

1 2003001

1732
02-07-13



CODIGO NUMERO : 2.013.13.09.04.P.4.984

COMPRAVENTA : OTORGA LA SEÑORA DIVINA PASTORA INTRIAGO DURAN ; A FAVOR DEL SEÑOR MIGUEL ALEJANDRO MENDOZA BRAVO .

CUANTIA : USD \$58,765.00

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día miércoles, treinta y uno de julio del dos mil trece, ante mí, ABOGADA ELSYE CEDEÑO MENENDEZ, Notaria Pública Cuarta Encargada del cantón Manta, comparecen y declaran, por una parte en calidad de "VENDEDORA", la señora DIVINA PASTORA INTRIAGO DURAN, de estado civil soltera, por sus propios y personales derechos, a quien de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponde al número : uno tres cero uno seis uno dos cinco cinco guión cero , cuya copia fotostática debidamente certificada por mí, agrego a esta escritura. La vendedora es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad de Manta; y, por otra parte en calidad de "COMPRADOR", el señor MIGUEL ALEJANDRO MENDOZA BRAVO, de estado civil soltero, a quien de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponde al número : uno tres uno cero cinco tres seis tres nueve guión cuatro , cuya copia fotostática debidamente certificada por mí, agrego a esta escritura. El Comprador es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad de Manta. Advertidos que fueron los comparecientes por mí la Notaria, de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento

ELSYE CEDEÑO MENENDEZ
 ABOGADA
 ENCARGADA
 NOTARIA PUBLICA CUARTA
 CANTON MANTA
 PROVINCIA MANABI
 ECUADOR

NOTARIA PUBLICA CUARTA
Manta - Manabí

[Handwritten signature]
03

de esta escritura de **COMPRAVENTA**, sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a categoría de Escritura Pública, el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue:

SEÑORA NOTARIA. - En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase usted incorporar una en la que conste un contrato de **COMPRAVENTA**, contenido en las siguientes cláusulas: **PRIMERA: INTERVINIENTES** - Intervienen al otorgamiento y suscripción del presente contrato, por una parte, la señora **DIVINA PASTORA INTRIAGO DURAN**, por sus propios derechos, a quien en adelante se denominará simplemente **VENDEDORA**; y, por otra parte, el señor **MIGUEL ALEJANDRO MENDOZA BRAVO**, a quien en lo posterior denominaremos "**COMPRADOR**". **SEGUNDA: ANTECEDENTES** - a.) Declara la vendedora que es propietaria de un cuerpo de terreno ubicado en esta ciudad de Manta, el mismo que lo adquirieron mediante escritura pública de Distribución y entrega de Terreno que hiciera a su favor la Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabí; según consta de la escritura pública de compraventa autorizada en la Notaría Cuarta del cantón Manta el veinticinco de febrero de mil novecientos noventa y uno; e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el once de junio de mil novecientos noventa y uno; b.) Con fecha once de octubre del dos mil cuatro, en la Notaría Cuarta del cantón Manta, se autoriza la Constitución al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio "**DIVINA**", inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el veintinueve de octubre del dos mil cuatro, con los planos; edificio que consta de: Planta alta y Planta Baja, constituido de los siguientes departamentos: Departamentos Ciento uno y Ciento dos. c) El Departamento ciento uno (101), del edificio **DIVINA**, objeto de la venta, se encuentra libre de gravamen y prohibiciones, como se justifica con los documentos que se

NOTARIA PUBLICA CUARTA
Manta - Manabí

incorporan a esta escritura como habilitantes. TERCERA : VENTA . Con los antecedentes expuestos y mediante el presente contrato, la señora DIVINA PASTORA INTRIAGO DURAN, por sus propios derechos, vende, cede y transfiere el Departamento CIENTO UNO, descrito en la cláusula de los antecedentes, a favor del señor MIGUEL ALEJANDRO MENDOZA BRAVO, quien compra, adquiere y acepta para sí, dicho DEPARTAMENTO, ubicado en el EDIFICIO DIVINA, (planta baja, planta alta, patio) de la parroquia y cantón Manta, comprendido dentro de las siguientes medidas y linderos :
DEPARTAMENTO 101: Compuesto de planta baja, planta alta, y patio 101. Planta baja Departamento 101 (N+0,54): Está comprendido por sala, porche, balcón, comedor, cocina, sala de estudio, y medio baño social. Se ingresa a este departamento por el área de patio 101 y presenta las siguientes medidas y linderos : POR ARRIBA, lindera con la planta alta del departamento 101. POR ABAJO, lindera con terreno de la edificación; POR EL FRENTE, partiendo del costado izquierdo al derecho con dos coma cuarenta metros; de aquí gira hacia el frente con cero coma ochenta metros, de este punto gira a la derecha, con dos coma sesenta metros ; linderando con área de patio del mismo departamento 101 con salida a la Calle U-8; POR ATRÁS, partiendo del costado izquierdo al derecho con dos coma metros ; de este punto gira hacia el fondo con cero coma cincuenta centímetros; de aquí gira a la derecha con dos coma sesenta metros , linderando con área de patio del mismo departamento 101. POR EL COSTADO DERECHO, diez coma ochenta metros , linderando con área de patio del mismo departamento 101, POR EL COSTADO IZQUIERDO, nueve coma cincuenta metros , lindera con departamento 102.
PLANTA ALTA DEPARTAMENTO 101 (N+3,42) : Está comprendido por dormitorio 1, dormitorio 2, baño general, dormitorio máster con baño privado.

9
ALEJANDRO MENDOZA BRAVO
Notario Público
Manta - Manabí

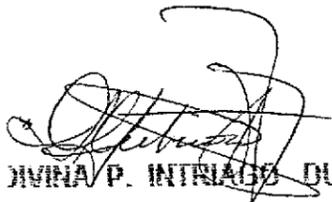
NOTARIA PUBLICA CUARTA
Manta - Manabí

Se ingresa a esta área por escalera del respectivo departamento y presenta las siguientes medidas y linderos : POR ARRIBA, lindera con cubierta del mismo departamento ; POR ABAJO, lindera con planta baja del respectivo departamento ; POR EL FRENTE, partiendo del costado izquierdo al derecho con un metro ; de este punto gira a la derecha con cero punto setenta centímetros ; de aquí gira hacia el frente con cero coma cuarenta y cinco centímetros ; de este punto gira a la derecha con dos coma sesenta metros, linderando con espacio aéreo al patio ciento uno con frente a la Calle U-8; POR ATRÁS, partiendo del costado izquierdo al derecho con cinco metros , de aquí gira hacia el frente con cero coma cincuenta centímetros ; de este punto gira a la derecha con cero coma cincuenta centímetros , linderando con espacio aéreo al patio 101. POR EL COSTADO IZQUIERDO, once metros linderando con Departamento 102. APTIO 101 (N+0.000) Correspondiente al departamento 101 y presenta las siguientes medidas y linderos : POR ARRIBA, lindera con espacio aéreo y volados del departamento 101 en planta lata; POR ABAJO, lindera con terreno del edificio; POR EL FRENTE, siete metros , lindera con calle U-8 ; POR ATRÁS, siete metros lindera con lote número doce de la manzana "N"; POR EL COSTADO DERECHO, veinticinco metros lindera con lote número 04 de la manzana "N" ; POR EL COSTADO IZQUIERDO, partiendo del frente hacia el fondo con nueve coma ochenta metros , linderando con patio del departamento 102, de este punto gira a la derecha con dos coma cuarenta metros ; de aquí gira hacia el frente con cero coma ochenta metros ; de este punto gira a la derecha con dos coma sesenta metros , linderando con departamento 101; de este punto gira hacia el fondo con diez coma ochenta metros , linderando con departamento 101; de aquí gira a la izquierda con cero coma cincuenta centímetros , continua hacia el fondo con

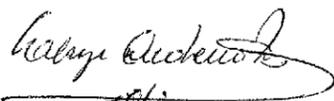
cero coma cincuenta centímetros de este punto gira a la izquierda con dos coma sesenta metros , continua hacia el frente con cero coma cincuenta centímetros , do aquí gira hacia la izquierda con dos coma cuarenta metros , lindera con departamento 101, de este punto gira hacia el fondo con cinco coma setenta metros , linderando con patio del Departamento 102. Planta baja 101. Área neta M2. Cincuenta y uno coma catorce ; Alícuota %0,1108; Área de terreno M2. 39,78; Área común M2. 0,00; Área Total M2 51,14. PLANTA ALTA 101 , Área Neta M2 56,00, Alícuota % 0,1211; área terreno M2 42,39; Área común M2 0,00. Área terreno M2 56,00. PATIO 101. Área Neta M2 123,86, Alícuota % 0,2681; área terreno M2. 93,83; Área común M2. 0,00. Área Total M2. 123,86. CUARTA : PRECIO .- El precio de la presente venta es por la suma de CINCUENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO DOLARES, valor que el comprador entrega en este acto a la vendedora, quien declara recibido al contado, en dinero efectivo , a su entera satisfacción y sin tener en lo posterior ningún reclamo que hacer por tal concepto, renunciando inclusive a la acción por lesión enorme. QUINTA : DEL SANEAMIENTO .- La venta de este departamento se hace como cuerpo cierto y en el estado en que actualmente se encuentra la propiedad vendida, con todos sus derechos, usos , costumbres , derechos activos y pasivos, y sin ninguna limitación del dominio que pueda obstaculizar el libre ejercicio del mismo por parte del adquirente, quien declara que conoce muy bien la propiedad que compra. Enjuicio de lo anterior, el vendedor se obliga al saneamiento por los vicios redhibitorios y por la evicción de ley. SEXTA: DOMICILIO.- Las partes contratantes de mutuo acuerdo, señalan su domicilio en la ciudad de Manta, para los efectos legales que se deriven del presente

NOTARIA PUBLICA CUARTA
Manta - Manabí

Contrato. SEPTIMA : AUTORIZACION PARA INSCRIBIR.- Se faculta al portador de la copia autorizada de esta Escritura, para requerir del señor Registrador de la Propiedad del Cantón MANTA, las inscripciones y notaciones que por Ley corresponden. LAS DE ESTILO.- Sírvase usted Señora Notaria, agregar las demás cláusulas de estilo que sean necesarias para la validez y perfección de la presente Escritura Pública. Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, y que los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por la ABOGADA MARJORIE SANCHEZ MOLINA. Matrícula número : 2.999 del COLEGIO DE ABOGADOS DE MANABI. Para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley Notarial, y, leída que les fue a los comparecientes por mí la Notaria, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria de todo cuanto. DOY FE.- *g*


DIVINA P. INTRIAGO DURAN
C.C.No.- 130161255-0


MIGUEL A. MENDOZA BRAVO
C.C.No.- 131053639-4

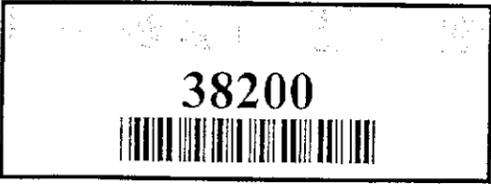

LA NOTARIA .-

NOTARIA PUBLICA CUARTA
Manta - Manabí



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11



Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 38200:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *lunes, 03 de diciembre de 2012*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



LINDEROS REGISTRALES:

Departamento 101: Compuesto de planta baja, planta alta y patio 101. Planta Baja DPTO. 101 (N+0,54): Esta comprendido por Sala , Porche, balcón, comedor, cocina, sala de estudio y medio baño social. Se ingresa a este departamento por el área de patio 101 y presenta las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con la planta alta del departamento 101. POR ABAJO: Lindera con terreno de la edificación. POR EL FRENTE: Partiendo del costado izquierdo al derecho con 2,40; de aquí gira hacia el frente con 0,80m; de este punto gira a la derecha con 2,60m- Linderando con área de patio del mismo departamento 101 con salida a la Calle U-8. POR ATRAS: Partiendo del costado izquierdo al derecho con 2,40m; de este punto gira hacia el fondo con 0,50cm; de aquí gira a la derecha con 2,60m- Linderando con área de patio del mismo departamento 101. POR EL COSTADO DERECHO: 10,80m- Lindera con área de patio del mismo departamento 101. POR EL COSTADO IZQUIERDO: 9,50m- Lindera con Departamento 102. Planta Alta DPTO. 101 (N+3,42): Esta comprendido por dormitorio 1, dormitorio 2, baño general, dormitorio master con baño privado. Se ingresa a esta área por escalera del respectivo departamento y presenta las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con Cubierta del mismo departamento. POR ABAJO: Lindera con planta baja del respectivo departamento. POR EL FRENTE: Partiendo del costado izquierdo al derecho con 1,00m; de aquí gira hacia el fondo en línea curva con 1,00m; de este punto gira a la derecha con 0,70cm; de aquí gira hacia el frente con 0,45 cm; de este punto gira a la derecha con 2,60m- Linderando con espacio aéreo al patio 101 con frente a la Calle U-8. POR ATRAS: Partiendo del costado izquierdo al derecho con 5,00m; de aquí gira hacia el frente con 0,50cm; de este punto gira a la derecha con 0,50cm- Linderando con espacio aéreo al patio 101. POR EL COSTADO DERECHO: Partiendo del frente hacia el fondo 6,55m; de aquí gira hacia la derecha con 0,50cm; de este punto gira hacia el fondo 3,75m- Linderando con espacio aéreo al patio 101. POR EL COSTADO IZQUIERDO: 11,00m- Linderando con Departamento 101/PATIO 101

(N+0.000): Correspondiente al Departamento 101 y presenta las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo y volados del departamento 101 en planta alta. POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio. POR EL FRENTE: 7,00m- Lindera con Calle U-8. POR ATRAS: 7,00m- Lindera con Lote N.- 12 de la Manzana "N". POR EL COSTADO DERECHO: 25,00m- Lindera con Lote N.- 04 de la manzana "N". POR EL COSTADO IZQUIERDO: Partiendo del frente hacia el fondo con 9,80m- Lindernado con Patio del Departamento 102; de este punto gira a ala derecha con 2,40; de aquí gira hacia el frente con 0,80m; de este punto gira a la derecha con 2,60m- Linderando con departamento 101; de este punto gira hacia el fondo con 10,80m- Linderando con departamento 101; de aquí gira a la izquierda con 0,50cm, continua hacia el fondo con 0,50cm; de este punto gira a la izquierda con 2,60m, continua hacia el frente con 0,50cm; de aquí gira hacia la izquierda con 2,40m- Lindera con departamento 101; de este punto gira hacia el fondo con 5,70m- linderando con Patio del Departamento 102.

Planta Baja 101. Area Neta M2: 51,14. Alicuota % 0,1108. Area terreno M2. 38,78. Area común M2. 0,00. Area total M2. 51,14. Planta Alta 101. Area Neta M2. 56,00. Alicuota %0,1211. Area terreno M2. 42,39. Area común M2. 0,00. Área terreno M2. 56,00. Patio 101. Area Neta M2. 123,86. Alicuota % 0,2681. Area terreno M2. 93,83. Area común M2. 0,00. Area total M2. 123,86.

SOLVENCIA: EL DEPARTAMENTO 101 SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	1.295	11/06/1991	4.446
Propiedades-Horizontales	Constitución de Propiedad Horizont	25	29/10/2004	1.060
Planos	Planos	38	29/10/2004	359

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 Compraventa

Inscrito el: martes, 11 de junio de 1991

Tomo: 1 Folio Inicial: 4.446 - Folio Final: 4.447

Número de Inscripción: 1.295 Número de Repertorio: 2.346

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 25 de febrero de 1991

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

D I S T R I B U C I O N Y E N T R E G A D E T E R R E N O .

La Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabí representada legalmente por el Dr. Medardo Mora Solorzano en su calidad de Rector de dicha Universidad, y el Dr. Miguel Morán Solorzano en su calidad de presidente de la Asociación de Profesores Universitario de dicha Institución.

Un predio ubicado en las Inmediaciones de la Universidad, signado con el número cero tres de Trescientos cincuenta



metros cuadrados, ubicado en la manzana " N " .
 RATIFICACIÓN, los intervinientes se ratifican en el contenido de la presente Escritura Pública y de manera señalada se dejan constancia expresa que la misma le servirá de título de propiedad para todos los efectos legales consiguientes a la Lic. Divina Pastora Intriago Durán, quine queda ampliamente facultada para poder constituir sobre el terreno: Hipoteca, Patrimonio Familiar y en definitiva cualquier gravamen para efectos de construcción de su
 v i v i e n d a

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000023055	Intriago Duran Divina Pastora	Soltero	Manta
Vendedor	80-0000000000075	Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabi		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	259	16-feb-1989	753	758
Compra Venta	1589	14-sep-1989	4633	4637
Compra Venta	1857	20-oct-1988	5465	5472

2 / 1 Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el: viernes, 29 de octubre de 2004

Tomo: 1 Folio Inicial: 1.060 - Folio Final: 1.086
 Número de Inscripción: 25 Número de Repertorio: 5.000
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 11 de octubre de 2004

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL del Edificio "Divina". Lote de terreno ubicado en la Ciudadela Universitaria de la parroquia y cantón Manta, signado con el número TRES de la Manzana N. El Edificio denominado "Divina" consta de dos plantas: Planta Alta y Planta Baja; constituido de los siguientes departamentos: Departamento Ciento Uno y el Departamento Ciento Dos.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000023055	Intriago Duran Divina Pastora	Soltero	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1295	11-jun-1991	4446	4447

3 / 1 Planos

Inscrito el: viernes, 29 de octubre de 2004

Tomo: Folio Inicial: 359 - Folio Final: 359
 Número de Inscripción: 38 Número de Repertorio: 5.001
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 11 de octubre de 2004

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS DEL EDIFICIO " DIVINA " Ubicado en la Ciudadela Universitaria de la parroquia y cantón Manta, signado con el número TRES de la Manzana N. El Edificio denominado "Divina" consta de dos plantas: Planta Alta y Planta Baja; constituido de los siguientes departamentos: Departamento Ciento Uno y el Departamento Ciento Dos.



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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000023055	Intriago Duran Divina Pastora	Soltero	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	25	29-oct-2004	1060	1086

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1		
Compra Venta	1		
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: 16:03:12 del lunes, 29 de julio de 2013

A petición de: *Divina Intriago*

Elaborado por: *Laura Carmen Tigua Palcoy*
130635712-8



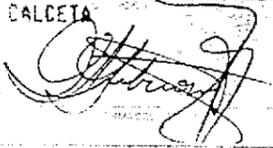
Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

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



Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

CIUDADANIA 130161255-0
 INTRIAGO DURAN DIVINA PASTORA
 MANABI/JUNIN/JUNIN
 03 JULIO 1951
 002- 0130 00520 F
 MANABI/ BOLIVAR
 CALCEIA 1951




ECUATORIANA***** Y3333V2242
 SOLTERO
 SUPERIOR LICENCIADO/A/
 ARIOLFO INTRIAGO
 DOLORES DURAN
 MANTA 29/11/2002
 29/11/2014
 REN 0096791



REPUBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
 CERTIFICADO DE VOTACION
 ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013

047
 047 - 0215 1301612550
 NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
 INTRIAGO DURAN DIVINA PASTORA

MANABI
 PROVINCIA MANTA
 CANTON *Padre Abad*
 CIRCUNSCRIPCIÓN MANTA
 PARROQUIA
 MANTA - PE
 ZONA 2
 I) PRESIDENTE DE LA JUNTA

g.
 M. Eliseo Cordero Meriñez
 Notario Pública Cuarta Encargada

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 MINISTERIO DEL INTERIOR
 IDENTIFICACION Y CERTIFICACION

ESTADO: CIUDADANIA No. 131053639-4

MENDOZA BRAVO MIGUEL ALEJANDRO

UBI/MANTA/MANTA

MAV 1986

000 01557 M

UBI/MANTA

1986

Miguel Mendoza



ECUATORIANA***** 0440304242

SOLDADO

SUPERIOR ESTUDIANTE

JULIA L. MENDOZA BRAVO

MANTA 25/02/2011

25702/2023

REN 3642518



Julia L. Mendoza

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
 CERTIFICADO DE VOTACION
 ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013

061

061 - 0051 1310536394

NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA

MENDOZA BRAVO MIGUEL ALEJANDRO

MANABI	CIRCUNSCRIPCIÓN	2
PROVINCIA	MANTA	MANTA - PE
MANTA	PARROQUIA	ZONA
CANTÓN	<i>San Antonio</i>	

1) PRESIDENCIAL DE LA JUNTA



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Mantua
Ruc: 1360000980001
Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 - Tel: 2811-479 / 2811-477

TITULO DE CREDITO No. 000192439

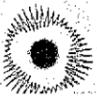
4984

7/30/2013 2:48

OBSERVACION		CODIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTUA de la parroquia MANTUA		1-17-20-03-001	175,00	98705,00	89004	192439
ALCABALAS Y ADICIONALES						
VENDEDOR	DIRECCION	CONCEPTO		VALOR		
C.C./R.U.C. 1301812550	NOMBRE O RAZON SOCIAL INTRIASO DURAN DIVINA PASTORA	Impuesto principal		587,65		
	ADQUIRENTE	Junta de Beneficencia de Guayaquil		176,30		
C.C./R.U.C. 1310536394	NOMBRE O RAZON SOCIAL MENDOZA BRAVO MIGUEL ALEANDRO NA	TOTAL A PAGAR		763,95		
		VALOR PAGADO		763,95		
		SALDO		0,00		

EMISION: 7/30/2013 2:48 VERONICA HOYOS
SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY

Handwritten signature



Ab. Eliseo Cordero Menéndez
Notaria Pública Cuarta Encargada

MANTUA - ECUADOR



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

Nº 0254119

IMPUESTO PREDIAL - 2013

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C/RUC: 1301612550

NOMBRES: INTRIAGO DURAN DIVINA

RAZÓN SOCIAL:

DIRECCIÓN: ED. DIVINA DPTO. 101 (PA. PB. PASTO)

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL: 0117200300-1000000

AVALUO PROPIEDAD: \$ 58,765.00

DIRECCIÓN PREDIO: ED. DIVINA DPTO. 101 (PB. PA. PASTO)

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 253737

CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA L.

FECHA DE PAGO: 05/04/2013 09:42:24

AREA DE SELLO



DESCRIPCIÓN	VALOR
IMPUESTO PREDIAL	8.81
INTERESES	0.00
DESCUENTO	0.00
EMISION	0.00
TOTAL A PAGAR	\$ 8.81

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

ORIGINAL CLIENTE



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 59077

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
pertenece a INTRIAGO DURAN DIVINA PASTORA
ubicada en ED. DIVINA DPTO. 101 (P.PA.PATIO)
cuyo AVALUÓ COMERCIAL PRESENTE COMPRAVENTA
de \$58765.00 CINCUENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO CON 00/100 DOLARES según a la cantidad
de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRAMITE DE COMPRAVENTA

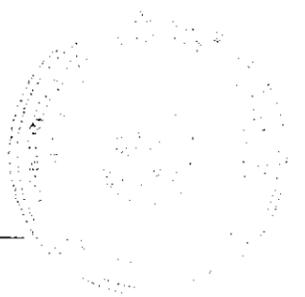
Ab. Eloy Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta Encargada
MANTA - Ecuador

Afigueroa

Manta, 30 de JULIO del 2013

Ing. Erika Pazmiño

Director Financiero Municipal





**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 105245

No. Certificación: 105245

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 30 de julio de 2013

No. Electrónico: 14427

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: 1-17-20-03-001

Ubicado en: ED.DIVINA DPTO.101(PB.PA.PATIO)

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 231,00 M2
Área Terreno: 175,00 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1301612550	INTRIAGO DURAN DIVINA PASTORA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	14875,00
CONSTRUCCIÓN:	43890,00
	<u>58765,00</u>

Son: CINCUENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO DOLARES

Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor del suelo actual de acuerdo al sector aprobado mediante Ordenanza por el Concejo Cantonal de Manta en Diciembre de 2011, para el Bienio 2012-2013.

[Firma]
Arq. Daniel Ferrín S.

Director de Avalúos, Catastros y Registros



587,65
176,30
763,95



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1.25

Nº 85280

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 PROP. HORIZONTAL 2004 INTRIAGO DURAN D

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

Manta, _____ de 26 julio _____ de 20 13

VALIDO PARA LA CLAVE
1172003000 ED. DIVINA CIUD. ULEAM MZ N
Manta, veinte y seis de julio del dos mil trece

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Pablo Magno Garcia
TESORERERIA MUNICIPAL



Ab. Zilysy Cedeno Menéndez
Notaría Pública Cuarta Encargada
Manta - Ecuador

Verdadero es el proceso ochavo y nueve

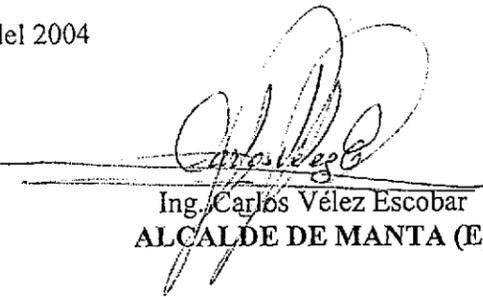
I. MUNICIPALIDAD DE MANTA

PROPIEDAD HORIZONTAL

En base al informe No. 616-DPUM-SVQ P.H # 031 de Septiembre 27 del 2004, emitido por la Arq. Susana Vera de Feijóo, Directora de Planeamiento Urbano, atento a lo prescrito en el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, el suscrito Alcalde de Manta (E); y, de acuerdo a lo solicitado por la Lic. Divina Pastora Intriago Duran, propietaria de una edificación denominada "DIVINA", ubicada en la Ciudadela "Universitaria", lote # 03 de la Manzana "N" de la parroquia Manta, cantón Manta, con clave catastral No. 1172003000, hace esta declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal.

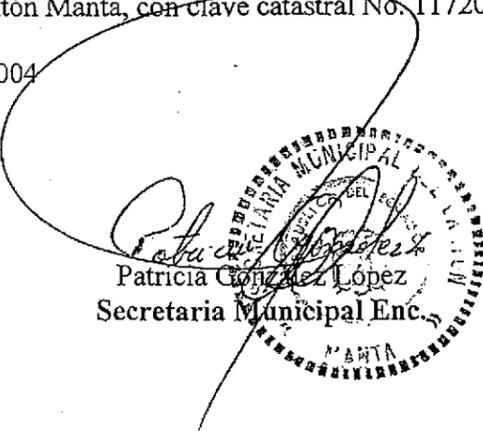
Hágase saber de esta declaratoria a la señora Directora de Avalúos, Catastros y Registros encargado de esta Municipalidad para que proceda como lo determina el inciso 2º del mencionado Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal.

Manta, Octubre 1 del 2004


Ing. Carlos Vélez Escobar
ALCALDE DE MANTA (E)

Con fecha 1 de Octubre del 2004, el señor Alcalde de Manta (E), Ing. Carlos Vélez Escobar, en uso de la facultad que le otorga el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, y en base al informe No. 616-DPUM-SVQ-P.H. # 031 de Septiembre 27 del 2004, emitido por la Arq. Susana Vera de Feijóo, Directora de Planeamiento Urbano, procedió a efectuar la declaratoria, autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal de la edificación denominada "Divina" de propiedad de la Lic. Divina Pastora Intriago Duran, ubicada en la Ciudadela "Universitaria", lote # 03 de la Manzana "N" de la parroquia Manta, cantón Manta, con clave catastral No. 1172003000.

Manta, Octubre 1 del 2004


Patricia González López
Secretaria Municipal Enc.



Veratols ar

REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO DIVINA



MUNICIPALIDAD DE MANTA
DPTO. PLANEAMIENTO URBANO
Aprobación de PA # 031-3367
Manta, de _____ de 20____
[Signature]
DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO

MUNICIPALIDAD DE MANTA
Planeamiento Urbano, División,
Ordenanza e Instrucción
[Signature]
REVISADO
Fecha: 24/07/2004

JULIO DE 2004

REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO "DIVINA"

CAPITULO 1

DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El edificio DIVINA está construido y actualmente está sometido bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho edificio, así como su administración, uso, conservación, y reparación.

Art. 2.- El edificio DIVINA 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

Art. 3.- El Edificio DIVINA se encuentra ubicado en la Ciudadela "Universitaria", Lote # 03, Manzana "N" Código # 123 de la parroquia Manta, Cantón Manta y está sometido al régimen de propiedad horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. Se compone de planta baja y planta alta.

Art. 4.- 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, las de los departamentos, las especificaciones que integran los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio. Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento por lo que lo aceptan los copropietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal, su relación y sus derechos.



TITULO 3

LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

1.5.- **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 hasta la mitad del espesor. Son paredes medianeras las que separan un local de otro de distinto dueño, las que separan un local de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de servicio general.

Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva exceptuando la fachada. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas. Las puertas de entrada al edificio, el portal, las escaleras, el patio son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

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

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

1.8.- **DERECHOS DEL USUARIO.**- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en su derecho de uso sobre los bienes comunes del edificio y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

1.9.- **GASTOS DE ADMINISTRACION.**- Los gastos de administración, conservación, reposición y/o mejoras de los bienes comunes estarán a cargo de los copropietarios según las cuotas establecidas en el reglamento. Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún propietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable. Los propietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del edificio.

Notaría Pública



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

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley y éste reglamento;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria impuesta por la Ley y éste reglamento;
- c) Concurrir con puntualidad a las asambleas de copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley y éste reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado.
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norma el régimen de propiedad horizontal y las de éste reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera.
- e) Permitir al administrador la inspección de sus locales en caso de daños en sus instalaciones, queja de copropietarios y en fin cuando éste lo considere necesario;
- f) Notificar al administrador con el nombre, la dirección y el teléfono de la persona que en la ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su departamento a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación y otros casos de emergencia;
- g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc. Que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquiriente o el usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios. El administrador no otorgará la certificación a que se refiere el artículo 9 del reglamento de propiedad horizontal sin la previa verificación de que en el contrato que vaya a celebrarse conste la cláusula en referencia;
- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes del edificio con arreglo a la tabla de cuotas que se establezca de acuerdo con el cuadro de alicuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los ocho primeros días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción legal correspondiente;
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;
- j) Los demás derechos y obligaciones establecidas por la Ley, Reglamento y Ordenanzas.



PITULO 4

LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

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

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

DEPARTAMENTO Y/O LOCAL	ALÍCUOTAS
PLANTA BAJA, DEPARTAMENTO 101	11.08
PLANTA ALTA, DEPARTAMENTO 101	12.11
PATIO 101	26.81
PLANTA BAJA, DEPARTAMENTO 102	11.08
PLANTA ALTA, DEPARTAMENTO 102	12.11
PATIO 102	26.81
TOTAL	100.00

PITULO 5

LAS PROHIBICIONES

12.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos del edificio:

Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.

Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del administrador del edificio, quien a su vez deberá consultar a un ingeniero consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles.

Hacer uso abusivo de su local o departamento contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.

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.
- o) Establecer en los locales y departamentos: depósitos, pensiones, talleres, fabricas, y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de los mismos.
 - o) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
 - o) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubre o mal olientes.
 - o) Mantener abierta las puertas que comunican sus departamentos con los espacios de circulación y utilizar estos como sala de espera.
 - o) Tocar música o causar ruidos a niveles que trasciendan del ámbito de su local.
 - o) Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea ocasionen cualquier tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
 - o) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación y en general en los bienes comunes de los edificios.
 - o) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del edificio, salvo con autorización escrita de la asamblea de copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ella lo permita.
 - o) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
 - o) Realizar actos contrarios a las leyes reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal al que esta sometido el edificio.
 - o) Colgar ropa alfombras o cosas similares en las ventanas, paredes de terraza y en general colocar cosas algunas en las ventanas, balcones o bienes comunes ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
 - o) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto y en todo caso la basura será depositada en bolsa plástica.
 - o) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infecto-contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.

El propietario o arrendatario o cualquier persona que use o goce por otro título legal será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular de los departamentos, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.

Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador en la que además se determinará quien cumple con las obligaciones determinadas en el literal g) de este reglamento.

Instalar cortinas que distorsionen la armonía y estética del edificio.



TITULO 6.-

LAS SANCIONES:

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:

Amonestación verbal en primera y por escrito a segunda instancia, por parte del administrador.

Imposición de multas de hasta un SMV.

Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante el juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere el lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original. Esta acción será autorizada por la asamblea general.

Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuesta por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del edificio, en juicio ejecutivo, quién deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica a juicio de cualquiera de éstos por la asamblea general de copropietarios.

Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por los o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.

Publicar periódicamente la nómina de copropietario morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración

14.- El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios o arrendatarios que por circunstancia especiales o fuerza mayor debidamente justificadas, no era hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el administrador responsable de todo perjuicio que ocasionare a los copropietarios o al edificio y a ser destituido por la asamblea; en lo que sea de su competencia.

Pedro Serrano
Cuartanera
Manta



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

CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACION

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

Art. 18.- La asamblea estará presidida por el director, y a falta de este por el primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del administrador y secretario.

Art. 19.- **SESIONES.**- La asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente dos veces al año, en los últimos días del mes de enero y julio de cada año calendario y extraordinariamente, cuando lo juzgue necesario el director o lo solicite el administrador. La asamblea en cualquier caso será convocada por el director y cuando éste no lo hiciere por petición del administrador 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 lo menos a la fecha en que debe celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse.

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

Art. 21.- **QUORUM.**- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de todos los copropietarios. Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, con excepción de aquellos casos que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, cuando lo prescrito en este reglamento.

Art. 22.- **REPRESENTACION.**- Los copropietarios pueden participar en la asamblea en todos los derechos, en forma personal o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, los que se adjuntarán al acta de la respectiva sesión.



Art. 23.- **DERECHO DE ASISTENCIA.**- Es el copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la asamblea y no su arrendatario, comodatario, o usuario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.

Art. 24.- **DERECHO DE VOTO.**- Cada copropietario tiene derecho a votar en proporción a sus porcentajes (alícuota) sobre los bienes comunes del edificio.

Art. 25.- **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 copropietario tendrá derecho a un voto en proporción a su alícuota.

Art. 26.- Se requerirá el 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 la fachada del edificio y reverter decisiones de la asamblea.

Art. 27.- **DE LA ASAMBLEA GENERAL.**- Son atribuciones y deberes de la asamblea general:

- a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del edificio y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- d) Distribuir entre los propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el artículo 26. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- g) Autorizar a los copropietarios para que realicen las obras de modificación y aumentos de los bienes comunes y en sus departamentos cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o del departamento.
- h) Aprobar el presupuesto anual que presente el administrador.
- i) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente, y de manera especial cuando éste termine su período.
- j) Sancionar a los copropietarios que infringieren la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.
- k) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas Municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del edificio.
- l) 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.



actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del director y del secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios, para que redacte el acta, 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.- El directorio estará integrado por el director, dos vocales principales y sus respectivos suplente 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 copropietario, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

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

Art. 31.- Son atribuciones del director:

- a) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
- b) Asumir provisionalmente las funciones del Administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.
- c) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.

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

Art. 33.- DEL ADMINISTRADOR.- El administrador del edificio será elegido por la asamblea general para el periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por periodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del edificio.

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

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del edificio **DIVINA** en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos entendiéndose que tendrá las facultades, para los cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el código de procedimientos civil.



Ucutulos a/diaz

- Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de estos y realizando las reparaciones que fueran necesarias.
- Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado en caso de excepción, con la autorización del director.
- Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que esta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del comisario.
- Recaudar dentro de los 8 primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios y en caso de mora cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorios y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
- Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y en caso de mora de más de 30 días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- a) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.
 - b) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
 - c) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejoras de los bienes comunes del edificio hasta los montos señalados por la asamblea.
 - d) 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.
 - e) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además el presupuesto para el año próximo.
 - f) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.
 - g) Conservar copias certificadas de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el edificio **DIVINA**, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos todos los cuales formarán la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.
 - h) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuenta corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y en general administrar prolija y eficientemente la gestión económica como su único responsable.
 - i) Llevar la sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.
 - j) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
 - k) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
 - l) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.



- Super vigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardiana y demás trabajadores del edificio.
- Controlar y Super vigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
- Cumplir con todas las obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
- 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 de asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecute el directorio y el administrador. 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.

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 mas del 50% de los asistentes.

Art. 38.- Se deja en libertad a los copropietarios de cada departamento para el futuro realizar ampliaciones en áreas correspondientes a los patios 101 y 102, con el debido permiso Municipal, de acuerdo al Reglamento Urbano establecido para el sector de la Ciudadela Universitaria.

Responsabilidad Técnica





NOTARIA CUARTA-MANTA DECLARACION JURAMENTADA

En la ciudad de Manta, cabecera cantonal del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, a los treinta y un días del mes de Julio del año dos mil trece, ante mí **ABOGADA ELSYE CEDEÑO MENEDEZ**, Notaria Pública Cuarta del cantón Manta (E), mediante Acción de Personal No 128-UP-CJM_12-CC, otorgada por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Manabí, comparece a la celebración de la presente **DECLARACION JURAMENTADA**, el señor **MIGUEL ALEJANDRO MENDOZA BRAVO**, portador de su cédula de ciudadanía números 131053639-4, capaz de contratar y obligarse como en derecho se requiere para esta clase de actos, quien advertido por la señora Notaria de la pena por perjurio y de la obligación que tiene de decir la verdad, y sin presión de ninguna naturaleza, libre y voluntariamente, procede a rendir la siguiente declaración: "Que mis generales de ley son como quedan indicadas y declaro que voy a adquirir el departamento signado con el número 101, compuesto de planta baja, alta y patio 101, ubicada en el edificio "DIVINA", ubicado en la ciudadela Universitaria de la Parroquia y canton Manta, declaro además que este edificio no cuenta con administrador por lo que no se puede extender los Certificados de Expensas correspondientes, por lo que eximo de toda responsabilidad al señor **NOTARIO Y REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTON MANTA, PROVINCIA DE MANABI**, por el pago de alicuotas, expensas, y gastos administrativos del edificio.- Es todo cuanto podemos declarar en honor a la verdad".- Leída que le fue su declaración se ratifica en ella estampando su firma y rubrica al pie del presente documento, en unidad de acto con la señora Notaria que da fe.- *g*

Mendoza
MIGUEL ALEJANDRO MENDOZA BRAVO
131053639-4

Elsye Cedeño
Ab. Elsy Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta - Ecuador

Es en fe de ello, confiero esta PRIMERA COPIA, la misma que
se firmo en la fecha de su otorgamiento.- LA NOTARIA(E)- *g*



Elsye Cedeño
Ab. Elsy Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta - Ecuador



REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACION Y CENSUACION

CIUDADANIA No. 131053639-4
DOZA BRAVO MIGUEL ALEJANDRO
 MANTO MANTO
 MAYO 1986
 008-0152-01557 M
 MANTO MANTO
 MAYO 1986

NOTARIA PUBLICA CUARTA
 MANTA - ECUADOR

ECUATORIANO***** V444304242
 SUPERIOR ESTUDIANTE
JULIA L. MENDOZA BRAVO
 MANTO MANTO
 25/02/2023 25/02/2011
 REN 3642518

Miguel Mendoza

REPUBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
 CERTIFICADO DE VOTACION
 ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013

061
061 - 0051 **1310536394**
 NUMERO DE CERTIFICADO CEDULA
MENDOZA BRAVO MIGUEL ALEJANDRO

MANABI CIRCUNSCRIPCION 2
 PROVINCIA MANTA MANTA - PE
 MANTA PARROQUIA ZONA
 CANTON *San Antonio* **1**
 PRESIDENTE DE LA JUNTA



ESTAS 18 FOJAS ESTÁN
RUBRICADAS POR MI
Ab. Elsy Cedeño Menéndez

COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA, CONFORME CON SU
ORIGINAL CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO,
AL QUE ME REMITO, A PETICIÓN DE PARTE INTERESADA,
CONFIERO ESTE SEGUNDO TESTIMONIO ENTREGADO EL
MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO. ESCRITURA NÚMERO:
2013.13.08.04.P.4.984.- DOY FE.-

Elsy Cedeño Menéndez
Elsy Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Mantua - Ecuador

