

CODIGO: 2014.13.08 04.P1826

22953

CONVENCIÓN OTORGADA POR LOS CONYUGES SEÑOR SALOMÓN ANNICERIS DOUNET ZAMBRANO Y SEÑORA ROXANA ASTURIA MENDOZA MERA, A FAVOR DE LA SEÑORA ZAIDA ZOBEDA JACINTA ZAMBRANO ZAMBRANO

CUANTIA: USD \$59.813,75

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día lunes ocho de marzo del año dos mil catorce, ante mí, ABOGADA ELSYE CEDEÑO MENEZES, Notaria Pública Titular del cantón Manta, comparecen y declaran por una parte, en calidad de "VENDEDORES", los conyuges señor SALOMÓN ANNICERIS DOUNET ZAMBRANO y señora ROXANA ASTURIA MENDOZA MERA, casados entre sí, por sus propios y personales derechos, a quienes de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido sus cédulas de ciudadanía números: uno tres cero uno cero nueve cinco nueve siete dos tres, y, uno tres cero tres ocho ocho dos tres ocho tres, respectivamente, cuyas copias fotostaticas debidamente certificadas por mí, agrego a esta escritura como documento habilitante. Los comparecientes son ecuatorianos, mayores de edad, y domiciliados en esta ciudad de Manta. Y por otra parte, en calidad de "COMPRADORA", la señora ZAIDA ZOBEDA JACINTA ZAMBRANO ZAMBRANO, casada, por sus propios y personales derechos, y a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía número: uno tres cero cero cuatro cero cuatro dos cuatro cinco, cuya copia fotostatica debidamente certificada por mí, agrego a esta escritura, como documento habilitante. La Compradora es ecuatoriana mayor de edad, y domiciliada en esta ciudad de Manta. Advertidos que fueron los comparecientes por mí, de los efectos y consecuencias de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada,

de que comparecen al otorgamiento esta escritura de COMPRAVENTA, sin coacción, amenazas, terror reverencial, ni promesa o seducción, me pidieron que eleve a 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 agregar una de COMPRAVENTA, el tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA: INTERVINIENTES** . - Intervienen, otorgan y suscriben por una parte, los cónyuges señor **SALOMON ANNICERIS BOUNET ZAMBRANO** y señora **ROXANA ASTURIA MUENDOZA MERA**, a quienes de ahora en adelante se les denominará como "VENEDORES", y, por otra parte la señora **ZAIDA ZOBEIDA JACINTA ZAMBRANO ZAMBRANO**, a quien de ahora en adelante se le denominará como "COMPRADORA". **SEGUNDA: ANTECEDENTES** . - Declaran los Vendedores ser dueños y propietarios de un bien inmueble ubicado en el Conjunto Habitacional denominado LAS ACACIAS II, ubicado en la Avenida María Auxiliadora actual Barrio Colinas Rocafuerte, terreno y vivienda signado con el número VEINTICINCO, ubicado en la parroquia Urbana Tarquí del cantón y ciudad de Manta, el mismo que lo adquirieron por compra e hipoteca abierta, que hicieron a la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito, según consta de la escritura pública de Compraventa e Hipoteca Abierta y Prohibición Voluntaria de Enajenar y Seguro de Desgravamen, autorizado en la Notaría Pública Segunda del cantón Manta, el quince de febrero del dos mil dos; e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el cinco de marzo del dos mil dos; actualmente dicha hipoteca se encuentra cancelada con fecha veinte de julio del dos mil seis; autorizada el siete de julio del dos mil seis, ante el Notario Público Cuarto del cantón Manta; vivienda ubicada en planta baja y planta alta, compuesta de porche, sala - comedor, cocina, baño social y patio posterior en planta baja; Dormitorio

mastrer con baño dormitorio uno, dormitorio dos y baño general en planta alta, y una cocina, lavadero en la planta superior, lujosa e la cubierta. Los límites particulares del inmueble son los siguientes: PLANTA BAJA. POR ARRIBA: Lindera con planta alta de esta misma vivienda, POR ABAJO, lindera con terreno de la edificación; POR EL NORTE, partiendo desde el vértice sudoeste hacia el oeste en cuatro metros sesenta y cinco centímetros (4.725m.), luego gira hacia el sur en un metro cuarenta y cinco centímetros / luego gira hacia el oeste en un metro noventa centímetros, lindando con área común, POR EL SUR, lindera con área común en sus tramos sesenta y cinco centímetros (3.675m); POR EL ESTE, Lindera con la vivienda vecinal en ocho metros sesenta y cinco centímetros (3.675m); POR EL OESTE, Lindera con área común en siete metros ochenta y cinco centímetros (7.075m) PLANTA ALTA. POR ARRIBA: Lindera con cubierta y terreno de edificación de (PLANTA), lindera con planta baja y patio de esta vivienda; POR EL NORTE, Partiendo desde el vértice nordeste hacia el oeste en tres metros sesenta centímetros; luego gira hacia el sur en cero metros ochenta centímetros y luego gira hacia el oeste en tres metros diez centímetros lindando con vacío hacia patio de esta vivienda y área común, POR EL SUR, partiendo desde el vértice sudoeste en un metro diez centímetros, luego gira hacia el sur en dos metros noventa centímetros y luego gira hacia el oeste en cinco metros sesenta centímetros lindando con vacío hacia patio de la planta baja de esta misma vivienda y área común, POR EL ESTE, Lindera con la vivienda vecinal en cinco metros noventa y cinco centímetros; POR EL OESTE, Lindera con vacío hacia área común en ocho metros quince centímetros; PLANTA DE TERRAZA. POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo y tapagerita POR ABAJO, Lindera con planta alta de esta vivienda; POR EL NORTE, Partiendo desde el vértice nordeste hacia el oeste en tres

metros sesenta centímetros, luego gira hacia el sur en cero metros setenta centímetros y luego gira hacia el oeste en tres metros diez centímetros lindando con vacío hacia patio de esta vivienda y área común; POR EL SUR, partiendo desde el vértice sudeste hacia el Oeste en tres metros sesenta centímetros ; luego gira hacia el norte en dos metros veinte centímetros y luego gira hacia el oeste en tres metros diez centímetros lindando con cubierta de planta alta de esta vivienda; POR EL ESTE, Lindera con la vivienda veintiséis en cinco metros noventa y cinco centímetros ; POR EL OESTE, Lindera con vacío hacia área común en tres metros cero cinco centímetros, vivienda número veinticinco que tiene una área neta de ciento treinta y siete metros cuadrados ochenta y siete decímetros cuadrados, área de terreno ciento cuarenta y dos metros cuadrados cuarenta y cuatro decímetros cuadrados ; área común ochenta y seis metros cuadrados cuarenta y seis decímetros ; área total de doscientos veinticuatro metros cuadrados treinta y tres decímetros cuadrados y una alícuota de cero entero cero trescientos cuarenta y seis diez milésimas por ciento. TERCERA : COMPRAVENTA - Con los antecedentes expuestos y por medio de este instrumento público los Vendedores, los cónyuges señor SALOMON ANNIGERIS DOUMET ZAMBRANO y señora ROXANA ASTURIA MENDOZA MERA, por sus propios y personales derechos, tienen a bien vender, ceder y transferir en enajenación perpetua el inmueble, descrito en individualizado en la cláusula que antecede, a favor de Doña ZAIDA ZOBEIDA JACINTA ZAMBRANO ZAMBRANO, quien compra adquiere, recibe y acepta, para sí el bien inmueble ubicado en el Conjunto Habitacional denominado LAS ACACIAS II, ubicado en la Avenida María Auxiliadora actual Barrio Colinas Rocafuerte, terreno y vivienda signado con el número VEINTICINCO, ubicado en la parroquia Urbana Tarqui del cantón y ciudad de Manta, cuyas medidas y linderos se encuentran

descritos en la cláusula de los antecedentes. CUARTA: PRECIO. El precio de la presente venta, cuando de culpa acuerdo por los contratantes es por la suma de CINCUENTA Y NULVE MIL SEISCIENTOS TRECE Y CINCO AVOS DE DÓLAR, valor que la compradora entrega en este acto a los vendedores quienes declaran recibir el contado en dinero efectivo, a su entera satisfacción y sin tener en el presente ningún reclamo que hacer por tal concepto, renunciando incluso a la acción por lesión enorme. QUINTA: DEL DERECHO DE DOMINIO. La venta de este bien inmueble se hace con el consentimiento y en el estado en que actualmente se encuentra la propiedad vendida con todos sus derechos, usos, costumbres, servidumbres activas y pasivas y sin ninguna limitación del dominio que pueda obstaculizar al libre comercio del mismo por parte de lo asegurado, quien declara que conoce bien con la propiedad que compra sin perjuicio de lo anterior, los vendedores se obligan al cumplimiento por sus partes exhibitorias y con el derecho de las SEPTENTA: DOMINIO. Las partes contratantes se obligan a comparecer en su demanda en la ciudad de Madrid para los efectos legales que se deriven del presente. OCTAVA: AUTENTICIDAD PARA REGISTRAR. Se faculta a la partecera de la venta suscrita de esta Escritura, para requerir del Señor Registrador de la Propiedad del terreno MADRID, las inscripciones y anotaciones que por Ley se requieran. LAS DEL ESTILO. Sirvan ustedes Señores Notarios, según los demás requisitos de estilo que sean necesarias para la validez y veracidad de presente Escritura Pública. Hecho en Madrid a los días quince de mayo de mil novecientos once y habilitada que se incorpora a esta escritura pública con todo el valor legal y que las comparecientes aceptan en tanto y tanto uno de sus partes, además que

está firmada por el ABOGADO OSCAR VALLE CEDEÑO, Matrícula número.
13-1996-15. FORO DE ABOGADOS DE MANABI. Para la celebración de
la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en
la ley Notarial, y, leído 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 notaría de todo cuanto. DOY FE. *g*

Salomon Anniceris Doumet Zambrano

SALOMON ANNICERIS DOUMET ZAMBRANO

C.C.No. 094097972.3

Roxana Asturia Mendoza Mera

ROXANA ASTURIA MENDOZA MERA

C.C.No. 130368238.3

Zaira Zoreina Jacinta Zambrano Zambrano

ZAIRA ZOREINA JACINTA ZAMBRANO ZAMBRANO

C.C.No. 130000424.9

[Firma]

LA NOTARIA



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTIA

Emergencias Telefono:

RUC: 1360020070004

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Telefono: 262-4777 - 2611747

COMPROBANTE DE PAGO

0042969

102
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CURUC: : DOMNET ZAMBRANO SALOMON Y SRA.
NOMBRES :
RAZÓN SOCIAL: CONJ. HABITAC. LAS ACACIAS II VIVIENDA
DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 250200
CAJA: SANCHEZ ALVARADO ZAMELA
FECHA DE PAGO: 31/01/2014 10:36:14



VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
		3.00
TOTAL A PAGAR		3.00

VÁLIDO HASTA: Jueves, 01 de mayo de 2014
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTABLECIMIENTO PROBANTE EN LA CIUDAD DE MANTIA, DEPARTAMENTO DE SAN CARLOS, GUATEMALA

ORIGINAL CLIENTE



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORATA

USD 1:25

Nº 0068173

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios MANTA en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION perteneciente a DOLORETA ZAMBRANO SALOMON Y SRA. CONJ. HABITAC. ACACIAS II VIVIENDA 25. ubicada en AVALUO COMERCIAL PRESENTE EN COMPRAVENTA cuyo valor es \$59613.75 CINCUENTA Y NULVE MIL SEISCIENTOS TRECE DOLARES CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS.
de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

JMOREIRA

Manta, a las 06 de MARZO del 2014

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 0110297

No. Certificación: 110297

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 12 de febrero de 2014

No. Electrónico: 19703

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: 2-05-29-01-025

Ubicado en: CONJ. HABITAC. ACACIAS II VIVIENDA 25

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	137,87	M2
Área Comunal:	86,4700	M2
Área Terreno:	142,4400	M2

Pertenece a:

Documento Identidad	Propietario
	DOUMET ZAMBRANO SALOMON Y SRA.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	12819,60
CONSTRUCCIÓN:	46794,15
	<u>59613,75</u>

Son: CINCUENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS TRECE DOLARES CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS

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

Arq. Daniel Esteban Sojoza

Director de Avalúos, Catastros y Registros

596.14
148.94
447.20


REPÚBLICA DEL ECUADOR
 COMISIÓN GENERAL DE REGISTRO, IDENTIFICACIÓN Y CENSUACIÓN
 091097972-3
 TÍTULO DE CIUDADANÍA
 APELLIDOS Y NOMBRES: DOUWET ZAMBRANO SALOMON ANVICERIS
 LUGAR DE NACIMIENTO: MANTA, TARQUI
 FECHA DE NACIMIENTO: 1968-01-27
 NACIONALIDAD: ECUATORIANA
 ESTADO CIVIL: DIVORCIADO



INSTITUCIÓN: S. I. P. F. R. I. C. A.
 PROFESIÓN / OCUPACIÓN: ANESTESIOLOGÍA
 APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: DOUWET SALOMON
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: ZAMBRANO ZA DA
 LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: GUAYACIL, 2012-04-12
 FECHA DE EXPIRACIÓN: 2022-04-12
 V324372442
 020679723

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
009
 CERTIFICADO DE VOTACIÓN
 ELECCIONES SECCIONALES 13 FEB 2014
 009 - 0119 0910979723
 NÚMERO DE CERTIFICADO: 009 - 0119
 NOMBRE: DOUWET ZAMBRANO SALOMON ANVICERIS
 CANTÓN: GUAYACIL
 CIRCUNSCRIPCIÓN: 2
 MUNICIPIO: TARQUI
 CANTÓN: GUAYACIL
 CIRCUNSCRIPCIÓN: 3
 MUNICIPIO: GUAYACIL
 PRESIDENTE DEL COMITÉ:

CIUDADANIA 130388238-9
MENDOZA MERA ROXANA ASTURIA
MANABI/MANTA/MANTA
05 DICIEMBRE 1972
002- 0173 00523 F
MANABI/MANTA
MANTA 1978



Roxana Mendoza

ECUATORIANA***** V113311122
DIVORCIADO
SECUNDARIA ESTUDIANTE
ORGANIZADO MENDOZA
EDITH MERA
MANTA 19/06/2012
19/06/2024
DUP 0056010

REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL CNE
CERTIFICADO DE VOTACION
ELECCIONES SECCIONALES 15-FEB-2014

054
054 - 0114 1303882383
NUMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
MENDOZA MERA ROXANA ASTURIA

MANABI	CIRCUNSCRIPCION	2
PROVINCIA	TARQUI	
MANTA	FARCORONA	1
CANTON		ZONA

[Signature]
PRESIDENTE DE LA JUNTA

[Faint text, possibly a list of names or addresses]



Jacinta Zambrano

REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL CNE
CERTIFICADO DE VOTACION
ELECCIONES SECCIONALES 15-FEB-2014

065
065 - 0142 1300404249
NUMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
ZAMBRANO ZAMBRANO ZAIDA ZOBEBIDA
JACINTA

GUAYAS	CIRCUNSCRIPCION	3
PROVINCIA	CARDOCONCEPCION	
GUAYAQUIL		0
CANTON		ZONA

[Signature]
PRESIDENTE DE LA JUNTA

REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL CNE
CERTIFICADO DE VOTACION
ELECCIONES SECCIONALES 15-FEB-2014

065
065 - 0142 1300404249
NUMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
ZAMBRANO ZAMBRANO ZAIDA ZOBEBIDA
JACINTA

GUAYAS	CIRCUNSCRIPCION	3
PROVINCIA	CARDOCONCEPCION	
GUAYAQUIL		0
CANTON		ZONA

[Signature]
PRESIDENTE DE LA JUNTA



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11



Conforme a la solicitud Número: 95957, certifico hasta el día de hoy la ficha Registral Número 16747:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *lunes, 31 de agosto de 2009*
Parroquia: Tarquí
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral/Rel/Ident. Predial: 2052901025



LINDEROS REGISTRALES:

El inmueble se ha construido un conjunto habitacional denominado ACACIAS II ubicado en la Avenida María Auxiliadora actual barrio Colinas Rocafuerte terreno y vivienda signado con el número veintiseis ubicado en la Parroquia Urbana Tarquí del Canton y Ciudad de Manta, Provincia de Manabí, con las siguientes características: Vivienda ubicada en planta baja y planta alta, compuesta de Porche, sala - comedor, cocina, baño social y patio posterior en planta baja; Dormitorio master con baño dormitorio uno, dormitorio dos y baño general en planta alta; y, con media terraza en la parte superior junto a la cubierta. Los linderos particulares del inmueble, son los siguientes: PLANTA BAJA.- POR ARRIBA: Lindera con planta alta de esta misma vivienda, POR ABAJO: Lindera con terreno de edificación, POR EL NORTE: Partiendo desde el vértice sudeste hacia el oeste en cuatro metros seiscientos veinticinco milímetros (4.725 m.); luego gira hacia el sur en un metro cuarenta y cinco centímetros y luego gira hacia el oeste en un metro noventa centímetros, lindando con área común, POR EL SUR: Lindera con área común en seis metros seiscientos veinticinco milímetros (6.625 m), POR EL ESTE: Lindera con la vivienda veintiseis en ocho metros seiscientos veinticinco milímetros (8.625 m.) POR EL OESTE: Lindera con área común en siete metros cero setenta y cinco milímetros (7.075 m.) PLANTA ALTA.- POR ARRIBA: Lindera con cubierta y terraza de esta vivienda, POR ABAJO: Lindera con planta baja y patio de esta vivienda; POR EL NORTE: Partiendo desde el vértice nordeste hacia el oeste en tres metros sesenta centímetros; luego gira hacia el Sur en cero metros setenta centímetros y luego gira hacia el oeste en tres metros diez centímetros, lindando con vacío hacia patio de esta vivienda y área común, POR EL SUR: partiendo desde el vértice sudeste en un metro diez centímetros; luego gira hacia el sur en dos metros noventa centímetros y luego gira hacia el oeste en cinco metros sesenta centímetros lindando con vacío hacia porche de la planta baja de esta misma vivienda y área común; POR EL ESTE: Lindera con la vivienda veintiseis en cinco metros noventa y cinco centímetros, POR EL OESTE: Lindera con vacío hacia área común en ocho metros quince centímetros.- PLANTA DE TERRAZA.- POR ARRIBA:

Lindera con espacio aéreo y tapagadra.
 POR ABAJO: Lindera con planta alta de esta vivienda. POR EL NORTE: partiendo desde el vértice nordeste hacia el oeste en tres metros sesenta centímetros, luego gira hacia el sur en cero metros setenta centímetros y luego gira hacia el oeste en tres metros diez centímetros, lindando con vacío hacia patio de esta vivienda y área común. POR EL SUR: partiendo desde el vértice sudeste hacia el Oeste en tres metros sesenta centímetros; luego gira hacia el norte en dos metros veinte centímetros y luego gira hacia el oeste en tres metros diez centímetros lindando con cubierta de planta alta de esta vivienda. POR EL ESTE: Lindera con la vivienda veintiséis en cinco metros noventa y cinco centímetros. POR EL OESTE: Lindera con vacío hacia área común en tres metros cero cinco centímetros. vivienda número veinticinco que tiene una área neta de ciento treinta y siete metros cuadrados ochenta y siete decímetros cuadrados, área de terreno ciento cuarenta y dos metros cuadrados cuarenta y cuatro decímetros cuadrados; Arca común ochenta y seis metros cuadrados cuarenta y seis decímetros cuadrados; área total de doscientos veinticuatro metros cuadrados treinta y tres decímetros cuadrados y una alícuota de cero entero cero trescientos cuarenta y seis diez milésimas por ciento. SOLVENCIA: El predio descrito se encuentra libre de Gravamen.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	1.220 04/05/2001	10.698
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	20 12/12/2001	487
Planos	Plano de Terrenos	26 12/12/2001	1
Compra Venta	Compraventa	555 05/03/2002	4.504

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

Compraventa

Inscrito el: viernes, 04 de mayo de 2001

Tomo: 1 Folio Inicial: 10.698 - Folio Final: 10.716

Número de Inscripción: 1.220 Número de Repertorio: 2.147

Oficina donde se guarda el original: Notaría Décima Sexta

Nombre del Cantón: Quito

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 05 de abril de 2001

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa por Dación en Pago, el inmueble signado como lote No. 3, que corresponden a la manzana No. 2, ubicado entre la Vía al Aeropuerto de Manta y el Colegio María Auxiliadora, entre las Avenidas Ciento Diez Ciento nueve de la parroquia Tarqui. El mismo que tiene una superficie total de Cuatro mil trescientos veinticuatro metros cuadrados, cuarenta decímetros cuadrados.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-000000002997	Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito		Manta
Vendedor	13-00395314	Molina Calderero Jimmy Danton	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	2318	01-nov-1994	1566	1567



2.7 Propiedad Horizontal

Inscrito el: miércoles, 12 de diciembre de 2001

Tomos: 1 - Folio Inicial: 550 - Folio Final: 550

Número de Inscripción: 20 Número de Repertorio: 6.371

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 06 de noviembre de 2001

Escritura/Inicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución de Propiedad Horizontal del Conjunto Habitacional Acacias II, la Mutualista, representada por

El suscrito Gerente de la Empresa Financiera Mutualista

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

Ciudad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	no inscrita 20297	Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Cuarta Venta	1226	61may-2001	1028	1071a

3.7 Plano de Ferreos

Inscrito el: miércoles, 12 de diciembre de 2001

Tomos: 1 - Folio Inicial: 1 - Folio Final: 1

Número de Inscripción: 20 Número de Repertorio: 6.372

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 06 de noviembre de 2001

Escritura/Inicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución de Plano de Ferreos del Conjunto Habitacional Acacias II,

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

Ciudad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	no inscrita 20297	Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	20	12-dic-2001	48	550

4.7 Compraventa

Inscrito el: martes, 05 de marzo de 2002

Tomos: 1 - Folio Inicial: 4.504 - Folio Final: 4.524

Número de Inscripción: 555 Número de Repertorio: 1.004

Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 15 de febrero de 2002

Escritura/Inicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

La Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito de la Vivienda Piedra II representada por el Sr. Gerente de la Empresa Financiera Mutualista de Ahorro y Crédito de Changuano, en su calidad de Gerente,

El bien inmueble comprado de terreno y vivienda signado con el número volentario con las siguientes características: Vivienda ubicada en planta baja y planta alta, compuesta de Porche, sala-comedor, cocina, baño social y patio posterior en planta baja, Dormitorio master con baño dormitorio uno, dormitorio dos y baño general en planta alta, y, con medio vereda en la parte superior, junto a la vereda. Con fecha Marzo 5 del 2002, bajo el N-224, tiene inscrito Hipoteca Abierta y Prohibición voluntaria de Enajenar y



seguro de Desgravamen, a favor de la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la vivienda Pichincha. Actualmente dicha hipoteca se encuentra cancelada con fecha Julio 20 del 2006, bajo el N.- 742, autorizada el siete de julio del 2006, ante el Notario Publico Cuarto del Cantón Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	09-10979723	Douglas Zambrano Salazar Amicoris	Casado	Mantía
Comprador	13-03882383	Mendoza Mera Roxana Asturia	Casado	Manta
Vendedor	80-000000000163	Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1220	04-may-2001	10698	10716

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

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

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

Emitido a las: 15:50:19 del lunes, 03 de febrero de 2014

A petición de: *Roxana Mera*

Elaborado por: *Cicofilde Ortencia Suarez Delgado*
130596459-3



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



Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

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



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORATA
USD 1:25

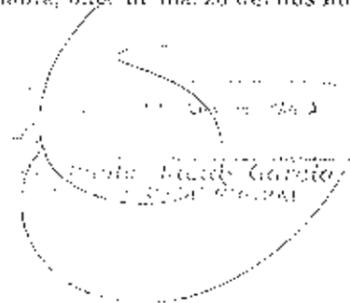
Nº 0090821

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, Casos y Tributos Municipales a cargo de RODRIKO ZAMBRANO SALDÍAS Y SRA.
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, _____ de _____ de 2011

VALIDO PARA LA CLAVE
2052901025 CONJ. HABITAC. ACACIAS II VIVIENDA 25
Manta, once de marzo del dos mil once



I. Municipalidad de Manta

PROPIEDAD HORIZONTAL

En base al informe No. 580-DPUM-SVQ de fecha 08 de octubre del 2001, 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 la Mutualista Pichincha propietaria del Conjunto Habitacional "Acacias II", ubicado en la Avenida María Auxiliadora, barrio Colinas Rocafuerte, Código # 207 de la Parroquia Tarqui, Cantón Manta con clave catastral # 2052901000 del cantón Manta hace esta declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal.

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

Manta, Octubre 11 del 2001



Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño
ALCALDE DE MANTA

Con fecha octubre 11 del 2001, el Alcalde de Manta, Ing. Jorge 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. 580-DPUM-SVQ de fecha 8 de octubre del 2001 emitido por la Arq. Susana Vera de Feijoo, Directora de Planeamiento Urbano, procedió a efectuar la declaratoria, autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal de un Conjunto Habitacional "Acacias II", de propiedad de la Mutualista Pichincha, ubicado en la Avenida María Auxiliadora, barrio Colinas Rocafuerte, Código 207, de la Parroquia Tarqui, Cantón Manta, Código # 207 de la Parroquia Manta, con clave catastral # 2052901000 del cantón Manta

Manta, Octubre 11 del 2001



Patricia González López
SECRETARÍA MUNICIPAL ENC.

Dirección: Calle 9 Av. 4 Teléfonos 611471 - 611479 - 611558 Fax 611714 Casilla 13-05-4832

Correo Electrónico: mimm@systray.net

REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PLAN DE VIVIENDAS MUTUALISTA PICHINCHA

MUNICIPIO DE MANTA
DIRECCION DE URBANISMO
RECEBIDO
[Signature]
16/07/2001

[Signature] 7/11/01
[Signature]

Arq. Angel Loo Mero
JULIO 2001

REGLAMENTO INTERNO PROGRAMA HABITACIONAL MUTUALISTA PICHINCHA

CAPITULO 1

DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El Programa Habitacional Mutualista Pichincha se ha procedido a someterlo bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho condominio, así como su administración, uso, conservación y reparación.

Art. 2.- El Programa Habitacional Mutualista Pichincha se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario, como lo son las viviendas; y, son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

CAPITULO 2

DEL CONDOMINIO

Art. 3.- El Programa Habitacional Mutualista Pichincha se encuentra ubicado en la parroquia Tarqui del Cantón María, en la Avenida María Auxiliadora y la calle de acceso Principal al Colegio María Auxiliadora y está sometiéndose al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. Se compone de 28 viviendas unifamiliares que son:

- 16 unidades de vivienda tipo A. Cada una de estas viviendas se compone de una planta baja que consta de porche, sala - comedor, cocina, baño social y patio posterior, dormitorio master con baño, dormitorio 1, dormitorio 2 y baño general en planta alta, y, una terraza accesible junto a la cubierta que ocupa media planta superior.
- 12 unidades de vivienda tipo B. Cada una de estas viviendas se compone de una planta baja que consta de porche, sala - comedor, cocina, baño social y patio posterior, dormitorio master con baño, dormitorio 1, dormitorio 2 y baño general en planta alta, y, una terraza accesible junto a la cubierta que ocupa media planta superior.

Art. 4.- En los planos del condominio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del plan, distribución de las viviendas en que está dividido y las especificaciones de los espacios de circulación, estacionamiento, recreación, instalaciones y demás bienes comunes del condominio. Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal, su relación y sus derechos.

CAPITULO 3

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- **BIENES EXCLUSIVOS.**- Las viviendas son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Está incluido en este dominio el interior de las paredes medianeras, hasta la mitad del espesor. Son paredes medianeras las que separan una vivienda de otra de distinto dueño y las que separan una vivienda de los espacios de circulación. Las paredes que delimitan la vivienda con el exterior son de propiedad exclusiva, incluyendo la fachada. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

La calle interna, las veredas, el área infantil y las áreas verdes son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

Art. 6.- **MANTENIMIENTO.**- A cada propietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos así como el pago de tasas por servicios y de impuestos que a ellos correspondan.

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

Art. 8.- **DERECHOS DEL USUARIO.**- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del condominio 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 mejora de los bienes comunes serán cargados a todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento.

Se exceptúan los gastos de reparación ó reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable.

Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del edificio.

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

- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del condominio en la proporción que les corresponda, usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria impuesta por la ley y este 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 este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
- e) Permitir al administrador la inspección de sus viviendas en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuando éste lo considere necesario;
- f) Nombrar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su vivienda a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u 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 adquirente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios;
- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del condominio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alicuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial de alguna parte del condominio. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;
- j) El derecho de acceso y uso del interior de las viviendas es exclusivo de los copropietarios de los mismos;
- k) Los demás derechos y obligaciones establecidas por la ley, reglamento y ordenanzas;
- l) Mantener la unidad estética de las viviendas del condominio aún en aumentos en el área de terraza accesible.

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 condominio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada vivienda representa porcentualmente con relación al condominio.

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

Vivienda 1	3.46
Vivienda 2	3.46
Vivienda 3	3.46
Vivienda 4	3.46
Vivienda 5	3.46
Vivienda 6	3.46
Vivienda 7	3.46
Vivienda 8	3.46
Vivienda 9	3.53
Vivienda 10	3.53
Vivienda 11	3.53
Vivienda 12	3.53
Vivienda 13	3.53
Vivienda 14	3.53
Vivienda 15	3.85
Vivienda 16	3.85
Vivienda 17	3.85
Vivienda 18	3.85
Vivienda 19	3.84
Vivienda 20	4.22
Vivienda 21	3.46
Vivienda 22	3.46
Vivienda 23	3.46
Vivienda 24	3.46
Vivienda 25	3.46
Vivienda 26	3.46
Vivienda 27	3.46
Vivienda 28	3.46
TOTAL	100.00

CAPITULO 5

DE LAS PROHIBICIONES

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

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

- k) Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de cada vivienda.
- l) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en las fachadas de las viviendas, salvo con autorización escrita de la asamblea de copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ella lo permita.
- m) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del condominio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- n) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el condominio.
- o) Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas, balcones, o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores de las viviendas.
- p) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto, y en todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- q) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infecto contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- r) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce una de las viviendas por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular de la vivienda, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- s) Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.



Disciplina del bienestar consecutivo y de

CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

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

- a) Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
- b) Imposición de multa de hasta un SMV.
- c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.
- d) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del condominio, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles.
- e) 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 estos, por la asamblea general de copropietarios.
- f) 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.
- g) Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

Art. 14.- El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato.

En caso de negligencia comprobada, el administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los copropietarios o al condominio y podrá ser destituido por la asamblea; en lo que sea de su competencia.

Art. 15.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un 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 sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere al copropietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.



CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 16.- Son órganos de la administración del condominio: La Asamblea de Copropietarios, El Directorio y El Administrador.

Art. 17.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La asamblea de copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del condominio 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 éste, por el primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del administrador y del secretario.

Art. 19.- SESIONES.- La asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente dos veces al año, en los últimos días del mes de enero y julio de cada año calendario y, extraordinariamente, cuando lo juzgue necesario el director, lo solicite el administrador, o por lo menos tres copropietarios.

La asamblea en cualquier caso, será convocada por el director y cuando éste no lo hiciera por petición del administrador o de los tres o más copropietarios dentro de los ocho días de solicitada, la convocatoria a asamblea lo harán cualquiera de éstos 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 deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse.

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

Art. 21.- QUÓRUM.- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alícuotas del condominio

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, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentaje de sus alícuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

Art. 22.- REPRESENTACIÓN.- Los copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representantes.

La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, los que se adjuntarán al acta de la respectiva sesión.

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

Art. 24.- DERECHO DE VOTO.- Cada propietario tiene derecho a votar en proporción a su porcentaje (alícuota) sobre los bienes comunes del condominio.

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 propietario tendrá derecho al voto en proporción a su alícuota.

Art. 26.- Se requerirá del 51% del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al reglamento interno, las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumentos de edificación, cambios arquitectónicos a las fachadas y reversas 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 condominio y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar las 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 Art. 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 obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus viviendas cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del condominio.
- 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 éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del condominio.

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.

- ... en los artículos cincuenta y siete*
- b) Administrar los bienes comunes del condominio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
 - c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del director.
 - d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del comisario.
 - e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorios y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
 - f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
 - g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del condominio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.
 - h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
 - i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del condominio, hasta los montos señalados por la asamblea.
 - j) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.
 - k) 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.
 - l) Conservar en orden los títulos del condominio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el programa habitacional.
 - m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el Plan de Viviendas Mutualista Pichincha, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del condominio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.
 - n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción,

conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable

- n) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del condominio.
- p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del condominio, 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 condominio.
- t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general
- v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del directorio
- 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 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 del condominio. 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.

Disposiciones al Reglamento de Inmuebles y...

CAPITULO 9

DISPOSICIONES GENERALES

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


ARQ. ANGEL LOOR MERO
C.A.E. M-094

CIUDADANIA 130388238-3
MENDOZA MERA ROXANA ASTURIA
MANABI/MANTA/MANTA
05 DICIEMBRE 1972
002- 0173 00523 F
MANTAS/ MANTA
MANTA 1978



Roxana Mendoza

ECUATORIA ***** V11331122
DIVORCIADO ESTUDIANTE
SECUNDARIA
ORLANDO MENDOZA
EDITH MERA
MANTA 19/06/2012
19/06/2024

0.00000

054 1303882383
054 - 0074
NUMERO DE CERTIFICADO CÉCULA
MENDOZA MERA ROXANA ASTURIA
MANTAS MANTA
CANTON MANTAS
CIRCUNSCRIPCIÓN TARSQUI
CENTRO DE ZONA
PREFECTURA DE LA JUNTA

NOTARÍA PÚBLICA
CANTÓN MANTA
Ecuador

COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA, CONFORME CON SU
TERMINAL CONSTATIVO EN EL PROTOCOLO A MI CASO AL
QUE ME REFERIS A VITICIÓN DE PARTE INTERESADA
COMPIERO CON SECUNDO TESTIMONIO ENTREGADO EL
MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO, ESCRITURA NÚMERO :
101173080181826, DOV VE. 6



[Handwritten Signature]
Notario Público Cuarta
Circunscripción