

Sello  
salina

2053101002



REPUBLICA DEL ECUADOR

NOTARIA PUBLICA CUARTA  
DEL  
CANTON MANTA

**TESTIMONIO DE ESCRITURA**

**De** \_\_\_\_\_

**Otorgada por** LOS CONYUGES JOSE DEY SALAZAR MENDOZA Y MARIA VERDE

**A favor de** LA SEÑORA TANYA MARIA ELIZABETH SALAZAR MENDOZA

**Cuanto** \_\_\_\_\_

**Autorizado por la Notaria**  
**ABG. ELSYE CEDEÑO MENÉNDEZ**

**Registro** \_\_\_\_\_ **No.** \_\_\_\_\_

**Manta, a** \_\_\_\_\_ **de** \_\_\_\_\_ **de** \_\_\_\_\_



# COPIA

CODIGO: 2014.13.08.04.P5013 F/26582

COMPRAVENTA : OTORGAN LOS CONYUGES JOSE NEY SALAZAR MENDOZA Y MARIA TERESA MENDOZA MERA; A FAVOR DE LA SEÑORA TANYA MARIA ELIZABETH SALAZAR MENDOZA.-

CANTIA : USD \$ 59,913.25

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día miércoles dieciséis de julio del año dos mil catorce, ante mí, Abogada ELSYE CEDEÑO MENENDEZ, Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, comparecen y declaran, por una parte en calidad de "VENEDORES" los cónyuges JOSE NEY SALAZAR MENDOZA y MARIA TERESA MENDOZA MERA, por sus propios derechos, a quienes de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibidos sus cédulas de ciudadanía que corresponden a los números uno tres cero cero dos uno tres cuatro cinco guión nueve; y uno tres cero cero uno cuatro dos seis dos guión cinco, respectivamente, cuyas copias fotostática debidamente certificada por mí, agrego a esta escritura.

Los Vendedores son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, casados entre sí y domiciliados en esta ciudad de Manta; y, por otra parte en calidad de "COMPRADORA" la señora TANYA MARIA ELIZABETH SALAZAR MENDOZA, de estado divorciada, por sus propios derechos a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su

Abg. Elyse Cedeño Menéndez  
Notaria Pública Cuarta  
Manta - Ecuador

NOTARIA PUBLICA CUARTA  
MANTA - MANABI



cédula de ciudadanía que corresponden a los números uno tres cero dos dos nueve uno cuatro tres guión ocho, cuya copia debidamente certificada por mí, se agrega a esta escritura. La Compradora es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil divorciada y domiciliada en esta ciudad de Manta. Advertidos que fueron los comparecientes por mí la señora Notaria, de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento 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, los cónyuges **JOSE NEY SALAZAR MENDOZA** y **MARIA TERESA MENDOZA MERA**, por sus propios y personales derechos; a quienes en adelante se les denominarán "LOS VENEDORES"; y, por otra parte, la señora TANYA MARIA ELIZABETH SALAZAR MENDOZA, por sus propios y personales derechos, a quien en lo posterior denominaremos "LA COMPRADORA". **SEGUNDA : ANTECEDENTES.-** Declaran los Vendedores,

NOTARIA PUBLICA CUARTA  
MANTA - MANABI

cónyuges **JOSE NEY SALAZAR MENDOZA** y **MARIA TERESA MENDOZA MERA**, que son dueños y propietarios de un DEPARTAMENTO 201 DEL EDIFICIO DENOMINADO SALAZAR MENDOZA, departamento ubicado en la planta alta se ingresa a este por un área de escaleras, se haya compuesto por sala comedor, cocina y tres dormitorios uno de ellos con baño privado un área de terraza en la cual se encuentra la lavandería y presenta las siguientes medidas y linderos. POR ARRIBA: Lindera con departamento trescientos uno; POR ABAJO: departamento ciento uno; POR EL NORTE: lindera con espacio aéreo de la calle B- 2 con tres coma cero siete metros desde este punto gira al sur en ángulo de noventa grados con un metro, luego gira al oeste en ángulo de noventa grados con cinco punto noventa y ocho metros; POR EL SUR: Lindera con espacio aéreo del lote número A- Veintitrés con siete punto noventa y cinco metros ; POR EL ESTE: Lindera con espacio aéreo del lote número A - dos con diecisiete punto setenta metros; POR EL OESTE: Lindera con espacio aéreo de la calle A - dos, con cinco punto cero ocho metros, desde este punto gira al este en ángulo de noventa grados con uno punto quince metros, desde este punto gira al sur en ángulo de noventa grados con once punto sesenta y tres metro . AREA NETA: 140.17m<sup>2</sup> ALICUOTA: 39.69; AREA DE TERRAZA: 79.39m<sup>2</sup>; AREA COMUN: 44.72m<sup>2</sup>; AREA TOTAL: 184.89m<sup>2</sup>. El edificio denominado SALAZAR MENDOZA, fue declarado en Propiedad Horizontal mediante escritura pública celebrada en la Notaria Cuarta del

*Abg. Elías Cordero Meléndez*  
Notario Público  
Manta - Ecuador

NOTARIA PUBLICA CUARTA  
MANTA - MANABI



cantón Manta el catorce de junio del dos mil cuatro, inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón el cinco de julio del dos mil cuatro. **TERCERA : VENTA.-** Con los antecedentes expuestos y mediante el presente contrato, los cónyuges **JOSE NEY SALAZAR MENDOZA** y **MARIA TERESA MENDOZA MERA**, por sus propios derechos y personales derechos, venden, ceden y transfieren a la señora **TANYA MARIA ELIZABETH SALAZAR MENDOZA**, quien compra, adquiere, recibe y acepta para sí, el **DEPARTAMENTO 201 DEL EDIFICIO DENOMINADO SALAZAR MENDOZA**, departamento ubicado en la planta alta se ingresa a este por un área de escaleras, se haya compuesto por sala comedor, cocina y tres dormitorios uno de ellos con baño privado un área de terraza en la cual se encuentra la lavandería, descrito e individualizado en la cláusula segunda, con todas sus medidas y linderos sin reservarse los Vendedores nada para sí. **CUARTA : PRECIO.-** El precio de la presente <sup>Q</sup>venta pactado de mutuo acuerdo por los contratantes es por la suma de CINCuenta y Nueve mil NOVECIENTOS TRECE 25/100, valor que la compradora entrega en este acto a los Vendedores, quienes declaran recibirlo 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 bien inmueble se hace como cuerpo

NOTARIA PUBLICA CUARTA  
MANTA - MANABÍ

cierto, en el estado en que actualmente se encuentre la propiedad vendida, con todos sus derechos, usos, costumbres, servidumbres activas y pasivas y sin ninguna limitación del dominio que pueda obstaculizar el libre ejercicio del mismo por parte de la adquirente, quien declara que conoce muy bien la propiedad que compra. Sin perjuicio de lo anterior, los Vendedores se obligan 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 contrato. **SEPTIMA : AUTORIZACION PARA INSCRIBIR.**- Se facultan a los portadores de la copia autorizada de esta Escritura, para requerir del Señor Registrador de la Propiedad del cantón correspondiente, las inscripciones y anotaciones 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 con las enmiendas, correcciones y rectificaciones hechas por las partes y autorizada por mí la señora Notaria, queda elevada a escritura pública, junto con los documentos anexos habilitantes que se incorpora, con todo el valor legal, y que los contenidos en los documentos aceptados en todas y cada una de sus partes, minuta que está autorizada por la Abogada VICTORIA GALARZA. Matrícula profesional:

*G. López*  
Abg. Eloy Cedeno Méndez  
Notaria Pública Cuarta  
Mantua - Ecuador

NOTARIA PUBLICA CUARTA  
MANTA - MANABI



13-2012-29. Foro de Abogados, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que les fueron a los comparecientes por mí la señora Notaria, se ratifica y firma conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto. DOY FE. *g*

*Jose Ney Salazar*  
JOSE NEY SALAZAR MENDOZA  
C.C. No. 130021345-9

*Maria Teresa Mendoza Mera*  
MARIA TERESA MENDOZA MERA  
C.C. No. 130014262-5

*Tanya Maria Elizabeth Salazar Mendoza*  
TANYA MARIA ELIZABETH SALAZAR MENDOZA  
C.C. No. 130229143-8



*Carlyne Aceduto*  
LA NOTARIA

NOTARIA PUBLICA CUARTA  
MANTA - MANABI

*Las* .....

Ciudadanía 130021345-9  
SALAZAR MENDOZA JOSE HENRY  
MANABI/SANTA ANA/SANTA ANA  
23 SEPTIEMBRE 1946  
001- 0122 00667 M  
MANABI/SANTA ANA  
SANTA ANA 1946

*Jose H. Salazar*



ECUADORIA\*\*\*\*\* ES00212222  
CASANO MARIA TERESA MENDOZA  
SECUNDARIA TIPOGRAFICO  
REGEL SANCHEZ  
ESITAC MENDOZA  
MANTA 25/12/2003  
29/12/2015

*a.*



*Guacabito*  
Abg. Eloy Ceafrio Menéndez  
Notaría Pública Cuarta  
Mantab. Ecuador



REPUBLICA DEL ECUADOR  
MINISTERIO GENERAL DE EDUCACION  
CITUBASANTA 130014242-5  
MENDOZA NERA ROSA TERESA  
CARRERA SANTA ANA/SANTA ANA  
DE ABOGADO 1946  
CARRERA SANTA ANA  
SANTA ANA 1944  
*Alfaro de S. de*

CUOTI RIAH\*\*\*\*\* 743442244  
DRAST JOSE NEY SALAZAR MENDOZA  
SUPERIOR ESTUDIANTE  
LUIS MENDOZA  
PACIFIC MENDOZA  
MANTA 14/05/2007  
14705-2004  
REN 0006339



CIDADADANIA 130229143-8  
SALAZAR MENDOZA TANYA MARIA ELIZABETH  
MAMERI/MANTA/MANTA  
11 DICIEMBRE 1970  
007- 0133 02223 F  
MAMERI/ MANTA  
MANTA 1970



*[Handwritten signature]*

EQUATORIANO\*\*\*\*\* E334312242  
DIVORCIADO  
SECUNDARIA ESTUDIANTE  
JOSE NEY SALAZAR MENDOZA  
MARIA TERESA MENDOZA  
MANTA 14/09/2006  
14/09/2016  
0570363



*[Handwritten signature]*  
Abg. Elsy Cacho Menéndez  
Notaria Pública Cuarta  
Manta, Ecuador



**CERTIFICACIÓN:**

El Consejo Nacional Electoral, Delegación de Manabí, extiende el presente certificado de votación provisional de las Elecciones Seccionales del 23 de febrero del 2014.

A la señor (a) **SALAZAR MENDOZA TANYA MARIA ELIZABETH**, portador (a) de la cédula de ciudadanía N° **130229143-8**, documento que podrá ser utilizado para realizar cualquier trámite tanto público como privado y que sustituye al certificado de votación, hasta el 31 de julio del 2014.

La tenencia de este documento no le exonera del pago de multas respectivas al ciudadano.

**EL PRESENTE CERTIFICADO ES GRATUITO.**

Portoviejo, 14 de julio del 2014

Ab. Borys Gutiérrez Solórzano

SECRETARIO DE LA DELEGACIÓN ELECTORAL DE MANABI  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL



Manabí, Ecuador  
14 de Julio del 2014  
CNE - Delegación de Manabí  
Tel: 016 2400000



NOTARIA CUARTA-MANTA  
DECLARACION DE VOLUNTAD

COPIA NÚMERO 2014.10.01.01.01192 P/26180

En la ciudad de Manta cabecera cantonal del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, a los trece días del mes de Julio del año dos mil catorce, ante mí ABOGADA ELIYE CECILIO MERMENDOZ, Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, comparecen a la celebración de la presente DECLARACION DE VOLUNTAD, los cónyuges señor JOSE MEY SALAZAR MENDOZA, y señora MARIA TERESA MENDOZA MERA, portadores de sus cédulas de ciudadanía números 130021343-9, y 130014282-8, respectivamente, venidos de contratas y diligense como en derecho se requiere para este clase de actos quienes adverbidos por la señora Notaria de la obligación que les es de decir la verdad, y sin presión ni ninguna interferencia, libre y voluntariamente, proceden a rendir la siguiente declaración: Que nosotras generales de ley son como quedan inculcadas anteriormente y amablemente reconocemos que somos propietarios del departamento signado con el número 201, del edificio denominado "SALAZAR MENDOZA" ubicado en la avenida Circunvalación tramo número tres de la ciudad de Manta declaramos además que este edificio no cuenta con administrador por lo que no se puede extender los Certificados de Expensas correspondientes, por lo que asumimos de toda responsabilidad de ser el NOTARIO Y REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN MANTA PROVINCIA DE MANABÍ, por el pago de alcabala, expensas, y gastos administrativos del edificio Salazar Mendoza - Es todo cuanto podemos declarar en honor a la verdad. - Lo que se fue en declaración se ratifica en ella estampando su firma y rubrica al pie del presente documento, en unión de solo con la señora Notaria que en la...

*[Signature]*  
JOSE MEY SALAZAR MENDOZA  
C.C.N. - 130021343-9  
Abg. Eliye Cecilio Mermendoz  
Notaria Pública Cuarta  
Manta - Ecuador

*[Signature]*  
MARIA TERESA MENDOZA MERA  
C.C.N. - 130014282-8

*[Signature]*  
Abg. Eliye Cecilio Mermendoz  
Notaria Pública Cuarta  
Manta - Ecuador





# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

102

Dirección: Avenida 11  
entre Calles 11 y 12  
Teléfono: 2621777 - 2611747  
Manta, Manabí

0016576

## CERTIFICADO DE SOLVENCIA

### DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CHRUC: :  
NOMBRES : SALAZAR MENDOZA JOSE Y SRA  
RAZÓN SOCIAL: EDIF. SALAZAR MENDOZA DPTO. 201  
DIRECCIÓN :

### DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:  
AVALUO PROPIEDAD:  
DIRECCIÓN PREDIO:

### REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: SANCHEZ ALVARADO PAMELA  
CAJA: 10/07/2014 10:54:00  
FECHA DE PAGO:

### ÁREA DE SELLO



VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
3.00		3.00
<b>TOTAL A PAGAR</b>		3.00

Este comprobante tiene validez por un periodo de 08 días hábiles, a partir de su emisión.  
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

**ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO**



Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Manta  
RUC: 1360000000001  
Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 - Telf: 2611-479 / 2611-477

## TÍTULO DE CRÉDITO No. 000286551

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN TERCERA EDAD DPTO. 509 ubicada en MANTA de la parroquia TARQUI	2-03-31-01-002	79,39	59913,25	140118	256551

VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES		
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR	
300213159	SALAZAR MENDOZA JOSE Y SRA.	ED. SALAZAR MENDOZA DPTO. 201	Impuesto principal	299,57	
ADQUIRIENTE			Junta de Beneficencia de Guayaquil	40,87	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR	339,44	
300291456	SALAZAR MENDOZA TANYA MARIA ELIZABETH	NA	VALOR PAGADO	339,44	
				SALDO	0,00

EMISION: 7/14/2014 3:01 JULIANA MARIA RODRIGUEZ SANCHEZ  
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Srta. Juliana Rodríguez  
RECAUDACIÓN



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1.-25

Nº 0008721

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 SALAZAR MENDOZA JOSE Y SRA.  
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 9 de Julio de 2014

VALIDO PARA LA CLAVE  
2033101002 ED.SALAZAR MENDOZA DPTO.201  
Mantá, nueve de julio del dos mil catorce



*Yacht*  
Acy. Luz de Cacao Montecruz  
Notaría Pública Cuarta  
Mantá, Ecuador



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA



DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO  
Y REGISTRO



0114503

No. Certificación: 114503

CERTIFICADO DE AVALÚO



Fecha: 10 de julio de 2014

No. Electrónico: 25254

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: 2-03-51-01-002

Ubicado en: ED. SALAZAR MENDOZA DPTO: 200

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 140,17 M2

Área Comunal: 44,7200 M2

Área Terreno: 79,3900 M2

Pertenece a:

Documento Identidad Propietario

1300213459 SALAZAR MENDOZA JOSE Y SRA.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 5160,35

CONSTRUCCIÓN: 54752,90

59913,25

Son: CINCUENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS TRECE DÓLARES CON VEINTICINCO 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.

Abg. Diana C. de la Cruz Ruyter

Directora de Avalúos, Catastros y Registros

Ingreso: 10/07/2014 16:32:17



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95958. certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral

**INFORMACION REGISTRAL**

Fecha de Apertura: miércoles, 09 de junio de 2014  
Parroquia: Tarqui  
Tipo de Predio: Urbano  
Cod. Catastral/Rol/Iden. Predial: XXX.XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



**LINDEROS REGISTRALES:**

DEPARTAMENTO 201 DEL EDIFICIO DENOMINADO SALAZAR MENDOZA, departamento ubicado en la planta alta se ingresa a este por un área de escaleras, se se haya compuesto por sala comedor, cocina y tres dormitorios uno de ellos con baño privado en área de terraza en la cual se encuentra la lavandería y presenta las siguientes medidas y linderos.  
POR ARRIBA: Lindera con departamento 301 POR ABAJO: Lindera con departamento 101  
POR EL NORTE: Lindera con espacio aéreo de la calle B- 2 con 3,07m, desde este punto gira al sur en ángulo de 90° con 1,06m, luego gira al oeste en ángulo de 90° con 3,98m POR EL SUR: Lindera con espacio aéreo del lote N° A- 23 con 7,95m POR EL ESTE: Lindera con espacio aéreo del lote N° A- 2 con 17,70m POR EL OESTE: Lindera con espacio aéreo de la calle A- 2, con 5,08m, desde este punto gira al este en ángulo de 90° con 1,15m, desde este punto gira al sur en ángulo de 90° con 11,63m  
AREA NETA: 140,17m<sup>2</sup> ALICUOTA: 39,69  
AREA DE TERRENO: 79,39m<sup>2</sup> AREA COMUN: 44,72m<sup>2</sup> AREA TOTAL: 184,89m<sup>2</sup>  
SOLVENCIA: EL DEPARTAMENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE

G R A V A M I E N T O

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES**

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Fecha Inicial
Compra Venta	Compra/Venta	35 12/01/1975	
Propiedad Horizontal	Propiedad Horizontal	157 15/07/2004	

**MOVIMIENTOS REGISTRADOS**

REGISTRO DE COMPRA VENTA

Abg. Eloy Quiroz Mendez  
 Notario Público  
 Manta - Ecuador



Certificado impreso por: Manta

Ficha Registral: 46902



1 / Compraventa

Inscrito el: miércoles, 22 de enero de 1975  
Tomo: 1 Folio Inicial: 51 - Folio Final: 52  
Número de Inscripción: 32 Número de Repertorio:  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda  
Nombre del Cantón: Manta  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 02 de enero de 1975  
Escritura/Juicio/Resolución:  
Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:  
Un lote de terreno ubicado en tarquí corresponde el numero uno de la manzana A

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000074324	Mendoza Maria Teresa	Casado	Manta
Comprador	13-00213459	Salazar Mendoza Jose Ney	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000040829	Andrade Ochoa Miguel Angel	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000002136	Cevallos Laura	Casado	Manta

2 / Propiedad Horizontal

Inscrito el: lunes, 05 de julio de 2004  
Tomo: 1 Folio Inicial: 442 - Folio Final: 466  
Número de Inscripción: 12 Número de Repertorio: 2.730  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta  
Nombre del Cantón: Manta  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 14 de junio de 2004  
Escritura/Juicio/Resolución:  
Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:  
los conyuges propietarios estan representados por la Sra. Olalla Virginia Mendoza Mora  
Constitucion de Propiedad Horizontal del edificio denominado SALAZAR MENDOZA.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000021115	Mendoza Mora Maria Teresa	Casado	Manta
Propietario	13-00213459	Salazar Mendoza Jose Ney	Casado	Manta

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:  
Libro: No. Inscripción: Fec. Inscripción: Folio Inicial: Folio Final:  
Compta Venta 32 22-ene-1975 51





Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP



**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Compra Venta			
Propiedades Horizontales			

*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: 12:14:44 del miércoles, 09 de julio de 2014

A petición de: *Victor Ceballos*

Elaborado por: Mayra Dolores Salas Mendoza  
131013714-0



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



Abg. Jaime E. Delgado Intriago  
Firma del Registrador

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

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

*Quere*  
Abg. Eloy Ceballos Menéndez  
Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador

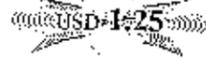
*Los movimientos Registrados que constan en esta Ficha son los únicos que se refieren al predio que se certifica.*





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA



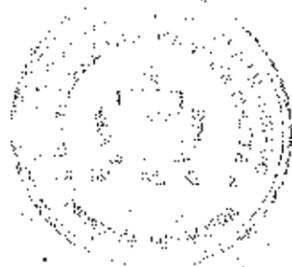
Nº 0065462

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 \_\_\_\_\_  
perteneiente a \_\_\_\_\_ URBANO \_\_\_\_\_  
ubicada SALAZAR MENDOZA JOSE Y SRA. SOLAR Y CONSTRUCCION \_\_\_\_\_  
cuyo EDIF. SALAZAR MENDOZA DPTO. 201 \_\_\_\_\_ asciende a la cantidad  
de AVALUO COMERCIAL PRESENTE \_\_\_\_\_  
de \$59913.25 CINCUENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS TRECE 25/100 DOLARES \_\_\_\_\_  
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRA/VENTA \_\_\_\_\_

MPARRAGA

Manta, 14 JULIO 2014  
de del 20



Director Financiero Municipal



# I. MUNICIPALIDAD DE MANTA

## PROPIEDAD HORIZONTAL

En base al informe No. 334-PPUM-SVQ de Junio 8 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; y, de acuerdo a lo solicitado por el Sr. José Ney Salazar Mendoza y Esposa, propietarios del edificio "SALAZAR MENDOZA", ubicado en la Calle A-2 del barrio Ursa, código # 205, parroquia Tarqui, cantón Manta, con clave catastral No. 2033101000, hace esta declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal

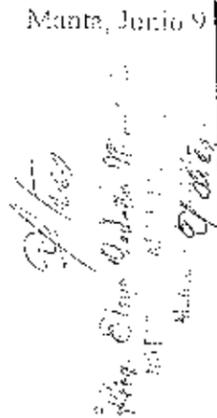
Hágase saber de esta declaratoria al señor Director de Avalúos, Catastros y Registros encargado de esta Municipalidad para que proceda como lo determina el inciso 2º del mencionado Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal.

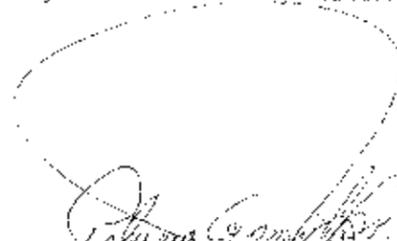
Manta, Junio 9 del 2004

  
Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño  
ALCALDE DE MANTA

Con fecha Junio 9 del 2004, el señor Alcalde de Manta, Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, en uso de la facultad que le otorga el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, y en base al informe No. 334-PPUM-SVQ, de Junio 8 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 "SALAZAR MENDOZA", ubicado en la Calle A-2 del barrio Ursa, código # 205, parroquia Tarqui, cantón Manta, con clave catastral No. 2033101000, cuyo propietario es el señor José Ney Salazar Mendoza y Esposa.

Manta, Junio 9 del 2004

  
Abg. Eliseo Cedeño Mena  
Notaria Pública Cuarto  
Manta - Ecuador

  
Patricia Gonzalez Lopez  
Secretaria Municipal Ene.





**REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
CANTON MANTA**

**DR. PATRICIO GARCIA V.** Registrador de la Propiedad del Cantón Manta, a  
petición del **ARG. ORLY DELGADO.**

**CERTIFICO:**

Que revisado el Archivo de la oficina a mi cargo. Consta que con fecha 22 de Enero de 1975, se encuentra inscrita la Escritura Pública de Compraventa, autorizada el 2 de Enero de 1975, ante el Notario Público Segundo de este Cantón en la que el Dr. Miguel Ángel Andrade Ochoa y Sra. Vende a favor de JOSE NEY SALAZAR MENDOZA Y SRA. MARIA TERESA MENDOZA DE SALAZAR: terreno que esta ubicado en la Parroquia Urbana Tarquí, de esta Cabecera Cantonal, a la salida del carretero estable que conduce a Portoviejo, un lote de terreno que en el plano de la referida Urbanización corresponde al número "Uno" de la manzana "A" que tiene las siguientes medidas y linderaciones: Por el Norte diez metros y linderando con calle pública B-dos, por el Sur los mismos diez metros y linderando con el lote de terreno A-veintitrés, por el Este veinte metros y linderando con el lote de terreno A-dos, y por el Oeste los mismos veinte metros y linderando con calle pública A-dos, con una superficie total de doscientos metros cuadrados.

**DOMINIO:** El predio descrito fue adquirido por adjudicación efectuada en la escritura de Partición de los bienes pertenecientes a la mortuoria del Sr. Ismael Murillo Cedeño, la misma que otorgó ante el Notario Primero de Manta, el 14 de Enero 1949 inscrita el 19 de los mismos mes y año indicados, y otra parte mediante escritura de compraventa de poder del señor Dr. Cicerón Robles Velásquez, autorizada por el Notario Primero del Cantón Portoviejo, el 22 de febrero de 1949 inscrita el 5 de Marzo del mismo año de su otorgamiento.

**SOLVENCIA:** En una revisión hecha en los libros respectivos consta que el predio descrito de propiedad de los Cónyuges JOSÉ NEY SALAZAR MENDOZA Y SRA. MARIA TERESA MENDOSA DE SALAZAR, a la fecha se encuentra libre de gravamen.

Se aclara que el presente Certificado se remite de acuerdo a los datos encontrados en el Registro de la Oficina a mi cargo, haciendo constar que cuando asumi las funciones de Registrados se encontraron registros de índices incompletos y deteriorados, lo cual fue debidamente informado a la corte superior de Portoviejo, por lo tanto **sin ningún error u omisión**, eximiendo de responsabilidad al Certificante.

Manta, 9 de Enero del 2014

*[Firma]*  
**Dr. Patricia F. Corala D.**  
Registrador de la Propiedad  
Cantón : Manta



*[Firma]*



REGlamento INTERNO DE  
PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO  
JOSÉ SALAZAR MENDOZA Y MARÍA TERESA MENDOSA

*Agencia*  
Abg. Eloy Cedeno Mendez  
BOLETA C. No. 2 SUPLENTE  
Mante. - Guatemala

*Agencia*  
Abg. Eloy Cedeno Mendez  
Notaria Pública Cuarta  
Mante. - Guatemala

MUNICIPALIDAD DE MANTA  
Municipio de Manta  
1-10-1992  
*[Signature]*  
Mante, Guatemala de Junio de 1992  
I. MUNICIPALIDAD DE MANTA  
DPTO: PLANIFICACION URBANA  
Aprobación de *[Signature]*  
Mante, Guatemala de Junio de 1992  
DIRECTOR PLANIFICACION URBANA





## REGLAMENTO INTERNO EDIFICIO JOSÉ SALAZAR MENDOZA Y MARÍA TERESA MENDOSA

### CAPITULO 1

#### DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El Edificio JOSÉ SALAZAR MENDOZA Y MARÍA TERESA MENDOSA 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 JOSÉ SALAZAR MENDOZA Y MARÍA TERESA MENDOSA 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 JOSÉ SALAZAR MENDOZA Y MARÍA TERESA MENDOSA está ubicado en la Urbanización "URSA" de la parroquia Tarqui Lote N° 1 Manzana "A" calle pública B-2 y calle A-2, del Cantón Manta. Está sometido al régimen de propiedad horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. Se compone de una Planta baja (PB.) ocupada por un departamento 101 donde además encontramos un área común de patio y una escalera común, una entrada general para todo el edificio, el primer piso alto se encuentra ocupada por un departamento 201 donde además encontramos una terraza. La planta de terraza esta ocupada por el departamento 301, y una área común de terraza y escalera.

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.

### CAPITULO 3

#### DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Los departamentos son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Están incluidos en este dominio, el interior de las paredes medianeras hasta la mitad del espesor. Son paredes medianeras las que separan un departamento de los espacios de circulación.

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





Art. 6.- MANTENIMIENTO.- El propietario o el arrendatario responderá cubriendo 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.

Art. 7.- BIENES COMUNES.- Los bienes comunes todos los elementos y partes del edificio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están a régimen de copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene el derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya existencia se establece en el presente Reglamento.

Art. 8.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, usufructuario o acreedor relicto futuro, sustituido propietario o el dueño de uso sobre los bienes comunes del edificio y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

Art. 9.- GASTOS DE ADMINISTRACION.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejoras de los bienes comunes estarán a cargo de los copropietarios según las normas establecidas en el Reglamento. Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, de acuerdo con el plan de responsabilidad exclusiva del responsable. Los copropietarios estarán solidariamente responsables al pago de los daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores usufructuarios o no general con la persona que use el inmueble exclusiva, en relación a los bienes o partes del edificio.

Art. 10.- DEBERES Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.- Los deberes y obligaciones de los copropietarios son:

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones que prescriben la ley y este Reglamento;
- b) Ejercer su derecho de prioridad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponde, y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria impuesta por la ley y este Reglamento;
- c) Concurrir con comunidad a las asambleas de copropietarios y ejerce el derecho de expresión, de voto, de pedimento y en general hacer uso de los demás atribuciones que la ley y este Reglamento les 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 este Reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y cumplir los cargos y comisiones que ésta le confiera;
- e) Permitir al administrador la instalación de sus locales en caso de daños en sus instalaciones, que a los copropietarios les afecte, cuando éste lo considere necesario;
- f) Notificar al administrador en nombre, la dirección y el teléfono de la persona que en su ausencia del departamento 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, o cualquier eventualidad por casos de emergencia;
- g) Introducir cláusula penal en los contratos de arrendamiento, limitación de uso, comodato, usufructo o arrendamiento, etc. Que celebre el copropietario sobre los bienes exclusivos en virtud de los cuales el arrendatario o el usuario se somete al presente Reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios. El arrendatario no otorgará la certificación a que se refiere el artículo 11.

Abg. Elvira Cecilia Valdovinos  
Notaria Pública Cuarto  
Módulo B - Dirección





- 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 alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los ocho primeros días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción legal correspondiente;
  - i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;
  - j) Los demás derechos y obligaciones establecidas por la Ley, Reglamento y Ordenanzas.

#### CAPITULO 4

##### DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

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

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

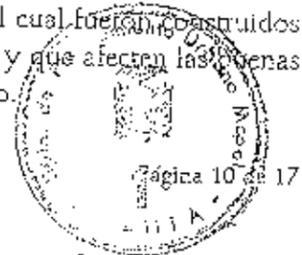
Departamento 101	37.60
Departamento 201	39.69
Departamento 301	22.71
TOTAL	100.00

#### CAPITULO 5

##### DE LAS PROHIBICIONES

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

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio;
- b) Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del administrador del edificio, quien a su vez deberá consultar a un profesional de la construcción capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles;
- c) Hacer uso indebido de su departamento contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás;
- d) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos o la seguridad del edificio.



- e) Establecer en los departamentos depósitos, parrones, talleres, fabricas, restaurantes, bares, clubes, centros de estudios, de enseñanza, centros de conferencias, centros de salud, o de enfermerías, etc., o reuniones de obreros en los bienes comunales del edificio y en general de cualquier actividad distinta del destino natural de los mismos.
- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o mal olientes.
- h) Mantener abierta las puertas que comunican sus departamentos con los espacios de circulación y utilizar estos como sala de espera.
- i) Tener máquinas o cosas ruidosas a niveles que trasciendan del ámbito de su local.
- j) 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.
- k) 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 comunales de los edificios.
- l) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del edificio, salvo con autorización escrita de la asamblea de copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ella lo permita.
- m) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunales del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- n) Redactar o suscribir contratos a las leyes reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal que esta sometido el edificio.
- o) Colgar cosas, adornos o cosas similares en las ventanas, paredes de terraza y en general colocar cosas algunas en las ventanas, balcones o bienes comunes ni permitir colgar en las mismas, ni llevar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
- p) Tener basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto y en todo caso la basura sera depositada en bolsa plástica.
- q) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infecto contagiosas, o de carácter precario que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- r) El propietario o arrendatario o cualquier persona que use o goce por otro título legal será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitados y terceros que tengan relación con el título de los departamentos, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- s) Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador en la que además se determinara, quien cumple con las obligaciones determinadas en el literal g) de este reglamento.
- t) Instalar contrasiglos que existan en la armonía y estética del edificio.

CAPITULO 6  
DE LAS SANCIONES

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

- a) Amonestación verbal por parte del administrador.
- b) Imposición de multas de hasta un salario mínimo vital.

Abg. Eduardo Menéndez  
Notaría Pública Cuarta  
Calle 12, No. 100, San José, Costa Rica



- c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante el juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones 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.
- d) 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.
- e) Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- f) Publicar periódicamente la nómina de copropietario morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

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

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

#### CAPITULO 7 DE LA ADMINISTRACION

Art. 16.- Son órganos de la administración del edificio: La asamblea de copropietarios, El director y el administrador.

Art. 17. ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La asamblea de copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del edificio así como las relaciones de los condóminos, 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.** Las copropietarias se reúnen ordinariamente los viernes a las 10:00 horas en los días de los meses de mayo y julio de cada año calendario y extraordinariamente, cuando lo juzgue conveniente el director o lo solicite el administrador. La asamblea en cualquier caso será convocada por el director, cuando éste no lo fueren, por petición del administrador dentro de los ocho días de recibida la convocatoria a Asamblea lo hará cualquiera de ellas en forma escrita 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 deca celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse.

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

Art. 21.- **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 reúna la asamblea, ésta podrá incularse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, con excepción de aquellos casos que se requiera otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescribe en este reglamento.

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

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

Art. 24.- **DERECHO DE VOTO.** Cada copropietario tiene derecho a votar en proporción a sus porcentajes (acciones) 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 mayorías porcentuales. Cada copropietario tendrá derecho a un voto en proporción a su hábitat.

Art. 26.- Se requiere el 60% del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al reglamento interno, las decisiones de mejorías voluntarias y la aprobación de cuentas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, elementos de edificación, sistemas y potenciales a la fecha de la asamblea y revertidas en la asamblea.

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

- a) Nombrar y remover al secretario de la asamblea y al administrador del edificio.
- b) Nombrar comisiones permanentes u ocasionales que funcionen en su nombre.
- c) Nombrar al contador y al respectivo suplente.

Notario Público Cuarta  
Miguel Ángel Rodríguez





- 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 para 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.

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

#### 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, seguirá 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.

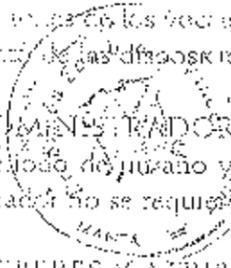


Art. 32.- Son funciones de los vocales, administrar con el carácter en las funciones de éste y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios.

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

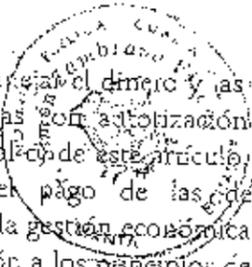
Art. 34.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:-

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del edificio (OSÉ SALAZAR MENDOZA Y MARÍA TERESA MENDOZA) en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, sanciones, demandas, juicios y conciliaciones determinadas o autorizadas por la ley y reglamentos entendiéndose que tendrá las facultades, para lo cual los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el código de procedimientos civil.
- b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y discreción arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de estos y realizando las reparaciones que fueran necesarias.
- c) Llevar a los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en caso de excepciones, con la autorización del director.
- d) 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 contador.
- e) Recaudar dentro de los 8 primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios y en caso de morosidad cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorios y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y en caso de mora de más de 30 días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente con la vía ejecutiva, pagando de sus intereses moratorios y las costas procesales.
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del propietario o usuario causante o responsable de éstos.
- h) Señalar y hacer la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto demandará los fondos comunales a su cargo.
- i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamientos de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejoras de los bienes comunes del edificio según los términos señalados por la asamblea.
- j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y arreglo de los bienes comunes y señalar la remuneración de su persona. Los términos de pago del personal contratado serán aprobados por la asamblea general y forma parte del presupuesto de gastos ordinarios.
- k) Intervenir personalmente o por medio de un representante en la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo además el representante ser elegido para el año próximo.
- l) Conservar en poder de los vocales, poderes, comprobantes de ingresos y recibos en relación con el edificio.
- m) Conservar copias de los libros de la escritura pública de compraventa del terreno que fue construido el edificio JOSÉ SALAZAR MENDOZA Y MARÍA TERESA MENDOZA, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones eléctricas y otros documentos todos los cuales formarán la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarse mediante acta a su sucesor.



OSÉ SALAZAR MENDOZA  
Y  
MARÍA TERESA MENDOZA  
Administradores





- n) 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.
- o) Llevar la sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.
- p) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
- q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
- r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardiana y demás trabajadores del edificio.
- t) Controlar y Supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
- v) Cumplir con todas las obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos

Art. 35. DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El secretario será elegido por la asamblea general por el período de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por períodos iguales. Sus funciones son de asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que 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.

**CAPÍTULO 9  
DISPOSICIONES GENERALES**

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



Arg. Guido Concha González  
C.A.E. M-268

ESTAS 17 FOJAS ESTÁN  
RECORRIDAS POR MI  
Ab. Eliseo Cedeño Menéndez

COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA, CONFORME CON SU ORIGINAL  
CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, AL QUE ME REMITO  
PETICION DE PARTE INTERESADA, CONFIERO **PRIMER** TESTIMONIO  
ENTREGADO EL MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO. ESCRITURA  
NUMERO: 2014.13.08.04.P5013. DOY FE. *g.*



*Eliseo Cedeño Menéndez*  
~~Abg. Eliseo Cedeño Menéndez~~  
Notaria Pública Cuarta  
Manta - Ecuador

