

**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: 624**

**Número de Repertorio: 1303**

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

1.- Con fecha siete de Marzo del dos mil veintitres se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 624 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1305783589	MOREIRA PINARGOTE DEYSY MARIA	COMPRADOR
XDC631134	GARCIA MANCEBO ALFONSO	COMPRADOR
1305783605	MOREIRA PINARGOTE YENNY NEREICE	VENDEDOR
0933077430	SANZ RICHARD	VENDEDOR

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
DORMITORIO DE SERVICIO 1	1341903003	71725	COMPRAVENTA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: martes, 07 marzo 2023

Fecha generación: martes, 07 marzo 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 1 4 8 4 4 S U Y M W F K





Factura: 002-003-000055249

20231308006P00643

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

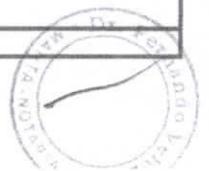
NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO



Escritura N°:		20231308006P00643					
<b>ACTO O CONTRATO:</b>							
COMPRAVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		28 DE FEBRERO DEL 2023, (14:40)					
<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	MOREIRA PINARGOTE YENNY NEREICE	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1305783605	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	
Natural	SANZ RICHARD	POR SUS PROPIOS DERECHOS	PASAPORTE	512255180	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	GARCÍA MANCEBO ALFONSO	POR ESTIPULACIÓN REALIZADA A SU FAVOR POR	PASAPORTE	XDC631134	ESPAÑOLA	COMPRADOR(A)	BERTHA ALICIA ENRIQUEZ RODRIGUEZ
Natural	MOREIRA PINARGOTE DEYSY MARIA	POR ESTIPULACIÓN REALIZADA A SU FAVOR POR	CÉDULA	1305783589	ECUATORIANA	COMPRADOR(A)	BERTHA ALICIA ENRIQUEZ RODRIGUEZ
<b>UBICACIÓN</b>							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABÍ		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		39000.00					

<b>CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPOREN A LA ESCRITURA PÚBLICA</b>	
ESCRITURA N°:	20231308006P00643
FECHA DE OTORGAMIENTO:	28 DE FEBRERO DEL 2023, (14:40)
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>
OBSERVACIÓN:	



*[Handwritten signature]*

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARIA SEXTA DEL CANTÓN MANTA



PAGINA EN BLANCO





# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 -----rio

2

3

4 **ESCRITURA NÚMERO: 20231308006P00643**

5 **FACTURA NÚMERO: 002-003-000055249**

6

7

**COMPRAVENTA**

8

9

**QUE OTORGAN:**

10

11

**RICHARD SANZ Y**

12

**YENNY NEREICE MOREIRA PINARGOTE**

13

14

**A FAVOR DE:**

15

**ALFONSO GARCIA MANCEBO Y**

16

**DEYSY MARIA MOREIRA PINARGOTE**

17

18

**CUANTÍA: USD. \$39.000,00**

19

20

**DI DOS COPIAS**

21

22

**\*\*\*KVG\*\*\***

23

24

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, provincia

25

de Manabí, República del Ecuador, el día de hoy **MARTES VEINTIOCHO**

26

**DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRES**, ante mí **DOCTOR**

27

**JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS, NOTARIO SEXTO DEL**

28

**CANTÓN MANTA**, comparecen: por una parte los cónyuges **SANZ**





1 **RICHARD Y MOREIRA PINARGOTE YENNY NEREICE**, por sus  
2 propios y personales derechos y por los derechos que representan de la  
3 sociedad conyugal formada por ellos; el primero de nacionalidad americana,  
4 con cedula de identidad # 0933077430 y la segunda de nacionalidad  
5 ecuatoriana, con cedula de identidad y ciudadanía # 130578360-5, celular  
6 0963918395, correo electrónico: jencasmo.aol.es, domiciliados en la ciudad  
7 de Manta, ciudadela Manta Beach, y por ultimo comparece la señora  
8 **ENRIQUEZ RODRIGUEZ BERTHA ALICIA**, portador de la Cedula de  
9 Identidad y Ciudadanía N: 1706189972, en calidad de agente oficioso, por  
10 los señores, **GARCIA MANCEBO ALFONSO Y MOREIRA PINARGOTE**  
11 **DEYSY MARIA**, de estado civil casados entre sí; el primero de nacionalidad  
12 española, pasaporte # XDC631134, celular 1-347-925-9330 y la segunda de  
13 nacionalidad Ecuatoriana, con cedula de identidad y ciudadanía #  
14 130578358-9, domiciliados en 63-25 Saunders Street Apartamento 2 C Rego  
15 Park NY 11374, celular 1-347-813-2431, correo electrónico,  
16 deyscrist41@hotmail.com. Los comparecientes son mayores de edad, de  
17 nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en la ciudad de Manta, legalmente  
18 capaces, a quienes conozco de que doy fe, quienes me presentan sus  
19 documentos de identidad, los mismos que en fotocopias debidamente  
20 certificadas agrego como documentos habilitantes; y me autorizan  
21 expresamente, a mí el Notario, para acceder a los datos que constan en el Sistema  
22 Nacional de Identificación Ciudadana administrado por la Dirección de Registro Civil  
23 y Cedulación, y obtener los Certificados Electrónicos de Datos de Identidad  
24 Ciudadana, que se adjunta como documento habilitante, y, me solicitan eleve a  
25 escritura pública, una de **COMPRAVENTA**, contenida en la minuta cuyo  
26 tenor literal a continuación transcribo. **"SEÑOR NOTARIO:** -En el protocolo  
27 de escrituras públicas a su cargo, sírvase insertar una de compraventa que  
28 se otorga de acuerdo con las siguientes cláusulas: **PRIMERA:-**





# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 **COMPARECIENTES:-** comparecen a celebrar el presente instrumento  
2 público, **SANZ RICHARD Y MOREIRA PINARGOTE YENNY**  
3 **NEREICE**, de estado civil casados entre sí; el primero de nacionalidad  
4 americana, con cedula de identidad # 0933077430 y la segunda de  
5 nacionalidad Ecuatoriana, con cedula de identidad y ciudadanía #  
6 130578360-5, celular 0963918395, email jencasmo.aol.es, domiciliados en la  
7 ciudad de Manta, ciudadela Manta Beach, legalmente capaces para  
8 contratar y obligarse, a quienes se los denominara, **VENEDORES** Y por  
9 otra parte, **ENRIQUEZ RODRIGUEZ BERTHA ALICIA**, portador de la  
10 Cedula de Identidad y Ciudadanía N: 1706189972, en calidad de agente  
11 oficioso, por los señores, **GARCIA MANCEBO ALFONSO Y MOREIRA**  
12 **PINARGOTE DEYSY MARIA**, de estado civil casados entre sí; el primero  
13 de nacionalidad española, pasaporte # XDC631134, celular 1-347-925-9330  
14 y la segunda de nacionalidad Ecuatoriana, con cedula de identidad y  
15 ciudadanía # 130578358-9, domiciliados en 63-25 Saunders Street  
16 Apartamento 2 C Rego Park NY 11374, celular 1-347-813-2431, correo  
17 electrónico, [devsocris41@hotmail.com](mailto:devsocris41@hotmail.com), legalmente capaces para contratar y  
18 obligarse, a quienes se los denominara **COMPRADORES**. **SEGUNDA: -**  
19 **ANTECEDENTES: -** Los señores, **SANZ RICHARD Y MOREIRA**  
20 **PINARGOTE YENNY NEREICE**, casados entre sí, son dueños y  
21 propietarios del bien inmueble ubicado en el sector; Urbanización Ciudad del  
22 Mar, EDIFICIO "LA ALBOREA", cantón Manta, Provincia de Manabí, Clave  
23 catastral 1-34-19-03-003, DORMITORIO DE SERVICIO 1. Dormitorio de  
24 servicio ubicado en el nivel +- 0.00 del edificio, compuesto de sala, comedor,  
25 cocina, lavandera, dormitorio y baño general, a este dormitorio se ingresa  
26 por el parqueadero dúplex 1-3, las medidas y linderos de este dormitorio de  
27 servicio son las siguientes. Por Arriba: Lindera con casa dúplex 1 (Planta  
28 Alta). Por Abajo: Lindera con terreno del Edificio. Por el Norte: Partiendo del





1 Oeste con una inclinación hacia el Nor-Este en 5,56m., lindera con lote 14-  
2 04. Por el Sur: Partiendo del Este hacia el Oeste en 4,25m., lindera con área  
3 común del Edificio (ducto). Por el Este: Partiendo del Norte hacia el Sur  
4 formando un arco con una longitud de 12,23m., lindera con lotes 15-23 y 15-  
5 24. Por el Oeste: Partiendo del Sur hacia el Norte en 1,90m., de este punto  
6 hacia el Este en 0,35m., de este punto hacia el Norte en 1,65m., de este  
7 punto hacia el Oeste en 0,88m., de este punto hacia el Norte en 1,85m., de  
8 este punto hacia el Oeste en 0,80m., de este punto hacia el Norte en 0,72m.,  
9 de este punto hacia el Oeste en 2,05m., las medidas antes descritas lindera  
10 con casa dúplex 1 (Planta Baja); y, desde este punto hacia el Norte en  
11 4,06m., lindera con parqueadero dúplex 1-3. Área: 56,86m<sup>2</sup>. DORMITORIO  
12 DE SERVICIO 1.- AREA NETA: 56,86; ALICUOTA: 0,0932%; ÁREA DE  
13 TERRENO: 40,31m<sup>2</sup>; AREA COMUN: 8,19m<sup>2</sup>; AREA TOTAL: 65,05m<sup>2</sup>, con  
14 su mobiliario existente, Solvencia el dormitorio descrito se encuentra libre de  
15 gravámenes, Registro de título: 31 de enero del 2019, inscripción 415, folio  
16 inicial 11435, número de repertorio 778, folio final 11452. El bien se, adquirió  
17 mediante compraventa, según escritura pública, otorgada por la notaría  
18 primera mediante, señor notario, Abogado Santiago Fierro Urresta, el veinte  
19 y uno de Junio del 2021, en la Ciudad de Manta, e inscrita en el registro de  
20 la propiedad de Manta el veinte y cinco de Junio del 2021, en el tomo de  
21 fojas 0 a 0 con el número de inscripción 1310, celebrado entre, Bowen Vélez  
22 Kleper Niwton y Alcívar Salazar Gina Emperatriz, en calidad de vendedores  
23 y Moreira Pinargote Yenny Nereice y Sanz Richard, en calidad de  
24 compradores, legalmente representados por su apoderada especial,  
25 Enriquez Rodríguez Bertha Alicia. **TERCERA: - COMPRAVENTA: -** Con los  
26 antecedentes indicados, los señores, **SANZ RICHARD Y MOREIRA**  
27 **PINARGOTE YENNY NEREICE**, casados entre sí, tienen a bien vender y  
28 dar enajenación perpetua, sin reservar nada para sí, la totalidad del





# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 inmueble, a favor de los compradores, **GARCIA MANCEBO ALFONSO**  
2 **Y MOREIRA PINARGOTE DEYSY MARIA**, el bien inmueble descrito en  
3 la cláusula segunda. **CUARTA: - PRECIO: -** El precio del inmueble materia  
4 del presente contrato es la cantidad de **TREINTA Y NUEVE MIL,**  
5 **DÓLARES AMERICANOS** (USD. 39.000.00); pagados por los  
6 compradores en dinero en efectivo y de curso legal y que los vendedores  
7 declaran recibir a su entera satisfacción y sin lugar a reclamo alguno.  
8 **QUINTA: LICITUD DE FONDOS PARA LA COMPRAVENTA:** La (el) (los)  
9 **COMPRADORA** (es) declara (n) bajo juramento que los valores que  
10 entrega y/o entregará como pago por el precio de venta del (los) inmueble  
11 (s) que adquiere por esta escritura pública, tienen y/o tendrán origen y  
12 objeto lícito, que no provienen ni provendrán de actividades  
13 relacionadas o vinculadas con el cultivo, fabricación, almacenamiento,  
14 transporte, tráfico, comercialización o producción ilícita de sustancias  
15 estupefacientes o psicotrópicas, o demás actividades tipificadas por la ley  
16 para reprimir el lavado de activos, eximiendo al (los) **VENDEDOR** (es) de  
17 toda responsabilidad al respecto, y autorizándolo (s) a realizar el análisis  
18 que considere (n) pertinente y a suministrar toda la información que  
19 requieran las autoridades competentes en caso de investigación y/o  
20 determinación de transacciones inusuales y sospechosas. Los fondos  
21 determinados para esta negociación de compraventa son de origen lícito,  
22 provenientes de Estados unidos de Norteamérica. **SEXTA: -**  
23 **TRANSFERENCIA DE DOMINIO:** - Por intermedio de este Instrumento  
24 público los vendedores transfieren a favor de los compradores el dominio,  
25 posesión, uso y goce del inmueble materia del presente contrato, junto con  
26 todos sus derechos, usos, costumbres, mejoras, construcciones,  
27 instalaciones y más servidumbres anexas. **SÉPTIMA: - SANEAMIENTO**  
28 **POR EVICCIÓN:** - Los vendedores manifiestan que sobre lo que venden no





1 pesa gravamen alguno que limite el derecho de propiedad, según consta del  
2 certificado conferido por el señor registrador de la propiedad del Cantón, que  
3 se agrega a esta escritura como documento habilitante; en todo caso los  
4 vendedores quedan obligados al saneamiento por evicción conforme a la  
5 Ley. **OCTAVA: - GASTOS:** - los gastos que demande el otorgamiento de la  
6 presente escritura pública hasta su inscripción, serán de cuenta de los  
7 compradores por así haber acordado. **NOVENA: - ACEPTACIÓN:** - Los  
8 comparecientes declaran aceptar en todas sus partes la presente escritura  
9 por estar hecha de acuerdo a sus respectivos intereses, los vendedores  
10 facultan para que se solicite la inscripción en el Registro de Propiedad  
11 correspondiente. **DECIMA: - JURISDICCIÓN:** - En caso de controversia,  
12 las partes renuncian a fuero y domicilio en forma expresa y se someten ante  
13 los jueces competentes de esta Ciudad, al trámite verbal sumario o ejecutivo  
14 a elección de aquellos. Usted señor Notario, se dignará agregar las demás  
15 cláusulas de estilo para la plena validez de esta escritura pública. **Ab.** Pablo  
16 Boris Zambrano Vivas. **ABOGADO. Matricula. 23-2018-51 foro de**  
17 **Abogados.** Para el otorgamiento de la presente escritura pública, se  
18 observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere y  
19 leída que les fue a los comparecientes íntegramente por mí el Notario en  
20 alta y clara voz, aquellos se afirman y ratifican en el total contenido de esta  
21 escritura pública, para constancia firman junto conmigo en unidad de acto,  
22 de todo lo cual doy fe.-

23  
24  
25

26  
27 RICHARD SANZ

28 C.I. N° 0933077430







## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



*RS*

*RS*



**Número único de identificación:** 0933077430

**Nombres del ciudadano:** SANZ RICHARD.

**Condición del cedulado:** EXTRANJERO

**Lugar de nacimiento:** ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

**Fecha de nacimiento:** 27 DE AGOSTO DE 1954

**Nacionalidad:** ESTADOUNIDENSE

**Sexo:** HOMBRE

**Instrucción:** BASICA

**Profesión:** LAS PERMI.POR.LA.LEY

**Estado Civil:** CASADO

**Cónyuge:** MOREIRA PINARGOTE YENNY NEREICE

**Fecha de Matrimonio:** 4 DE JULIO DE 2016

**Datos del Padre:** No Registra

**Nacionalidad:** No Registra

**Datos de la Madre:** No Registra

**Nacionalidad:** No Registra

**Fecha de expedición:** 29 DE JULIO DE 2022

**Condición de donante:** NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 28 DE FEBRERO DE 2023

Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 233-836-75150



233-836-75150

*F. Alvear*

Ing. Fernando Alvear C.

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



130578360-5



CEDELA DE  
CIUDADANÍA  
APPELLIDOS Y NOMBRES  
MOREIRA PINARGOTE  
YENNY NEREICE  
LUGAR DE NACIMIENTO  
MANABI  
EL CARMEN  
EL CARMEN  
FECHA DE NACIMIENTO 1969-11-16  
NACIONALIDAD ECUATORIANA  
SEXO MUJER  
ESTADO CIVIL CASADO  
RICHARD  
SANZ



BACHILLERATO COMERCIANTE

E394312244

MOREIRA HERIBERTO ARTURO  
APPELLIDOS Y NOMBRES DE LA  
PINARGOTE ZAMBRANO ENA CIRIA

MANTA  
2019-07-04

FECHA DE EXPIRACION  
2029-07-04



000747044

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*



CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CERTIFICADO PROVISIONAL

N° 13000772

Periodo de Vigencia

Desde: 6 de febrero del 2023

Hasta: 6 de mayo del 2023

Al ciudadano/a MOREIRA PINARGOTE YENNY NEREICE, portadora de la cédula de identidad, ciudadanía o pasaporte Nro. 1305783605; se le extiende el presente CERTIFICADO PROVISIONAL, por no haber sufragado en las "Elecciones Seccionales, CPCCS y Referendum 2023", efectuadas el 5 de febrero del 2023, este documento es VÁLIDO POR 90 DIAS, que puede ser presentado en cualquier trámite público o privado y sustituye al Certificado de Votación durante el periodo de vigencia.

La emisión de este certificado no exige el pago de multas por no haber sufragado, integrado las Juntas Receptoras del Voto y, por no asistir a capacitarse para conformar la Junta Receptora del Voto.



MSC Santiago Vallejo Vásquez  
SECRETARIO GENERAL  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

NOTA: ESTE CERTIFICADO ES GRATUITO

Fecha de emisión: 27 de febrero de 2023



DOY FE: Que las precedentes copias fotostaticas en ... fojas, útiles, anverso y reversos son iguales a sus originales

Manta,

*[Signature]*

Dr. Fernando Vélez Cabezas  
Notario Público Sexto  
Manta - Ecuador





## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



**Número único de identificación:** 1305783605

**Nombres del ciudadano:** MOREIRA PINARGOTE YENNY NEREICE

**Condición del cedulado:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/MANABI/EL CARMEN/EL CARMEN

**Fecha de nacimiento:** 16 DE NOVIEMBRE DE 1969

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** MUJER

**Instrucción:** BACHILLERATO

**Profesión:** COMERCIANTE

**Estado Civil:** CASADO

**Cónyuge:** SANZ RICHARD

**Fecha de Matrimonio:** 4 DE JULIO DE 2016

**Datos del Padre:** MOREIRA HERIBERTO ARTURO

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Datos de la Madre:** PINARGOTE ZAMBRANO ENA CIRIA

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 4 DE JULIO DE 2019

**Condición de donante:** NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 28 DE FEBRERO DE 2023

Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 237-836-75247



237-836-75247

Ing. Fernando Alvear C.

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



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y CÉDULA

170618997-2

CIUDADANÍA  
APellidos y Nombres  
ENRIQUEZ RODRIGUEZ  
BERTHA ALICIA

LOCALIDAD DE NACIMIENTO  
STO DGO TSACHIL  
SANTO DOMINGO  
S DOMINGO DE LOS CLDS

FECHA DE NACIMIENTO 1967-05-03  
NACIONALIDAD ECUATORIANA  
SEXO MUJER  
ESTADO CIVIL CASADO  
PABLO BORIS  
ZAMBRANO VIVAS



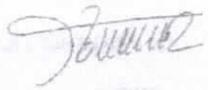

INSTRUCIÓN SUPERIOR  
ABOGADA

V334312244

ENRIQUEZ PIZARRO ALBERTO  
RODRIGUEZ CORDOVA ERCILIA

MANTA  
2018-05-30  
2028-05-30

90079973

CERTIFICADO de VOTACIÓN  
5 DE FEBRERO DE 2023

64445408

PROVINCIA MANABI  
CANTÓN MANTA  
SECCION CANTONAL 1  
PARROQUIA MANTA  
CUMPLI 3  
PARTIDO 0002 FEMENINO  
ENRIQUEZ RODRIGUEZ BERTHA ALICIA

1706189972




CRE  
ELECCIONES SECCIONALES Y CIRCOS 2023

ESTE DOCUMENTO REPRESENTA QUE USTED SUFRAGÓ EN LAS ELECCIONES SECCIONALES Y CIRCOS 2023

FRENTE CENTRAL DE LA JRY




DOY FE: Que las copias y reversos son

Manta.

Dr. Fernando Vélaz Cabezas  
Notario Público  
Manta - Ecuador






## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



**Número único de identificación:** 1706189972

**Nombres del ciudadano:** ENRIQUEZ RODRIGUEZ BERTHA ALICIA

**Condición del cedulao:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/STO DGO TSACHIL/SANTO DOMINGO/SANTO DOMINGO DE LOS COLORADOS

**Fecha de nacimiento:** 3 DE MAYO DE 1967

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** MUJER

**Instrucción:** SUPERIOR

**Profesión:** ABOGADA

**Estado Civil:** CASADO

**Cónyuge:** ZAMBRANO VIVAS PABLO BORIS

**Fecha de Matrimonio:** 9 DE AGOSTO DE 2010

**Datos del Padre:** ENRIQUEZ PIZARRO ALBERTO

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Datos de la Madre:** RODRIGUEZ CORDOVA ERCILIA

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

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

**Condición de donante:** SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 28 DE FEBRERO DE 2023

Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 230-836-75081



230-836-75081

Ing. Fernando Alvear C.

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





PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

**CORPORACION SOCIAL CIUDAD DEL MAR**

Manta, 28 de febrero 2023



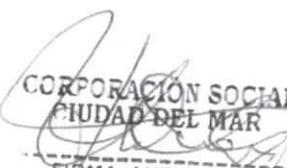
**CERTIFICADO DEL PAGO DE LAS  
CONTRIBUCIONES Y EXPENSAS.**

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 **14-2C2P-03** se encuentra al día en las contribuciones y expensas de la urbanización, detallando que se encuentra cancelado hasta el mes de febrero 2023, es todo lo que puedo certificar en honor a la verdad.

Se expide el presente Certificado para los fines consiguientes.

Atentamente,

  
CORPORACION 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@ciudaddelmarmanta.ec



## EDIFICIO LA ALBOREA

### CERTIFICACION

Yo, Niwton Kleper Bowen Vélez, con cedula de ciudadanía 130400850-9 en calidad de administrador del Edificio Alborea, Certifico:

Que, con resolución administrativa municipal, del año 2019, se aprueba la declaratoria de propiedad horizontal del edificio LA ALBOREA, documento donde se norma el nombramiento de las autoridades del edificio, y con tal potestad me permito CERTIFICAR que el inmueble con clave catastral 1-34-19-03-003, tiene cancelada las alicuotas, hasta el presente mes de febrero de 2023, es todo cuanto puedo certificar en honor a la verdad.

Atentamente

Niwton Kleper Bowen Vélez

Administrador

Edificio la Alborea



N° 022023-086233

Manta, miércoles 22 febrero 2023



CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE  
**COMPRA VENTA**

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

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 1-34-19-03-003 perteneciente a MOREIRA PINARGOTE YENNY NEREICE con C.C. 1305783605 ubicada en EDIFICIO LA ALBOREA DORMITORIO DE SERVICIO 1 BARRIO BARBASQUILLO PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$38,454.28 TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DÓLARES 28/100. SE COBRA ALCABALAS POR LA CUANTIA DE \$39,000.00 TREINTA Y NUEVE MIL DÓLARES 00/100.  
NO CAUSA UTILIDAD POR QUE LA CUANTIA ANTERIOR ES MAYOR A LA ACTUAL



Tesorería Municipal  
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.*  
**Fecha de expiración: viernes 24 marzo 2023**

Código Seguro de Verificación (CSV)



187061YC5U1AP

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° 022023-085380

Manta, miércoles 08 febrero 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 **MOREIRA PINARGOTE YENNY NEREICE** con cédula de ciudadanía No. **1305783605**.

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: miércoles 08 marzo 2023**

Código Seguro de Verificación (CSV)



186198NYDSRZN

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





# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA



\*Escanear para validar

## TÍTULO DE PAGO

N° 000466107

Contribuyente	Identificación	Control	Nro. Título
MOREIRA PINARGOTE YENNY NEREICE	13xxxxxxx5	000001027	466107

### Certificado de Solvencia

Expedición: 2023-02-24      Expiración: 2023-03-24

Descripción		Detalles			
Año/Fecha	Período	Rubro	Deuda	Abono Ant.	Total
02-2023/03-2023	Mensual	Certificado de Solvencia	\$3.00	\$0.00	\$3.00

El Área de Tesorería **CERTIFICA**: Que el contribuyente no registra deudas pendientes con el Cuerpo de Bomberos de Manta

**Total a Pagar** \$3.00

**Cajero:** Menendez Mero Ana Matilde

**Valor Pagado** \$3.00

Pagado a la fecha de 2023-02-24 15:09:29 con forma(s) de pago: EFECTIVO  
(Válido por 30 días)

**Saldo** \$0.00



Firmado electrónicamente por

**MARIA VERONICA CUENCA VINCES**



# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA



\*Escanear para validar

## TÍTULO DE PAGO

N° 000398857

Contribuyente	Identificación	Control	Nro. Título
MOREIRA PINARGOTE YENNY NEREICE	Documento validado	000012014	398857

### Contribución Predial

Clave Catastral: 1-34-19-03-003      Avalúo: \$36090.12

Descripción		Detalles			
Año/Fecha	Período	Rubro	Deuda	Abono Ant.	Total
2023	Anual	Contribución Predial	\$5.41	\$0.00	\$5.41

**Cajero:** Silva Mero Fabricio Ivan

**Total a Pagar** \$5.41

Pagado a la fecha de (2023-01-11 13:53:29) con forma(s) de pago (EFECTIVO).

**Valor Pagado** \$5.41

**Saldo** \$0.00



Firmado electrónicamente por

**MARIA VERONICA CUENCA VINCES**



BanEcuador B.P.  
 28/02/2023 09:43:48 a.m. OK  
 CONVENIO: 2950 BCE-GOBTERNO PROVINCIAL DE MANABI  
 CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS  
 CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE  
 REFERENCIA: 1424639929  
 SECUENCIAL: 0  
 Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS  
 OFICINA: 76 - MANTA (AG.) OP: anactivar  
 INSTITUCION DEPOSITANTE: NOTARIA 6 MANTA  
 FORMA DE RECAUDO: Efectivo

Efectivo:	3.90
Comision Efectivo:	0.51
I.V.A.:	0.06
TOTAL:	4.47
SUJETO A VERIFICACION	

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

DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA  
 No. Fac.: 056-504-000002492  
 Fecha: 28/02/2023 09:44:00 a.m.

No. Autorización:  
 2802202301176818352000120565040000024922023094319

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

CAJA 1  
 AGENCIA CANTONAL  
 MANTA

28 FEB 2023

BanEcuador



COMPROBANTE DE PAGO

N° 649598

Código Catastral 1-34-19-03-003  
Área 40.31  
Avalúo Comercial \$ 36090.12

Dirección  
EDIFICIO LA ALBOREA DORMITORIO DE SERVICIO 1

2023-02-17 08:28:46  
Año 2023  
Control 620203  
N° Título 649598

Nombre o Razón Social  
MOREIRA PINARGOTE YENNY NEREICE  
Cédula o Ruc 1305783605

IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS			
Concepto	Valor Parcial	Recargas(+) Rebajas(-)	Valor a Pagar
COSTA JUDICIAL	0.00	0.00	0.00
IMPUESTO PREDIAL	12.45	-1.25	11.20
INTERES POR MORA	0.00	0.00	0.00
MEJORAS 2012	0.97	-0.38	0.58
MEJORAS 2013	4.98	-1.99	2.99
MEJORAS 2014	5.20	-2.08	3.12
MEJORAS 2015	0.05	-0.02	0.03
MEJORAS 2016	0.36	-0.14	0.22
MEJORAS 2017	6.04	-2.42	3.62
MEJORAS 2018	9.41	-3.76	5.65
MEJORAS 2019	0.57	-0.23	0.34
MEJORAS 2020	12.52	-5.01	7.51
MEJORAS 2021	4.44	-1.78	2.66
MEJORAS 2022	0.66	-0.26	0.40
TASA DE SEGURIDAD	7.11	0.00	7.11
<b>TOTAL A PAGAR</b>			<b>\$ 45.43</b>
<b>VALOR PAGADO</b>			<b>\$ 45.43</b>
<b>SALDO</b>			<b>\$ 0.00</b>

Fecha de pago: 2023-01-11 13:40:22 - MENDOZA CUEVA ROMMY YAEL  
Saldo sujeto a varfación por reguraciones de ley

Código Seguro de Verificación (CSV)



MPT1468515132938

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



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

N° 022023-085942

N° ELECTRÓNICO : 224876

Fecha: 2023-02-15

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: 1-34-19-03-003

Ubicado en: EDIFICIO LA ALBOREA DORMITORIO DE SERVICIO



**ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA**

Área Neta: 56.86 m<sup>2</sup>  
Área Comunal: 8.19 m<sup>2</sup>  
Área Terreno: 40.31 m<sup>2</sup>

**PROPIETARIOS**

Documento	Propietario
1305783605	MOREIRA PINARGOTE-YENNY NEREICE

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

TERRENO: 7,860.45

CONSTRUCCIÓN: 30,593.83

AVALÚO TOTAL: 38,454.28

SON: TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DÓLARES 28/100

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 10 meses a partir de la fecha emitida  
Fecha de expiración: domingo 31 diciembre 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



186761QV3B5JL

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



Ficha Registral-Bien Inmueble

71725



## Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23004851  
Certifico hasta el día 2023-02-17:

### INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 1341903003  
Fecha de Apertura: miércoles, 17 julio 2019  
Información Municipal:  
Dirección del Bien: EDIFICIO "LA ALBOREA"

Tipo de Predio: DORMITORIO DE SERVICIO 1  
Parroquia: MANTA

### LINDEROS REGISTRALES:

DORMITORIO DE SERVICIO 1: Del Edificio "LA ALBOREA", ubicado en la urbanización Ciudad del Mar, de la parroquia y cantón Manta.

3.1.2.-DORMITORIO DE SERVICIO 1. Dormitorio de servicio ubicado en el Nivel +/- 0,00 del Edificio, compuesto de sala, comedor, cocina, lavandería, dormitorio y baño general. A este dormitorio de servicio se ingresa por el parqueadero dúplex 1-3. Las medidas y linderos de este dormitorio de servicio son las siguientes:

Por Arriba: Lindera con casa dúplex 1 (Planta Alta).

Por Abajo: Lindera con terreno del Edificio.

Por el Norte: Partiendo del Oeste con una inclinación hacia el Nor-Este en 5,56m., lindera con lote 14-04.

Por el Sur: Partiendo del Este hacia el Oeste en 4,25m., lindera con área común del Edificio (ducto).

Por el Este: Partiendo del Norte hacia el Sur formando un arco con una longitud de 12,23m., lindera con lotes 15-23 y 15-24.

Por el Oeste: Partiendo del Sur hacia el Norte en 1,90m., de este punto hacia el Este en 0,35m., de este punto hacia el Norte en 1,65m., de este punto hacia el Oeste en 0,88m., de este punto hacia el Norte en 1,85m., de este punto hacia el Oeste en 0,80m., de este punto hacia el Norte en 0,72m., de este punto hacia el Oeste en 2,05m., las medidas antes descritas linderan con casa dúplex 1 (Planta Baja); y, desde este punto hacia el Norte en 4,06m., lindera con parqueadero dúplex 1-3. Área: 56,86m<sup>2</sup>.

DORMITORIO DE SERVICIO 1.- AREA NETA: 56,86 ; ALICUOTA: 0,0932% ; ÁREA DE TERRENO: 40,31m<sup>2</sup> ; AREA COMUN: 8,19m<sup>2</sup> ; AREA TOTAL: 65,05m<sup>2</sup>.

**SOLVENCIA:** EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

### RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	415 jueves, 31 enero 2019	11435	11452
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	19 miércoles, 17 julio 2019	1250	1301
PLANOS	PLANOS	25 miércoles, 17 julio 2019	1	1
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1310 viernes, 25 junio 2021	0	0

### MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA  
[ 1 / 4 ] COMPRAVENTA  
Inscrito el: jueves, 31 enero 2019  
Nombre del Cantón: MANTA

Número de Inscripción : 415  
Número de Repertorio : 778

Folio Inicial: 11435  
Folio Final: 11452





Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEPTIMA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 25 enero 2019

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

COMPRAVENTA Formando parte de la Urbanizacion Ciudad del Mar se encuentra el lote N. 14-03 de la parroquia Manta del canton Manta. El señor KLEPER NIWTON BOWEN VELEZ de estado civil casado con la señora Gina Emperatriz Alcivar Salazar.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	BOWEN VELEZ KLEPER NIWTON	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	ROSERO BOLAÑOS JUAN CARLOS FABRICIO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	RODRIGUEZ COBEÑA SUSANA BEATRIZ	CASADO(A)	MANTA

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[ 2 / 4 ] PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: miércoles, 17 julio 2019

Número de Inscripción : 19

Folio Inicial: 1250

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 4269

Folio Final : 1301

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEPTIMA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 22 mayo 2019

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PROPIEDAD HORIZONTAL. Casa Dúplex 1 y 2 (PB+PA), Dormitorio de servicio 1 y 2, Parqueadero dúplex 1-3, 2-4, Edificio LA ALBOREA ubicado en la urbanización Ciudad del Mar, de la parroquia y cantón Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	ALCIVAR SALAZAR GINA EMPERATRIZ	CASADO(A)	MANTA
PROPIETARIO	BOWEN VELEZ KLEPER NIWTON	CASADO(A)	MANTA

Registro de : PLANOS

[ 3 / 4 ] PLANOS

Inscrito el: miércoles, 17 julio 2019

Número de Inscripción : 25

Folio Inicial: 1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 4270

Folio Final : 1

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEPTIMA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 22 mayo 2019

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PLANOS. Casa Duplex 1 y 2 (PB+PA), Dormitorio de servicio 1 y 2, Parqueadero duplex 1-3, 2-4, Edificio LA ALBOREA ubicado en la urbanización Ciudad del Mar, de la parroquia y cantón Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	BOWEN VELEZ KLEPER NIWTON	CASADO(A)	MANTA
PROPIETARIO	ALCIVAR SALAZAR GINA EMPERATRIZ	CASADO(A)	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[ 4 / 4 ] COMPRAVENTA

Inscrito el: viernes, 25 junio 2021

Número de Inscripción : 1310

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2825

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 21 junio 2021

Fecha Resolución:

**a.-Observaciones:**

\*COMPRAVENTA Sobre el DORMITORIO DE SERVICIO 1: Del Edificio "LA ALBOREA", ubicado en la urbanización Ciudad del Mar, de la parroquia y cantón Manta. Ubicado en el Nivel +/- 0,00 del Edificio, compuesto de sala, comedor, cocina, lavandería, dormitorio y baño general. AREA NETA: 56,86 ; ALICUOTA: 0,0932% ; ÁREA DE TERRENO: 40,31m<sup>2</sup> ; AREA COMUN: 8,19m<sup>2</sup> ; AREA TOTAL: 65,05m<sup>2</sup>. La señora Yenny Nereice Moreira Pinargote casada con el señor Richard Sanz. Y esta Representada por la señora Bertha Alicia Enriquez Rodriguez Apoderada Especial. Poder Adjunto al protocolo.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	MOREIRA PINARGOTE YENNY NEREICE	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	ALCIVAR SALAZAR GINA EMPERATRIZ	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	BOWEN VELEZ KLEPER NIWTON	CASADO(A)	MANTA

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Líbero:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	2
PLANOS	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
<b>Total Inscripciones &gt;&gt;</b>	<b>4</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 2023-02-17

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : MOREIRA PINARGOTE YENNY NEREICE

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23004851 certifico hasta el día 2023-02-17, la Ficha Registral Número: 71725.



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

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

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

Código Seguro de Verificación (CVS)



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

**RUC: 1360000980001**

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

**TITULO DE CREDITO #: T/2023/109325  
DE ALCABALAS**

Fecha: 17/02/2023

Por: 390.00

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

Vence: 17/02/2023



Tipo de Transacción:  
COMPRAVENTA

VE-870684

Vendedor-Vendedor: MOREIRA PINARGOTE YENNY NEREICE

Identificación: 1305783605

Teléfono: NA

Correo:



Adquiriente-Comprador: MOREIRA PINARGOTE DEYSY MARIA

Identificación: 1305783589

Teléfono:

Correo: DF@HOTMAIL.COM

Detalle:

**PREDIO:** Fecha adquisición: 25/06/2021

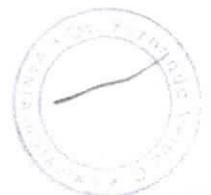
Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección	Precio de Venta
1-34-19-03-003	38,454.28	40.31	EDIFICIO LA ALBOREADOR MITORIO DE SERVICIO 1	39,000.00

**TRIBUTOS A PAGAR**

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2023	DE ALCABALAS	390.00	117.00	0.00	273.00
2023	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	117.00	0.00	0.00	117.00
<b>Total=&gt;</b>		<b>507.00</b>	<b>117.00</b>	<b>0.00</b>	<b>390.00</b>

**Saldo a Pagar EXENCIONES**

Rubro	Descripción	Exención	Concepto	Valor
DE ALCABALAS	Descuento Tiempo Transcurrido			117.00
<b>Total=&gt;</b>				<b>117.00</b>





Gobierno Autonomo Descentralizado  
Municipal del Canton Manta-  
Direccion Financiera -Area Rentas  
RUC: 1360000980001

Caja: Caja Recaudacion 01  
Recibo de Cobro No: 001001/033717  
Fecha: 22/02/2023

Cliente: MOREIRA PINARGOTE  
DEYSY MARIA  
CI RUC: 1305783589  
Referencia:  
Cajero: PUYA ZAMBRANO  
JENNIFFER STEFANY 22/02/2023  
11:17

2023 Aporte A La Junta De	117.00
Beneficencia   1-34-	
19-03-003   Ref	
Titulo: T/2023/109325	
2023 De Alcabalas   1-34-	273.00
19-03-003   Ref	
Titulo: T/2023/109325	

Valor Cobrado 390.00  
Forma de Pago Efectivo



VP-3682683

Descargue el comprobante de pago  
en:  
<https://portalciudadano.manta.gob.ec/>



Apellidos y Nombres : MOREIRA PINARGOTE YENNY NEREICE

**DETALLE DE VALORES PENDIENTES DE PAGO**

PROCESO	NO SUFRAGANTE	MJRV NO ASISTIÓ	MJRV NO CAPACITADO	TOTAL
ELECCIONES GENERALES 2021 SEGUNDA VUELTA	40	0	0	40
ELECCIONES GENERALES 2021	40	0	0	40
ELECCIONES SECCIONALES 2019 Y DESIGNACION DE AUTORIDADES DEL CPCCS	39,40	0	0	39,40
<b>TOTAL : 119,40</b>				

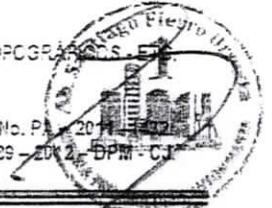


PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

ANGEL ALAIN MENDOZA MENDOZA. /- ARQ.

(REGISTRO PROFESIONAL CAE - M - 368). (REGISTRO MUNICIPAL I. M. MANTA - 371).  
PROYECTOS - DISEÑO - PLANIFICACIÓN - CONSTRUCCIÓN - PERITAJES - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS - E.T.  
CIUDADELA "LA AURORA", (MZ: T, VILLA: 14); MANTA - MANABÍ - ECUADOR.  
DOMICILIO: (052) 922396. - CELULAR: (0954) 922954. - TELEFAX: (052) 628657.  
PERITO AVALUADOR, BAJO RESOLUCIÓN SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS No. SBS - INJ - 2011 - 935 Y REG. No. PA - 2011 - 1477.  
PERITO JUDICIAL, BAJO RESOLUCIÓN CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL ECUADOR No. DPM - CJ - 42 - 09 Y ACRED. No. 239 - 2012 - BPM - CJ.



**REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO  
"LA ALBOREA".**



**CAPÍTULO 1.**

**DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**

**Art. 1.-** El edificio "LA ALBOREA" 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 "LA ALBOREA" se compone de bienes exclusivos así como también áreas comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como son las casas dúplex, parqueaderos dúplex, dormitorios de servicio, 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 "LA ALBOREA" con código catastral 1-34-19-03-000 se encuentra ubicado la urbanización Ciudad del Mar lote número 14-03, 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 dos plantas, siendo: planta baja y planta alta. En las plantas baja y alta se encuentran dos casas; en el ala izquierda la casa dúplex 1 con su respectivo parqueadero dúplex, y un dormitorio de servicio; y, en el ala derecha la casa dúplex 2 con su respectivo parqueadero dúplex, y un dormitorio de servicio; 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 las casas dúplex, parqueaderos dúplex y dormitorios de servicio 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 relación y sus derechos.

LA PRESENTE FOTOCOPIA ES UNA  
Copia ORIGINAL DE UN  
DOCUMENTO IDENTICO, DEL 22  
Mantol: 22 de 05 de 2019  
SECRETARÍA DEL CANTÓN MANTA  
Pag. 12 de 24





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

(REGISTRO PROFESIONAL CAE - M - 363). (REGISTRO MUNICIPAL I. M. MANTA - 371)  
PROYECTOS - DISEÑO - PLANIFICACIÓN - CONSTRUCCIÓN - PERITAJES - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS  
CIUDADELA "LA AURORA", (MZ: T, VILLA: 14); MANTA - MANABÍ - ECUADOR.  
DOMICILIO: (052) 922390. - CELULAR: (0994) 922954. - TELEFAX: (052) 923657.  
PERITO AVALUADOR, BAJO RESOLUCIÓN SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS No. SBS - INJ - 2011 - 9254 REG. No. 1432  
PERITO JUDICIAL, BAJO RESOLUCIÓN CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL ECUADOR No. DPM - CJ - 42 - 09 Y ACREM. No. 205 - 2042 - DPM - CJ.



**CAPÍTULO 3.**

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

**Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.-** Las casas dúplex, parqueaderos dúplex y dormitorios de servicio son bienes de dominio exclusivo, singular e indivisible de sus respectivos propietarios. El acceso de entrada a cada uno de las casas dúplex, parqueaderos dúplex y dormitorios de servicio, 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.

LA PRESENTE FOTOCOPIA ES  
A SU ORIGINAL. SE APLICA  
EJEMPLAR IDENTICO. DO  
Manta, 22 de Agosto de 2014



(REGISTRO PROFESIONAL CAE - M - 363). (REGISTRO MUNICIPAL I. M. MANTA - 371).  
PROYECTOS - DISEÑO - PLANIFICACIÓN - CONSTRUCCIÓN - PERITAJES - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS ETC.  
CIUDADELA "LA AURORA", (MZ: T, VILLA: 14); MANTA - MANABÍ - ECUADOR.  
DOMICILIO: (052) 922930. - CELULAR: (0994) 522954. - TELEFAX: (052) 029557.  
PERITO AVALUADOR, BAJO RESOLUCIÓN SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS No. SBS - INJ - 2011 - 935 Y REG. No. 100  
PERITO JUDICIAL, BAJO RESOLUCIÓN CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL ECUADOR No. DPM - CJ - 42 - 09 Y ACRED. No. 239



- 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 casa dúplex, parqueadero dúplex o dormitorio de servicio 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 adquiriente 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 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 cada casa dúplex, parqueadero dúplex o dormitorio de servicio representa porcentualmente con relación al Edificio.



BIENPLAR IDENTIFICO. DO  
Monto: 22 de 05 - 2019  
NOTARÍA SÉPTIMA DEL CANTÓN MANTA



# ANGEL ALAIN MENDOZA MENDOZA. / ARQ.

(REGISTRO PROFESIONAL CAE - M - 368). (REGISTRO MUNICIPAL I. M. MANTA - 371).

PROYECTOS - DISEÑO - PLANIFICACIÓN - CONSTRUCCIÓN - PERITAJES - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS - ESTUDIOS

CIUDADELA "LA AURORA", (MZ: T, VILLA: 14); MANTA - MANABI - ECUADOR.

DOMICILIO: (052) 922390. - CELULAR: (0994) 922954. - TELEFAX: (052) 929857.

PERITO AVALUADOR, BAJO RESOLUCIÓN SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS No. SES - INJ - 2011 - 835 Y REG. No. PA - 2011 - 2432

PERITO JUDICIAL, BAJO RESOLUCIÓN CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL ECUADOR No. DPM - CJ - 42 - 09 Y ACRED. No. 289 - 2012 - DPM - CJ - 42 - 09



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 las casas dúplex, parqueaderos dúplex y dormitorios de servicio 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 %
CASA DÚPLEX 1 (Planta Baja)	69,92	11,46
CASA DÚPLEX 2 (Planta Baja)	69,48	11,39
DORMITORIO DE SERVICIO 1	56,86	9,32
DORMITORIO DE SERVICIO 2	55,46	9,09
PARQUEADERO 1-3	46,57	7,64
PARQUEADERO 2-4	46,23	7,58
CASA DÚPLEX 1 (Planta Alta)	133,56	21,90
CASA DÚPLEX 2 (Planta Alta)	131,80	21,61
<b>TOTAL</b>	<b>609,88</b>	<b>100,00</b>

22 de 05 de 2017  
NOTARIA SÉPTIMA DEL CANTÓN MANTA

## 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:

- 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.
- 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.



# ANGEL ALAIN MENDOZA MENDOZA. / ARQ.

(REGISTRO PROFESIONAL CAE - M - 368). (REGISTRO MUNICIPAL I.M. MANTA - 371).  
PROYECTOS - DISEÑO - PLANIFICACIÓN - CONSTRUCCIÓN - PERITAJES - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS - ETC.  
CIUDAD DE LA AURORA, (MZ: T, VILLA: 14); MANTA - MANABÍ - ECUADOR.  
DOMICILIO: (052) 922390. - CELULAR: (0994) 922954. - TELEFAX: (052) 9228657.  
PERITO AVALUADOR, BAJO RESOLUCIÓN SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS No. SBS - INJ - 2011 - 935 Y REG. No. 329.  
PERITO JUDICIAL, BAJO RESOLUCIÓN CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL ECUADOR No. DPM - CJ - 42 - 09 Y ACRED. No. 209.



- c) Hacer uso abusivo de su casa dúplex, parqueadero dúplex, dormitorio de servicio 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 las casas dúplex, parqueaderos dúplex o dormitorios de servicio: 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 casas dúplex, parqueaderos dúplex, dormitorios de servicio.
- 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.
- 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.



EN PRESENCIA DEL SEÑOR  
A SU ORIGINAL SE AÑADE UN  
BIEMPLAR IDÉNTICO, DONDE  
Manta, el 22 de 05 de 2019  
Página 19 de 24



Además el propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce de la casa dúplex, parqueadero dúplex o dormitorio de servicio por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular de las casas de servicio, parqueaderos dúplex o dormitorios de servicio, 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 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:

- Amonestación verbal en primera, y por escrito la segunda instancia, por parte del Administrador.
- Imposición de multa de hasta un SMV.
- 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.
- 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 se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar.  
Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el Director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos por la asamblea general de copropietarios.
- 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.
- Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

LA PRESENTE FOTOCOPIA  
A SU ORIGINAL, SE ADECUA  
EJEMPLAR IDENTICO. POR  
Mantel: 22 de Mayo de 2019





**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 concurran 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.

La asamblea en cualquier caso será convocada por el Director y cuando éste 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 concurran todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.



LA PRESENTE FOTOCOPIA ES IDÉNTICA AL ORIGINAL, SE ATRIBUYE UN EJEMPLAR IDENTICO DEL ORIGINAL.

Manta: 22 de Mayo de 2019

NOT. PÚBLICA DE CANTÓN MANTA

Pág. 18 de 24





(REGISTRO PROFESIONAL CAE - M - 368). (REGISTRO MUNICIPAL I. M. MANTA - 071).

PROYECTOS - DISEÑO - PLANIFICACIÓN - CONSTRUCCIÓN - PERITAJES - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS ETC.  
CIUDADELA "LA AURORA", (MZ: T, VILLA: 14); MANTA - MANABÍ - ECUADOR.  
DOMICILIO: (052) 922090. - CELULAR: (0994) 922954. - TELEFAX: (052) 629657.  
PERITO AVALUADOR, BAJO RESOLUCIÓN SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS No. SBS - INJ - 2011 - 935 Y REG. No. 257 - 2011 - 1432.  
PERITO JUDICIAL, BAJO RESOLUCIÓN CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL ECUADOR No. DPM - CJ - 42 - 09 Y ACRED. No. 285 - 2007 - DPM - CJ - ECUADOR.



**Art. 21.- QUÓRUM.-** El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alícuotas del Edificio. Sí 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 a la casa dúplex, parqueadero dúplex, o dormitorio de servicio. 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 arquitectónicos a la fachada del Edificio y rever decisiones de la asamblea.

**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:

LA PRESENTE FOTOCOPIA DE...  
A SU ORIGINAL, SE ARCHIVA EN  
EJEMPLAR IDENTICO, DONDE  
Manta: 22/08/2019  
NOTARIA SÉPTIMA DEL CANTÓN MANTA



# ANGEL ALAIN MENDOZA MENDOZA. / ARQ.

(REGISTRO PROFESIONAL CAE - M - 368). (REGISTRO MUNICIPAL I. M. MANTA - 371).  
PROYECTOS - DISEÑO - PLANIFICACIÓN - CONSTRUCCIÓN - PERITAJES - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEVANTAMIENTOS TOPOGRAFIA  
CIUDADELA "LA AUROPA", (MZ: T, VILLA: 14); MANTA - MANABI - ECUADOR.  
DOMICILIO: (052) 922090. - CELULAR: (0994) 922954. - TELEFAX: (052) 629657.  
PERITO AVALUADOR, BAJO RESOLUCIÓN SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS No. SBS - INJ - 2011 - 935 Y REG. NOTARIAL No. 235  
PERITO JUDICIAL, BAJO RESOLUCIÓN CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL ECUADOR No. DPM - CJ - 42 - 09 Y ACRED. No. 235



- 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, casas dúplex, parqueaderos dúplex y en sus dormitorios de servicio, cuando se haya comprobado que son necesarios en beneficio del Edificio, casas dúplex, parqueaderos dúplex o dormitorios de servicio.
- 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 aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

## 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.



EJEMPLAR IDENTICO, DO...  
Manta... 22... 2019  
NOTARIA SÉPTIMA DEL CANTÓN MANTA

# ANGEL ALAIN MENDOZA MENDOZA. / ARQ.

(REGISTRO PROFESIONAL CAE - M - 368). (REGISTRO MUNICIPAL I. M. MANTA - 371).

PROYECTOS - DISEÑO - PLANIFICACIÓN - CONSTRUCCIÓN - PERITAJES - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS ETC.

CIUDAD LA "LA AURORA", (MZ: T, VILLA: 1-0); MANTA - MANABÍ - ECUADOR.

DOMICILIO: (052) 9222390. - CELULAR: (0994) 922954. - TELEFAX: (052) 529657.

PERITO ANALIZADOR, BAJO RESOLUCIÓN SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS No. SBS - INJ - 2011 - 935 Y REG. No. 2011 - 1412.  
PERITO JUDICIAL, BAJO RESOLUCIÓN CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL ECUADOR No. DPM - CJ - 42 - 09 Y ACRED. No. 285 - 2012 - 09.



**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 "LA ALBOREA".
- 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 alícuotas. 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:

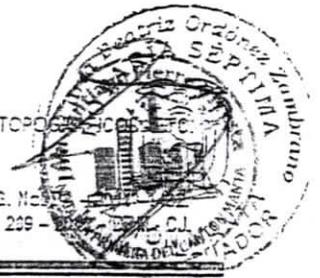
- Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del edificio "LA ALBOREA", solo o junto con el Director, en cuanto se relacione al Régimen de Propiedad Horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos 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.

COPIA DE LA ORIGINAL, SE ARCHIVA EN  
EJEMPLAR IDENTICO, DOY FE  
Manta: 27/03/05 2015  
NOTARÍA PÚBLICA DEL CANTÓN MANTA  
Pág. 24 de 24

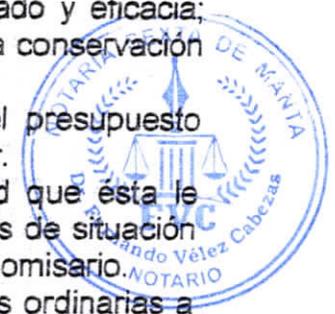


**ANGEL ALAIN MENDOZA MENDOZA. / ARQ.**

(REGISTRO PROFESIONAL CAE - M - 363). (REGISTRO MUNICIPAL I.M. MANTA - 374).  
PROYECTOS - DISEÑO - PLANIFICACIÓN - CONSTRUCCIÓN - PERITAJES - PROPIEDAD HORIZONTAL - LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS, ETC.  
CIUDADELA "LA AURORA", (MZ: T, VILLA: 14); MANTA - MANABÍ - ECUADOR.  
DOMICILIO: (052) 922390. - CELULAR: (0994) 922954. - TELEFAX: (052) 623657.  
PERITO AVALUADOR, BAJO RESOLUCIÓN SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS No. SBS - INJ - 2011 - 005 Y REG. No. 2011-005.  
PERITO JUDICIAL, BAJO RESOLUCIÓN CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL ECUADOR No. DPM - CJ - 42 - 05 Y ACRED. No. 209 -



- 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 "LA ALBOREA", así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del Edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarse mediante acta a su sucesor.
- n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del Director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica como su único responsable.
- o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del Edificio.



LA PRESENTE FOTOCOPIA  
A SU ORIGINAL, SE  
BUENEMPLAR IDENTICO. BUEN  
Manta: 22/05/2019  
manabí, Ecuador. De la Oficina de la  
Pag. 22 de 24





REGISTRO PROFESIONAL 048 - M - 360      REGISTRO MUNICIPAL 11 M - MANTA - 001  
PROYECTOS DE LEY - PLANIFICACION - CONSTITUCION - HERITANES - PROPIEDAD - HORIZONTAL - LEVANTAMIENTOS - TOPOGRAFIA - ETC.  
CIUDAD DE LA ALBOREA - MEDIO VILLA 14 - MANTA - MANABE - ECUADOR.  
CALLE LAS ROSAS 1234 - TEL. 016 - 2974 - 1111 - TELEFAX 016 - 2974 - 1112  
REGISTRO DE LA UNIDAD REGISTRAL - SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS DE LA OSE - M - 01 - 001  
REGISTRO DEL BANCO RESOLUCION DEL CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL ECUADOR N. 001 - 01 - 001 - 19

- 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.

**CAPÍTULO 9.**

**DISPOSICIONES GENERALES.**

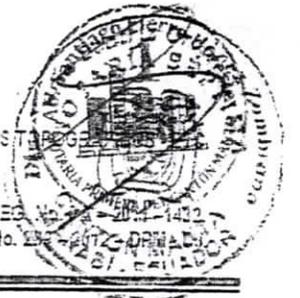
**Art. 38.- DEL FONDO COMÚN DE RESERVA.-** Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el Art. 30 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios.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

COPIA IDENTICA, DOY FE  
Manta: 22/05/2011  
NOTARÍA SÉPTIMA DEL CANTÓN MANTA



**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) 922990. - CELULAR: (0994) 922954. - TELEFAX: (052) 629657.  
PERITO AVALUADOR, BAJO RESOLUCIÓN SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS No. SBS - INJ - 2011 - 935 Y REG. No. 2011 - 1412  
PERITO JUDICIAL, BAJO RESOLUCIÓN CONSEJO DE LA JUDICATURA DEL ECUADOR No. DPM - CJ - 42 - 09 Y ACRED. No. 233 - 2012 - DPM - 09



**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 "LA ALBOREA", 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 Abril de 2019.



**RESPONSABILIDAD TÉCNICA Y PROFESIONAL**  
**ARQ'S & ART'S.**  
**SR. ÁNGEL ALAIN MENDOZA MENDOZA.**  
**ARQUITECTO.**  
REG. PROF. CAE - M - 368.  
Email: [alainmendoza\\_15@hotmail.com](mailto:alainmendoza_15@hotmail.com)

NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA  
Es compulsada de la copia certificada que me fue presentada y devuelta al interesado en.....<sup>13</sup>.....fojas útiles.  
Manta, a...<sup>21-06-2019</sup>.....  
  
Ab. Santiago Fierro Urresta  
NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN MANTA

LA PRESENTE FOTOCOPIA ES...  
A SU ORIGINAL, SE ASPECTA...  
EJEMPLAR IDÉNTICO. DEL...  
Manta, a...<sup>23</sup>... de...<sup>05</sup>... de...<sup>2019</sup>...  
NOTARIA SÉPTIMA DEL CANTÓN MANTA

.....  
Dra. María Beatriz Ordóñez Zambrano  
NOTARIA SÉPTIMA DEL CANTÓN MANTA





Manta



**RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 094-ALC-M-JOCZ-2019  
DE APROBACION A LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
DEL EDIFICIO "LA ALBOREA"**

**ING. JORGE O ZAMBRANO CEDEÑO**  
**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN  
MANTA**



**CONSIDERANDO:**

- Que,** el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas, numeral 26: *"El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas..."*
- Que,** el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"El sector público comprende: Numeral 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado"*.
- Que,** el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución"*.
- Que,** el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: *"La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los Principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, Descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación"*.
- Que,** el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *"Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: numeral 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"*.
- Que,** el Art 426.- de la Constitución de la República del Ecuador establece que *"Todas las personas. Autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución..."*
- Que,** el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: *"Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; f) Ejecutar las Competencias exclusivas y concurrentes reconocidas"*



Manta



por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con Criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios De universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad; ... "

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

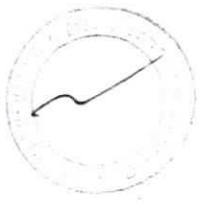


Que, el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: "Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: "h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el ordenamiento territorial, los planes de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

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

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

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





Manta



correspondiente autorización administrativa preliminar de conformidad con este capítulo..."



Que, La SECCIÓN SEXTA de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su Art. 331, señala: "... Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano los siguientes documentos originales: a.- Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los Propietarios o su procurador común; b.- Informe de Aprobación de Planos; c.- Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alicuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil; d.- Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e.- Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f.- En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad Horizontal, Adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alicuotas contendrá única y Específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A la área de uso comunal no se asignará alicuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino..."

Que, El Art. 332 IBÍDEM, prescribe que:

"La Dirección Municipal de Planeamiento Urbano en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a la Dirección de Gestión Jurídica, para que en el término de tres días Pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva.

En caso de que el informe técnico emitido por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano no sea favorable y contenga observaciones, éste será puesto en conocimiento del o los Interesados a través de la Secretaría General, para que se efectúen las debidas correcciones y se retome el trámite.

Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente."



Manta



Que, mediante informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial Oficio No.: 321-DPOT-JJZO de fecha 6 de mayo de 2019 suscrito por el Arq. Juvenal Zambrano Orejuela Director de Planificación y Ordenamiento Territorial expresa lo siguiente: en atención al trámite N° 10579, ingresado por el Área de Tramifacil, relacionado con la comunicación suscrita por el Sr. Econ. Kleper Niwton Bowen Vélez. Que en su parte pertinente señala lo siguiente: "(...) *Adjunto a la presente encontrara los estudios de Propiedad Horizontal del Edificio LA ALBOREA, ubicado en la urbanización Ciudad del mar lote número 14-03, de la parroquia y cantón Manta, con código catastral 1-34-19-03-000 con la finalidad que disponga a quien corresponda la revisión y de ser factible la aprobación final (...)*", Analizada la documentación presentada, le informo lo siguiente: 1.- **ANTECEDENTES.** De acuerdo a la escritura de compraventa autorizada por la Notaria Séptima de Manta el 25 de enero de 2019 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 31 de enero de 2019, el señor KLEPER NIWTON BOWEN VELEZ (c.c.130400850-9) es propietario del lote # 14-03 de la urbanización Ciudad del Mar, con clave catastral # 1-34-19-03-000 con un área de 432,33m<sup>2</sup>; ubicado en la vía 14 de la antes citada urbanización de la parroquia Manta del cantón Manta. El antes descrito lote de terreno de acuerdo a la Ficha Registral Bien Inmueble 32333 del Registro de la Propiedad de Manta, emitida el 18 de abril de 2019, se encuentra libre de gravamen. Sobre este predio el propietario construyo el EDIFICIO LA ALBOREA, para este fin se obtuvo el Permiso de Construcción # 786-1529-66713 emitido el 26 de diciembre de 2017 por este GAD Municipal a través de esta dirección. Es importante señalar que en la Inspección pertinente al edificio se constató que no presenta inconveniente técnico con respecto a terremoto acontecido en nuestra ciudad. 2.- **DESCRIPCION DEL EDIFICIO LA ALBOREA.** Se compone de un edificio de dos niveles, en donde se han planificado y construido dos casas dúplex, dos dormitorios de servicios y dos parqueaderos dúplex. 3.- **AREAS GENERALES DEL EDIFICIO LA ALBOREA.** Área Total del Terreno: 432,33m<sup>2</sup>; Área Total de Construcción: 697,69m<sup>2</sup>; Área Neta Vendible: Construida 609,88m<sup>2</sup>; Área Total Común: 87,81m<sup>2</sup> 4.- **CONCLUSION.** Al constatarse que la documentación presentada no tiene inconveniente alguno y que cumple con lo previsto en la Sección 6ta De la Declaratoria de Propiedad Horizontal en sus artículos 331 y 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo, desde el punto de vista técnico estimamos factible elevar al Registro de Propiedad Horizontal el EDIFICIO LA ALBOREA, por lo tanto y para efectos de solo informe dirigido al Señor Alcalde requerimos de usted su pronunciamiento jurídico para continuar con el tramite respectivo. (...)"



COPIAS FOTOSTATICAS en copias útiles, anverso y reverso son iguales a sus originales

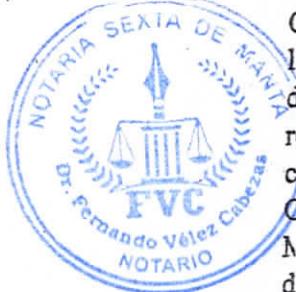
331 FEB 2023  
Notario Público Sexto  
Manta - Ecuador

Que, Mediante informe N°-I-DGJ-OPFP-2019-0397, de fecha, 9 de mayo de 2019, suscrito por el Ab. Oliver Paul Fienco Pita, en calidad de Procurador Sindico MCPAL (e) en su parte pertinente expresa: " En virtud de lo expresado en la sección 6ta. De la Declaración de Propiedad Horizontal el artículo 331 y 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emito pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por Arq. Juvenal Zambrano Orejuela, en calidad de Director de Planificación y





Manta



Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta según oficio No. 321-DPOT-JJZO de fecha 6 de mayo de 2019, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO LA ALBOREA", por lo que considero pertinente atender lo requerido por el señor Econ. KLEPER NIWTON BOWEN VELEZ, por cuanto cumple con los parámetros técnicos que se amerita y requisitos previstos en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta; ante ello, corresponde señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, dicte resolución administrativa, disponiendo que se protocolice la Resolución de Declaratoria de Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del "EDIFICIO LA ALBOREA", de propiedad del señor Econ. KLEPER NIWTON BOWEN VELEZ (c.c.130400850-9), cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la urbanización Ciudad del Mar lote N° 14-03 de la Parroquia Manta del Cantón Manta, con clave catastral N° 1-34-19-03-000 que posee un área de 432,33m2. Conforme a la Ficha Registral Bien Inmueble 32333 del Registro de la Propiedad de Manta, emitida el 18 de abril de 2019, se encuentra libre de gravamen.

*En virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales h), b) y el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, el señor Alcalde de Manta, Como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-MANTA.*

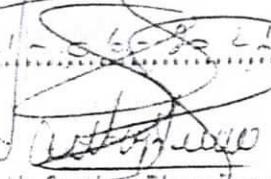
**RESUELVE**

**PRIMERO:** Aprobar la Declaratoria de la Propiedad Horizontal del " EDIFICIO LA ALBOREA", de propiedad del señor Econ. KLEPER NIWTON BOWEN VELEZ (c.c.130400850-9), cuyo bien inmueble se encuentra ubicado en la urbanización Ciudad del Mar lote N° 14-03 de la Parroquia Manta del Cantón Manta, con clave catastral N° 1-34-19-03-000 que posee un área de 432,33m2. Conforme a la Ficha Registral Bien Inmueble 32333 del Registro de la Propiedad de Manta, emitida el 18 de abril de 2019, se encuentra libre de gravamen.

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

Dado y firmada en el despacho de la Alcaldía a los diez días del mes de mayo del dos mil diecinueve.

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

NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA  
 certificación de documentos exhibidos en originales  
 y devuelto al interesado en ..... 9.5 .....  
 hojas útiles.....  
 Manta, a. 21 de Mayo de 2019  
  
 Ab. Santiago Fierro Estrada



# NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas  
**NOTARIO**

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28

**YENNY NEREICE MOREIRA PINARGOTE**

**C.C. N° 1305783605**



**BERTHA ALICIA ENRIQUEZ RODRIGUEZ**

**REPRESENTANDO A ALFONSO GARCIA MANCEBO Y DEYSY MARIA**

**MOREIRA PINARGOTE**

**C.C. N° 1706189972**

**DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS**  
**NOTARIO SEXTO DEL CANTÓN MANTA**

**RAZON. Esta escritura se otorgó ante mi, en fe de  
ello confiero esta PRIMERA copia que la sello  
signo y firmo**

**Manta, a 28 FEB 2023**

**Dr Fernando Vélez Cabezas**  
**NOTARÍA SEXTA**



**EL NOTA...**

PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

NOTA: Este espacio es para el  
registro de los datos de los  
participantes en el evento.  
Fecha: 25 FEB 2013  
Instituto de Estadística  
ATX-110-10-10