERO(A)	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[20 / 21 ] TESTAMENTO ABIERTO

Inscrito el: martes, 14 septiembre 2021

Número de Inscripción : 2106

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 4502

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 08 septiembre 2021

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

TESTAMENTO ABIERTO VIVIENDA DÚPLEX A (Planta Baja). DEL EDIFICIO CASA MARE, Ubicado en la Urbanización "Ciudad del Mar", lote No. 15-30 de la Parroquia Manta del Cantón Manta, PARQUEADERO DÚPLEX 1-2: DEL EDIFICIO CASA MARE, Ubicado en la Urbanización "Ciudad del Mar", lote No. 15-30 de la Parroquia Manta del Cantón Manta. Declara el otorgante que haciendo uso de la facultad de testar, expresa que como queda dicho los bienes los adquirió fruto de su esfuerzo y trabajo que es su voluntad legar a favor de Alan Sandler portador del pasaporte número 555842698 en forma total los derechos de copropiedad que le corresponden de los bienes inmuebles descritos en la cláusula tercera, en el caso que Alan Sandler falleciera primero es mi voluntad de legar a favor de Tamara Pierce portadora del pasaporte Número 54117000 en forma total los derechos de copropiedad que le corresponden de los bienes inmuebles descritos.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
BENEFICIARIO	SANDLER ALAN		MANTA
TESTADOR	HARVEY SANDLER	SOLTERO(A)	MANTA

Registro de : **COMPRA VENTA**

[ 21 / 21 ] **TESTAMENTO ABIERTO**

Inscrito el: **jueves, 09 diciembre 2021**

Número de Inscripción : **2951**

Folio Inicial: **0**

Nombre del Cantón: **MANTA**

Número de Repertorio: **6388**

Folio Final : **0**

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

Cantón Notaría: **MANTA**

Fecha de Otorgamiento/Providencia: **lunes, 06 diciembre 2021**

Fecha Resolución:

**a.-Observaciones:**

TESTAMENTO ABIERTO VIVIENDA DÚPLEX A (PB+PA). DEL EDIFICIO CASA MARE. Ubicado en la Urbanización "Ciudad del Mar", lote No. 15-30 de la Parroquia Manta del Cantón Manta. PARQUEADERO DÚPLEX 1-2: DEL EDIFICIO CASA MARE, Ubicado en la Urbanización "Ciudad del Mar", lote No. 15-30 de la Parroquia Manta del Cantón Manta. Declara el otorgante que haciendo uso de la facultad de testar, expresa que como queda dicho los bienes los adquiridos fruto de su esfuerzo y trabajo que es su voluntad legar a favor de Tamara Pierce portador de la cedula No. 0965460942 en forma total los derechos de copropiedad que le corresponden de los bienes inmuebles descritos en la cláusula tercera, en el caso que Tamara Pierce falleciera primero es mi voluntad de legar a favor de Harvey Sandler portador de la cedula No. 096526514 en forma total los derechos de copropiedad que le corresponden de los bienes inmuebles descritos.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
BENEFICIARIO	PIERCE TAMARA	CASADO(A)	MANTA
TESTADOR	ALAN SANDLER	CASADO(A)	MANTA



**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	13
FIDEICOMISO	4
PLANOS	2
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
SUSTENTO DE VISA	1
<b>Total Inscripciones &gt;&gt;</b>	<b>21</b>

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

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

Emitido el 2023-01-20

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : **RODRIGUEZ VELASCO INGRID MARIANELA**

Conforme a la Orden de Trabajo: **WEB-23002016** certifico hasta el día 2023-01-20, la Ficha Registral Número: **68779**.

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO



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

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

Página 12/12- Ficha nro 68779

Válido por 60 días. Exento que  
se aplique a los pasaportes de otros países.

Puede verificar la validez de este documento ingresando a [https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar\\_cod\\_barras](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)



2 8 7 3 5 8 H 2 K A P 7 S



**CORPORACION SOCIAL CIUDAD DEL MAR**

Manta, 27 de enero 2023

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

Por medio del presente documento, yo Fabricio Marcelo Intriago Medina con cédula de identidad N° 130762537-4 y en mi calidad de ADMINISTRADOR de la Corporación Social Ciudad del Mar con RUC 1391794193001, CERTIFICO:



Que el lote **15-2C2P-30** se encuentra al día en las contribuciones y expensas de la urbanización, detallando que se encuentra cancelado hasta el mes de enero 2023, es todo lo que puedo certificar en honor a la verdad.

Se expide el presente Certificado para los fines consiguientes.

Atentamente,

  
CORPORACIÓN SOCIAL  
CIUDAD DEL MAR  
-----  
FIRMA AUTORIZADA

**Fabricio Intriago Medina**  
**ADMINISTRADOR**  
**C.I.# 1307625374**

Corporación Social Ciudad del Mar  
Manta, Km 1/2 vía San Mateo  
2388012 – 0979747023  
administracion@ciudadelmarmanta.ec

ESPACIO EN BLANCO

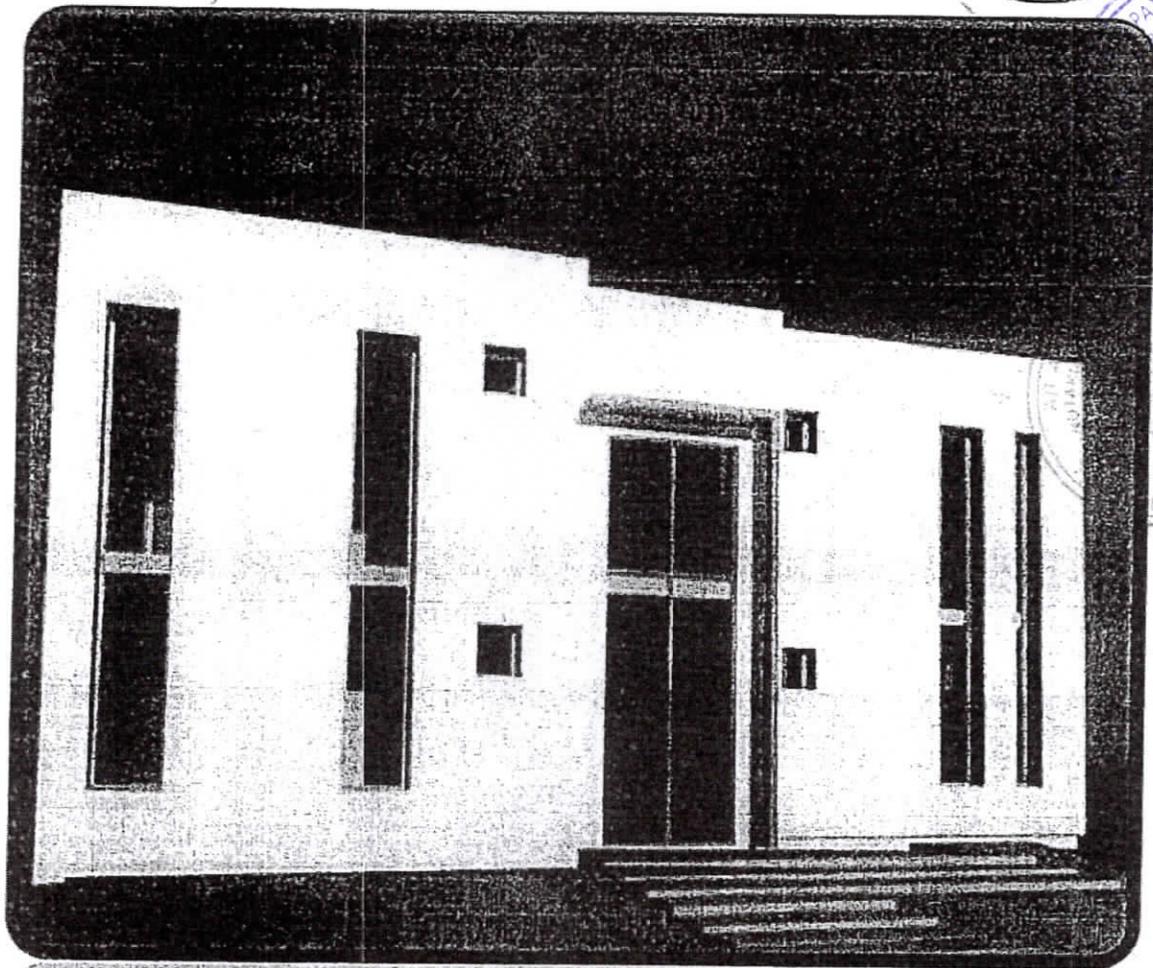
ESPACIO EN BLANCO

# ANGEL ALAIN MENDOZA MENDOZA. / ARQ.

(REGISTRO PROFESIONAL CAE - M - 365) (REGISTRO MUNICIPAL I M. MANTA - 371)  
 PROYECTOS - DISEÑO - PLANIFICACIÓN - CONSTRUCCIÓN - PERITAJES - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS - ETC.  
 CIUDAD DE LA "LA AURORA", (MZ. T. VILLA: 14); MANTA - MANABÍ - ECUADOR.  
 DOMICILIO: (052) 922390. - CELULAR: (0994) 922954. - TELEFAX: (052) 628657.  
 PERITO AVALUADOR, BAJO RESOLUCIÓN SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS No. SBS - INJ - 2011 - 935 I REG No. PA - 2011 - 1432  
 PERITO JUDICIAL, BAJO RESOLUCIÓN CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL ECUADOR No. OPM - CJE 32 - 03 Y ACPED No. 259 - 2012 - OPM - S.I.

## ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

### EDIFICIO: CASA MARE.



Arq. Ángel Alain Mendoza Mendoza.

REGISTRO SENESCYT - #1016-08-831213

C.I. #130953699-1

C.I. #130953699-1



PROPIEDAD HORIZONTAL: EDIFICIO "CASA MARE".

Pág. 1 de 25

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

**ANGEL ALAÍN MENDOZA MENDOZA. / ARO.**

(REGISTRO PROFESIONAL CAE - M - 358). (REGISTRO MUNICIPAL I.M. MANTA - 371).  
 PROYECTOS - DISEÑO - PLANIFICACIÓN - CONSTRUCCIÓN - PERITAJES - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS  
 CIUDAD DE LA "LA AURORA", (MZ: T, VILLA: 14); MANTA - MANABI - ECUADOR.  
 DOMICILIO: (052) 922390. - CELULAR: (0994) 922954. - TELEFAX: (052) 628657.  
 PERITO AVALUADOR, BAJO RESOLUCIÓN SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS No. SBS - INJ - 2011 - 935  
 PERITO JUDICIAL, BAJO RESOLUCIÓN CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL ECUADOR No. DPM - CJ - 42 - 09 Y ACP

**1.- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS.****1.1.- ÁREA DEL TERRENO:**

Está constituida por el Área Total del Terreno en la que se encuentra implantada la construcción, perteneciendo ésta área a los copropietarios de la misma.

**1.2.- ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:**

Comprende la totalidad del área de construcción del edificio, incluyendo las terrazas accesibles, parqueaderos, pasillos, etc.

**1.3.- ÁREA COMÚN:**

Está comprendida por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común de los copropietarios del edificio, como terrazas, soportal, pasillos, escaleras, ductos, etc.

**1.4.- ÁREA NETA VENDIBLE:**

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de todos los subsuelos, bodegas, parqueaderos, viviendas dúplex y debe ser igual, a la diferencia entre el área de construcción y el área común del edificio.

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

**1.5.- ALÍCUOTA:**

Número de cuatro decimales que representa una parte del todo del edificio, correspondiente a cada subsuelo, bodega, parqueadero o vivienda dúplex, la sumatoria de todas estas deberá ser igual a la unidad.

**1.6.- CUOTA DE ÁREA COMÚN:**

Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada subsuelo, bodega, parqueadero o vivienda dúplex, para efectos de tributación y copropiedad.

Son bienes comunes y de dominio indivisible del edificio, los siguientes:



PROPIEDAD HORIZONTAL: EDIFICIO "CASA MARE".

Pág. 2 de 25

**ANGEL ALAIN MENDOZA MENDOZA. / ARO.**

(REGISTRO PROFESIONAL CAE - M - 369) (REGISTRO MUNICIPAL I M. MANTA - 371)  
 PROYECTOS - DISEÑO - PLANIFICACIÓN - CONSTRUCCIÓN - PERITAJES - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEVANTAMIENTOS  
 CIUDADELA "LA AURORA", (MZ: T, VILLA: 14); MANTA - MANABÍ - ECUADOR.  
 DOMICILIO: (052) 922390. - CELULAR: (0994) 922954. - TELEFAX: (052) 628657.  
 PERITO AVALUADOR, BAJO RESOLUCIÓN SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS No. SBS - INJ - 2011 - 935 Y  
 PERITO JUDICIAL, BAJO RESOLUCIÓN CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL ECUADOR No. DPM - CJ - 42 - 09 Y ACRED. No.



- a) El terreno en el que se encuentra implantado el edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.
- b) Los ingresos determinados como: peatonales, vehiculares, de circulación y las escaleras.
- c) La estructura o elementos resistentes del edificio.
- d) Las paredes medianeras en la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
- e) Los ductos de instalaciones y pozos de luz.
- f) Las fachadas del edificio sus caras exteriores.
- g) Los sistemas de conducción y controles eléctricos, y el tablero de medidores de los subsuelos, bodegas, parqueaderos y vivienda dúplex.
- h) El sistema de presión continua de agua potable.
- i) Todo el sistema de agua potable del edificio.
- j) Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
- k) Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

**1.7.- CUOTA DE TERRENO:**

Es el área o parte de terreno que le corresponde a cada subsuelo, bodega, parqueadero o vivienda dúplex para efectos de tributación y copropiedad.

**1.8.- VALOR DEL LOCAL:**

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

Cabe indicar que existen dos tipos de valores para cada ambiente: el Comercial Municipal y el referencial de mercado; el primero de acuerdo al avalúo catastral vigente y el segundo es precio real.

**2.- DATOS GENERALES.****2.1.- ANTECEDENTES:**

Los señores Moncayo Juaneda Edmundo Enrique Ricardo y Bowen Alcívar María Jhael, son propietarios de un bien inmueble, el mismo que se desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio



PROPIEDAD HORIZONTAL: EDIFICIO "CASA MARE".

Pág. 3 de 25

**ANGEL ALAIN MENDOZA MENDOZA. / ARO.**

(REGISTRO PROFESIONAL CAE - M - 268). (REGISTRO MUNICIPAL I. M. MANTA - 371).  
 PROYECTOS - DISEÑO - PLANIFICACIÓN - CONSTRUCCIÓN - PERITAJES - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEVANTAMIENTOS  
 CIUDAD DE LA AURORA" (MZ. T. VILLA. 14); MANTA - MANABI - ECUADOR  
 DOMICILIO: (052) 922390. - CELULAR: (0994) 922854. - TELEFAX: (052) 626657.  
 PERITO AVALUADOR, BAJO RESOLUCION SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS No. SEG - INJ - 2011 - 956 Y RESOLUCION  
 PERITO JUDICIAL BAJO RESOLUCION CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL ECUADOR No. DPM - CJ - 42 - 09 Y ACRED. No. 2011



### 3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA VIVIENDA, ÁREAS DE SUBSUELO, BODEGAS Y PARQUEADEROS DEL EDIFICIO.

#### 3.1.- PLANTA SUBSUELO.

Ubicada sobre el Nivel -4,78 del Edificio, está ocupada por dos subsuelos, dos bodegas, dos cuartos de máquinas, además de las áreas de circulación comunal.

**3.1.1.- SUBSUELO S1:** Subsuelo ubicado en el Nivel -4,78 del Edificio, compuesto de área de gimnasio. A este subsuelo se ingresa por el área de circulación comunal.

Las medidas y linderos de este subsuelo son las siguientes:

**Por Arriba:** Lindera en parte con vivienda dúplex A (Planta Baja) y en parte con espacio aéreo.

**Por Abajo:** Lindera con terreno del Edificio.

**Por el Norte:** Partiendo del Oeste hacia el Este en 2,21m., lindera con subsuelo 2; de este punto hacia el Sur en 1,29m., lindera con área de circulación comunal; y de este punto hacia el Este en 7,03m., lindera con área de circulación comunal.

**Por el Sur:** Partiendo del Este hacia el Oeste en 8,47m.; de este punto hacia el Sur en 0,11m.; y de este punto al Oeste en 0,77m., todas las medidas antes descritas lindera con el área común del Edificio.

**Por el Este:** Partiendo del Norte hacia el Sur en 5,61m., lindera con bodega A.

**Por el Oeste:** Partiendo del Sur hacia el Norte en 7,01m., lindera con área común del Edificio.

**Área: 54,82m<sup>2</sup>.**

**3.1.2. SUBSUELO S2:** Subsuelo ubicado en el Nivel -4,78 del Edificio, compuesto de área de gimnasio. A este subsuelo se ingresa por el área de circulación comunal.

Las medidas y linderos de este subsuelo son las siguientes:

**Por Arriba:** Lindera en parte con vivienda dúplex B (Planta Baja) y en parte con espacio aéreo.

**Por Abajo:** Lindera con terreno del Edificio.

**Por el Norte:** Partiendo del Oeste hacia el Este en 0,77m.; de este punto hacia el Sur en 0,11m.; de este punto hacia el Este en 7,32m.; y de este punto hacia el Norte en 0,11m., todas las medidas antes descritas lindera con el área común del Edificio; y de este punto hacia el Este en 1,14m., lindera con terreno del Edificio (no utilizable por diferencia de nivel bajo de suelo).



PROPIEDAD HORIZONTAL: EDIFICIO "CASA MARE".

Pág. 5 de 25

**ANGEL ALAIN MENDOZA MENDOZA. / ARO.**

(REGISTRO PROFESIONAL CAE - M - 368) (REGISTRO MUNICIPAL I. M. MANTA - 371)  
 PROYECTOS - DISEÑO - PLANIFICACIÓN - CONSTRUCCIÓN - PERITAJES - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEVANTAMIENTOS  
 CIUDADELA "LA AURORA", (M2. T. VILLA. 14), MANTA - MANABI - ECUADOR.  
 DOMICILIO: (052) 922390. - CELULAR: (0994) 922954. - TELEFAX: (052) 928657.  
 PERITO AVALUADOR, BAJO RESOLUCIÓN SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS No. SBS - INJ - 2011 - 935 Y REG. No. 10  
 PERITO JUDICIAL, BAJO RESOLUCIÓN CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL ECUADOR No. DPM - CJ - 42 - 09 Y ACRED. No. 289



**Por el Sur:** Partiendo del Este hacia el Oeste en 7,03m., lindera con área de circulación comunal; de este punto hacia el Sur en 1,29m., lindera con área de circulación comunal; y desde este punto hacia el Oeste en 2,21m., lindera con el Subsuelo 1.

**Por el Este:** Partiendo del Norte hacia el Sur en 5,72m., lindera con bodega B.

**Por el Oeste:** Partiendo del Sur hacia el Norte en 7,01m., lindera con área común del Edificio.

**Área: 54,95m<sup>2</sup>.**

**3.1.3.- BODEGA A.** Bodega ubicada en el Nivel -4,78 del Edificio, compuesta de bodega y cuarto de máquinas. A esta bodega se ingresa por el área de circulación comunal.

Las medidas y linderos de esta bodega son las siguientes:

**Por Arriba:** Lindera con vivienda dúplex A (Planta Baja).

**Por Abajo:** Lindera con terreno del Edificio.

**Por el Norte:** Partiendo del Oeste hacia el Este en 2,03m.; lindera con área de circulación comunal.

**Por el Sur:** Partiendo del Este hacia el Oeste en 1,14m., lindera con terreno del Edificio (no utilizable por diferencia de nivel bajo de suelo); de este punto hacia el Norte en 0,11m., lindera con área comunal del Edificio; y de este punto hacia el Oeste en 0,88m., lindera con área común del Edificio.

**Por el Este:** Partiendo del Norte hacia el Sur en 5,72m., lindera en parte con área de circulación comunal y en parte con terreno del Edificio (no utilizable por diferencia de nivel bajo de suelo).

**Por el Oeste:** Partiendo desde el Sur hacia el Norte en 5,61m., lindera con el subsuelo 1.

**Área: 11,51m<sup>2</sup>.**

**3.1.4.- BODEGA B.** Bodega ubicada en el Nivel -4,78 del Edificio, compuesta de bodega y cuarto de máquinas. A esta bodega se ingresa por el área de circulación comunal.

Las medidas y linderos de esta bodega son las siguientes:

**Por Arriba:** Lindera con vivienda dúplex B (Planta Baja).

**Por Abajo:** Lindera con terreno del Edificio.

**Por el Norte:** Partiendo del Oeste hacia el Este en 2,03m.; lindera con terreno del Edificio (no utilizable por diferencia de nivel bajo de suelo).

**Por el Sur:** Partiendo del Este hacia el Oeste en 2,03m., lindera con área de circulación comunal.



PROPIEDAD HORIZONTAL: EDIFICIO "CASA MARE".

Pág. 6 de 25

**ANGEL ALAIN MENDOZA MENDOZA. / ARQ.**

(REGISTRO PROFESIONAL CAE - M - 368) (REGISTRO MUNICIPAL I M. MANTA - 371)  
 PROYECTOS - DISEÑO - PLANIFICACIÓN - CONSTRUCCIÓN - PERITAJES - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEVANTAMIENTOS  
 CIUDADELA "LA AURORA", (MZ: T, VILLA: 14); MANTA - MANABÍ - ECUADOR.  
 DOMICILIO: (052) 922390. - CELULAR: (0994) 922954. - TELEFAX: (052) 928657.  
 PERITO AVALUADOR, BAJO RESOLUCIÓN SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS No. SBS - INJ - 2011 - 935 Y  
 PERITO JUDICIAL, BAJO RESOLUCIÓN CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL ECUADOR No. DPM - CJ - 42 - 09 Y ACRED. No.



**Por el Este:** Partiendo del Norte hacia el Sur en 5,72m., lindera en parte con terreno del Edificio (no utilizable por diferencia de nivel bajo de suelo) y en parte con área de circulación comunal.

**Por el Oeste:** Partiendo desde el Sur hacia el Norte en 5,72m., lindera con el subsuelo 2.

**Área: 11,61m<sup>2</sup>.**

### 3.2.- PLANTA BAJA.

Ubicada sobre el Nivel -1,90 del Edificio, está compuesta por las plantas bajas de dos viviendas dúplex, dos parqueaderos dúplex, dos cisternas, además de las áreas de circulación comunal y escalera.

**3.2.1.- VIVIENDA DÚPLEX A (Planta Baja).** Vivienda ubicada en el Nivel -1,90 del Edificio, compuesta de sala, comedor, cocina, lavandería, baño social, dormitorio de huéspedes con baño privado, terraza con jacuzzi y escalera de acceso para la planta alta. A esta vivienda se ingresa por el área de circulación comunal.

Las medidas y linderos de esta vivienda son las siguientes:

**Por Arriba:** Lindera en parte con planta alta de esta misma vivienda, y en parte con espacio aéreo.

**Por Abajo:** Lindera en parte con subsuelo 1, en parte con bodega A, en parte con área circulación comunal; en parte con área común del Edificio y en parte con terreno del Edificio.

**Por el Norte:** Partiendo del Oeste hacia el Este en 7,39m., lindera con vivienda dúplex B (Planta Baja), de este punto hacia el Sur en 0,64m., de este punto en dirección Sur-Este y a 60° en 1,29m., de este punto hacia el Este en 5,32m., de este punto hacia el Norte en 0,085m., y de este punto hacia el Este en 3,79m., las medidas antes descritas lindera con el área de circulación comunal.

**Por el Sur:** Partiendo del Este hacia el Oeste en 15,97m., lindera en parte con parqueadero dúplex 1-2 y en parte con vacío hacia el área común del Edificio; de este punto hacia el Sur en 0,27m., lindera con vacío hacia el área común del Edificio; y de este punto hacia el Oeste en 3,34m., lindera con vacío hacia el área común del Edificio.

**Por el Este:** Partiendo del Norte hacia el Sur en 5,80m., lindera con área común del Edificio.

**Por el Oeste:** Partiendo del Sur hacia el Norte en 6,13m., lindera en parte con vacío hacia el área común del Edificio y en parte con vacío hacia el subsuelo 1; de este punto hacia el Este en 1,68m., lindera con vacío hacia el subsuelo 1; y de este punto hacia el Norte en 1,15m., lindera con vacío hacia el subsuelo 1.

**Área: 121,85m<sup>2</sup>.**

**Área: 96,23m<sup>2</sup>.**

**Área: 96,23m<sup>2</sup>.**



PROPIEDAD HORIZONTAL: EDIFICIO "CASA MARE".

Pág. 7 de 25

**ANGEL ALAÍN MENDOZA MENDOZA. / ARO.**

(REGISTRO PROFESIONAL CAE - M - 355) (REGISTRO MUNICIPAL I M MANTA - 371)  
 PROYECTOS - DISEÑO - PLANIFICACIÓN - CONSTRUCCIÓN - PERITAJES - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEVANTAMIENTOS  
 CIUDADELA "LA AURORA", (MZ T, VILLA: 14); MANTA - MANABÍ - ECUADOR.  
 DOMICILIO: (052) 922390 - CELULAR: (0994) 922954 - TELEFAX: (052) 628657.  
 PERITO AVALUADOR, BAJO RESOLUCIÓN SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS No. SES - INJ - 2011 - 935 Y REG. IN  
 PERITO JUDICIAL, BAJO RESOLUCIÓN CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL ECUADOR No. DPM - CJ - 42 - 09 Y ACRED. No. 289 -



**3.2.2.- VIVIENDA DÚPLEX B (Planta Baja).** Vivienda ubicada en el Nivel -1,90 del Edificio, compuesta de sala, comedor, cocina, lavandería, baño social, dormitorio de huéspedes con baño privado, terraza y escalera de acceso para la planta alta. A esta vivienda se ingresa por el área de circulación comunal.

Las medidas y linderos de esta vivienda son las siguientes:

**Por Arriba:** Lindera en parte con planta alta de esta misma vivienda, y en parte con espacio aéreo.

**Por Abajo:** Lindera en parte con subsuelo 2, en parte con bodega B, en parte con área circulación comunal; en parte con área común del Edificio y en parte con terreno del Edificio.

**Por el Norte:** Partiendo del Oeste hacia el Este en 3,34m., lindera con vacío hacia el área común del Edificio; de este punto hacia el Sur en 0,27m., lindera con vacío hacia el área común del Edificio; y de este punto hacia el Este en 14,45m., lindera en parte con área común del Edificio y en parte con parqueadero dúplex 3-4.

**Por el Sur:** Partiendo del Este hacia el Oeste en 2,32m.; de este punto hacia el Norte en 0,065m.; de este punto hacia el Oeste en 5,38m.; de este punto en dirección Nor-Oeste y a 30° en 1,29m.; y de este punto hacia el Sur en 0,64m., todas las medidas antes descritas linderan con área de circulación comunal; y de este punto hacia el Oeste en 7,39m., lindera con la vivienda dúplex A (Planta Baja).

**Por el Este:** Partiendo del Norte hacia el Sur en 0,085m., lindera con área común del Edificio; de este punto hacia el Este en 0,11m., lindera con área común del Edificio; y de este punto hacia el Sur en 5,70m., lindera en parte con área común del Edificio y en parte con área de circulación comunal.

**Por el Oeste:** Partiendo del Sur hacia el Norte en 1,15m., lindera con vacío hacia el subsuelo 2; de este punto hacia el Oeste en 1,68m., lindera con vacío hacia el subsuelo 2; y de este punto hacia el Norte en 6,13m., lindera en parte con vacío hacia el subsuelo 2 y en parte con vacío hacia el área común del Edificio.

**Área: 113,66m<sup>2</sup>.**

**3.2.3.- PARQUEADERO DÚPLEX 1-2.** Parqueadero ubicado en el Nivel -1,90 del Edificio, compuesto del área propiamente dicha, en el cual se encuentra ubicada una cisterna bajo nivel de piso. A este parqueadero se ingresa por el área común del Edificio.

Las medidas y linderos de este parqueadero son las siguientes:

**Por Arriba:** Lindera con espacio aéreo.

**Por Abajo:** Lindera con terreno del Edificio.

**Por el Norte:** Partiendo del Oeste hacia el Este en 10,00m., lindera en parte con vivienda dúplex A (Planta Baja) y en parte con área común del Edificio.

**Por el Sur:** Partiendo del Este hacia el Oeste en 10,00m., lindera con

propiedad particular (foto 15-28) y áreas comunes y de dominio indivisible del edificio. Son bienes comu



PROPIEDAD HORIZONTAL: EDIFICIO "CASA MARE".

Pág 8 de 25

**ANGEL ALAIN MENDOZA MENDOZA. / ARO.**

(REGISTRO PROFESIONAL CAE - M - 366). (REGISTRO MUNICIPAL I. M. MANTA - 371).  
 PROYECTOS - DISEÑO - PLANIFICACIÓN - CONSTRUCCIÓN - PERITAJES - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEVANTAMIENTOS  
 CIUDADELA "LA AURORA", (MZ T, VILLA: 14); MANTA - MANABÍ - ECUADOR  
 DOMICILIO: (052) 922390 - CELULAR: (0994) 922954 - TELEFAX: (052) 628657.  
 PERITO AVALUADOR, BAJO RESOLUCIÓN SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS No. SBS - INJ - 2011 - 935 Y REG.  
 PERITO JUDICIAL, BAJO RESOLUCIÓN CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL ECUADOR No. DPM - CJ - 42 - 02 Y ACRED. No. 285



**Por el Este:** Partiendo del Norte hacia el Sur en 3,00m., lindera con área común del Edificio.  
**Por el Oeste:** Partiendo del Sur hacia el Norte en 3,00m., lindera con área común del Edificio.  
**Área: 30,00m<sup>2</sup>.**



**3.2.4.- PARQUEADERO DÚPLEX 3-4.** Parqueadero ubicado en el Nivel -1,90 del Edificio, compuesto del área propiamente dicha, en el cual se encuentra ubicada una cisterna bajo nivel de piso. A este parqueadero se ingresa por el área común del Edificio.

Las medidas y linderos de este parqueadero son las siguientes:

**Por Arriba:** Lindera con espacio aéreo.  
**Por Abajo:** Lindera con terreno del Edificio.  
**Por el Norte:** Partiendo del Oeste hacia el Este en 10,00m., lindera con propiedad particular (lote 15-32).  
**Por el Sur:** Partiendo del Este hacia el Oeste en 10,00m., lindera con vivienda dúplex B (Planta Baja).  
**Por el Este:** Partiendo del Norte hacia el Sur en 3,00m., lindera con área común del Edificio.  
**Por el Oeste:** Partiendo del Sur hacia el Norte en 3,00m., lindera con área común del Edificio.  
**Área: 30,00m<sup>2</sup>.**

**3.3.- PLANTA ALTA.**

Ubicada sobre el Nivel +1,10 del Edificio, está compuesta por las plantas altas de dos viviendas dúplex.

**3.3.1.- VIVIENDA DÚPLEX A (Planta Alta).** Vivienda ubicada en el Nivel +1,10 del Edificio, compuesta de sala familiar, dormitorio master con cuarto de closet, baño privado y balcón; y, dormitorio individual con baño privado, se ingresa a esta planta por escalera interna (vacío) de la misma vivienda.

Las medidas y linderos de esta vivienda son las siguientes:

**Por Arriba:** Lindera con terraza inaccesible.  
**Por Abajo:** Lindera en parte con planta baja de esta misma vivienda; en parte con área de circulación comunal; y en parte con área común del Edificio.  
**Por el Norte:** Partiendo del Oeste hacia el Este en 9,33m., lindera con vivienda dúplex B (Planta Alta), de este punto hacia el Sur en 1,22m., lindera con vacío hacia el área de circulación comunal; de este punto hacia el Este en 6,74m., lindera con vacío hacia el área de circulación comunal; de este punto hacia el Norte en 0,085m., lindera con vacío hacia el área de circulación comunal; y de este punto hacia el Este en 0,20m., lindera con vacío hacia el área común del Edificio.



PROPIEDAD HORIZONTAL: EDIFICIO "CASA MARE".

Pág. 9 de 25

**ANGEL ALAIN MENDOZA MENDOZA. / ARO.**

(REGISTRO PROFESIONAL CAE - (A - 365) (REGISTRO MUNICIPAL I. M. MANTA - 371)  
 PROYECTOS - DISEÑO - PLANIFICACIÓN - CONSTRUCCIÓN - PERITAJES - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEVANTAMIENTOS  
 CIUDADELA "LA AURORA", (MZ: T, VILLA: 14); MANTA - MANABÍ - ECUADOR.  
 DOMICILIO: (052) 922390. - CELULAR: (0934) 922954. - TELEFAX: (052) 626657.  
 PERITO AVALUADOR, BAJO RESOLUCIÓN SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS No. SBS - NJ - 2011 - 935 Y R.E.  
 PERITO JUDICIAL, BAJO RESOLUCIÓN CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL ECUADOR No. DPM - CJ - 42 - 09 Y ACRED. No. 2011



**Por el Sur:** Partiendo del Este hacia el Oeste en 15,16m., lindera en parte con el vacío hacia el parqueadero dúplex 1-2 y en parte con vacío hacia el área común del Edificio; de este punto hacia el Sur en 0,17m., lindera con vacío hacia el área común del Edificio; y de este punto hacia el Oeste en 1,34m., lindera con vacío hacia el área común del Edificio.

**Por el Este:** Partiendo del Norte hacia el Sur en 5,87m., lindera con vacío hacia el área común del Edificio.

**Por el Oeste:** Partiendo del Sur hacia el Norte en 4,08m.; de este punto hacia el Este en 1,49m.; de este punto hacia el Norte en 2,90m.; de este punto hacia el Oeste en 1,26m.; y de este punto hacia el Norte en 0,20m. Todas las medidas antes descritas linderan con vacío hacia la planta baja de esta misma vivienda.

**Área: 103,05m<sup>2</sup>.**

**3.3.2.- VIVIENDA DÚPLEX B (Planta Alta).** Vivienda ubicada en el Nivel +1,10 del Edificio, compuesta de sala familiar, dormitorio master con cuarto de closet, baño privado y balcón; y, dormitorio individual con baño privado, se ingresa a esta planta por escalera interna de la misma vivienda.

Las medidas y linderos de esta vivienda son las siguientes:

**Por Arriba:** Lindera con terraza inaccesible.

**Por Abajo:** Lindera en parte con planta baja de esta misma vivienda; en parte con área de circulación comunal; y en parte con área común del Edificio.

**Por el Norte:** Partiendo del Oeste hacia el Este en 1,34m., lindera con vacío hacia el área común del Edificio; de este punto hacia el Sur en 0,17m., lindera con vacío hacia el área común del Edificio; y de este punto hacia el Este en 13,81m., lindera en parte con vacío hacia el área común del Edificio y en parte con vacío hacia el parqueadero dúplex 3-4.

**Por el Sur:** Partiendo del Este hacia el Oeste en 5,59m., lindera con vacío hacia el área de circulación comunal; de este punto hacia el Sur en 1,22m., lindera con vacío hacia el área de circulación comunal; y de este punto hacia Oeste en 9,33m., lindera con vivienda dúplex A (Planta Alta).

**Por el Este:** Partiendo del Norte hacia el Sur en 5,78m., lindera en parte con vacío hacia el área de circulación comunal y en parte con vacío hacia el área común del Edificio.

**Por el Oeste:** Partiendo del Sur hacia el Norte en 0,20m.; de este punto hacia el Este en 1,26m.; de este punto hacia el Norte en 2,90m.; de este punto hacia el Oeste en 1,49m.; y de este punto hacia el Norte en 4,08m. Todas las medidas antes descritas linderan con vacío hacia la planta baja de esta misma vivienda.

**Área: 95,23m<sup>2</sup>.**



**PROPIEDAD HORIZONTAL: EDIFICIO "CASA MARE".**

Pág. 10 de 25

**ANGEL ALAIN MENDOZA MENDOZA. / ARO.**

(REGISTRO PROFESIONAL CAE - M - 368) (REGISTRO MUNICIPAL I. M. MANTA - 371).  
 PROYECTOS - DISEÑO - PLANIFICACIÓN - CONSTRUCCIÓN - PERITAJES - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEVANTAMIENTOS  
 CIUDADELA "LA AURORA", (MZ T, VILLA: 14); MANTA - MANABI - ECUADOR.  
 DOMICILIO: (052) 922390. - CELULAR: (0994) 922954. - TELEFAX: (052) 626657.  
 PERITO AVALUADOR, BAJO RESOLUCIÓN SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS No. SBS - INJ - 2011 - 935 Y RES.  
 PERITO JUDICIAL, BAJO RESOLUCIÓN CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL ECUADOR No. OPM - CJ - 42 - 09 Y ACRED. No.

**4.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO.****4.1.- CUADRO DE ÁREAS POR PLANTAS: (áreas en m2.).**

PLANTA	ÁREA COMÚN.	ÁREA VENDIBLE.	ÁREA TOTAL.
SUBSUELO	144,68	132,89	277,57
PLANTA BAJA	144,99	295,51	440,50
PLANTA ALTA	0,00	198,28	198,28
<b>TOTAL</b>	<b>289,67</b>	<b>626,68</b>	<b>916,35</b>

**4.2.- ÁREAS GENERALES:**

4.2.1. Total de terreno: 551,15 m2.  
 4.2.2. Total de Área neta: 626,68 m2.  
 4.2.3. Total de Área Común: 289,67 m2.  
 4.2.4. Área Total: 916.35 m2.

GOBIERNO AUTÓNOMO DECENTRALIZADO  
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
 PH# 010-15-2017-10030  
 ALC-17-2020-2018

GOBIERNO AUTÓNOMO DECENTRALIZADO  
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
 DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN  
 OBRAS DE INTERIO

APROBACIÓN DE: \_\_\_\_\_  
 Fecha: 09/08/2021

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO  
 (ÁREA DE CONTROL URBANO)

Fecha: 09/08/2021

**5.- CUADRO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS.**

AMBIENTE.	ÁREA NETA M2.	ALÍCUOTA.	ÁREA DE TERRENO.	ÁREA COMÚN.	ÁREA TOTAL.
SUBSUELO S1	54,82	0,0875	48,21	25,34	80,16
SUBSUELO S2	54,95	0,0877	48,33	25,40	80,35
BODEGA A	11,51	0,0184	10,12	5,32	16,83
BODEGA B	11,61	0,0185	10,21	5,37	16,98
VIVIENDA DUPLEX A (Planta Baja)	121,85	0,1944	107,16	56,32	178,17
VIVIENDA DUPLEX B (Planta Baja)	113,66	0,1814	99,96	52,54	166,20
PARQUEADERO DUPLEX 1-2	30,00	0,0479	26,38	13,87	43,87
PARQUEADERO DUPLEX 3-4	30,00	0,0479	26,38	13,87	43,87
VIVIENDA DUPLEX A (Planta Alta)	103,05	0,1644	90,63	47,63	150,68
VIVIENDA DUPLEX B (Planta Alta)	95,23	0,1520	83,75	44,02	139,25
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>626,68</b>	<b>1,00</b>	<b>551,15</b>	<b>289,67</b>	<b>916,35</b>



PROPIEDAD HORIZONTAL: EDIFICIO "CASA MARE".

Pág. 11 de 25



**ANGEL ALAIN MENDOZA MENDOZA. / ARO.**

(REGISTRO PROFESIONAL CAE - M - 368). (REGISTRO MUNICIPAL I. M. MANTA - 371).  
 PROYECTOS - DISEÑO - PLANIFICACIÓN - CONSTRUCCIÓN - PERITAJES - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS - ETC.  
 CIUDAD DE LA "LA AURORA", (MZ. T, VILLA: 14); MANTA - MANABÍ - ECUADOR.  
 DOMICILIO: (052) 922390. - CELULAR: (0994) 922954. - TELEFAX: (052) 528657.  
 PERITO AVALUADOR, BAJO RESOLUCIÓN SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS N° SES - INJ - 2011 - 935 Y REG. N° PA - 2011 - 1432.  
 PERITO JUDICIAL, BAJO RESOLUCIÓN CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL ECUADOR N° DPM - CJ - 42 - 03 Y ACRED. N° 269 - 2012 - EPM - CJ

**6.- CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS COMUNES.**

AMBIENTE.	PORCENTAJE %
SUBSUELO S1	8,75
SUBSUELO S2	8,77
BÓDEGA A	1,84
BODEGA B	1,85
VIVIENDA DUPLEX A (Planta Baja)	19,44
VIVIENDA DUPLEX B (Planta Baja)	18,14
PARQUEADERO DUPLEX 1-2	4,79
PARQUEADERO DUPLEX 3-4	4,79
VIVIENDA DUPLEX A (Planta Alta)	16,44
VIVIENDA DUPLEX B (Planta Alta)	15,20
<b>TOTAL</b>	<b>100,00</b>



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
 H. #018 - VES ASD. N° 030-ALC-  
 17-JURE-2018

APROBACIÓN DE:

Fecha: 09/09/2018

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
 AGENCIA DE GOBIERNO URBANO

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

Fecha: 09/09/2018



PROPIEDAD HORIZONTAL: EDIFICIO "CASA MARE".

Pág. 12 de 25



# PLANOS.



# REGLAMENTO INTERNO.



... con relación al Edificio. ... con relación al Edificio. ... con relación al Edificio.

**ANGEL ALAÍN MENDOZA MENDOZA. / ARO.**

(REGISTRO PROFESIONAL CAE - M - 368). (REGISTRO MUNICIPAL I. M. MANTA - 371)  
 PROYECTOS - DISEÑO - PLANIFICACIÓN - CONSTRUCCIÓN - PERITAJES - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS - ETC.  
 CIUDADELA "LA AURORA", (MZ T, VILLA, 14), MANTA - MANABI - ECUADOR.  
 DOMICILIO: (052) 922390. CELULAR: (0594) 922954. TELEFAX: (052) 626557.  
 PERITO AVALUADOR, BAJO RESOLUCIÓN SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS No. SBS - INJ - 2011 - 935 Y REG. No. PA - 2011 - 1432.  
 PERITO JUDICIAL, BAJO RESOLUCIÓN CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL ECUADOR No. DPM - CJ - 42 - 05 Y ACRED. No. 285 - 2012 - DPM - CJ.

## REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO "CASA MARE".

**CAPÍTULO 1.****DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**

**Art. 1.-** El edificio "CASA MARE" 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 Edificio, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

**Art. 2.-** El edificio "CASA MARE" se compone de bienes exclusivos así como también áreas comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como son los subsuelos, bodegas, parqueaderos, viviendas dúplex, son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la Ley y en el presente Reglamento Interno.

**CAPÍTULO 2.****DEL EDIFICIO.**

**Art. 3.-** El edificio "CASA MARE" con código catastral 1-34-20-30-000 se encuentra ubicado la urbanización Ciudad del Mar lote número 15-30, de la parroquia y cantón Manta, está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. Se compone de tres plantas, siendo: subsuelo, planta baja y planta alta. En la planta de subsuelo se encuentran ubicados 2 subsuelos, 2 bodegas, 2 cuartos de máquinas, más las áreas de circulación comunal. En las plantas baja y alta se encuentran dos viviendas, en el ala izquierda la vivienda dúplex A con sus respectivos parqueaderos y cisterna, y en el ala derecha la vivienda dúplex B con sus respectivos parqueaderos y cisterna, más las áreas de circulación comunal y ducto.

**Art. 4.-** En los planos del Edificio, de acuerdo con el Régimen de Propiedad Horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del mismo, implantación y distribución de los subsuelos, bodegas, parqueaderos y viviendas dúplex que lo conforman, los ambientes que integran cada planta arquitectónica y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del Edificio. 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

TOTAL relación y sus derechos	1,00	551,45	TOTAL GENERAL	626,68	1,00	551,45	289,70
-------------------------------	------	--------	---------------	--------	------	--------	--------



PROPIEDAD HORIZONTAL: EDIFICIO "CASA MARE".

Pág. 13 de 25

**ANGEL ALAIN MENDOZA MENDOZA. / ARO.**

(REGISTRO PROFESIONAL CAE - M - 368) (REGISTRO MUNICIPAL I. M. MANTA - 371)  
 PROYECTOS - DISEÑO - PLANIFICACIÓN - CONSTRUCCIÓN - PERITAJES - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEVANTAMIENTOS TOPOGRAFICOS  
 CIUDADELA "LA AURORA", (NIZ: T, VILLA: 14), MANTA - MANABÍ - ECUADOR.  
 DOMICILIO: (052) 922390 - CELULAR: (0994) 922954 - TELEFAX: (052) 628657.  
 PERITO AVALUADOR, BAJO RESOLUCIÓN SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS No. SBS - INJ - 2011 - 935 Y  
 PERITO JUDICIAL, BAJO RESOLUCIÓN JEN 9530 DE LA JUDICATURA DEL ECUADOR No. DPM - GJ - 12 - 09 Y ACR 99

**CAPÍTULO 3.****DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES.**

**Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.-** Los subsuelos, bodegas, parqueaderos y viviendas dúplex son bienes de dominio exclusivo, singular e indivisible de sus respectivos propietarios. El acceso de entrada a cada uno de los subsuelos, bodegas, parqueaderos y viviendas dúplex, las paredes que delimitan el Edificio con el exterior son de propiedad exclusiva. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

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

**Art. 7.- BIENES COMUNES.-** Son bienes comunes todos los elementos y partes del Edificio 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. 8.- DERECHOS DEL USUARIO.-** El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en su derecho de uso sobre los bienes comunes del Edificio y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

**Art. 9.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.-** Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejoras de los bienes comunes estarán a cargo de los copropietarios según las cuotas establecidas en el reglamento. Se exceptúan los gastos de reparación o 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 Edificio.

**CAPÍTULO 4.**

**Art. 10.- 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.



PROPIEDAD HORIZONTAL: EDIFICIO "CASA MARE".

Pág. 14 de 25

**ANGEL ALAIN MENDOZA MENDOZA. / ARQ.**

(REGISTRO PROFESIONAL CAE - M - 363) (REGISTRO MUNICIPAL I M. MANTA - 371)  
 PROYECTOS - DISEÑO - PLANIFICACIÓN - CONSTRUCCIÓN - PERITAJES - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEVANTAMIENTO  
 CIUDADELA "LA AURORA", (MZ. T, VILLA. 14) MANTA - MANABI - ECUADOR.  
 DOMICILIO: (052) 922390. - CELULAR: (0994) 922954. - TELEFAX: (052) 628657.  
 PERITO AVALUADOR, BAJO RESOLUCIÓN SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS No. SBS - INJ - 2011 - 935 Y REG  
 PERITO JUDICIAL, BAJO RESOLUCIÓN CONSEJO DE LA JUDICATURA DELECUADOR No. DRM - GJ - 42 - 09 Y ACRED. No.



- 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 demás 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 ambientes en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuando éste lo considere necesario.
- f) Notificar al Administrador con el nombre, dirección y el teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su subsuelo, bodega, parqueadero o vivienda dúplex a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación y 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 adquirente o el 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 Edificio 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 ocho primeros días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción legal correspondiente.
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en caso de producirse destrucción o daño parcial del Edificio; estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea.
- j) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.
- k) Los demás derechos y obligaciones establecidas por la Ley, Reglamento y Ordenanzas.

**DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES.**

**Art. 11.- 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 para subsuelo, bodega, parqueadero o vivienda dúplex representa porcentualmente con relación al Edificio.



PROPIEDAD HORIZONTAL: EDIFICIO "CASA MARE".

Pág. 15 de 25

**ANGEL ALAÍN MENDOZA MENDOZA. / ARO.**

(REGISTRO PROFESIONAL CAE - M - 368). (REGISTRO MUNICIPAL I. M. MANTA - 371).  
 PROYECTOS - DISEÑO - PLANIFICACIÓN - CONSTRUCCIÓN - PERITAJES - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEVANTAMIENTOS  
 CIUDADELA "LA AURORA", (M2: 7, VILLA: 14); MANTA - MANABI - ECUADOR.  
 DOMICILIO: (052) 922390. - CELULAR: (0994) 922954. - TELEFAX: (052) 626657.  
 PERITO AVALUADOR, BAJO RESOLUCIÓN SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS No. SBS - INJ - 2011 - 935 Y RES.  
 PERITO JUDICIAL, BAJO RESOLUCIÓN CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL ECUADOR No. DFJ M - CJ - 42 - 03 / ACRED. No. 135



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 el caso de aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.

El total de gastos de mantenimiento del Edificio, así como las cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias se dividirán única y exclusivamente para los subsuelos, bodegas, parqueaderos y viviendas dúplex que hayan sido entregados a los compradores. Para esto se hará entrega de un documento que dará fe del inicio del pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias.

AMBIENTE.	ÁREA NETA M2.	PORCENTAJE %
SUBSUELO S1	54,82	8,75
SUBSUELO S2	54,95	8,77
BODEGA A	11,51	1,84
BODEGA B	11,61	1,85
VIVIENDA DUPLEX A (Planta Baja)	121,85	19,44
VIVIENDA DUPLEX B (Planta Baja)	113,66	18,14
PARQUEADERO DUPLEX 1-2	30,00	4,79
PARQUEADERO DUPLEX 3-4	30,00	4,79
VIVIENDA DUPLEX A (Planta Alta)	103,05	16,44
VIVIENDA DUPLEX B (Planta Alta)	95,23	15,20
<b>TOTAL</b>	<b>626,68</b>	<b>100,00</b>

**CAPÍTULO 5.****DE LAS PROHIBICIONES.**

**Art. 12.-** Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos del Edificio, lo que a continuación se detalla:



PROPIEDAD HORIZONTAL: EDIFICIO "CASA MARE".

Pág. 16 de 25

**ANGEL ALAIN MENDOZA MENDOZA. / ARO.**

(REGISTRO PROFESIONAL CAE - M - 368) (REGISTRO MUNICIPAL I.M. MANTA - 371)  
 PROYECTOS - DISEÑO - PLANIFICACIÓN - CONSTRUCCIÓN - PERITAJES - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEVANTAMIENTOS  
 CIUDADELA "LA AURORA", (MZ. T. VILLA: 14); MANTA - MANABI - ECUADOR.  
 DOMICILIO: (052) 922390. - CELULAR: (0994) 922954. - TELEFAX: (052) 629657.  
 PERITO AVALUADOR, BAJO RESOLUCIÓN SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS No. SBS - INJ - 2011 - 935 Y REG. MUNICIPAL No. 12 - DPM - CANTÓN MANTA - 2011 - 009 Y ACRED. No. 12 - DPM - CANTÓN MANTA - 2011 - 009 Y ACRED. No. 12 - DPM - CANTÓN MANTA - 2011 - 009



- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del Edificio sin previa autorización de la Asamblea de copropietarios.
- b) Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del Administrador del Edificio, quien a su vez deberá consultar a un ingeniero consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles.
- c) Hacer uso abusivo de su subsuelo, bodega, parqueadero, vivienda dúplex o ambiente 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 Edificio.
- e) Establecer en los subsuelos, bodegas, parqueaderos o viviendas dúplex: depósitos, pensiones, talleres, fábricas, y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de los mismos.
- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión o, alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o mal olientes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes.
- h) Utilizar como sala de espera los espacios de circulación que comunican sus subsuelos, bodegas, parqueaderos, viviendas dúplex.
- i) Tocar música o causar ruidos a niveles que trasciendan lo tolerable o permitido.
- j) Introducir y mantener mascotas en el Edificio.
- k) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los ambientes del Edificio, en los corredores, escaleras, en las puertas que comunican los ambientes con los espacios de circulación y en general en los bienes comunes del Edificio. Únicamente constará en la puerta principal el número de identificación del ambiente, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del Edificio.
- l) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del Edificio, salvo con autorización escrita de la asamblea de copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ella lo permita.
- m) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del Edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- n) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal al que está sometido el Edificio.
- o) Colgar ropa, alfombras o cosas similares en las ventanas, paredes de terrazas 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 Edificio.



**ANGEL ALAIN MENDOZA MENDOZA. / ARO.**

(REGISTRO PROFESIONAL CAE - M - 358). (REGISTRO MUNICIPAL I. M. MANTA - 371)  
 PROYECTOS - DISEÑO - PLANIFICACIÓN - CONSTRUCCIÓN - PERITAJES - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEVANTAMIENTOS  
 CIUDADELA "LA AURORA", (MZ. T, VILLA: 14); MANTA - MANABI - ECUADOR.  
 DOMICILIO: (052) 922390. - CELULAR: (0994) 922954. - TELEFAX: (052) 628657.  
 PERITO JUDICIAL, BAJO RESOLUCIÓN SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS SUPLENTE N.º 3011 - 035 Y RESOLUCIÓN N.º 32 AN  
 PERITO JUDICIAL, BAJO RESOLUCIÓN CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL ECUADOR N.º OPM - CJ - 42 - 09 Y ACRED. N.º



- p) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto y en todo caso la basura será depositada en bolsa plástica.
- q) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infecto-contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- r) Instalar cortinas que distorsionen la armonía y estética del Edificio.

Además el propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce del subsuelo, bodega, parqueadero o vivienda dúplex por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular de los subsuelos, bodegas, parqueaderos o viviendas dúplex, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.

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 artículo 10 de este reglamento.

**CAPÍTULO 6.****DE LAS SANCIONES.**

**Art. 13.-** Para el caso del 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 la 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 el 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) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y de conformidad 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 fueren exigibles. El pago de intereses no excluye el de indemnizaciones a que hubiere lugar.



PROPIEDAD HORIZONTAL: EDIFICIO "CASA MARE".

Pág. 18 de 25

**ANGEL ALAIN MENDOZA MENDOZA. / ARO.**

(REGISTRO PROFESIONAL CAE - M - 368) (REGISTRO MUNICIPAL I. M. MANTA - 371)  
 PROYECTOS - DISEÑO - PLANIFICACIÓN - CONSTRUCCIÓN - PERITAJES - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEVANTAMIENTO  
 CIUDAD DE LA "LA AURORA", (MZ. 7, VILLA: 14), MANTA - MANABI - ECUADOR.  
 DOMICILIO: (052) 9223190. - CELULAR: (0994) 922954. - TELEFAX: (052) 628657.  
 PERITO AVALUADOR, BAJO RESOLUCIÓN SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS No. SBS - INJ - 2011 - 935 Y RESOLUCIÓN  
 PERITO JUDICIAL BAJO RESOLUCIÓN CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL ECUADOR No. RPN - C/123 - 05/1988ED - 14



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.

- e) 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.
- f) Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

**Art. 14.-** 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 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; en lo que sea de su competencia.

**Art. 15.-** Cualquier copropietario podrá impugnar ante el Juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios a 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 solo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere al copropietario si no hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

## CAPÍTULO 7.

### DE LA ADMINISTRACIÓN.

**Art. 16.-** Son órganos de la administración del Edificio: La Asamblea de Copropietarios, El Directorio y El Administrador.

**Art. 17.- 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 mandantes; regula la conservación y administración del Edificio así como las relaciones de los condueños, aunque no concurren a la asamblea o voten en contra.

**Art. 18.-** 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. 19.- SESIONES.-** La Asamblea de Copropietarios se reunirá ordinariamente dos veces al año, en los últimos días del mes de enero y julio de cada año calendario, y extraordinariamente cuando lo juzgue necesario el Director o lo solicite el Administrador.



**ANGEL ALAIN MENDOZA MENDOZA. / ARO.**

(REGISTRO PROFESIONAL CAE - M - 363) (REGISTRO MUNICIPAL I. M. MANTA - 371)  
 PROYECTOS - DISEÑO - PLANIFICACION - CONSTRUCCION - PERITAJES - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEVANTAMIENTO  
 CIUDADELA "LA AURORA", (MZ: T, VILLA: 14); MANTA - MANABI - ECUADOR.  
 DOMICILIO: (052) 922390. - CELULAR: (0994) 922954. - TELEFAX: (052) 628657.  
 REGISTRO ADMINISTRADOR, BAJO RESOLUCION SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS No. SBS - INJ - 2011 - 935 Y REGISTRO PERITO JUDICIAL, BAJO RESOLUCION CONSEJO DE LA JUDICATURA DE ECUADOR No. DPJ - CO - 12 - 99 Y ACREDITACION



La asamblea en cualquier caso será convocada por el Director y cuando este no lo hiciere por petición del Administrador. 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.

**Art. 20.- ASAMBLEA UNIVERSAL.-** La Asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

**Art. 21.- QUÓRUM.-** El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alicuotas del Edificio. 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 convocatoria, con excepción de aquellos casos que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

**Art. 22.- 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. 23.- 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. 24.- DERECHO DE VOTO.-** Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a votar en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al subsuelo, bodega, parqueadero, o vivienda dúplex. 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. 25.- 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 copropietario tendrá derecho a un voto en proporción a su alícuota.

**Art. 26.-** 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 de uso de suelo, modificaciones a la fachada del edificio, entre otras resoluciones de la asamblea.



**ANGEL ALAIN MENDOZA MENDOZA. / ARO.**

(REGISTRO PROFESIONAL CAE - M - 366). (REGISTRO MUNICIPAL I M. MANTA - 371).  
 PROYECTOS - DISEÑO - PLANIFICACIÓN - CONSTRUCCIÓN - PERITAJES - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEVANTAMIENTOS  
 CIUDADELA "LA AURORA", (MZ: T, VILLA: 14); MANTA - MANABÍ - ECUADOR.  
 DOMICILIO: (052) 9222390. - CELULAR: (0994) 922954. - TELEFAX: (052) 628657.  
 PERITO AVALUADOR, BAJO RESOLUCIÓN SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS No. SBS - INJ - 2011 - 935 Y REG.  
 PERITO JUDICIAL, BAJO RESOLUCIÓN CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL ECUADOR No. DPM - C.J. - 42 - 09 Y ACRÉDITA



**Art. 27.- LAS ACTAS.-** Las actas de las sesiones se aprobarán y redactarán en la misma sesión para que surtan efecto inmediato, 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. 28.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DE LA ASAMBLEA.-** 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 comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c) Nombrar un Comisario y su respectivo suplente.
- d) Distribuir entre los copropietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración, conservación, reposición y mejora de los bienes comunes, de acuerdo con el artículo pertinente de este Reglamento.
- e) Reformar este Reglamento Interno de acuerdo con lo estipulado en el artículo 26. 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 modificaciones o aumentos en los bienes comunes, subsuelos, bodegas, parqueaderos y en sus viviendas dúplex, cuando se haya comprobado que son necesarios en beneficio del Edificio, subsuelos, bodegas, parqueaderos o viviendas dúplex.
- h) Aprobar el presupuesto anual que presente el Administrador.
- i) Solicitar rendición de cuentas al Administrador y examinarlos junto con los balances, presupuestos e informes que presente, cuando lo estime conveniente y de manera especial cuando éste termine su período.
- j) Sancionar a los copropietarios que infringieren en 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 Edificio.
- l) Revocar y reformar las decisiones del Administrador cuando éstas no se ajusten a la Ley, a las Ordenanzas, a los Reglamentos o no resultaren convenientes para los intereses del Edificio.
- m) Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.
- n) 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



**ANGEL ALAIN MENDOZA MENDOZA. / ARO.**

(REGISTRO PROFESIONAL CAE - M - 358) (REGISTRO MUNICIPAL I. M. MANTA - 371)  
 PROYECTOS - DISEÑO - PLANIFICACION - CONSTRUCCION - PERITAJES - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEVANTAMIENTOS  
 CIUDAD LA "LA AURORA", (MZ. T, VILLA: 14) MANTA - MANABI - ECUADOR.  
 DOMICILIO: (052) 9223950. - CELULAR: (0994) 922954. - TELEFAX: (052) 628657.  
 PERITO AVALUADOR, BAJO RESOLUCION SUPERINTENDENCIA DE RANCOS Y SEGUROS No. SBS - INJ - 2011 - 935 Y REG. No. 9A  
 PERITO JUDICIAL, BAJO RESOLUCION CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL ECUADOR No. DPJ - CJ - 42 - 09 Y ACRED. No.

**CAPÍTULO 8.****DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO.**

**Art. 29.-** El directorio estará integrado por el Director, dos Vocales Principales y sus respectivos suplentes, por el Secretario y por el Administrador quien podrá hacer las funciones de Secretario si este faltare.

**Art. 30.- DEL DIRECTORIO.-** Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

**Art. 31.-** Para ser Director, Vocal o Secretario se requiere ser copropietario del Edificio. Los cargos deberán ser 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. 32.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR:**

- 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 edificio "CASA MARE".
- Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea General de copropietarios.
- En caso de falta o impedimento del Administrador, asumirá provisionalmente las funciones de éste, hasta que la Asamblea resuelva lo conveniente.
- Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la Asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.
- El directorio dictará los reglamentos e instructivos específicos para la utilización de áreas comunales así como para los mecanismos efectivos de cobro de alcuotas. Estos reglamentos al ser dictados por el primer directorio aquí nombrados no requiere aprobación de la Asamblea de copropietarios.

**Art. 33.- 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. 34.- DEL ADMINISTRADOR.-** El Administrador del Edificio 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 Edificio, pero sí que sea mayor de edad.

**Art. 35.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES.-** Son deberes y atribuciones del Administrador:



PROPIEDAD HORIZONTAL: EDIFICIO "CASA MARE".

Pág. 22 de 25

**ANGEL ALAIN MENDOZA MENDOZA. / ARO.**

(REGISTRO PROFESIONAL CAE - M - 358) (REGISTRO MUNICIPAL I. M. MANTA - 371)  
 PROYECTOS - DISEÑO - PLANIFICACIÓN - CONSTRUCCIÓN - PERITAJES - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEVANTAMIENTOS  
 CIUDADELA "LA AURORA", (MZ. T. VILLA 14), MANTA - MANABI - ECUADOR.  
 DOMICILIO: (052) 922390. - CELULAR: (0994) 922854. - TELEFAX: (052) 620657.  
 PERITO AVALUADOR, BAJO RESOLUCIÓN SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS No. SES - INJ - 2011 - 935 Y RESOLUCIÓN No. 2012-142.  
 PERITO JUDICIAL, BAJO RESOLUCIÓN CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL ECUADOR No. DRN - CA - 12 - 99 XACRED No. 2013-142.



- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del edificio "**CASA MARE**", solo o junto con el Director, en cuanto se relacione 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 Edificio con el mayor cuidado y eficacia; arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizar las reparaciones que fueran necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en caso 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 8 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 costas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de 30 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 Edificio 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 Edificio, 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 de Copropietarios y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
- k) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo además presentar además, el presupuesto para el año próximo.
- l) Conservar en orden los títulos del Edificio, poderes, comprobantes de ingresos, 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 edificio "**CASA MARE**", así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del Edificio. Toda esta

La documentación oficial deberá entregarse mediante acta a su sucesor.



PROPIEDAD HORIZONTAL: EDIFICIO "**CASA MARE**".

Pág. 23 de 25

**ANGEL ALAIN MENDOZA MENDOZA. / ARO.**

(REGISTRO PROFESIONAL CAE - M - 369). (REGISTRO MUNICIPAL I. M. MANTA - 371).  
 PROYECTOS - DISEÑO - PLANIFICACION - CONSTRUCCION - PERITAJES - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEVANTAMIENTOS  
 CIUDAD DE LA "LA AURORA", (MZ: T, VILLA: 14); MANTA - MANABI - ECUADOR.  
 DOMICILIO: (052) 922390. - CELULAR: (0994) 922954. - TELEFAX: (052) 628657  
 PERITO AVIADOR BAJO RESOLUCION SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS No. SBS - INJ - 2011 - 935 Y REG. No. 1432  
 PERITO JUDICIAL, BAJO RESOLUCION CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL ECUADOR No. DPM - CJ - 42 - 09 Y ACRED. No. 70



- 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 Edificio.
- p) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del Edificio, 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 Edificio.
- 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. 36.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.-** El secretario será elegido por la asamblea general por el período de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por períodos iguales. Sus funciones son de asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecuten el Directorio y el Administrador del Edificio. Sus funciones son honoríficas.

**ART.37.- 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.



**ANGEL ALAIN MENDOZA MENDOZA. / ARO.**

(REGISTRO PROFESIONAL CAE - M - 368) (REGISTRO MUNICIPAL I.M. MANTA - 371)  
PROYECTOS - DISEÑO - PLANIFICACIÓN - CONSTRUCCIÓN - PERITAJES - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEVANTAMIENTOS  
CIUDADELA "LA AURORA", (MZ: T, VILLA: 14); MANTA - MANABI - ECUADOR.  
DOMICILIO: (052) 922390 - CELULAR: (0984) 922954 - TELEFAX: (052) 828657.  
PERITO AVALUADOR, BAJO RESOLUCIÓN SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS No. SBS - INJ - 2011 - 935 Y REG.  
PERITO JURIDICO BAJO RESOLUCIÓN CONCEJO DEL JUZGADO DEL ECUADOR No. DEM - C - 12 - 09 LA ORED No. 003232-09-000000000000



**CAPÍTULO 9.**

**DISPOSICIONES GENERALES.**

**Art. 38.- DEL FONDO COMÚN DE RESERVA.-** Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el Art. 30 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinará a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

**Art. 39.-** Los casos no previstos en este reglamento y que no puedan 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 75% de los asistentes.

**EXTINCIÓN DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**

**Art. 40.-** El régimen de la propiedad horizontal, para el edificio "CASA MARE", se podrá extinguir en los siguientes casos:

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

**Art. 41.-** En los casos a) y b) del artículo precedente, la documentación oficial del Edificio será destinado en la forma que resuelva por mayoría la asamblea de copropietarios, y en el caso c) del mismo artículo, dicha documentación será entregada al propietario único que adquiere el Edificio.

La presente Propiedad Horizontal fue realizada en Junio de 2018.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
PH. # 018 - 168 An. No. 230 - 411 -  
17- JDC - 2013

APROBACIÓN DE: \_\_\_\_\_  
Fecha: 09/08/2018

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN  
CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO  
REVISADO  
09/08/2018

RESPONSABILIDAD TÉCNICA Y PROFESIONAL  
ARQ'S & ART'S.

**SR. ÁNGEL ALAIN MENDOZA MENDOZA.**

REG. PROF. CAE - M - 368.  
Email: alainmendoza\_15@hotmail.com



PROPIEDAD HORIZONTAL: EDIFICIO "CASA MARE".

**EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP**

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina

Telf: 052624758

www.registropmanta.gob.ec

**Razón de Inscripción****Periodo: 2018****Número de Inscripción: 28****Número de Repertorio: 7678**

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

I.- Con fecha Veinte y uno de Noviembre de Dos Mil Dieciocho queda inscrito el acto o contrato de PROPIEDAD HORIZONTAL, en el Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES con el número de inscripción 28 celebrado entre :

Nro. Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1312355454	BOWEN ALCIVAR MARIA JHAEL	PROPIETARIO
1717428575	BUENAVENTURA ALCIVAR MARJORIE	PROPIETARIO
1705136461	MONCAYO JUANEDA EDMUNDO ENRIQUE RICARDO	PROPIETARIO

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
PARQUEADERO DUPLEX 3-4	1342030008	68782	PROPIEDAD HORIZONTAL
PARQUEADERO DUPLEX 1-2	1342030007	68781	PROPIEDAD HORIZONTAL
VIVIENDA DUPLEX B (PB+PA)	1342030006	68780	PROPIEDAD HORIZONTAL
VIVIENDA DUPLEX A (PB+PA)	1342030005	68779	PROPIEDAD HORIZONTAL
BODEGA B	1342030004	68778	PROPIEDAD HORIZONTAL
BODEGA A	1342030003	68777	PROPIEDAD HORIZONTAL
SUBSUELO S2	1342030002	68776	PROPIEDAD HORIZONTAL
SUBSUELO S1	1342030001	68774	PROPIEDAD HORIZONTAL

**Observaciones:**

Libro : PROPIEDADES HORIZONTALES

Acto : PROPIEDAD HORIZONTAL

Fecha : 21-nov./2018

Usuario: marcelo\_zamora

**DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA**  
Registrador de la Propiedad

MANTA, miércoles, 21 de noviembre de 2018

miércoles, 21 de noviembre de 2018

Page 1 of 1

Fecha **21 NOV 2018** HORA: ---

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ador

Administrador:

Administrador:

1  
2  
3

BanEcuador B.P.  
 27/01/2023 08:43:48 a.m. OK  
 CONVENIO: 2950 BCE-GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABI  
 CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS  
 CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE  
 REFERENCIA: 1412640596  
 SECUENCIAL: 0  
 Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS  
 OFICINA: 76 - MANTA (AG.) OP: amalquivar  
 INSTITUCION DEPOSITANTE: NOTARIA 3  
 FORMA DE RECAUDO: Efectivo

Efectivo:	1.00
Comision Efectivo:	0.51
IVA %	0.06
TOTAL:	1.57
SUJETO A VERIFICACION	

BanEcuador B.P.  
 RUC: 1768183520001  
 MANTA (AG.)  
 AV. 24 Y AV. FLAVIO REYES

DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA  
 No. Fac.: 056-504-000002410  
 Fecha: 27/01/2023 08:44:18 a.m.

No. Autorización:  
 2701202301176818352000120565040000024102023084315

Cliente : CONSUMIDOR FINAL  
 ID : 9999999999999999  
 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

BanEcuador  
 27/ENE/2023  
 CALIA 1  
 AGENCIA CANTONAL  
 MANTA

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO