



NOTARÍA PÚBLICA TERCERA

del Cantón Manta

10223120

COMPRAVENTA

QUE OTORGA LA SEÑORA ZOULA BLANCA ESPINOZA RIVERA
A FAVOR DE LA SEÑORITA SUSANA ADELAIDA MOREIRA
SIERRA

CUANTÍA: USD \$ 32.326,40

DE (2) COPIAS

(GD)

ESPINOZA - MOREIRA



Ab. Martha Inés Ganchozo Moncayo
NOTARIA

Av. 3 entre Calle 13 y 14

Telf.: (05) 6051563

E-mail: notaria3manta@gmail.com



2015	13	08	03	P00695
------	----	----	----	--------

COMPRAVENTA
QUE OTORGA LA SEÑORA ZOILA BLANCA ESPINOZA RIVERA
A FAVOR DE LA SEÑORITA SUSANA ADELAIDA MOREIRA
SIERRA

CUANTÍA: USD \$ 32.326,40

DI (2) COPIAS

(GD)

ESPINOZA - MOREIRA

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, el día de hoy miércoles seis (06) de Mayo del año dos mil quince, ante mi, ABOGADA MARTHA INÉS GANCHOZO MONCAYO, NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA, comparecen por una parte, la señora ZOILA BLANCA ESPINOZA RIVERA, de estado civil divorciada, por sus propios y personales derechos, en calidad de "VENDEDORA"; y, por otra parte, la señorita SUSANA ADELAIDA MOREIRA SIERRA, de estado civil soltera, por sus propios y personales derechos, en calidad de "COMPRADORA"; bien instruidas por mi la Notaria, sobre el objeto y resultados de esta escritura pública a la que proceden de una manera libre y voluntaria.- Las comparecientes declaran ser de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, domiciliadas la vendedora en el cantón El Triunfo de la Provincia del Guayas, de tránsito por

esta ciudad de Manta, y la compradora en esta ciudad de Manta, legalmente capaces para contratar y obligarse; a quienes de conocer doy fe, en virtud 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: **SEÑORITA NOTARIA:** En el registro de escrituras públicas a su cargo, sirvase incorporar una de compraventa, al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen a la celebración de la presente escritura pública de compraventa, por una parte, la señora ZOILA BLANCA ESPINOZA RIVERA, de estado civil divorciada, por sus propios y personales derechos, en calidad de “VENDEDORA”; y, por otra parte, la señorita SUSANA ADELAIDA MOREIRA SIERRA de estado civil soltera, por sus propios y personales derechos, en calidad de “COMPRADORA”, domiciliadas la vendedora en el cantón El Triunfo de la Provincia del Guayas, y la compradora en esta ciudad de Manta, legalmente capaces para contratar y obligarse, quienes en forma libre y voluntaria, celebran y suscriben el presente contrato. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.- A) Historia de dominio:** “La señora ZOILA BLANCA ESPINOZA RIVERA, en su actual estado civil de divorciada, adquirió el DEPARTAMENTO número SETECIENTOS TRES perteneciente al CONDominio DENOMINADO EDIFICIO TORRES DEL SOL, ubicado en el Sitio la Silla de Barbasquillo, de esta ciudad de Manta, ubicado en la Séptima Planta, por compra a los cónyuges señores Cesar Romeo Tucker Farfán y Carmen Marilyn Manzo Santos, mediante escritura pública celebrada en



la Notaría Tercera del Cantón Manta, el cuatro (04) de Septiembre del año dos mil doce (2012), e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el trece (13) de Noviembre de dos mil doce (2012. B) **Medidas y linderos:** El inmueble objeto de esta compraventa tiene un área neta de cuarenta y ocho metros cuadrados cero un decímetros cuadrados, cuyas medidas y linderos son las siguientes: Departamento ubicado en la Séptima planta alta compuesto de sala, comedor diario, cocina, dormitorio y baño general, además cuenta con un ducto interior cuya área es de cero metros cuadrados cuarenta y dos decímetros cuadrados. este departamento presenta los siguientes linderos y medidas, por ARRIBA, lindera con área común restringida, por ABAJO, lindera con el departamento seiscientos tres, por el NORTE, partiendo desde el vértice nordeste hacia el Oeste en un metro treinta centímetros, luego gira hacia el Sur en cero metros treinta y cuatro centímetros, luego gira hacia el Oeste en cero metros setenta centímetros, luego gira hacia el Norte en cero metros treinta y cuatro centímetros y luego gira hacia el Oeste en cuatro metros cuarenta y siete centímetros, lindando con el departamento seiscientos tres A y área común de ducto, por el SUR, partiendo desde el vértice sudeste hacia el Oeste en un metro cincuenta y cuatro centímetros, luego gira hacia el Norte en cero metro veintisiete centímetros, luego gira hacia el Oeste en cero metros sesenta y seis centímetros, luego gira hacia el Sur en cero metros veintisiete centímetros y luego gira hacia el Oeste en cuatro metros cincuenta centímetros lindando con el departamento quinientos cuatro y área común de ducto, por el ÉSTE, partiendo desde el vértice nordeste hacia el Sur en un metro cero dos centímetros, luego gira hacia el Este en cero

metros veinte centímetros luego gira hacia el Sur en un metro cero siete centímetros, luego gira hacia el Oeste en cero metros cuarenta centímetros, luego gira hacia el Sur en un metro noventa y cinco centímetros, luego gira hacia el este en cero metros veinte centímetros, luego gira hacia el Sur en un metro cero ocho centímetros, luego gira hacia el Este en cero metros veinte centímetros y luego gira hacia el Sur en dos metros treinta y cinco centímetros, lindando con área común de hall y ductos, por el OESTE, partiendo desde el vértice noroeste hacia el Sur en cero metros catorce centímetros, luego gira hacia el Oeste en cero metros cero tres centímetros y luego gira hacia el Sur en siete metros treinta y tres centímetros, lindando con vacio hacia área común de circulación exterior. En consecuencia el DEPARTAMENTO SETECIENTOS TRES, tiene una alícuota o cuota de condominio equivalente a un entero cero ocho centésimas por ciento sobre el solar y demás bienes comunes. A la referida unidad inmobiliaria le corresponde la Clave Catastral Municipal número Uno Uno Seis, Tres - Tres Cero Tres Uno Dos Seis. Áreas: Área neta: Cuarenta y ocho metros cuadrados cero un decímetros cuadrados, área de terreno dieciséis metros cuadrados sesenta y siete decímetros cuadrados, área común treinta y siete metros cuadrados treinta y dos decímetros cuadrados, área total ochenta y cinco metros cuadrados treinta y tres decímetros cuadrados.- C) El Condominio TORRE DEL SOL, fue declarado bajo régimen de Propiedad Horizontal, mediante escritura pública celebrada el veintisiete de Septiembre del año dos mil cuatro, en la Notaría Tercera del Cantón Manta, e inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo Cantón, el primero (01) de Octubre del año dos mil cuatro.

TERCERA:



COMPRAVENTA.- Con los antecedentes expuestos la señora ZOILA BLANCA ESPINOZA RIVERA, vende y da en perpetua enajenación, sin reservarse nada para sí (a favor de la compradora señorita SUSANA ADELAIDA MOREIRA SIERRA, el DEPARTAMENTO número SETECIENTOS TRES, del Condominio denominado EDIFICIO TORRES DEL SOL ubicado en el Sitio La Silla de Barbasquillo de esta ciudad de Manta, localizado en la Séptima planta, que ha sido previamente individualizado en la cláusula anterior, tanto en su ubicación como en sus superficies, linderos y alicuotas.

CUARTA: PRECIO.- El justo precio que las partes libremente acuerdan por el Departamento número SETECIENTOS TRES, materia de este contrato, es el de TREINTA Y DOS MIL TRESCIENTOS VEINTISEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CUARENTA CENTAVOS DE DOLAR (USD\$ 32.326,40), los mismos que son pagados al momento de la suscripción de la presente escritura pública al contado y en moneda de curso legal, sin lugar a ningún reclamo posterior de las partes, renunciando inclusive a la acción por lesión enorme.

QUINTA: TRANSFERENCIA DE DOMINIO.- Por lo tanto, la vendedora, transfiere a favor de la compradora el derecho de dominio uso, goce y posesión, del Departamento número setecientos tres del CONDominio DENOMINADO EDIFICIO TORRES DEL SOL, sin reservas de ninguna clase y tal como fue adquirido con todas las entradas y salidas. A pesar de señalarse superficies, dimensiones, alicuotas y linderos la compraventa se la realiza como cuerpo cierto.

SEXTA: SOMETIMIENTO.- "La Compradora" declara expresamente que se sujeta y se someten a las disposiciones de la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal, y al Reglamento

Interno de Copropietarios, que por conocerlas las aceptan.

SÉPTIMA: GRAVÁMENES.- La vendedora declara que el Departamento número SETECIENTOS TRES DEL CONDOMINIO DENOMINADO EDIFICIO TORRES DEL SOL, materia de la presente compraventa, no se encuentra embargado, hipotecado, ni prohibido de enajenar, por lo que no existe limitación alguna del dominio, de conformidad con el certificado del Registro de la Propiedad que se adjunta como documento habilitante. **OCTAVA: SANEAMIENTO.-** La

vendedora se obliga al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de Ley. **NOVENA.- GASTOS.-** Todos los gastos e impuestos que ocasione la celebración de la presente escritura, hasta su inscripción y registro serán de cuenta de la compradora, a excepción de la Plusvalía que en caso de haberla será de cuenta de la vendedora.

DÉCIMA.- FACULTAD PARA LA INSCRIPCIÓN.- La vendedora, por este acto, faculta a la compradora para que pueda realizar todos los trámites para perfeccionar la compraventa materia de este contrato, hasta la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad del cantón Manta.

DÉCIMA PRIMERA.- ACEPTACIÓN Y RATIFICACIÓN.- Las partes aceptan y se ratifican en el contenido de este contrato por estar de acuerdo a las estipulaciones pactadas y a sus intereses. **DÉCIMA SEGUNDA.- JURISDICCIÓN Y**

DOMICILIO.- En caso de existir controversias que se deriven de la presente escritura pública, los comparecientes se someten a los jueces competentes del cantón Manta y al trámite ejecutivo o verbal sumario a elección del actor. **LA DE**

ESTILO.- Usted Señorita Notaria se servirá agregar las demás formalidades de estilo para la plena validez del presente



instrumento. (firmado) Abogada Maria Elizabeth Vences Vera portadora de la matricula profesional número trece guión dos mil doce guión noventa y dos del Foro de Abogados de Manabí.- HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA, la misma que queda elevada a escritura pública con todo el valor legal.- Para el otorgamiento de la presente escritura pública, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere; y, leída que les fue a las comparecientes íntegramente por mí la Notaria en alta y clara voz de principio a fin aquellas se afirman y ratifican en el total contenido y para constancia firman junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-

Zoila Blanca Espinoza Rivera

f) Sra. Zoila Blanca Espinoza Rivera
c.c. 030009178-2

Susana Adelaida Moreira Sierra

f) Srta. Susana Adelaida Moreira Sierra
c.c. 130598946-7

Martha Inés Ganchozo Moncayo

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



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 756:

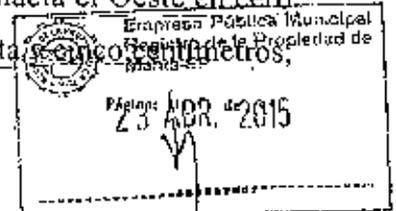
INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *viernes, 29 de febrero de 2008*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: 1163303126



LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa relacionada con el DEPARTAMENTO No. SETECIENTOS perteneciente al CONDOMINIO DENOMINADO EDIFICIO TORRES DEL SOL, ubicado en el Sitio la Silla de Barbasquillo, de esta Ciudad de Manta, ubicado en la Séptima Planta con un área neta de Cuarenta y Ocho metros cuadrados cero un decímetros cuadrados, cuyos linderos y dimensiones són los siguientes: Departamento ubicado en la Séptima planta alta compuesto de sala, comedor diario, cocina, dormitorio y baño general, además cuenta con un ducto interior cuya área es de Cero Metros cuadrados cuarenta y dos Decímetros cuadrados, este departamento presenta los siguientes linderos y medidas, por ARRIBA, lindera con área común restringida, por ABAJO, lindera con el departamento seiscientos tres, por el NORTE, partiendo desde el vértice nordeste hacia el Oeste en un metro treinta centímetros, luego gira hacia el Sur en cero metros treinta y cuatro centímetros, luego gira hacia el Oeste en cero metros setenta centímetros, luego gira hacia el Norte en Cero metros treinta y cuatro centímetros y luego gira hacia el Oeste en cuatro metros cuarenta y siete centímetros, lindando con el departamento seiscientos tres A y área común de ducto, por el SUR, partiendo desde el vértice sudeste hacia el Oeste en un metro cincuenta y cuatro centímetros, luego gira hacia el Norte en Cero metros veintisiete centímetros, luego gira hacia el Oeste en Cero metros sesenta y seis centímetros, luego gira hacia el Sur en cero metros veintisiete centímetros y luego gira hacia el Oeste en cuatro metros cincuenta centímetros lindando con el departamento quinientos cuatro y área común de ducto, por el ESTE, partiendo desde el vértice nordeste hacia el Sur en un metro cero dos centímetros, luego gira hacia el Este en cero metros veinte centímetros luego gira hacia el Sur en un metro cero siete centímetros, luego gira hacia el Oeste en cero metros cuarenta centímetros, luego gira hacia el Sur en un metros noventa y cinco centímetros,





gira hacia el Oeste en cero metros veinte centímetros, luego gira hacia el Sur en un metro cero y ocho centímetros, luego gira hacia el Este en cero metros veinte centímetros y luego gira hacia el Sur en dos metros treinta y cinco centímetros, lindando con área común de hall y ductos, por el OESTE, partiendo desde el vértice noroeste hacia el Sur en cero metros catorce centímetros, luego gira hacia el Oeste en cero metros cero tres centímetros y luego gira hacia el Sur en siete metros treinta y tres centímetros, lindando con vacío hacia área común de circulación exterior. En consecuencia, el DEPARTAMENTO SETECIENTOS TRES, tiene una alícuota o cuota de condominio equivalente a un entero cero Ocho centésimas por ciento sobre el solar y demás bienes comunes. A la referida unidad inmobiliaria le corresponde la Clave Catastral Municipal número Uno Uno Seis Tres - tres Cero Tres Uno Dos Seis. Áreas: Área neta: Cuarenta y ocho metros cuadrados cero un decímetros cuadrados, área de terreno Dieciséis Metros Cuadrados sesenta y siete decímetros cuadrados, área común treinta y siete metros cuadrados treinta y dos decímetros cuadrados, área total Ochenta y Cinco metros cuadrados treinta y tres decímetros cuadrados. SOLVENCIA: EL DEPARTAMENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	21 01/10/2004	820
Compra Venta	Compraventa	2.798 22/12/2004	14.122
Compra Venta	Compraventa	3.196 13/11/2012	60.726

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE PROPIEDADES HORIZONTALES

1. Propiedad Horizontal

Inscrito el: viernes, 01 de octubre de 2004
 Tomo: 1 Folio Inicial: 820 - Folio Final: 913
 Número de Inscripción: 21 Número de Repertorio: 4.472
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 27 de septiembre de 2004
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:

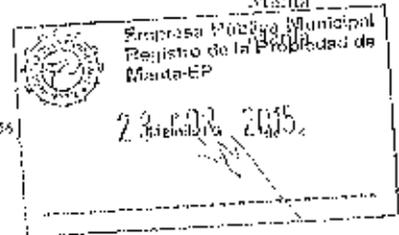


a.- Observaciones:
 Constitución de Propiedad Horizontal de Condominio Denominado TORRE DEL SOL, Sobre un lote de terreno ubicado en el sitio Barbasquillo de la Ciudad de Manta.

b. Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000004213	Compañía Realnet S.A		Manta
Propietario	80-000000001351	Compañía Unifelsa 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	593	08-mar-2002	4849	4860
Compra Venta	2013	27-ago-2002	18336	18344

2 / 2 **Compraventa**

Inscrito el: **miércoles, 22 de diciembre de 2004**

Tomo: **1** Folio Inicial: **14.122** - Folio Final: **14.169**
 Número de Inscripción: **2.798** Número de Repertorio: **5.996**
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Trigésima Quinta**
 Nombre del Cantón: **Guayaquil**

Fecha de Otorgamiento/Providencia: **martes, 30 de noviembre de 2004**

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa de los departamentos 703, 703 A, 703 B, con fecha 22 de Diciembre del 2.004 bajo el N. 1385 el predio descrito tiene inscrito Hipoteca Abierta y prohibición voluntaria de enajenar y antiresis a favor del Banco Internacional, actualmente dicha hipoteca se encuentra cancelada con fecha 29 de Febrero del 2.008 bajo el N. 236

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000000251	Manzo Santos Carmen Marilyn	Casado	Manta
Comprador	80-0000000000250	Tucker Farfan Cesar Romeo	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000002278	Compañía Realnet 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	21	01-oct-2004	820	913

3 / 2 **Compraventa**

Inscrito el: **martes, 13 de noviembre de 2012**

Tomo: **138** Folio Inicial: **60.726** - Folio Final: **60.746**
 Número de Inscripción: **3.196** Número de Repertorio: **7.030**
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Tercera**
 Nombre del Cantón: **Manta**

Fecha de Otorgamiento/Providencia: **martes, 04 de septiembre de 2012**

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

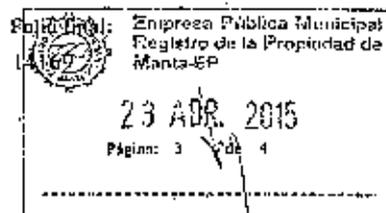
Compraventa relacionada con el DEPARTAMENTO No. SETECIENTOS TRES, perteneciente al CONDOMINIO DENOMINADO EDIFICIO TORRES DEL SOL, ubicado en el Sitio La Silla de Barbasquillo, de esta Ciudad de Manta, en la Séptima Planta con un área neta de Cuarenta y ocho metros cuadrados cero un decímetros cuadrados.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	03-00091782	Espinoza Rivera Zaida Blanca	Divorciado	Manta
Vendedor	09-07887111	Manzo Santos Carmen Marilyn	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000000250	Tucker Farfan Cesar Romeo	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	2798	22-dic-2004	14122	14169





FORMA DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
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: 9:48:42 del jueves, 23 de abril de 2015.

A petición de: *Ab. María Asunción Cedeno Chávez*

Elaborado por: *María Asunción Cedeno Chávez*
130699882-2



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



Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

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

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP
23 ABR. 2015

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**



Nº 0100721



**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
ESPINOZA RIVERA ZOILA BLANCA

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

Manta, 5 de Mayo de 20 15

VALIDO PARA LA CLAVE
1163303126 ED.TORRE DEL SOL DPTO.703
Manta, cinco de mayo del dos mil quince



[Firma manuscrita]
..... Rodríguez
SECRETARÍA

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS

No. Certificación: 119425

NE 0019425

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 31442

Fecha: 4 de mayo 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: 1-16-33-03-126

Ubicada en: ED. TORRE DEL SOL DPTO. 763

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	48.01	M2
Área Comunal:	37,3200	M2
Área Terreno:	16,6700	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
0300091782	ZOILA BLANCA ESPINOZA RIVERA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	4167,50
CONSTRUCCIÓN:	28158,90
	<u>32326,40</u>

Son: TREINTA Y DOS MIL TRESCIENTOS VEINTISEIS DOLARES CON CUARENTA CENTAVOS

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

Ab. David Cedeño Ruperli

Director de Avalúos, Catastros y Registro



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 00071728

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en URBANO perteneciente a SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada ZOILA BLANCA ESPINOZA RIVERA ED. TORRE DEL SOL DPTO. 703 cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$32326.40 TREINTA Y DOS MIL TRESCIENTOS VEINTISEIS 40/100. CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA, NO CAUSA IMP. DE UTILIDAD POR TENER LA ULTIMA TRANSFERENCIA DE DOMINIO CON EL MISMO VALOR DEL AVALUO COMERCIAL ACTUAL

MPARRAGA

05 DE MAYO DE 2015

Manta, de del 20

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Director Financiero Municipal



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1369820070006

COMPROBANTE DE PAGO

911

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

000058714

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CIRUC: : ESPINOZA RIVERA ZOLA BLANCA
 NOMBRES :
 RAZÓN SOCIAL: EDIF. TORRE DEL SOL DPTO. 703
 DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
 AVALÚO PROPIEDAD:
 DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: VELEZ ZAMBRANO VEIKY ARTANNA
 CAJA: 04/05/2015 09:53:10
 FECHA DE PAGO:

VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
		3.00
		3.00
TOTAL A PAGAR		

ÁREA DE SELLO

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO.

ESTADO: 17:57:07 Domingo, 02 de agosto de 2015

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO.

ORIGINAL CLIENTE



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
 RUC: 1360000880001
 Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 - Telf.: 2611-4751/2611-477

TÍTULO DE CRÉDITO No. 5/5/2015 12:17

5/5/2015 12:17

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION - DSCDT. TERCERA EDAD ubicada en MANTA, de la parroquia MANTA.	1-15-33-03-126	16,87	32326,40	170272	381944

VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
0300091782	ESPINOZA RIVERA ZOILA BLANCA	ED.TORRE DEL SOL DPTO.703	Impuesto principal	161,63
ADQUIRIENTE			Junta de Beneficencia de Guayaquil	96,98
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR	258,61
1305969487	MOREIRA SIERRA SUSANA ADELADA	NA	VALOR PAGADO	258,61
			SALDO	0,00

EMISION: 5/5/2015 12:17 MARIA JOSE ZAMORA MERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

Gobierno Autónomo Descentralizado
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
CANCELADO
 Sra. Maria José Zamora
 RECAUDACIÓN



BANCO DEL PACÍFICO

COMPROBANTE DE TRANSACCION

BANCO DEL PACÍFICO		
Cto. No. 0531037606 CON GOBIERNO PROVINCIAL DE		
DEPOSITO CERRANTE Cud: 110206	EFFECTIVO	1.00
DOLARES AMERICANO Ecu: 0157849019 11:35:51	CH. ESTE BANCO	
2015-05-05 PRINCIPAL MANTA	CH. DCOB. LOCAL	
Caja: 003-01 DEINARCA REF: 4528710 Normal	TOTAL	1.00

Este comprobante de transacción no es negociable, ni transfrible, ni puede ser objeto de ningún tipo de comercialización o negociación por parte de su tenedor



CIUDADANIA 030009178-2
 ESPINOZA RIVERA ZOLA BLANCA
 CASAR/BIBLIAN/BIBLIAN
 29 DICIEMBRE 1941
 C01- 6080 00473 F
 CASAR/ BIBLIAN
 BIBLIAN 1941



Blanca Espinoza

ECUATORIANA ***** US030009178-2
 DIVORCIADO
 PRIMARIA DUEÑADER. CONSTITUCION
 JOSE ESPINOZA
 ANGELICA RIVERA
 EL TRINQUE 27/05/2009
 27/08/2021

1671847



Blanca Espinoza

030009178-2

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
 De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5
 Artículo 18 de la Ley Notarial, se da con las COPIAS ya
 antecedente en 21 hojas tales, inversas y reversas son
 iguales a los documentos presentados ante mí.

Manta, a 16 MAY 2021
Ab. Martha Inés Guachano Moncayo
 NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA





REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN



CÉDULA DE CIUDADANA
APELLIDOS Y NOMBRES
MOREIRA SIERRA SUSANA ADELAIDA
LUGAR DE NACIMIENTO
MANTA TARQUI
FECHA DE NACIMIENTO **1975-08-22**
NACIONALIDAD **ECUATORIANA**
SEXO **F**
ESTADO CIVIL **SOLTERO**

130598946-7



INSTRUCCIÓN
BACHILLERATO

EDUCACIÓN Y OCUPACIÓN
ESTUDIANTE

V4344V0242

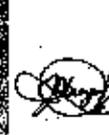
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
MOREIRA ALAVA JUAN BOSCO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
SIERRA BELJAR BRUCÉLAS

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA

2014-12-31

FECHA DE EXPIRACIÓN
2024-12-31



130598946-7

130598946-7



REPÚBLICA DEL ECUADOR
CERTIFICADO DE VOTACIÓN

El día 13 de Febrero del 2014

130598946-7

El ciudadano **MOREIRA ALAVA SUSANA ADELAIDA**

identificado con el número de cédula de ciudadanía

130598946-7 y con el número de identificación electoral

3720802 es apto para votar en la circunscripción electoral

de **MANTA TARQUI** en el cantón de **MANTA** provincia de **SUCUMBIOS**

el día **13 de Febrero del 2014**

3720802

IMP. IGM, SA

[Handwritten signature]

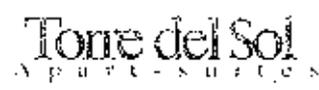


NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

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

Mantada
[Handwritten signature]
Ab. Martha Inés Cárdenas Mancayo
NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

130598946-7



Manta, Abril 21 del 2015.

CERTIFICACIÓN

Tengo a bien certificar que la señora Zoila Blanca Espinoza Rivera portadora de la Cedula de Identidad N°. 0300091782 es propietario del departamento 703 correlativa a la alícuota 1.08% en el Edificio Torre del sol, quien se encuentran al día en los pagos de las expensas comunes.

La señora Zoila Espinoza puede hacer uso de la presente certificación, cuando a bien lo crea conveniente.

Atentamente,

Copropietario Edificio Torre del Sol
[Handwritten Signature]
FIRMA AUTORIZADA

Tatiana Centeno L.
ADMINISTRADORA DEL EDIFICIO
TORRE DEL SOL
C.I. N°. 130851207-6

Catorce mil ochocientos noventa y siete
I. MUNICIPALIDAD DE MANTA

(14.897)

PROPIEDAD HORIZONTAL

Con fecha septiembre 9 de 2004, el Alcalde de Manta Enc., Ing. Carlos Vélez Escobar, en uso de la facultad que le otorga el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, y, basado en el informe favorable No. 544-DPUM-SVQ, emitido por la Arq. Susana Vera de Feijoo, Directora de Planeamiento Urbano; efectuó la declaratoria, autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio denominado "Torre del Sol", solicitado por la Compañía REALNET, propietaria del mencionado edificio, ubicado en la calle sin nombre, barrio Umiña Tennis Club, sector Barbasquillo, código No. 128 de la parroquia Manta del Cantón del mismo nombre.

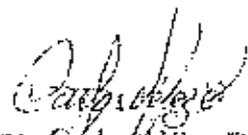
Posteriormente, mediante comunicación ingresada al Despacho de la Alcaldía, el día 13 de Septiembre de 2004 suscrita por el Arq. Antonio Feraud, Gerente Técnico de PRONOBIS S.A., en la que solicita a la I. Municipalidad de Manta, la rectificación de la Clave Catastral No. 1163302000 por la 1163303000 debido al error involuntario por parte de la referida compañía; particular que se trasladó a la Dirección de Planeamiento Urbano para su análisis respectivo.

Con oficio No. 583-DPUM-SVQ, del 20 de Septiembre de 2004, suscrito por la Arq. Susana Vera de Feijoo, responsable de la Dirección de Planificación de la I. Municipalidad de Manta, emite su pronunciamiento favorable para proceder a la rectificación solicitada.

Atento a lo prescrito en el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, y de conformidad al informe No. 583-DPUM-SVQ del 20 de Septiembre de 2004, presentado por la Directora de Planeamiento Urbano, el suscrito Alcalde de Manta Enc., de acuerdo a lo solicitado por el Arq. Antonio Feraud, Gerente Técnico de PRONOBIS S.A., hace esta declaratoria, considerando el cambio de la clave catastral e incorporando al Régimen de Propiedad Horizontal al Edificio "Torre del Sol" ubicado en la calle sin nombre, barrio Umiña Tennis Club, sector Barbasquillo, código No. 128 parroquia Manta del cantón del mismo nombre, con clave catastral 1163303000, dejando insubsistente la declaratoria anterior.

Hágase saber de esta declaratoria al señor Directora de Avalúos, Catastros y Registros de esta Municipalidad para que proceda como lo determina el inciso 2º del mencionado Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal.

Manta, Septiembre 23 de 2004


Ing. Carlos Vélez Escobar
ALCALDE DE MANTA ENC.



Handwritten note:
Cada 10 días de Manta
Municipio de Manta

Catone nel ochocientos noventa y ocho I. MUNICIPALIDAD DE MANTA



Pág. 2.- Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal Edificio "Torre del Sol".-

Bajo el criterio técnico establecido por la Dirección de Planeamiento Urbano, en concordancia con el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, el señor Alcalde de Manta Enc., con fecha Septiembre 23 del año 2004 declara la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal al Edificio "Torre del Sol", ubicado en la calle sin nombre, barrio Umiña Tennis Club, sector Barbasquillo, código No. 128 parroquia Manta del cantón del mismo nombre, con clave catastral-1463303000. Lo Certifico.

Manta, Septiembre 23 de 2004

Patricia González López
Patricia González López
SECRETARIA MUNICIPAL ENC.

Patricia González López
SECRETARIA MUNICIPAL ENC.

SECRETARIA MUNICIPAL ENC.

(712202)

**REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL
EDIFICIO "TORRE DEL SOL"**

PREAMBULO

El Edificio TORRE DEL SOL es una moderna edificación que se levanta sobre el lote Dos Uno que formó parte de uno de mayor extensión identificado como DOS (B) ubicado en el sitio LA SILLA de Barbasquillo en la ciudad de Manta, Provincia de Manabí,

El Edificio Torre del Sol (en lo posterior "El Edificio") forma parte integrante del megaproyecto y plan maestro arquitectónico denominado PLAZA DEL SOL-MANTA, el cual está compuesto de tres solares, incluido el solar de "El Edificio", plenamente identificados en el plano que se agrega a este Reglamento. Solares que se destinarán para proyecto de vivienda, centro comercial, hotel, parques y servicios.

El Edificio Torre del Sol está dividido en dos bloques o sectores, perfectamente determinados en los planos y especificaciones técnicas que se anexan, estos son, BLOQUE O SECTOR COMERCIAL y BLOQUE O SECTOR DE VIVIENDAS

CAPITULO PRIMERO

**DE LOS FUNDAMENTOS LEGALES Y
DEL AMBITO DE VIGENCIA DE ESTE REGLAMENTO**

ARTICULO PRIMERO: El presente Reglamento Interno del Edificio TORRE DEL SOL se formula de acuerdo con el siguiente ordenamiento:

- a) La Ley de Propiedad Horizontal y su respectivo Reglamento;
- b) El artículo 915 del Código Civil;
- c) Las Ordenanzas correspondientes;
- d) La escritura constitutiva del Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio al que se refiere este ordenamiento interno.

A los tres primeros ordenamientos que sirven de base o fuentes de este Reglamento Interno y que forman parte del mismo, se los podrá llamar también indistintamente, de aquí en adelante como los "Fundamentos Legales" o "La Ley", y al último ordenamiento, "La Escritura Constitutiva".

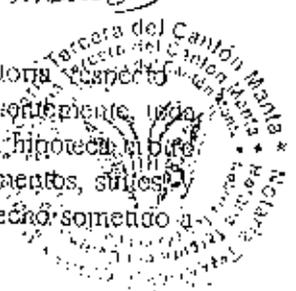
ARTICULO SEGUNDO: Este Reglamento Interno se aplicará mientras subsista el Régimen de Propiedad Horizontal del edificio y su cumplimiento es obligatorio para todos los propietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, acreedores anticréticos, usufructuarios u ocupantes, a cualquier título, de los apartamentos, suites, locales comerciales y estacionamientos en que se divide "El Edificio", quienes se comprometen a que, además de ellos, sus familiares, trabajadores, dependientes, visitas, etc. y demás personas que por cualquier razón o circunstancia acudan a dichas propiedades, respeten fielmente las disposiciones de este Reglamento.

Todo propietario, arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario u ocupante a cualquier título, será personal y solidariamente responsable por las infracciones que sean cometidas por sus familiares, trabajadores, clientes, visitantes, etc.

La responsabilidad por toda y cualquier infracción a lo previsto en los instrumentos determinados como fuentes en el artículo primero anterior o en este reglamento, al margen de la que deberá asumir el arrendatario u ocupante respectivo, recae solidariamente en el propietario.

(CONTINUA)

ARTICULO TERCERO: Este Reglamento Interno tendrá fuerza obligatoria respecto a terceros adquirentes o terceros propietarios de otros derechos reales; y, consecuentemente, toda persona, que adquiera, a cualquier título, la propiedad, el usufructo, el uso, la hipoteca, el usufructo, como en el caso de los arrendatarios, sobre cualquiera de los apartamentos, suites o locales comerciales en que se ha dividido el edificio, quedará por este solo hecho sometido a este Reglamento y a la Ley.



**CAPITULO SEGUNDO
DE LOS BIENES INDIVIDUALES Y COMUNES**

ARTICULO CUARTO: DE LOS BIENES INDIVIDUALES.- Son bienes individuales de los propietarios de los diversos departamentos, suites, bodegas, parqueaderos y locales comerciales que conforman el Edificio, los que constan en sus correspondientes títulos de dominio debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, en las cuales se determinan la alícuota y área útil.

En los planos del Edificio, de acuerdo con el Reglamento Interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio, distribución de las plantas en que está dividido, de los estacionamientos ubicados en el subsuelo y la planta baja y la de los departamentos que integran cada planta, de la piscina, áreas sociales, 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 único para el Régimen de Propiedad Horizontal, su relación y sus derechos.

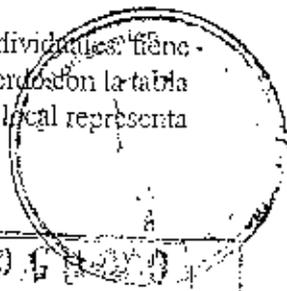
A cada copropietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes individuales.

Para introducir modificaciones en los bienes individuales es necesario que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, 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.

ARTICULO QUINTO. DE LOS BIENES COMUNES.- Se reputan bienes comunes del Edificio, todos aquellos que no están comprendidos en el artículo anterior y todos los elementos y partes del edificio que no tienen carácter de bienes individuales, 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.

A cada copropietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de los bienes comunes, para lo cual se aplicará la alícuota correspondiente a cada uno de los bienes individuales.

La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes individuales, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del edificio, se fijarán de acuerdo con la tabla de alícuotas que establece lo que cada departamento, estacionamiento, bodega o local representa



LA B O L N O

(Quince)

porcentualmente con relación al edificio. Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervinientes 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 aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.

ARTICULO SEXTO. USO DE LOS BIENES COMUNES. Cada propietario podrá servirse de los correspondientes bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perjudique el uso legítimo de los demás dueños

Los copropietarios deberán observar las regulaciones de la Administración respecto al uso de los mismos.

En caso de producirse accidentes entre dos o más vehículos, en el área de estacionamientos, el causante resarcirá los gastos respectivos al propietario del vehículo perjudicado. En todo caso los accidentes que se produjeran dentro del área de estacionamiento serán de cuenta y riesgo exclusivo de los actores. En caso de no ponerse de acuerdo, se estará a lo dispuesto en la ley y a la competencia de los jueces respectivos.

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

* **ARTICULO SEPTIMO. REGIMEN DE LOS BIENES COMUNES.** Los bienes comunes de los Copropietarios están sujetos al siguiente régimen:

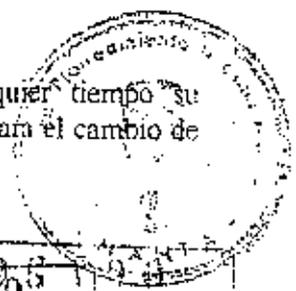
- a) Los bienes Comunes Básicos o Esenciales son todos aquellos indispensables para la subsistencia de la copropiedad, como el terreno, los cimientos, estructura, techado, fachada, instalaciones para servicios de electricidad, agua, teléfonos, con sus respectivas redes etc.
Esta enumeración no es de ninguna manera taxativa.
- b) Los Bienes Comunes Necesarios son todos aquellos que sirven para el mejor desenvolvimiento del Edificio tales como los equipos para seguridad, vigilancia, mantenimiento y servicio del edificio o comodidad y recreación de los copropietarios y usuarios del mismo.

ARTICULO OCTAVO: DESTINO Y USO DE LOS BIENES DE USO PRIVATIVO:
Los propietarios de los departamentos o suites, no podrán darle a éstos, otro uso que no sea vivienda familiar.

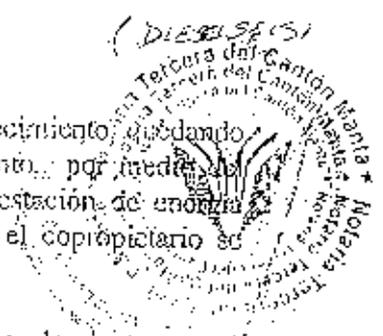
Para el caso de los locales comerciales, estos serán destinados a lo siguiente:

- Local 1.- Heladería dulcería y pastelería
- Local 2.- Tabacos, sombreros y artículos de bazar
- Local 3.- Joyas y Orfebrería
- Local 4.- Servicio de Telefonía celular, telecomunicaciones, venta de teléfonos y sus repuestos, así como artículos electrónicos y sus accesorios
- Local 5.- Florería
- Local 6.- Venta de artesanías y joyas de plata, así como artículos de decoración.

Una vez que el local se encuentra en funcionamiento, podrá en cualquier tiempo su copropietario solicitar a la Junta Administrativa, por escrito, la autorización para el cambio de



[Handwritten signature]



destino del mismo, autorización sin la cual no podrá funcionar el establecimiento, quedando expresamente facultada la Junta Administrativa en caso de incumplimiento por medio del Administrador para suspender todos los servicios comunes para la prestación de energía eléctrica, agua potable, aire acondicionado, guardiamía, etc. aún cuando el copropietario se encuentre al día en el pago de las expensas comunes.

La junta podrá suspender la autorización para el funcionamiento del local en los casos que el copropietario del local lo dedicare a negocios ilícitos o inmorales, o en actividades comerciales prohibidas por la ley o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general, o lo destine a otro fin para el cual fue autorizado o cuando afecten el aseo o salubridad del condominio o a la seguridad y buena conservación del edificio y sus partes o afecten a los intereses del condominio o de los demás copropietarios, sin perjuicio de aplicar las sanciones que se establecen en el presente Reglamento.

Queda expresamente prohibido que los locales sean destinados a vivienda, posada, lugares de reposo, establecimientos dedicados a la industria, comercio de alimentos en cualquier estado, salvo heladería dulcería y pastelería, discotecas, distracción y esparcimiento, bares, salones de masaje, excepto centros de estética profesional, baños de vapor, centros de salud. Además, cualquier actividad que atente al pudor, la ética, moral y buenas costumbres, en caso contrario la Junta Directiva queda facultada a suspender inmediatamente tal actividad

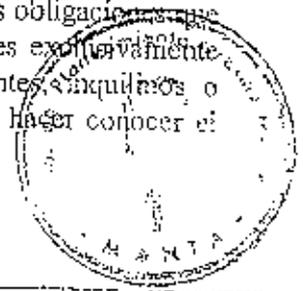
ARTICULO NOVENO.- DE LOS REGLAMENTOS PARA AUTORIZACIONES DE DESTINO DE LOCALES.- La Junta Administrativa dictara el Reglamento pertinente que regula la forma, requisitos y demás condiciones relacionados con el destino que se asignará a los locales del EDIFICIO o a los cambios que, respecto al destino, solicitaren con posterioridad sus copropietarios.

La Junta Administrativa, antes de resolver sobre el destino o cambio de destino de un local, hará conocer a todos los copropietarios el texto de la petición del interesado para que dichos copropietarios, dentro del plazo de ocho días subsiguientes a la recepción de este texto, emitan su opinión, la que tendrá para la Junta carácter meramente informativo.

La violación de cualquiera de estas disposiciones podrá ser sancionada en la forma prevista en el presente Reglamento, sin perjuicio de la que la Junta Administrativa instruya al Administrador para que inicie contra el infractor las acciones legales pertinentes para hacer cesar el arbitrio y reponer las cosas a su estado primitivo, basándose para el efecto dicha Junta en las disposiciones de Ley de Propiedad Horizontal, concordante con el Código Civil que se aplicará para los casos de incumplimiento o desacato a lo previsto en los artículos precedentes.

ARTICULO DECIMO - DE LA RESPONSABILIDAD.- El copropietario de cada apartamento, suite o local comercial del Edificio será personal y pecuniariamente responsable de los daños causados a los bienes de los demás copropietarios o a los bienes comunes, por acto propio y solidariamente, si los daños provinieren de imprudencia o negligencia de sus dependientes, inquilinos, usufructuarios o tenedores a cualquier título de la propiedad.

ARTICULO UNDECIMO SUJETOS DEL REGLAMENTO. Todas las obligaciones que corresponden a los copropietarios en materia de uso y destino de los bienes expresamente propios y de los comunes, regirán igualmente para los nuevos adquirentes, inquilinos o sustitutos o tenedores a cualquier título, a quienes cada propietario deberá hacer conocer el



contenido de este Reglamento y de las disposiciones que lo adicionen y reformen en el correspondiente contrato.

CAPITULO TERCERO

DE LOS ORGANOS DE ADMINISTRACION Y GOBIERNO

ARTICULO DUODECIMO ORGANOS DE ADMINISTRACION.- Para la buena administración y conservación del Edificio y para regular los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios, se establecen los siguientes órganos de gobierno y administración y funcionarios administrativos.

- a) La Asamblea de Copropietarios
- b) La Junta Administrativa
- c) Presidente y Vicepresidente de la Junta Administrativa
- d) Administrador

Las facultades y obligaciones de tales órganos y personas se determinan en este Reglamento.

DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

ARTICULO DECIMO TERCERO - COMPOSICION DE LA ASAMBLEA.- Está integrada por los copropietarios de los apartamentos, suites y locales comerciales del Edificio convocados y reunidos en la forma que se prevé a continuación.

ARTICULO DECIMO CUARTO.- ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS.- La Asamblea de Copropietarios se reunirá en las oficinas administrativas del Edificio, ordinariamente cada año, en uno cualquiera de sus cuatro primeros meses y extraordinariamente, cuando lo soliciten los copropietarios que representen por lo menos el 25% de las alcuotas o tres de los miembros de la Junta Administrativa o a iniciativa del Presidente o de quien haga sus veces.

ARTICULO DECIMO QUINTO.- CONVOCATORIAS.- Para que la Asamblea pueda reunirse y adoptar validamente sus resoluciones, deberá mediar convocatoria previa, cursada con ocho días de anticipación por lo menos, al de la reunión.

La convocatoria deberá efectuarse por medio de notificación escrita entregada en el domicilio señalado por cada copropietarios y, además por carteles fijos en tres de los lugares más visibles del EDIFICIO o con igual anticipación, en uno de los periódicos de mayor circulación en la ciudad de Manta

En todo caso, la convocatoria indicará el lugar, día hora y objeto de la reunión

Cuando estuvieren presentes todos los copropietarios o sus representantes o mandatarios y manifestaren su voluntad de constituirse en Asamblea no será necesaria la convocatoria.

La convocatoria la hará el Administrador o quien lo subrogue, En su falta, la hará el Director de la Asamblea o el Secretario de la misma.

ABOGADO

(DIFUSIVO)

ARTICULO DECIMO SEXTO. QUÓRUM. Para que haya quórum se necesitará un número de concurrentes cuyos derechos representen un más del cincuenta por ciento de las alicuotas del Edificio.

Si hecha la convocatoria no concurriere un número de copropietarios que representen por lo menos dicho porcentaje, se hará una segunda convocatoria dentro de los ocho días subsiguientes, en la misma forma y con la misma anticipación que la anterior, con la advertencia de que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistiere.

ARTICULO DECIMO SEPTIMO.- DEL DERECHO A CONCURRIR Y VOTAR. Para poder asistir y votar en la Asamblea, cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, multas, intereses de mora, y cuotas extraordinarias, así como de cualquier otro valor que adeude a la copropiedad, mediante certificación otorgada por la Administración

Cada copropietario tendrá votos en proporción a su respectiva alicuota.

ARTICULO DECIMO OCTAVO.- DE LA REPRESENTACION.- Cada copropietario podrá hacerse representar en la sesión por otra persona, mediante poder, carta-poder o simple autorización que se entregará a quien instale o dirija la Asamblea.

ARTICULO DECIMO NOVENO.- DE LAS RESOLUCIONES. Salvo los casos de excepción, la Asamblea adoptará sus resoluciones por mayoría de votos de los copropietarios asistentes a la reunión

Todo acuerdo que entañe la imposición de gravámenes extraordinarios, la construcción de mejoras voluntarias, cualquier sensible alteración en el goce de los bienes comunes, reparación u otras que signifiquen modificación de la estructura existente, aumentos de edificación horizontal o vertical ya sea en la fachada o en el propio departamento, suite o local del copropietario se requerirá por lo menos el 75% de votos de los copropietarios concurrentes a la Asamblea. Dicha resolución se elevará a escritura pública con el texto íntegro del acta pertinente.

ARTICULO VIGESIMO.- INSTALACION DE LA ASAMBLEA.- La Asamblea se instalará en la hora señalada en la convocatoria, de existir el quórum reglamentario. Esta será dirigida por un Director designado por ella y actuará como secretario el nombrado por dicha Asamblea, quienes durarán un año en sus funciones.

En caso de falta o impedimento de los titulares o de uno de ellos, la Asamblea designará un Director y/o un Secretario Ad Hoc.

ARTICULO VIGESEMO PRIMERO.- DE LAS ACTAS DE LAS ASAMBLEAS.- De las resoluciones de la Asamblea y de los votos en contra y votos salvados se dejará constancia en acta, la misma que se redactará y aprobará en la misma sesión, a fin de que las resoluciones en ella adoptadas surtan efectos inmediatamente. Llevarán las firmas autógrafas del Director y del Secretario. El Administrador llevará bajo su responsabilidad el libro de Actas en original.

ARTICULO VIGESEMO SEGUNDO.- DEBERES DE LA ASAMBLEA. Corresponde a la Asamblea:



- 7. Elegir de entre sus miembros, a cinco vocales principales con sus respectivos Suplentes, para que conformen la Junta Administrativa, quienes durarán un año en el ejercicio de sus funciones, pudiendo ser reelegidos indefinidamente y continuarán en sus funciones hasta ser debidamente reemplazados.

En caso de que el copropietario sea una persona jurídica y se quisiera considerarla como miembro de la Junta Administrativa, se entenderá haberla elegido al designar a su representante legal como vocal de dicha Junta.

- b) Distribuir entre los copropietarios las cuotas o expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes.
- c) Imponer gravámenes extraordinarios, cuando haya necesidad de ellos para la mejor administración y conservación de los bienes comunes, para su reparación y mejoras voluntarias.
- d) Expedir, modificar o reformar el Reglamento Interno de Copropiedad y Administración del Edificio con una mayoría de votos que represente, por lo menos, más del 50% del valor total de las alícuotas de los copropietarios concurrentes a la Asamblea.
- e) Exigir cuentas al Administrador cuando lo estime necesario.
- f) Autorizar la compra o venta de bienes inmuebles con una mayoría de votos que represente por lo menos, más del 75% de las alícuotas de los copropietarios concurrentes a la Asamblea.
- g) Conocer y resolver sobre el Presupuesto Anual General de Gastos de la Administración.
- h) Ejercer todas las demás facultades que sean de interés común y que no estén atribuidas en la Ley, Ordenanzas y en este Reglamento a otro de los órganos de la Administración y decidir sobre cualquier asunto que haya sido planteado por dichos órganos de administración a la consideración de la Asamblea.
- i) Delegar una o más de sus atribuciones a la Junta Administrativa para la cual se requerirá siempre una votación de los copropietarios asistentes que representen más del 50% de las alícuotas del Edificio.

DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA

ARTICULO VIGESIMO TERCERO.- COMPOSICION.- La Junta Administrativa estará formada por cinco miembros, con derecho a voz y voto. El Administrador, quien hará las veces de Secretario en las Juntas Administrativas, podrá concurrir con voz pero sin voto. Los suplentes actuarán solo en caso de falta o ausencia de los Principales. El Asesor Jurídico de la Junta Administrativa podrá asistir a las sesiones cuando fuese convocado. Tendrá voz pero no voto.

ARTICULO VIGESIMO CUARTO.- DE LOS FUNCIONARIOS.- La Junta designará de entre sus miembros a un Presidente y a un Vicepresidente. Al Presidente le corresponderá dirigir las sesiones y el Administrador actuará en la Secretaría de la misma. En caso de falta del Presidente le subrogará el Vicepresidente y en falta del Secretario lo subrogará la persona designada por dicho organismo, con carácter de ocasional.

Las subrogaciones no previstas en este Reglamento, las resolverá la Junta Administrativa.



(VINTE)

Las demás facultades y deberes del Presidente, Vicepresidente y Administrador o Secretario consignarán en el Reglamento o Reglamentos respectivos que al efecto se expidieron o serán objeto de resoluciones que adopte la Junta Administrativa.



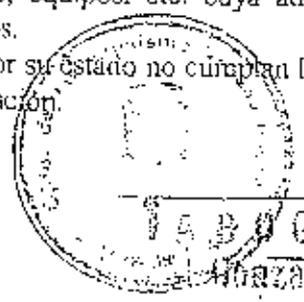
ARTICULO VIGESIMO QUINTO.- DE LAS SESIONES.- La Junta Administrativa se reunirá extraordinariamente cuando las circunstancias lo exijan y, por lo menos, en forma ordinaria, una vez cada sesenta días.

ARTICULO VIGESIMO SEXTO.- QUORUM.- Para que se entienda legalmente instalada la Junta Administrativa se requerirá la presencia de tres de sus miembros y las decisiones se tomarán por mayoría simple de votos. Cada vocal tendrá derecho a un voto.

ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO: CONVOCATORIAS.- Para las sesiones ordinarias a los miembros de la Junta Administrativa los convocará el Secretario o el Administrador, con ocho días de anticipación por lo menos, y para las extraordinarias, los convocará igualmente cualquiera de ellos, con cuarenta y ocho horas de anticipación por lo menos, a petición de uno de sus miembros, mediante nota que contendrá, en ambos casos, el lugar, día, hora y objeto de la reunión. Podrá prelijarse un día y hora para las futuras reuniones, no siendo en tal caso necesarias las convocatorias. Tampoco lo serán en el caso de que estén presentes los cinco vocales principales.

ARTICULO VIGESIMO OCTAVO: ATRIBUCIONES.- La Junta Administrativa se establece para la pronta y oportuna resolución de todos los problemas atinentes al mantenimiento, conservación y reparación de los bienes comunes y tendrá la calidad de órgano consultivo del Administrador, correspondiéndole principalmente:

- a) Ejercer la fiscalización administrativa y contable de la Administración y dar cuenta de ella a la Asamblea.
- b) Adoptar, en receso de la Asamblea, las medidas de caracteres urgentes o importantes que sean necesarias, aunque la correspondiente resolución que tome no sea de orden privativo de la Junta; pero, ésta tendrá en la próxima reunión de la Asamblea la obligación de informar del particular.
- c) Designar y remover al Administrador así como fijar sus honorarios y emolumentos, respectivamente. El Administrador podrá ser o no copropietario y hará las veces de Secretario en la Junta.
- d) Decidir la contratación de las diferentes coberturas que contendrá la Póliza de Seguro General obligatorio; y distribuir entre los copropietarios las cuotas para el pago de la prima.
- e) Elaborar el proyecto de presupuesto anual de ingresos y egresos de la Administración y someterlo a la aprobación de la Asamblea.
- f) Autorizar o ratificar, según el caso, los actos y contratos del Administrador, cuando así lo solicite o lo exija este Reglamento.
- g) Ejercer todas las atribuciones que le delegue la Asamblea de copropietarios y, en orden de atender todas las necesidades urgentes relativas a la administración del Edificio, intervenir como delegado de la Asamblea, en su representación, sin limitación alguna.
- h) Autorizar los contratos que fuere a celebrar el Administrador cuando su cuantía excediere de cinco remuneraciones básicas unificadas de los trabajadores en general, y que no estuvieren previstos en el Presupuesto Anual.
- i) Autorizar la compra de bienes, materiales, equipos, etc. cuya adquisición no estuviere prevista en el presupuesto ordinario de gastos.
- j) Autorizar la venta de bienes muebles que por su estado no cumplan la finalidad para la cual fueron adquiridos o fuere menester su sustitución.



TABOGAPO

1992

- k) Autorizar los traslados de fondos de una y otro rubro del presupuesto, cuando fuere necesario.
- l) Reglamentar la constitución y administración del fondo de reserva y, determinar la cuota con la que cada propietario deberá contribuir para la formación del mismo, la cual será proporcional a su alícuota sobre los bienes comunes.
- m) Intervenir en los conflictos que ocurran entre los copropietarios y que no hayan sido solucionados con la sola intervención del Administrador y tratar de darles solución conforme a las normas de equidad y justicia.
- n) Imponer a los copropietarios las multas previstas en este Reglamento hasta por una cuantía no mayor de tres remuneraciones básicas unificadas para los trabajadores en general.
- o) Planificar y ordenar toda clase de campañas promocionales y publicitarias dirigidas a lograr el mayor éxito de los establecimientos comerciales del Edificio.
- p) Planificar y ordenar la decoración especial de las áreas comunes del Edificio en las ocasiones y circunstancias que estime convenientes.
- q) Determinar el horario de apertura, cierre e iluminación de las distintas dependencias del Edificio y los días de servicio al público.
- r) Establecer pautas para los avisos que los propietarios de los locales comerciales puedan colocar en éstos.
- s) Autorizar o negar toda clase de eventos de tipo social, artístico o cultural que se pretenda realizar en el Edificio.
- t) Autorizar, previo visto bueno del diseño, la colocación de avisos, letreros, propagandas, etc., fuera de los lugares privativos de los copropietarios, siempre que no se afecte a la ornamentación y estética del Edificio y del Megaproyecto en general, pudiendo negar la colocación de esos anuncios a su juicio si así lo creyere conveniente, quedando facultada para ordenar su retiro en caso de contravención.
- u) Delegar todas o parte de sus atribuciones al Administrador, para el mejor cumplimiento de su cometido.
- v) Designar al Asesor Jurídico y fijar sus honorarios; e, instituir como Procurador Común de los copropietarios al Administrador, cuando lo estime necesario.
- w) Expedir reglamentos especiales para la mejor administración y conservación del Edificio así como para el mejor desenvolvimiento de los órganos de Administración del Edificio y también para la utilización de los bienes comunes.
- x) Ejercer todas las demás facultades que le correspondieren de acuerdo a la naturaleza de sus funciones o de conformidad con este reglamento o los que expidiere la Asamblea.

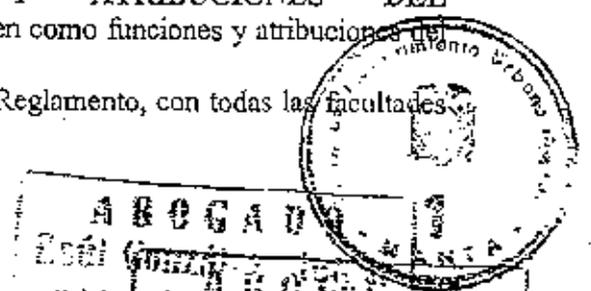
DEL ADMINISTRADOR

ARTICULO VIGESIMO NOVENO: DESIGNACIÓN.- El Administrador será designado por la Junta Administrativa.

Corresponde a la Junta Administrativa, a través de su Presidente, la suscripción del correspondiente poder para que ejerza la Administración, fijando las condiciones del mismo, período de duración, garantías si fuere necesario, obligaciones y responsabilidades, así como establecer otros deberes y atribuciones del Administrador, a más de los señalados en este Reglamento

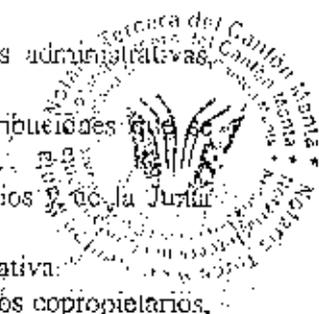
ARTICULO TRIGÉSIMO: FUNCIONES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR.- No obstante lo dicho, se establecen como funciones y atribuciones del Administrador:

- a) Ejercer las atribuciones conferidas por la Ley y este Reglamento, con todas las facultades que le delegue la asamblea y/o la Junta.



(CUBANA 1305)

- b) Comparecer a juicio, por delegación de la Junta ante las autoridades administrativas, judiciales o de policía.
- c) Celebrar contratos y contraer obligaciones dentro de los límites de atribuciones que indican en este Reglamento, o que sean fijados por la Junta Administrativa.
- d) Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea de copropietarios y de la Junta Administrativa.
- e) Convocar a las sesiones de Asamblea de Copropietarios y Junta Administrativa.
- f) Recaudar los dineros de las contribuciones que están obligados a pagar los copropietarios, así como las provenientes de las rentas de la copropiedad y manejar los fondos de la misma, con las limitaciones establecidas en este Reglamento y con la obligatoriedad de demandar al copropietario que hubiere incurrido en una mora que exceda los dos meses de expensas ordinarias e iniciar la acción judicial cuando se encontrare impaga por más de dos meses alguna cuota extraordinaria o la imposición de la multa.
- g) Proyectar la creación de cargos necesarios para la administración de la copropiedad, sus funciones y remuneración.
- h) Nombrar, dirigir y remover al personal de trabajadores.
- i) Presentar a la Junta Administrativa el proyecto de ingresos y gastos anuales con 60 días de anticipación a la fecha prevista para la reunión de la Asamblea de copropietarios.
- j) Llevar los libros de la administración, tanto de Contabilidad como de matrícula inmobiliaria.
- k) Controlar la persona que se haga cargo de la vigilancia y limpieza del Edificio ya sea ésta natural o jurídica, previa autorización de la Junta.
- l) Ejecutar las labores corrientes de administración de la copropiedad, realizar u ordenar las tareas que fueren de urgencia para la conservación e integridad del edificio, así como cuidar de la conservación y buen funcionamiento de los bienes y servicios comunes y la buena presentación del Edificio.
- m) Contratar, siguiendo las instrucciones de la Junta Administrativa, el Seguro General Obligatorio.
- n) Impedir por todos los medios la conformación de grupos de personas que ocupen las áreas comunes del Edificio como sitio habitual para sus reuniones.
- o) Ejercer las demás funciones y cumplir con las obligaciones que le corresponden dada la naturaleza de su cargo y, cumplir con todo lo que le sea encomendado por la Asamblea de copropietarios y por la Junta Administrativa.

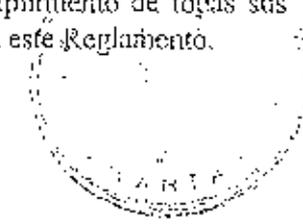


CAPITULO CUARTO

DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS COPROPIETARIOS

ARTICULO TRIGÉSIMO PRIMERO: DERECHOS.- Los Copropietarios tendrán los derechos establecidos en la Ley y Ordenanza de Propiedad Horizontal, siempre que no se opongan a lo prescrito en este Reglamento.

Para poder gozar de estos derechos, así como para recibir los servicios comunes de redes de energía eléctrica, telefónicas, aire acondicionado, agua potable, servicios de limpieza, música ambiental, y otros, el Copropietario deberá estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que adeudare o fijare la Asamblea de Copropietarios, la Junta Administrativa, el Administrador encontrarse al día en el cumplimiento de todas sus obligaciones y no haber sido suspendido en sus derechos de acuerdo con este Reglamento.

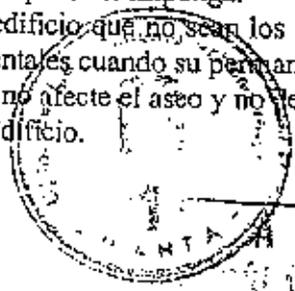


ARTICULO TRIGÉSIMO SEGUNDO: OBLIGACIONES Y DEBERES.- Los Copropietarios están sujetos a los deberes y obligaciones contenidos en las normas legales, y este Reglamento, y, en especial, a:

- a) Conservar el interior de sus departamentos, suites y locales en perfecto estado de aseo.
- b) Reparar de inmediato los desperfectos que se produjeran en sus locales y que ocasionen o puedan ocasionar perjuicio a sus vecinos, a terceros o a la presentación general del Edificio.
- c) Resarcir, inmediatamente, los gastos por daños ocasionados por ellos mismos, sus familiares, dependientes o clientela, por su culpa o negligencia, a los demás copropietarios o a los bienes comunes del Edificio.
- d) Adoptar todas las medidas necesarias para la seguridad interior de su local.
- e) Respetar los horarios de apertura y cierre de actividades que determine la Junta Administrativa. No podrá abrirse o cerrarse un local fuera de tales horarios y el Copropietario deberá notificar al Administrador y obtener autorización previa de la Junta Administrativa, para cambiar el horario y/o para mantener cerrado su local.
- f) Respetar los horarios de aprovisionamiento, carga y descarga de mercaderías, recolección de basura y desperdicios, y otros que fije la administración.
- g) Señalar domicilio, dentro del territorio ecuatoriano, para las notificaciones de carácter administrativo que por cualquier causa debe hacerle la administración. Caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su departamento, suite o local del Edificio y en concordancia con lo dispuesto en los Artículos Trigésimo Noveno y Cuadragésimo Primero del presente Reglamento.
- h) Notificar de todo traspaso de la propiedad o tenencia de su local para el Registro que debe llevar el Administrador.
- i) Pagar oportunamente las expensas por los gastos comunes, contribuciones extraordinarias, multas, intereses, recargos, indemnizaciones, etc., a que estuviere obligado. 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. El hecho de que el departamento, suite o local haya permanecido cerrado, por cualquier causa, no exonera al copropietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias.

ARTICULO TRIGÉSIMO TERCERO: PROHIBICIONES.- Se prohíbe terminantemente a los copropietarios:

- a) Usar los bienes comunes o sus bienes individuales para fines distintos de los autorizados por la Junta Administrativa.
- b) Utilizar los distintos locales o las áreas comunes del Edificio para reuniones de tipo político, religioso o sindical o efectuar en ellos mítines, concentraciones o eventos del mismo carácter.
- c) Ejercer en los departamentos, suites o locales actividades que comprometan la seguridad, solidez y salubridad del edificio, así como conservar o depositar sustancias o mercaderías peligrosas, explosivas, inflamables, antihigiénicas o que produzcan humedad, malos olores, humo o cualquier clase de molestias a los demás.
- d) Ocupar los pasillos o corredores de circulación, escaleras, pasajes y demás bienes comunes, con mercaderías, muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del Edificio, quedando facultado el Administrador para efectuar su inmediato retiro, sin perjuicio de la sanción que se le imponga.
- e) Conservar animales en otros locales del edificio que no sean los destinados para el efecto. Sólo se permitirá el uso de plantas ornamentales cuando su permanencia en el interior de los apartamentos, suites o locales particulares no afecte el aseo y no desarmonice con la estética y buena conservación y presentación del Edificio.

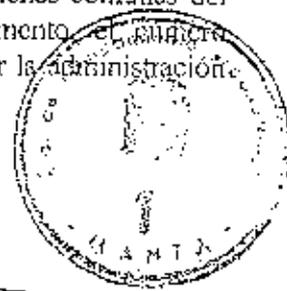


ABOGADO

1972 JUN 15 11 30

(VENTICINCO)

- f) Arrojar basura y desperdicios en general en los pasillos, escaleras, pasajes y demás locales de uso común del Edificio o dejar desperdicios o restos de basura fuera de los locales. La Administración regulará la forma y oportunidad que se efectuará el servicio de recolección de basura en el Edificio, siendo obligatorio observar sus disposiciones.
- g) Instalar maquinaria industrial pesada o que produzca ruido o trepidación en el Edificio o que pueda afectar la seguridad del mismo o la comodidad de sus ocupantes, ó instalar máquinas que produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo normal de la corriente eléctrica
- h) Colocar en los sectores particulares, con vista al exterior, ropa o cualquier objeto susceptible de afectar la estética del edificio o comodidad de los demás copropietarios.
- i) Colocar letreros, antenas, ventanas y mamparas de aluminio y vidrio, en los locales comerciales, sin sujetarse a las normas e instructivo constantes en el Anexo D 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 delimitaciones que ella lo permita;
- j) Utilizar altoparlantes, música en alto volumen, receptores de televisión y, en general, cualquier otro dispositivo que provoque ruido, resonancia o afecte de otra manera la tranquilidad de los propietarios o usuarios del Edificio.
- k) Provocar emanaciones de olores molestos, nocivos o desagradables. Los propietarios de restaurantes, cafés y demás establecimientos similares instalarán extractores de aire para impedir se provoquen tales molestias y, es de su obligación, conservarlos en perfectas condiciones de funcionamiento.
- l) Oponerse a la entrada a sus locales del Administrador de los obreros y técnicos designados por la Administración para el control de funcionamiento y reparación de los daños existentes en los bienes comunes.
- m) Utilizar los servicios del personal dependiente de la Administración para actividades, trabajos y/o servicios de carácter particular.
- n) Poner o fijar clavos, tornillos o soportes en los tabiques divisorios o paredes medianeras que puedan perjudicar a los demás bienes particulares o bienes comunes del Edificio.
- o) Instalar antenas de radio o televisión en la fachada, paredes, terrazas y, en general, en los exteriores del edificio
- p) Realizar actos contrarios a la moral y a las buenas costumbres o que afecten las normas de convivencia y armonía de los copropietarios y, en general, aquellos que desnaturalicen el plan estructural del Edificio; y,
- q) Salvo casos de emergencia, manipular los equipos de seguridad instalados por la Administración en las zonas internas y externas del Edificio.
- r) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;
- s) Mantener abiertas las puertas que comunican sus departamentos con los espacios de circulación común y utilizar éstos como sala de espera o reunión;
- t) Utilizar los vestíbulos, corredores, escalera y terraza del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o de trabajo;
- u) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en la puerta de entrada al departamento el número identificatorio del mismo, que será de carácter uniforme e instalado por la Administración del edificio;



ABOGADO

- v) Colgar ropas, alfombras, o cosas similares en las ventanas, paredes, terraza y, en general, colocar cosa alguna en las ventanas, balcones, o bienes comunes, ni sacudir poivos en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio;
- w) Colocar la basura fuera de las instalaciones destinadas para el efecto y sin la protección debida;
- x) Usar los corredores y escaleras para el almacenamiento de materiales en general, para reuniones, o algún propósito ajeno al tránsito normal de las personas;
- y) Instalar cortinas que distorsionen la armonía y la estética del edificio;

CAPITULO QUINTO

DEL REGIMEN ECONOMICO

ARTICULO TRIGÉSIMO CUARTO: DE LOS FONDOS.- Los fondos de la copropiedad provienen de las siguientes fuentes:

- a) De las contribuciones ordinarias de los copropietarios para los gastos corrientes y necesarios de la copropiedad;
- b) De las contribuciones extraordinarias que sean impuestas a los copropietarios;
- c) De las rentas que produzcan los bienes comunes y que por resolución de la Junta Administrativa sean destinados a un fin lucrativo;
- d) De los rendimientos que produzcan las inversiones que haga la copropiedad;
- e) De los demás ingresos que resulten de la aplicación de este reglamento, como multas, indemnizaciones, intereses, etc.; y,
- f) Los provenientes de contribuciones y cualquier otra fuente lícita.

ARTICULO TRIGÉSIMO QUINTO: MANEJO DE LOS FONDOS.- Los fondos de la copropiedad serán necesariamente manejados a través de cuenta corriente bancaria, con la firma del Administrador y uno cualquiera de los miembros de la Junta Administrativa designado por ésta. Sin embargo, la Junta podrá señalar una suma prudencial para gastos menores, que será manejada por el Administrador por el sistema de Caja Chica, con las limitaciones establecidas en este Reglamento.

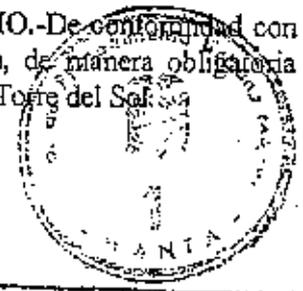
CAPITULO SEXTO

DEL PRESUPUESTO, DE LA CONTABILIDAD Y DEL FONDO DE RESERVA

ARTICULO TRIGÉSIMO SEXTO: DEL PRESUPUESTO ANUAL, DEL ESTUDIO Y APROBACIÓN.- La Junta Administrativa presentará anualmente para estudio y aprobación de la Asamblea General de Copropietarios el proyecto de presupuesto de ingresos y gastos. El monto del presupuesto aprobado se dividirá proporcionalmente de acuerdo con las alícuotas de cada propietario.

ARTICULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO: FONDO COMUN DE RESERVA.- Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el artículo 31 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.

ARTICULO TRIGÉSIMO OCTAVO: SEGURO OBLIGATORIO.- De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, la administración, de manera obligatoria contratara y mantendra vigente, el seguro contra incendio del Edificio Torre del Sol.



(UNION 3815)

ARTICULO TRIGESIMO NOVENO: DE LA RESPONSABILIDAD Administrativa y el Administrador serán los responsables de la ejecución del presupuesto anual de ingresos y egresos aprobados por la Asamblea de Copropietarios.

CAPITULO SEPTIMO:

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO CUADRAGESIMO: El cobro de los valores que los propietarios adeuden según la administración, se harán en juicio ejecutivo, y, los propietarios son solidaria, pecuniaria, personal e ilimitadamente responsables por la falta de cumplimiento de las obligaciones establecidas en este Reglamento y del incumplimiento o infracción de la Ley y este Reglamento por parte de sus familiares, invitados, arrendatarios, personal y más ocupantes de sus respectivas propiedades exclusivas.

ARTICULO CUADRAGESIMO PRIMERO: Cualquier propietario podrá impugnar los acuerdos de la Asamblea General o de la Junta Administrativa, que considere contrarios a la Ley, a los reglamentos o a las Ordenanzas de la materia; no obstante la cual, el acuerdo o resolución será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a favor. Dicha impugnación sólo podrá internarse dentro de los diez días siguientes a la notificación del acuerdo o resolución y la interposición de dicho recurso, se concederá únicamente en el efecto devolutivo siendo, por tal razón, obligatorio el cumplimiento de la resolución o acuerdo impugnado, para poder intentar el recurso respectivo. La notificación a que se refiere este artículo se hará y entenderá legalmente realizada dejando copia del acuerdo o resolución en el local u oficina respectiva, siendo suficiente, en caso de ausencia del copropietario, dejar la boleta dentro del departamento o local.

ARTICULO CUADRAGESIMO SEGUNDO: LOS TRIBUTOS.- Por cada apartamento, suite o local, serán pagados los tributos, por sus respectivos propietarios, como si se tratase de predios aislados divisibles.

ARTICULO CUADRAGESIMO TERCERO: Todos los copropietarios señalan como domicilio, para efectos y la aplicación de este reglamento, su local, apartamento o suite dentro del Edificio TORRE DEL SOL, de la ciudad de Manta y, en caso de controversia o diferencia derivada de este contrato, o que guarde relación con éste, será resuelta definitivamente por un Tribunal de Arbitraje que se integrará y funcionará de acuerdo con la Ley de Arbitraje y Mediación vigente en Ecuador, y el Reglamento para el funcionamiento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Manta, La sede será Manta, y el español el idioma del proceso.

El Tribunal de Arbitraje a cuya resolución en derecho se someten las partes, estará conformado por tres árbitros, de los cuales cada parte nombrará un árbitro, y el tercero, que presidirá el Tribunal, será nombrado por ambos árbitros, de entre quienes integran la Lista de Arbitros del Centro de Arbitraje, o, de no lograr un consenso, será nombrado por el Director de dicho Centro.

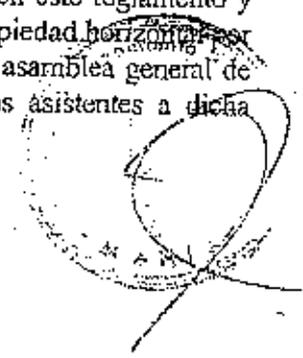
ARTICULO CUADRAGESIMO CUARTO: REPRESENTACION LEGAL.- La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal la ejercerá conjuntamente, el Presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal, quienes legitimarán su personería con las copias certificadas de la parte pertinente del Acta en que fueron elegidos.

ARAGG...
MANTA...

ARTICULO CUADRAGESIMO QUINTO: Se establece en forma expresa que, dada la condición de mandatario que tiene el Administrador, sus relacionados con los copropietarios serán de naturaleza civil, por lo tanto regirán sus relaciones con los condóminos las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal, sus reglamentos y ordenanzas y las del Código Civil y de Procedimiento Civil.

ARTICULO CUADRAGESIMO SEXTO: Cuando el Administrador deba cobrar el monto de las contribuciones o cuotas, el copropietario quedará sujeto no sólo al pago de las mismas sino al del máximo interés permitido por la Ley, vigente a la fecha de pago de la obligación, sobre el monto principal de éstas. De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 13, en concordancia con el Art. 6 del respectivo Reglamento, La copia del Acta de la sesión de la asamblea en que se acuerden las expensas comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de las mismas, pasados treinta días de acordadas y el Administrador tiene la atribución de cobrar por la vía ejecutiva las expensas y cuotas referidas en el presente Reglamento Interno.

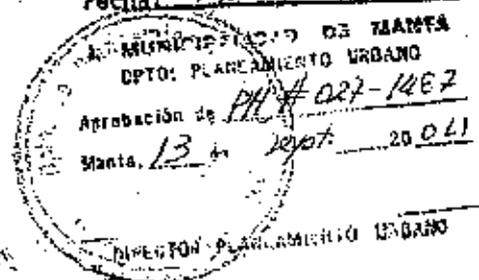
ARTICULO CUADRAGESIMO SEPTIMO: Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal, no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por mayoría simple de los asistentes a dicha sesión.



MUNICIPALIDAD DE MANTA
Planamiento Urbano, División,
Calle 11 y 12, Manta

REVISADO

Fecha: 10/10/00



NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
La COPIA que acompaña es fiel compulsada de la copia certificada que me fue presentada en 112 fojas útiles y que luego devolví al interesado, en fe de ello confieso la presente. 06 MAY 2010
Manta, a

(Signature)
Ab. Martha Inés Gánchez Moncayo
NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

A R O G A D O
A H O U R A S



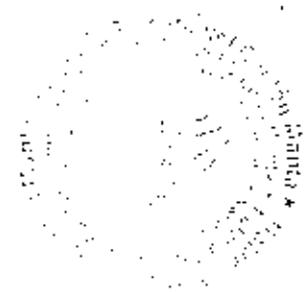
Factura: 001-002-000003387

20151308003P00695

NOTARÍA(A) MARTHA INÉS GANCROZO MONCAYO

NOTARÍA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

EXTRACTO



Escritura N°:		20151308003P00695					
ACTO O CONTRATO:							
COMPRAVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		16 DE MAYO DEL 2015					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	ESPINOZA RIVERA YOLIA BLANCA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	030203782	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	MONTIRA SIERRA SUSANA ADELAIDA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1305829467	ECUATORIANA	COMPRADOR (A)	
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:		COMPRAVENTA DEL DEPARTAMENTO NO. 703 DEL CONDOMINIO DENOMINADO EDIFICIO TORRES DEL SOL, UBICADO EN EL SITIO LA SIERRA DE BARGASQUILLO DE ESTA CIUDAD DE MANTA, UBICADO EN LA SEPTIMA P. MANTA					
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		32326.40					

NOTARÍA(A) MARTHA INÉS GANCROZO 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 señora ZOILA BLANCA ESPINOZA RIVERA a favor de la señorita SUSANA ADELAIDA MOREIRA SIERRA.- Firmada y sellada en Manta, a los seis días del mes de Mayo del año dos mil quince.-

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



ESPACIO EN BLANCO