

2015 13 08 03 P01096



COMPRAVENTA
QUE OTORGA LA COMPAÑÍA LUCHESI S.A. A FAVOR DEL
SEÑOR EFRAIN JOSE VERA PALACIOS
CUANTÍA: USD 62.051,50
DI (2) COPIAS
(MG)

LUCHESI S.A. VERA PALACIOS

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, el día de hoy jueves nueve (09) julio del año dos mil quince, ante mí, ABOGADA MARTHA INÉS GANCHOZO MONCAYO, NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA, comparecen las siguientes personas: Por una parte, en calidad de vendedor, la compañía LUCHESI S.A., representada por su Gerente General y Representante Legal, señor HERÁCLITO JOSÉ VERA VÉLEZ, de estado civil casado, conforme acredita con copia certificada de su nombramiento aceptado e inscrito que se agrega como documento habilitante y debidamente autorizado por la Junta General de Accionistas, conforme demuestra con la certificación que forma parte integrante de este instrumento público; y, por otra parte, en calidad de comprador, el señor EFRAIN JOSE VERA PALACIOS, de estado civil divorciado, por sus propios y personales derechos; bien instruidos por mí la Notaria, sobre el

objeto y resultados de esta escritura pública a la que proceden de una manera libre y voluntaria.- Los comparecientes declaran ser de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, con domicilio la parte vendedora en la ciudad de Guayaquil y de tránsito por esta ciudad de Manta y la parte compradora domiciliado y residente en esta ciudad de Manta; legalmente capaces para contratar y obligarse; a quienes de conocer doy fe, en razón de haberme exhibido sus documentos de identificación, cuyas copias certificadas se adjuntan como habilitantes; y, me piden que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me presentan, cuyo tenor literal que transcribo íntegramente a continuación es el siguiente:

“SEÑORA NOTARIA: En su registro de escrituras públicas, sírvase insertar la siguiente de contrato de compraventa, sujeta a las siguientes cláusulas: **PRIMERA: COMPARECIENTES.** Comparecen a otorgar la presente escritura de compraventa: **UNO)** Por una parte, la compañía LUCHESI S.A., representada por el Gerente General, señor HERACLITO JOSE VERA VÉLEZ, a quien en adelante y para efectos del presente documento, se le denominará como el Vendedor; y, **DOS)** Por otra parte, el señor EFRAIN JOSÉ VERA PALACIOS, a quien en adelante y para efectos del presente documento, se le denominará como el Comprador. Los comparecientes son mayores de edad, domiciliados en la ciudad de Guayaquil y Manta respectivamente, hábiles para contratar y obligarse.

SEGUNDA: ANTECEDENTES.- a) Mediante escritura pública celebrada el trece de febrero de dos mil tres ante la Notaria Vigésimo Quinta del Cantón Guayaquil, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el uno de abril de dos mil tres, la compañía LUCHESI S.A., adquirió la propiedad de varios lotes de terrenos ubicados en esta ciudad de Manta. Entre un predio ubicado en la calle dieciocho y avenida tres de la



de diciembre de dos mil diez ante la Notaria Primera del Cantón Manta debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, el veinticuatro de diciembre de dos mil diez, la compañía LUCHESI S.A., unifica los lotes de terreno de su propiedad, con una superficie total de quinientos setenta y ocho metros cuadrados sesenta y seis centímetros cuadrados, ubicado en el centro de la parroquia y cantón Manta, actual avenida siete, entre calles trece y catorce, que se encuentran contiguos formando un solo cuerpo cierto. c) Mediante protocolización celebrada el veinticuatro de marzo de dos mil once, ante la Notaria Primera del Cantón Manta e inscrita el diecinueve de abril de dos mil once en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, se protocolizó la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "LUCHESI S.A.", ubicado en la avenida siete entre calles trece y catorce en el Barrio Centro de Manta, de la parroquia y cantón Manta. d) Mediante protocolización celebrada el veinticuatro de marzo de dos mil once, ante la Notaria Primera del Cantón Manta e inscrita el diecinueve de abril de dos mil once en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, se protocolizó los Planos del Edificio "LUCHESI S.A.", ubicado en la avenida siete entre calles trece y catorce en el Barrio Centro de Manta, de la parroquia y cantón Manta. e) El Vendedor por medio del presente instrumento manifiesta su voluntad de vender el departamento DOSCIENTOS DOS (202) del EDIFICIO LUCHESI S.A. a favor del Comprador, compuesto de hall, sala, comedor, cocina, dos dormitorios con baño dormitorio matrimonial con baño y vestidor y lavandería el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con losa de cubierta POR ABAJO: Lindera con local comercial y área común. POR EL NORTE: Lindera con espacio aéreo con ocho punto quince metros (8.15m) gira al norte con uno punto treinta y seis metros (1.36m) y retoma

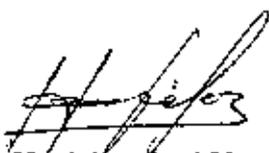
la cara Norte con tres punto sesenta y ocho metros (3.68m). POR EL SUR: Lindera con espacio aéreo con cinco punto treinta y dos (5.32) desde aquí gira al norte con uno punto ochenta y ocho (1.88m) y retoma la cara sur con cuatro punto cuarenta y dos metros (4.42m). POR EL ESTE: Lindera con departamento DOSCIENTOS UNO (201) con uno punto treinta y cinco metros (1.35m) gira al oeste con cinco punto ochenta y un metro (5.81) retoma la cara oeste con dos punto cuarenta y ocho metros (2.48m), se dirige al este con uno punto noventa metros (1.90m) retoma la cara oeste con seis punto setenta y nueve (6.79m) gira al este con tres punto noventa y un metros (3.91m), retoma la cara oeste con cinco punto setenta y dos metros (5.72m) gira al oeste con dos punto cero nueve metros (2.09m) y culmina sobre la cara oeste con dos punto setenta y seis metros (2.76m), alinderando al igual que las otras medidas nombradas con departamento DOSCIENTOS UNO (201). **POR EL OESTE:** Lindera con propiedad Ana Carvajal con dieciocho punto cincuenta y ocho metros. **AREA NETA:** Ciento setenta y cinco punto noventa y siete metros cuadrados (175.97M2). **ALICUOTA:** Cero coma dos mil trescientos diez (0.2310), **AREA DE TERRENO:** Ciento veintinueve punto ochenta y dos metros cuadrados (129.82M2). **AREA COMUN:** Ciento cuarenta punto treinta y seis (140.36). **AREA TOTAL:** Trescientos dieciséis punto treinta y tres (316.33); por su parte el Comprador manifiesta su voluntad de comprar el departamento DOSCIENTOS DOS del Edificio LUCHESI S.A. objeto de la presente compraventa. **TERCERA: COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes expuestos, el Vendedor tiene a bien vender el inmueble mencionado en la letra c) de la cláusula de antecedentes a favor del Comprador; por su parte, el Comprador a su vez compra el inmueble materia de esta compraventa. Las Partes de común acuerdo declaran que no

obstante del área y linderos establecidos en los antecedentes, la presente compraventa se la realiza como cuerpo cierto. **CUARTA: EVICCIÓN.**

FORMA DE PAGO.- El precio acordado por las Partes por el objeto del presente contrato es de **SESENTA Y DOS MIL CINCUENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CINCUENTA CENTAVOS DE DÓLAR (USD \$62.051,50)**. El Vendedor expresamente declara que ha recibido el pago a su entera satisfacción y que no tiene nada que reclamara al Comprador en el presente ni en el futuro por este concepto. **QUINTA: TRANSFERENCIA DE DOMINIO Y ENTREGA DEL INMUEBLE.-** El Vendedor transfiere a favor del Comprador el dominio y posesión del inmueble ya descrito. A más de este derecho, la venta comprende todos los derechos que se deriven de ella, en las proporciones y con las limitaciones legales correspondientes, así como los usos, costumbres, servidumbres y anexas. El Vendedor se obliga al saneamiento por evicción de conformidad con la Ley. El Comprador acepta la venta y transferencia de dominio, por ser hecha en seguridad de sus intereses. **SEXTA: DOMICILIO, JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.-** Toda controversia o diferencia derivada de éste, será resuelta directamente entre las partes y, si esto no fuere factible, se someterán a los jueces competentes de la ciudad de Manta. **SÉPTIMA: GASTOS.-** Todos los gastos que ocasione el otorgamiento de esta escritura serán de cuenta del Comprador incluido el impuesto de plusvalía que se pueda generar. **OCTAVA: ACEPTACIÓN.-** Las contratantes aceptan el contenido de esta escritura pública, por ser hecha en seguridad de sus respectivos intereses. **NOVENA: INSCRIPCIÓN.-** Cualquiera de las partes contratantes queda facultada para inscribir la presente compraventa en el Registro de la Propiedad correspondiente.- Usted, señora Notaria, se



servirá agregar las cláusulas de estilo, necesarias para la plena validez de este instrumento público. - (Firmado) Abogado Riskee Renee Vera, portador de la matrícula profesional número mil setecientos setenta y cuatro del Colegio de Abogado de Manabí. - HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA, la misma que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal.- Para el otorgamiento de la presente escritura pública de COMPRAVENTA, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere, y leída que les fue a los comparecientes íntegramente por mí la Notaria en alta y clara voz, aquellos se afirman y ratifican en el total de su contenido, para constancia firman junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-



f) Sr. Heráclito José Vera Vélez
Gerente General y Representante Legal de la compañía LUCHESI S.A.
c.c. 130014208-8



f) Sr. Efraín José Vera Palacios
c.c. 1305603738



Ab. Martha Inés Ganchozo Moncayo
NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

LUCHESI S. A.

Guayaquil, 18 Noviembre de 2010

Señor Ingeniero
HERÁCLITO JOSÉ VERA VÉLEZ
Ciudad.-

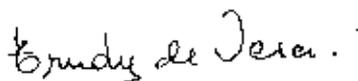
De mis consideraciones:

Cúmpleme informarle que la Junta General de Accionistas de la Compañía **LUCHESI S.A.**, en su sesión celebrada el día de hoy, tuvo el acierto de elegir a usted **GERENTE GENERAL** de la misma, por un periodo de cinco años, con las atribuciones constantes en los Estatutos Sociales de la misma.

En el ejercicio de su cargo, usted ejercerá individualmente la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía.

Los Estatutos Sociales de la Compañía constan en la Escritura Pública otorgada ante el Notario **VIGÉSIMO QUINTO** del cantón Guayaquil, **DR. SEGUNDO IVOLE ZURITA ZAMBRANO**, el 9 de Julio del 2002, la misma que ha sido inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el 26 de Diciembre del 2002.

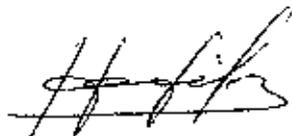
Muy atentamente,



MARIA G. PALACIOS PABLO
SECRETARIA AD-HOC DE LA JUNTA

Acepto el cargo de **GERENTE GENERAL** de la compañía **LUCHESI S.A.**, para la cual he sido elegido.

Guayaquil, 18 Noviembre de 2010



HERÁCLITO JOSÉ VERA VÉLEZ
GERENTE GENERAL
C.C. # 130014208-8

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN SAMBORONDÓN, certifique que en esta fecha se inscribió(xon) el(los) siguiente(s) acto(s):

1.- Con fecha Diez de Diciembre de Dos Mil Diez queda inscrito el acta de contrato NOMBRAMIENTO en el Registro de MERCANTIL de tomo 7 de fojas 3316 con el número de inscripción 583 celebrado entre: ([COMPANÍA] LUCHESI S A en calidad de COMPAÑIA)); en la calidad de Representante Legal(es): ([VERA VELEZ HERACLITO JOSE con el cargo GERENTE GENERAL



Ab. Jorge *[Signature]* Atlas
Registrador de la Propiedad.



NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5
Artículo 18 de la Ley Notarial, doy fe que las COPIAS que
seceden en 01 fojas originales, anverses y reversas son
fideles a los documentos presentados ante mí.
Manta, a 09 JUL 2010
[Signature]
Ab. Martha Inés González Morúa
NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

ESPACIO EN BLANCO

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NUMERO RUC: 0992284293001
RAZON SOCIAL: LUCHESI S.A.
NOMBRE COMERCIAL:
CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS
REPRESENTANTE LEGAL: VERA VELEZ HERACLITO JOSE
CONTADOR: CEVALLOS VELIZ GENNY ALEXANDRA

FEC. INICIO ACTIVIDADES:	26/12/2002	FEC. CONSTITUCION:	26/12/2002
FEC. INSCRIPCION:	14/02/2003	FECHA DE ACTUALIZACIÓN:	30/04/2014

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

ACTIVIDADES DE COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES.

DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincia: GUAYAS Cantón: SAMBORONDON Parroquia: LA PUNTILLA (SATELITE) Ciudadela: SAN ISIDRO Número: 3
 Manzana: A - 34 Carretero: VIA PUNTILLA - SAMBORONDON Kilómetro: 4 1/2 Referencia ubicación: A TRESCIENTOS
 METROS DEL LICEO PANAMERICANO Telefono Trabajo: 042554019 Celular: 0997835703 Email: hverav1948@hotmail.com

DOMICILIO ESPECIAL:

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

- * ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPEs, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
- * ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- * ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- * DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- * DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- * DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA

# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS: del 001 al 001	ABIERTOS:	1
JURISDICCION: \ REGIONAL LITORAL SUR\ GUAYAS	CERRADOS:	0

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SRI Se verifica que los documentos de identidad y certificado de rotación originales presentados, pertenecen al contribuyente.

Fecha: 30 ABR 2014

[Handwritten Signature]

Firma del Servidor Responsable

Usuario: J(CS)(10)03(1). Agencia: Manta

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Declaro que los datos contenidos en este documento son exactos y verdaderos, por lo que asumo la responsabilidad legal que de ella se derivan (Art. 97 Código Tributario, Art. 9 Ley del RUC y Art. 9 Reglamento para la Aplicación de la Ley del RUC).

Usuario: GJCA010808 Lugar de emisión: MANTA/AVENIDA 5, ENTRE Fecha y hora: 30/04/2014 15:02:36

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

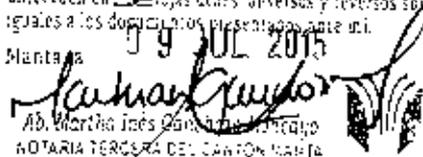
NUMERO RUC: 0992284293001
 RAZON SOCIAL: LUCHESI S.A.

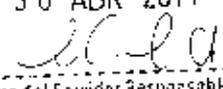
ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

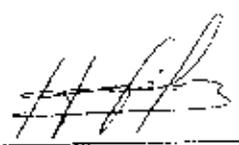
Nº. ESTABLECIMIENTO:	001	ESTADO:	ABIERTO	MATRIZ	FEC. INICIO ACT.:	26/02/2002
NOMBRE COMERCIAL:		FEC. CIERRE:			FEC. REINICIO:	
ACTIVIDADES ECONOMICAS:						
ACTIVIDADES DE COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES:						
DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:						

Provincia: GUAYAS Canton: SAMBORONDON Parroquia: LA PUNTIILLA (SATELITE) Ciudadela: SAN ISIDRO Numero: 3
 Referencia: A TRESCIENTOS METROS DEL LICEO PANAMERICANO Manzana: A - 34 Carretero VIA PUNTIILLA -
 SAMBORONDON K kilometro 4.12 Telefono: Celular: 042554019 Correo: 0997835703 Email: huerav1946@hotmail.com



NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA
 De acuerdo con la fe pública prevista en el numeral 5
 Artículo 13 de la Ley Notarial, de que las COPIAS que
 antecedan en 02 folios utros, reversos y rectos son
 iguales a los documentos presentados ante mí.
 Manta, **19 JUL 2015**

 Ab. Martha Inés Canchales Rodríguez
 NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA

SRI Se verifica que los documentos de identidad
 y certificado de votación originales
 presentados, pertenecen al contribuyente.
 Fecha: **30 ABR 2014**

 Firma del Servidor Responsable
 Usuario: **g10000101** Agencia: **Manta**



FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Declaro que los datos contenidos en este documento son exactos y verdaderos, por lo que asumo la responsabilidad legal que de ellos se
 deriven (Art. 97 Código Tributario, Art. 9 Ley del RUC y Art. 5 Reglamento para la Aplicación de la Ley del RUC).

Usuario: **00CA010303** Lugar de emisión: **MANTA/AVENIDA 5, ENTRE** Fecha y hora: **30/04/2014 15:02:35**

**ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA
COMPAÑÍA LUCHESI S.A. CELEBRADA EL 03 DE JUNIO DE 2014.-**

En la ciudad de Samborombón, a los 03 días del mes de junio de Dos Mil Catorce, a las quince horas, en las oficinas situadas en esta ciudad, se reúne la Junta General de Accionistas de la Compañía LUCHESI S.A. con la concurrencia de los siguientes accionistas: La señora **MARÍA GERTRUDIS PALACIOS PABLO**, por sus propios derechos, propietaria de cuatrocientas cincuenta (450) acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una, pagadas en su totalidad y con derecho a 450 votos; el señor **HERÁCLITO JOSÉ VERA VÉLEZ**, por sus propios derechos, propietario de doscientas (200) acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una, pagadas en su totalidad y con derecho a 200 votos; el señor **HERÁCLITO ANDRÉS VERA PALACIOS**, por sus propios derechos, propietario de cincuenta (50) acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una, pagadas en su totalidad y con derecho a 50 votos; el señor **MARCELO ERNESTO VERA PALACIOS**, por sus propios derechos, propietario de cincuenta (50) acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una, pagadas en su totalidad y con derecho a 50 votos y la señora **MARIA VALERIA VERA PALACIOS**, por sus propios derechos, propietaria de doscientas (50) acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una, pagadas en su totalidad y con derecho a 50 votos.

Preside la sesión la señora María Valeria Vera Palacios y actúa como secretaria Ad-Hoc de la Junta la señora María Gertrudis Palacios Pablo, quienes encontrándose presentes aceptan las designaciones.

Los accionistas concurrentes que representan la totalidad del capital social de la Compañía que es de **OCHOCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, resuelven por unanimidad constituirse en Junta General Extraordinaria de Accionistas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 238 de la Ley de Compañías, sin previa convocatoria por tratarse de una Junta Universal y en la que deberá tratar el siguiente punto que forma parte del orden del día:

1.- Planteamiento de compra del Departamento 202 del Edificio "LUCHESI S.A." por parte del señor Efraín José Vera Palacios.

Acto seguido, la Presidente expone a los señores accionistas el interés de comprar el Dpto. 202 del Edificio "LUCHESI S.A." por parte del Ab. Efraín José Vera Palacios.

Luego de las deliberaciones, se resuelve por unanimidad:

"VENDER EL DEPARTAMENTO # 202 DEL EDIFICIO "LUCHESI S.A." BIEN INMUEBLE DE LA COMPAÑÍA, UBICADO EN EL CENTRO DE LA CIUDAD DE MANTA, AVENIDA 7 ENTRE CALLE 13 Y 14, al señor Abogado Efraín José Vera Palacios.

Se resuelve además: "AUTORIZAR AL GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑIA PARA QUE SUSCRIBA LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA RESPECTIVA CELEBRAR TODOS LOS ACTOS NECESARIOS PARA LA FORMALIZACION DE LA COMPRAVENTA RESUELTA POR LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS"



No habiendo otro punto que tratar, la Presidente de la Junta concede un momento de receso para la redacción de esta acta, hecho lo cual, se procede a dar lectura, la misma que queda aprobada en forma unánime y sin modificaciones, con lo que se declara concluida la sesión.

Maria G. Palacios Pablo

MARIA G. PALACIOS PABLO
SECRETARIA AD-HOC DE LA JUNTA

Maria Valeria Vera Palacios

MARIA VALERIA VERA PALACIOS
PRESIDENTE DE LA JUNTA

ACCIONISTAS.-

Maria G. Palacios Pablo

MARIA G. PALACIOS PABLO

Heráclito J. Vera Vélez

HERÁCLITO J. VERA VÉLEZ

Marcelo E. Vera Palacios

MARCELO E. VERA PALACIOS

Heráclito A. Vera Palacios

HERÁCLITO A. VERA PALACIOS

Maria Valeria Vera Palacios

MARIA VALERIA VERA PALACIOS

LUCHES

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

Manta, 19 JUL 2015
Marta Inés Sánchez
Ab. Marta Inés Sánchez Morcago
NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

VERA PALACIOS EFRAIN JOSE
VERA PALACIOS EFRAIN JOSE



VERA PALACIOS EFRAIN JOSE
VERA PALACIOS EFRAIN JOSE



094
094 - 0177
1305603738
VERA PALACIOS EFRAIN JOSE
MANTA
CANTON
MANTA
CANTON
MANTA
CANTON
MANTA
CANTON

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

Mantaya 08 JUL 2015
Ad. Martha Inés Sánchez Moncayo
NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA





REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 2 **Compraventa**

Inscrito el : martes, 01 de abril de 2003
Tomo: 1 Folio Inicial: 6.592 - Folio Final: 6.630
Número de Inscripción: 623 Número de Repertorio:
Oficina donde se guarda el original: Notaría Vigésima Quinta
Nombre del Cantón: Guayaquil
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 13 de febrero de 2003
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

Los compradores son dueños de varios lotes de terrenos ubicados en esta Ciudad de Manta.
Entre un predio ubicado en la calle Dieciocho y Avenida Tres de la parroquia y Canton Manta,.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000002629	Compañía Luchesi S A		Manta
Vendedor	13-00142088	Vera Velez Heraclito Jose	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	66	09-ene-1995	43	43
Compra Venta	150	27-ene-1986	386	387
Compra Venta	957	21-may-1993	685	

2 / 2 **Unificación y Formación de Solar**

Inscrito el : viernes, 24 de diciembre de 2010
Tomo: 0 Folio Inicial: 55.400 - Folio Final: 55.413
Número de Inscripción: 3.157 Número de Repertorio: 7.098
Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 01 de diciembre de 2010
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

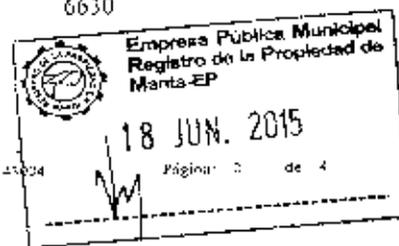
Por una parte el Señor Efraim Jose Vera Palacios, representando a la Compañía Luchesi S.A. en su función de Gerente General tienen bien a unificar los lotes de terrenos de la Compañía Luchesi, y esta comprendida con una superficie total de Quinientos sesenta y ocho metros cuadrados sesenta y seis centímetros cuadrados, UBICADO EN EL CENTRO DE LA PARROQUIA Y CANTON MANTA, actual avenida siete, entre calles trece y catorce, que se encuentran contiguos formando un solo cuerpo cerrado.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000002629	Compañía Luchesi S A		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	623	01-abr-2003	6592	6630





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



Ficha Registral-EP
43004

Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 06 de noviembre de 2013*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



LINDEROS REGISTRALES:

FORMANDO PARTE DEL EDIFICIO LUCHESI S.A SE ENCUENTRA EL DEPARTAMENTO 202: 175.97m2.- compuesta de hall, sala, comedor, cocina, dos dormitorios con baño dormitorio matrimonial con baño y vestidor y lavandería el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos. POR ARRIBA: Lindera con losa de cubierta POR ABAJO: Lindera con local comercial, y aérea común POR EL NORTE: Lindera con espacio aéreo con 8.15m gira al norte con 1.36m y retoma la cara Norte con 3.68m POR EL SUR: Lindera con espacio aéreo con 5.32, desde aquí gira al norte con 1.88m y retoma la cara sur con 4.42m. POR EL ESTE. Lindera con departamento 201 con 1.35m gira al oeste con 5.81m retoma la cara oeste con 2.48m, se dirige al este con 1.90m, retoma la cara oeste con 6.79m gira al este con 3.91m, retoma la cara oeste con 5.72m, gira al oeste con 2.09m y culmina sobre la cara oeste con 2.76m, aliniendo al igual que las otras medidas nombradas con departamento 201 POR EL OESTE: Lindera con propiedad Ana Carvajal con 18.58m AREA NETA: 175,97m2 ALICUOTA: 0,2310 AREA DE TERRENO: 129,82m2 AREA COMUN: 140,36 AREA TOTAL: 316,33 SOLVENCIA: EL DEPARTAMENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE

G R A V A M E N

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Polto Inicial
Compra Venta	Compraventa	623 01/04/2003	6.592
Compra Venta	Unificación y Formación de Solar	3.157 24/12/2010	55.400
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	12 19/04/2011	0
Planos	Planos	15 19/04/2011	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Certificación impresa por: Lant

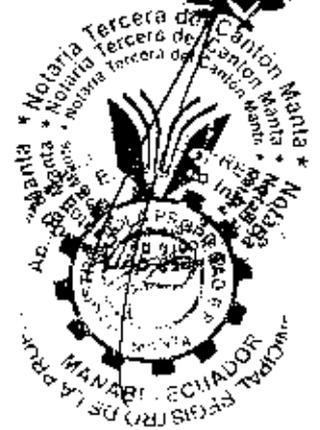
Ficha Registral: 43004

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

12 JUN. 2015



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



3 / 1 Propiedad Horizontal

Inscrito el : martes, 19 de abril de 2011
 Tomo: 0 Folio Inicial: - Folio Final:
 Número de Inscripción: 12 Número de Repertorio: 2.217
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 24 de marzo de 2011
 Escritura/Juicio/Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución de Propiedad Horizontal Edificio denominado Luchesi S.A. ubicado en la avenida 7 entre calles 13 y 14 en el Barrio Centro de Manta de la parroquia y Cantón Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000002629	Compañía Luchesi S.A		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	3157	24-mar-2010	55400	55413

4 / 1 Planos

Inscrito el : martes, 19 de abril de 2011
 Tomo: 0 Folio Inicial: - Folio Final:
 Número de Inscripción: 15 Número de Repertorio: 2.218
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 24 de marzo de 2011
 Escritura/Juicio/Resolución:

a.- Observaciones:

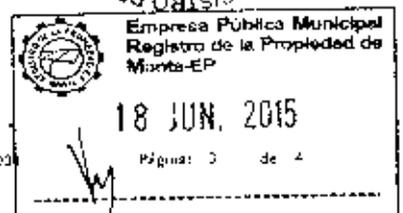
Constitución de planos Edificio Luchesi S.A

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000002629	Compañía Luchesi S.A		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	12	19-abr-2011	0	0





TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1		
Compra Venta	2		
Propiedades Horizontales	1		

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

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

Emitido a las: 10:39:20 del jueves, 18 de junio de 2015

A petición de:

Elaborado por: Laura Carmen Tigua Pincay
130635712-8



Ing. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador



Validez del Certificado 30 días, Excepto que se dicra en traspaso de dominio o se emita un gravamen.

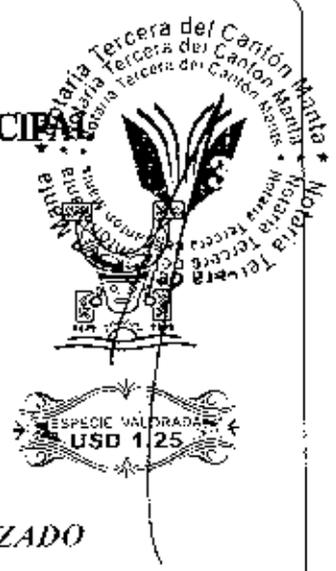
El interesado debe comunicar cualquier error en este Documento al Registrador de la Propiedad.



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

18 JUN. 2015

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**



Nº 0101936

**LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA**

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

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

Manta, 3 de Julio de 2015

VALIDO PARA LA CLAVE
1020804005 EDIF.LUCHE S DPTO 202
Manta, tres de julio del dos mil quince



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS



No. Certificación: 124403

Nº 124403

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 32728

Fecha: 19 de junio de 2015

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

El Predio de la Clave: 1-02-08-04-005

Ubicado en: EDIF.LUCHESI DPTO 202

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	175,97	M2
Área Comunal:	140,3600	M2
Área Terreno:	129,8200	M2

Pertenece a:

Documento Identidad Propietario
CIA. LUCHESI S.A.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	19473,00
CONSTRUCCIÓN:	42578,50
	<hr/>
	62051,50

Son: SESENTA Y DOS MIL CINCUENTA Y UN DOLARES CON CINCUENTA CENTAVOS

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 27 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2014-2015".

Ab. David Cedeño Ruperá

Director de Avalúos, Catastros y Registro

62052
186,15
32728



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

911

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11
entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

COMPROBANTE DE PAGO

000066382

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CIRUC: CTA. LUCHESE S.A.

NOMBRES:

RAZÓN SOCIAL: EDIF. LUCENSI N. DETO. 202

DIRECCIÓN:

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

AVALÚO PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

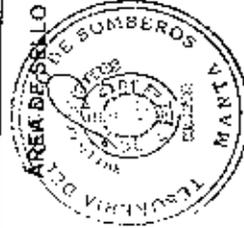
N° PAGO:

SANCHEZ ALVARADO PAMELA

CAJA:

03/07/2015 12:07:57

FECHA DE PAGO:



VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
	TOTAL A PAGAR	3.00
CERTIFICADO DE SOLVENCIA		

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

ORIGINAL CLIENTE

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA



Nº 072963

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANO en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION perteneciente a LUCHESI S.A. ubicada EDIF. LUCHESI DPTO. 202 cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE \$62051.50 SESENTA Y DOS MIL CINCUENTA Y UNO 50/100 DOLARES.- asciende a la cantidad de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA, NO CAUSA IMP. DE UTILIDAD POR TENER LA ULTIMA TRANSFERENCIA DE DOMINIO CON UN VALOR MAYOR AL ACTUAL

MPARRAGA

Manta, de 03 DE JULIO DE 2020



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
 [Signature]
 Director Financiero Municipal



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
 RUC: 1360000980001
 Simón Bolívar Av. 914 y Gales - TEL: 2511470 / 2811417

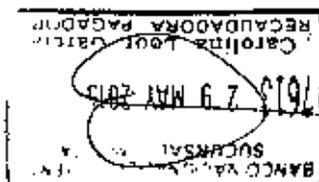
TÍTULO DE CRÉDITO No. 000395961

CÓDIGO CATASTRAL		ÁREA	AVANZO	CONTRATO	TITULACIÓN
7020030006		2862	0209190	17E428	308887
OBSERVACIÓN: Una escritura de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN ubicada en MANTA de la parroquia MANTA					
VENDEDOR					
C.C. / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR		
1305901738	CIA LUCHESI S.A.	EDIF LUCHESI CPTO 202	Impuesto de Ingresos	620.02	
C.C. / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR		
1305901738	VENAFACCIÓN SFRIN JOSE	NA	Impuesto de Transferencia	185.15	
TOTAL A PAGAR			620.02 + 185.15 = 805.17		
VALOR PAGADO			0.00		
SALDO			805.17		

EMISIÓN: 7/8/2016 11:50... XAVIER ALDIVAR MACÍAS
 SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO
 NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
 FUNDACIÓN REGISTRAL
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA





BANCO NACIONAL DE FOMENTO
 29/03/2015 09:24:36 a.m. OK
 MONEDA: 2950 QUETZALES PROVINCIA: DE IMPART
 CONCEPTO: 06 RECONSTRUCCION VARIOS
 CTA COMPROMISO: 3-00117167-4 (X)-CTA COMPROMISO
 REFERENCIA: 443871489
 Cuentas de Banco: 110016 DE CUDABANAS
 OFICINA: 75 - SANTA ESPERANZA
 INSTITUCION DEPOSITANTE: CARLOS GILLES
 FORMA DE PAGAMENTO: Efectivo

Efectivos	1.00
Comisiona Efectivos	0.54
TVA 12%	0.14
TOTAL:	1.68

SUBITO A VERIFICACION

ESPACIO EN BLANCO



DECLARACIÓN JURAMENTADA
QUE OTORGA EL SEÑOR EFRAIN JOSÉ VERA PALACIOS

CUANTÍA: INDETERMINADA

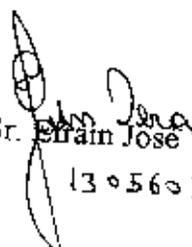
DI 2 COPIAS

M.G.

VERA PALACIOS

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, provincia de Manabí, República del Ecuador, el día de hoy jueves nueve (09) de julio del año dos mil quince, ante mí, ABOGADA MARTHA INÉS GANCHOZO MONCAYO, NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA, comparece el señor EFRAÍN JOSE VERA PALACIOS, de estado civil divorciado, por sus propios y personales derechos, bien instruidos por mí la Notaria sobre el objeto y resultados de esta escritura pública a la que procede de una manera libre y voluntaria.- El compareciente declara ser de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, legalmente capaz y hábil para contratar y obligarse, domiciliado y residente en este cantón y ciudad de Manta; a quienes de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación, cuyas copias certificadas se agregan como habilitantes; y, me pide que eleve a escritura pública el contenido de la declaración juramentada que en forma libre y voluntaria tiene a bien hacerla, previas las advertencias de las penas de perjurio y la gravedad de su declaración, manifestando lo siguiente: Yo, EFRAÍN JOSE VERA PALACIOS, portador de la cédula de ciudadanía número UNO, TRES, CERRO, CINCO, SEIS, CERRO, TRES, SIETE, TRES guion OCHO (130560373-8), bajo la solemnidad de juramento y de la obligación que tenemos de decir la verdad con claridad y exactitud, y conociendo las penas

de perjurio y gravedad del juramento, declaramos que: "En el Edificio LUCHESI, ubicado en la avenida siete entre calles trece y catorce de la ciudad y cantón Manta, provincia de Manabí, no se ha designado Administrador, que cobre cuotas de mantenimiento o valores de expensas, por el DEPARTAMENTO DOSCIENTOS DOS, lo que hace imposible la obtención del respectivo certificado; por lo que, eximimos de forma expresa al señor Registrador de la Propiedad del cantón Manta y al señor Notario, por cualquier responsabilidad que se suscitare con respecto de la presente declaración".- Es todo cuanto podemos declarar en honor a la verdad.- HASTA AQUÍ LA DECLARACIÓN JURAMENTADA, la misma que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal.- Para el otorgamiento de la presente escritura pública, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere; y, leída que le fue al compareciente íntegramente por mí la Notaria en alta y clara voz, aquel se afirma y ratifica en el total contenido de esta DECLARACIÓN JURAMENTADA, para constancia firman junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-


f) Sr. Efraín José Vera Palacios
c.c. 13 0560 343 8


Ab. Martha Inés Ganchozo Moncayo
NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

RESOLUCION No. 008-ALC-M-JEB-2011
PROPIEDAD HORIZONTAL
ADMINISTRACION ING. JAIME ESTRADA BONILLA

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República en su Artículo 225 señala: "Que el sector público comprende: ... 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizados."

Que, la Constitución de la República en el artículo 227 establece: "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, la Constitución de la República en el artículo 264 contempla que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otra que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural,

Que, el Artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, señala: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: ... h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas;

Que, el artículo 382 del COOTAD, señala: Los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos autónomos descentralizados observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, intermediación, buena fe y confianza legítima;

Que, el artículo 11.42 del Reglamento Urbano, expresa: Podrán sujetarse a las normas del Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento sean independientes y puedan ser enajenados individualmente;

Que, el Ing. Heráclito José Vera Vélez, ingresa solicitud al despacho de la Alcaldía el 20 de enero de 2011, asignándosele el trámite No. 634, requiriendo la autorización al régimen de propiedad horizontal del edificio "LUCHESE S.A.", de propiedad de la Compañía Luchesi, ubicado en la avenida 7 entre calles 13 y 14 en el Barrio Centro de Manta, de la parroquia y cantón Manta.

Que, mediante Oficio No. 083-DPUM-TAV, de fecha 02 de marzo de 2011, el Director de Planeamiento Urbano, Arq. Teodoro Andrade Vélez, comunica al señor Alcalde, que en base al informe presentado por los arquitectos Gonzalo Cevallos M., y Carlos Franco Rodríguez, Técnicos del Área de Control Urbano, lo siguiente:

Que, el edificio "LUCHESE S.A." es un inmueble compuesto de un total de tres (3) plantas incluida área común y de terraza común, de propiedad de la Compañía Luchesi, ubicado en





**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**



Pág. 2- Resolución No. 008-ALC-M-JEB-2011 PROPIEDAD HORIZONTAL Edificio "LUCHESE"

la avenida 7 entre calles 13 y 14, en el Barrio Centro de Manta, de la parroquia y cantón Manta, con clave catastral No. 11020804000.

Que, la Dirección de Planeamiento Urbano, mediante informe No. 083-DPUM-TAV, de 02 de marzo de 2011, suscrita por el Arq. Teodoro Andrade Vélez, Director de Planeamiento Urbano, indica que es procedente aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio "LUCHESE S.A.", de propiedad de la Compañía Luchesi, ubicado en la avenida 7 entre calles 13 y 14 en el Barrio Centro de Manta, de la parroquia y cantón Manta, con clave catastral No. 11020804000; basadas en las normas constitucionales y legales estipuladas en la presente resolución; y,

En uso de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales b) e i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

RESUELVE:

1. Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "LUCHESE S.A.", de propiedad de la Compañía Luchesi, ubicado en la avenida 7 entre calles 13 y 14 en el Barrio Centro de Manta, de la parroquia y cantón Manta, con clave catastral No. 11020804000;
2. Que, las Direcciones de Planeamiento Urbano y Avalúos, Catastros y Registros den cumplimiento a la presente resolución, tomando en cuenta los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo;
3. Notifíquese con esta resolución a la parte interesada;

Dado y firmado en el Despacho de la Alcaldía de Manta, a los catorce días del mes de marzo del año dos mil once.

J. Estrada
 Ing. Jaime Estrada Bonilla
**ALCALDE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**



Patricia g.

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
La COPIA que atecede es fiel compulsa de la copia certificada que me fue presentada en 02 fojas vitres y que luego devolvi al interesado, en le de ello concierro la presente.

Manta, a 09 JUL 2015
Martha Inés Guzmán Moncayo
 Ab. Martha Inés Guzmán Moncayo
 NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA



REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL



REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO "LUCHESI S.A."

CAPITULO 1

DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El EDIFICIO "LUCHESI S.A." actualmente se encuentra construido y será sometido bajo el régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de copropiedad del edificio, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

Art. 2.- El edificio "LUCHESI S.A." se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como son los departamentos y son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente Reglamento Interno.

CAPITULO 2

DEL EDIFICIO RESIDENCIAL

Art. 3.- El edificio "LUCHESI S.A." se encuentra ubicado en la Ciudad de Manta, en la avenida 7 y calle 14, está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. En planta baja se compone de un local comercial, un departamento unifamiliar y una bodega. En planta alta se disponen dos departamentos unifamiliares e independientes.

Art. 4.- En los planos del edificio, de acuerdo con el Régimen Interno de Propiedad Horizontal, se fijan los límites, dimensiones y ubicación del condominio, distribución de las plantas en que está dividido, de los ambientes que integran cada planta o departamento, las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del condominio. Los planos en referencia, forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como único para el Régimen de Propiedad Horizontal, su relación y sus derechos.

CAPITULO 3

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Los departamentos son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Están incluidos en este dominio, el interior de las paredes medianeras, el piso y el techo hasta la mitad del espesor, y aquellos no declarados como bienes comunes. Son paredes medianeras las que separan un local de otro de distinto dueño, las que separan un departamento de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de servicio general.

Las paredes que delimitan en cada uno de los departamentos con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada en planta baja. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas. Se excluyen las puertas que comunican con ductos de instalaciones ya que son bienes comunes.

Se prohíbe la apertura de ingresos directos desde las calles públicas circundantes al edificio residencial (el único punto de ingreso será el establecido en el proyecto original).

Se prohíbe el uso excesivo de bocinas, alarmas sonoras, equipos de sonidos, reuniones sociales, etc., dentro del área de estacionamiento, así mismo queda prohibido expresamente, lavar vehículos dentro de esta zona.

Art. 6.- MANTENIMIENTO.- A cada copropietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos.

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

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



Son bienes comunes:

- a) El terreno.- El terreno sobre el que se asienta la construcción del edificio con inclusión de espacios destinados a retiros, terrazas y circulación.
- b) Los ingresos.
- c) Las aceras, bordillos.
- d) Jardineras

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

Art. 10.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento.

Se exceptúan los gastos de reparación 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.

CAPITULO 4

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

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes de los departamentos en la proporción que le corresponda y hacer uso de ellos con las limitaciones y en 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 los derechos y atribuciones que la ley y este Reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y las de este Reglamento, acatar las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que esta le confiera;
- e) Permitir al Administrador la inspección de sus bienes exclusivos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuando este lo considere necesario;
- f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que en ausencia de su copropietario por más de dos días, quedara encargada de la custodia de las llaves de su departamento a fin de que actué en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
- g) Para celebrar contratos de enajenación, comodato, arrendamiento o anticresis respecto a sus bienes exclusivos, el copropietario deberá contar con el aval de la Asamblea de Copropietarios, en virtud de lo cual el adquiriente, arrendatario o anticrético se someterá, expresamente, al presente Reglamento y a las resoluciones generales, tomada por la Asamblea de Copropietarios. El copropietario comunicará, por escrito, al Administrador, sobre el particular.
- h) Cancelar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, conservación, prima de seguros del departamento y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezca de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los primeros cinco días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la Asamblea de Copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del departamento, zona de establecimiento, áreas exteriores y en general de los bienes comunes. Estas cuotas serán determinadas y pagadas dentro del plazo que señale la misma Asamblea;

- j) El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los propietarios de los mismos;
- k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plástico herméticamente cerradas.

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

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

LOCAL O DEPARTAMENTO	PORCENTAJE GASTOS
LOCAL COMERCIAL	40,2600
DEPARTAMENTO 101	8,4000
BODEGA 101	1,3300
DEPARTAMENTO 201	26,9100
DEPARTAMENTO 202	23,1000
	100,0000

**CAPITULO 5
DE LAS PROHIBICIONES**

Art. 12.- Esta prohibido a los copropietarios, arrendatarios, y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del edificio residencial;

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes de la misma;
- b) Modificar las distribuciones de la mampostería, de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del Administrador del edificio, quien a su vez deberá contratar a un ingeniero consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles;
- c) Hacer uso abusivo de su departamento contrariando su destino natural obstaculizando el legitimo 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 vecinos o la seguridad del edificio residencial;
- e) Establecer en los departamentos lo siguiente: tiendas, bodegas, almacenes, pensiones, talleres, fábricas, restaurantes, bares, clubes, centros sociales, peluquerías, salones de belleza, aulas de educación, centros de conferencia, centros de salud, laboratorios, dependencias de la administración pública, semipública o privada, centros de medicina infantil o de enfermedades infecciosas, efectuar reuniones de obreros en los bienes comunales del condominio, y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de las mismas;
- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo normal de la corriente eléctrica;
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o mal olientes
- h) Mantener abiertas las puertas que comunican sus departamentos con los espacios de circulación y utilizar estos como área de espera;
- i) Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales;
- j) Pintar o colocar letreros, signos avisos o anuncios en los bienes comunes del edificio residencial. No se podrá colocar ningún letrero decorativo con el nombre del usuario en la puerta de entrada a tal unidad de departamento. Únicamente constará en dicha puerta el número identificador de la misma, el cual será de caracteres uniformes instalados por el administrador del edificio residencial.

EDIFICIO "LUCHE S.A."

MANA

- Utilizar los vestíbulos, corredores, escaleras y terrazas del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o trabajo;
- k) Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de cada departamento;
 - l) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en las fachadas de los departamentos, 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 a que esté sometido el edificio;
 - o) Colgar ropas, alfombras, o cosas similares en las ventanas, y, en general, colocar o poner en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvos en las mismas ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores de los departamentos;
 - p) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto, en todo caso la basura será depositada en bolsas plásticas;
 - q) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infectas contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
 - r) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce una de los departamentos por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
 - s) 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 indicadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.
 - t) Se deberán mantener los colores originales de los departamentos.

CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

Art. 13.- Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la ley de propiedad horizontal o de este reglamento interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan:

- a) Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
- b) Imposición de multa de hasta un S.M.V.
- c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original. Esta acción será autorizada por la asamblea general.
- d) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del edificio residencial, 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 aprobadas por el directorio de la asamblea de copropietarios.
- e) Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- f) Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

Art. 14.- El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el Administrador será responsable de todo perjuicio que se ocasionare a los copropietarios 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 la ordenanza 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 ejecutarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que se hiciere al copropietario que no hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

**CAPITULO 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 esta investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios, regula la conservación y administración del edificio, así como las relaciones de los dueños, aunque no concurren a la asamblea o voten en contra.

Art.18.- La Asamblea estará presidida por el Director, y a falta de este, por su primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del Administrador y del secretario. La Asamblea en cualquier caso, será convocada por el director y cuando este no lo hiciere por petición del administrador o de los tres o más copropietarios dentro de los ocho días de solicitada, la convocatoria a asamblea lo harán cualquiera de estos en forma directa y se hará constar expresamente la negativa del director para convocarla.

Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por los menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse.

Art.19. - **ASAMBLEA UNIVERSAL.**- La Asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

Art.20.- **QUÓRUM.**- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrando por la concurrencia de copropietarios que represente el 51% de las alícuotas del edificio. Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, esta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de Copropietarios asistentes por porcentaje de sus alícuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según en este reglamento

Art.21.- **REPRESENTACIÓN.**- Los copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representante. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, la que se adjuntará al acta de la respectiva sesión

Art.22.- **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.

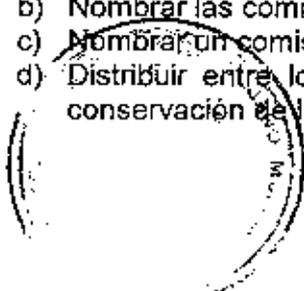
Art.23.- **DERECHO DE VOTO.**- Cada copropietario tiene derecho a votar en proporción a su porcentaje (alícuota) sobre los bienes comunes del edificio

Art.24.- **VOTACIONES.**- Las decisiones de la Asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 50%, salvo los casos en que la ley y/o este Reglamento exijan mayores porcentajes. Cada propietario tendrá derecho al voto en proporción a su alícuota.

Art. 25.- Se requerirá del 51% 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 las fachadas y reversas y otras decisiones de la asamblea.

Art.26.- **DE LA ASAMBLEA GENERAL.**- Son atribuciones y deberes de la Asamblea General:

- a) Nombrar y remover al Director de la asamblea y su suplente, al administrador del edificio residencial y fijar la remuneración de este último;
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias;
- c) Nombrar un comisario
- d) Distribuir entre los propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo a este reglamento;



- e) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes;
- f) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumento de los bienes comunes y en sus departamentos, cuando se haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio.
- g) Aprobar el presupuesto anual que presente el Administrador.
- h) Solicitar rendición de cuentas al Administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando este termine su periodo;
- i) Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, o el presente Reglamento Interno, a petición del administrador, en los casos que se señalen en su competencia;
- j) Conocer y resolver cualquier asunto que este determinado en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno que sea de interés general para los copropietarios del edificio;
- k) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando estas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del edificio.

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

CAPITULO 8

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO

Art.28.- Estará integrado por un Director, dos vocales principales y sus respectivos suplentes y por el Administrador quien hará las funciones de secretario, sin derecho a voto.

Art.29.- DEL DIRECTORIO.- Los miembros del directorio serán nombrados por la Asamblea de Copropietarios, duraran un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art.30.- Para ser Director, Vocal o secretario se requiere ser copropietario del edificio. Y los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a la vez, serán convocados los respectivos suplentes.

Art.31.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.

- a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea General de Copropietarios;
- b) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea general de copropietarios
- c) Asumir provisionalmente las funciones de Administrador, en caso de falta o impedimento de este, hasta que la Asamblea General resuelva lo pertinente;
- d) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la Asamblea, así como las delegaciones dadas por esta.

Art. 32.- Son funciones de los vocales: Contribuir con el director en las funciones de este y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios

Art.33.- DEL ADMINISTRADOR.- El Administrador del edificio residencial 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.

Art.34.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del edificio *LUCHE S.A.*, en cuanto se relacionen al Régimen de Propiedad Horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multa, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la Ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesiten poder o cláusulas especiales determinadas en el código de procedimiento civil.
- b) Administrar los bienes comunes del edificio residencial con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de estos y realizando las reparaciones que fueren necesarias;
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del Director;

EDIFICIO "LUCHELSA."

- d) Presentar a consideración de la asamblea, con la prioridad que esta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuestos, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del comisario;
- e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorios y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la Asamblea y, en caso de mora de más treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales;
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de estos.
- h) Solicitar al Juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto residencial a costas del copropietario o usuario causante o responsable de estos.
- 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 residencial, hasta los montos señalados por la asamblea;
- j) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además el presupuesto para el año próximo.
- k) Conservar en orden de títulos, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.
- l) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales;
- m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el edificio, así como los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del mismo. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta de sucesor;
- n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con la 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 deudas comunes y en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable;
- o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.
- p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás actos ;
- q) Asistir a las reuniones de la asamblea general 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) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

Art.35.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El secretario será elegido por la asamblea general por el periodo de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por periodos iguales.

Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecuten el directorio y el administrador del edificio residencial. Sus funciones son honoríficas.

Art. 36.- 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.

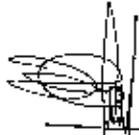
EDIFICIO "LUCHE S.A."

M. A. N. T. A

CAPITULO 9

DISPOSICIONES GENERALES

Art.37.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 50% de los asistentes.



Arq. Gabriel Carranza García
Reg. Prof. Mat. # 293 C.A.E. - MANABI

MUNICIPALIDAD DE MANABÍ
Ingeniería Urbana, Arquitecto

[Handwritten Signature]
R. B. V. S. S. O.
Fecha: 2-MARZO-2011

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANABÍ
La COPIA que precede es fiel y verdadera de la original que se encuentra en el expediente de la presente.
Manda a *[Handwritten Signature]*
Ab. Martha Inés...
NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANABÍ

DPTO. PLANO...
Aprobación de P. H. # 06
Manda, 15 de Mayo de 2011
DIRECTOR PLANO...





Factura: 001-002-000005541



20151308003P01086

NOTARIO(A) MARTHA INES GANCHOZO MONGAYO

NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:		20151308003P01086					
ACTO O CONTRATO:							
COMPRAVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		9 DE JULIO DEL 2015					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de identidad	No. identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que la representa
Juridica	LUCHESI S.A.	REPRESENTADO POR	RUC	099228428300		VENDEDOR(A)	HERACLITO JOSÉ VERA VELEZ
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de identidad	No. identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	VERA PALACIOS EFRAIN JOSE	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1305609738	EQUATORIANA	COMPRADOR (A)	
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		82051.50					

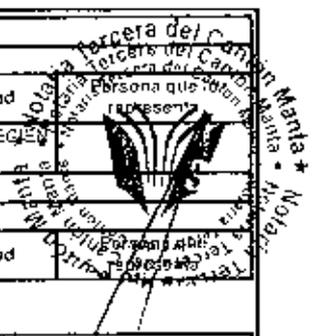
NOTARIO(A) MARTHA INES GANCHOZO MONGAYO

NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:		20151308003P01086					
ACTO O CONTRATO:							
DECLARACIÓN JURAMENTADA PERSONA NATURAL							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		9 DE JULIO DEL 2015					

OTORGANTES						
OTORGADO POR						
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. identificación	Nacionalidad	Calidad
Natural	VERA PALACIOS EFRAIN JOSE	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1305603735	ECUATORIANA	COMPARECIENTE
A FAVOR DE						
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. identificación	Nacionalidad	Calidad
UBICACIÓN						
Provincia		Cantón		Parroquia		
MANABI		MANTA		MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:						
OBJETO/OBSERVACIONES:						
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA				



Martha Inés Ganchoso

NOTARIA (A) MARTHA INÉS GANCHOSO MONCAYO
 NOTARÍA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA de la escritura pública de COMPRAVENTA que otorga la compañía LUCHESI S.A. a favor del señor EFRAIN JOSÉ VERA PALACIOS.- Firmada y sellada en Manta, a nueve días del mes de julio de dos mil quince.-

Martha Inés Ganchoso

Ab. Martha Inés Ganchoso Moncayo
 NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

