---------ESCRITURA PÚBLICA---------

DE COMPRAVENTA -

OTORGAN: LOS SEÑORES GALO VINICIO IRIGOYEN OJEDA Y MARIA MANUELA BONILLA NEVAREZ.-

A FAVOR: LOS CONYUGES SEÑORES GUIDO MARIANO ZAMBRANO CASTILLO Y MERCEDES DIGNA RON AMORES -

COPIA PRIMERA

NUMERO 2014.13.08.02.P 04433

NOTARIA SEGUNDA DEL CANTON MANTA
Autorizada por la Notaria Segunda
Abogada Patricia Mendoza Briones

CUANTIA: $25.684,45

FECHA DE OTORGAMIENTO: 08 DE AGOSTO DEL 2014

NUMERO: 2014.13.08.02.P04433

COMPRAVENTA.- OTORGAN LOS SEÑORES GALO VINICIO IRIGOYEN OJEDA Y MARIA MANUELA BONILLA NEVAREZ; A FAVOR DE LOS CONYUGES SEÑORES GUIDO MARIANO ZAMBRANO CASTILLO Y MERCEDES DIGNA RON AMORES.-

CUANTIA: $25.684,45

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabi, República del Ecuador, hoy día Viernes Ocho de Agosto del año dos mil Catorce, ante mí, **ABOGADA PATRICIA MENDOZA BRIONES**, Notaria Pública Segunda del cantón Manta, comparecen y declaran por una parte, el señor **GALO VINICIO IRIGOYEN OJEDA**, portador de la cedula de ciudadanía número uno siete cero uno dos siete cuatro cero cuatro guión tres, de estado civil casado, por sus propios derechos y por los que representa como Apoderado Especial de la señora **MARIA MANUELA BONILLA NEVAREZ**, según Poder Especial, otorgado por el Consulado General del Ecuador en Panamá, número 28/2014, de fecha veintiocho de Mayo del dos mil Catorce, mismo que se adjunta a este contrato como documento habilitante, a quienes para efectos de este contrato se les llamara simplemente "Los Vendedores"; y, por otra parte los cónyuges señores GUIDO MARIANO ZAMBRANO CASTILLO Y MERCEDES DIGNA RON AMORES, portadores de las cedulas de ciudadanía números cero nueve cero cero una seis nueve cero ocho guión siete, y cero nueve cero cuatro cinco dos seis tres nueve guión nueve, respectivamente, de estado civil casados entre si, a quienes más adelante se los llamará simplemente "Los Compradores". Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados el primero en esta ciudad de Manta, y el segundo y tercero en la ciudad de Quito y de

transito por esta ciudad de Manta; y en virtud de haberme exhibido sus cédulas de ciudadanías y certificados de votación, cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas por mí, agrego a esta Escritura de COMPRAVENTA, hábiles y capaces para contratar y obligarse a quienes de conocer personalmente, doy fe.- Bien instruidos en el objeto y resultados de esta Escritura Pública de COMPRAVENTA, a cuyo otorgamiento proceden por sus propios derechos, así como examinados que fueran en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta Escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a Escritura Pública el texto de la Minuta que me entregan cuyo tenor literario es el que sigue: **SEÑORA NOTARIA:** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo sírvase incorporar una escritura pública de compraventa, que se otorga al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen a la celebración de este contrato de compraventa, por una parte, el Señor GALO VINICIO IRIGOYEN OJEDA, quien comparece por sus propios y personales derechos y como Apoderado Especial de la Señora MARIA MANUELA BONILLA NEVAREZ, conforme se desprende del Poder Especial adjunto a la presente y que se agrega como documento habilitante, quien es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casado, domiciliado en la ciudad de Manta, a quienes para efectos del presente contrato se lo podrá denominar simplemente como "LOS VENDEDORES"; y, por otra parte, los cónyuges GUIDO MARIANO ZAMBRANO CASTILLO y MERCEDES DIGNA RON AMORES, de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, de estado civil casados entre sí, domiciliados en la ciudad de Quito y transitoriamente se encuentran en la ciudad de

Manta, quienes comparecen por sus propios y personales derechos y por lo que tienen en sociedad de bienes, a quienes para efectos del presente contrato se los podrá denominar simplemente como "LOS COMPRADORES". Los comparecientes son hábiles en derecho para contratar y obligarse, quienes libre y voluntariamente, por sus propios derechos y los que representan, convienen en celebrar la presente compraventa. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.- Dos. Uno.-** Mediante escritura pública de Compraventa y Mutuo Hipotecario de fecha treinta de Julio de mil novecientos noventa y dos, celebrada ante la Notaría Primera del Cantón Manta, Abg. María Luna Cedeño Rivas, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el tres de Agosto de mil novecientos noventa y dos, el Abogado Juan José Vargas Rodríguez, en su calidad de Gerente del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, Agencia Manta y Mandatario del Señor Doctor Oswaldo Patricio Cevallos Moran, en su calidad de Gerente General de la mencionada Institución, dio en venta real y perpetua enajenación, a favor de los cónyuges Señores Galo Vinicio Irigoyen Ojeda y María Manuela Bonita Narvaez, el departamento signado con el número CIENTO UNO (101) del Bloque SEIS (6) del piso Primer Piso Bajo, del Programa de Vivienda denominado LOMA DE LOS VIENTOS, de la parroquia Manta, cantón Manta, Provincia de Manabí, habiéndose constituido patrimonio familiar sobre el mencionado inmueble. **Dos. Dos.-** Mediante Acta Notarial de Extinción de Patrimonio Familiar de fecha diez de Marzo de dos mil diez, celebrada ante la Notaria Pública del Cantón Mulsne, Abg. Nancy Véliz Vda. De Matos, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el veinticuatro de Noviembre de dos mil diez, se procedió a levantar y declarar extinguido el

patrimonio familiar que pesaba sobre el inmueble signado con el número CIENTO UNO (101) del Bloque SEIS (6) del piso Primer Piso Bajo, del Programa de Vivienda denominado LOMA DE LOS VIENTOS, de la parroquia Manta, cantón Manta, Provincia de Manabí. **Dos.** Tres.- El departamento antes mencionado se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones: Linderos Generales: Por el NORTE: varios propietarios con ochenta y ocho metros nueve centímetros; Por el SUR: Con la escuela Humberto Moya, con setenta metros cuarenta centímetros; Por el ESTE: Con varios propietarios con ciento veintitrés metros y dos centímetros; Por el OESTE: Con varios propietarios, con ciento quince metros y cuarenta y tres centímetros. Superficie: El lote de terreno tiene una superficie total de diez mil catorce metros cuadrados. Dos. Cuatro.- La declaratoria de Propiedad Horizontal del mencionado inmueble fue realizada mediante escritura pública celebrada el dieciséis de Enero de mil novecientos noventa y uno, otorgada ante el Notario Primero del cantón Manta, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el ocho de Febrero de mil novecientos noventa y uno. **TERCERA: COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes expuestos, LOS VENDEDORES, da en venta real y perpetua enajenación a favor de LOS COMPRADORES, el departamento signado con el número CIENTO UNO (101) del Bloque SEIS (6) del piso Primer Piso Bajo, del Programa de Vivienda denominado LOMA DE LOS VIENTOS, de la parroquia Manta, cantón Manta, Provincia de Manabí, dentro de los siguientes linderos y dimensiones específicos: Por el Norte: Con seis metros cincuenta centímetros y lindero con área verde; Por el Sur: Con seis metros cincuenta centímetros y lindera con pasillo, departamento número ciento dos del mismo bloque; Por

al Este: con nueve metros treinta centímetros y lindera con área verde; Por el Oeste: Con seis metros cincuenta centímetros y lindera con pasillo y departamento número ciento tres del mismo bloque; Por Arriba: Lindera con departamento doscientos uno; Por abajo: Con una superficie total de SESENTA METROS CUADRADOS CUARENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS (60.45 m2). **CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.-** El precio del inmueble objeto de la presente compraventa, que de común acuerdo han pactado las partes contratantes, es de VENTICINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO 45/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD $ 25.684.45), valores que LOS COMPRADORES pagan a LOS VENDEDORES al contado, en moneda de curso legal y de uso normal y corriente en la República del Ecuador, al momento de la suscripción de la presente escritura, y que LOS VENDEDORES, declaran recibirlo de manos de LOS COMPRADORES a su entera satisfacción, sin tener que formular reclamo alguno, ni en el presente ni en el futuro, por este concepto. **QUINTA: TRANSFERENCIA.-** No obstante de haberse determinado superficie y linderos en esta compraventa de bienes inmuebles, se establece que éstos se venden como CUERPOS CIERTOS. Conformes las partes con el precio pactado, LOS VENDEDORES transfieren a favor de LOS COMPRADORES el dominio y posesión de los inmuebles antes descritos, con todas sus entradas, salidas, usos, costumbres, servidumbres y más derechos anexos, sin reserva de ninguna naturaleza, aceptando LOS COMPRADORES la venta y transferencia del dominio por estar hecha en seguridad de sus intereses. **SEXTA: SANEAMIENTO.-** Por su parte LOS VENDEDORES declaran que sobre el inmueble vendido, no pesa ningún gravamen, hipotecas, embargos,

prohibiciones de enajenar y que está libre de juicios y de toda acción rescisoria y resolutoria o contratos de arrendamiento o anticrético que deban ser respetados, para lo cual se agrega a la presente escritura pública, el correspondiente certificado conferido por el señor Registrador de la Propiedad del cantón Manta. Sin perjuicio de lo señalado, LOS VENDEDORES se obligan al saneamiento por evicción de conformidad con la Ley. **SEPTIMA: CLAUSULA ESPECIAL.-** LOS VENDEDORES declaran que fruto de la venta del inmueble objeto de la presente transferencia de dominio, se procederá a adquirir en el futuro otro bien inmueble de iguales o mejores características, el mismo que sustituirá y subrogará al inmueble que se está transfiriendo el dominio por medio del presente instrumento, siendo de exclusiva responsabilidad de los VENDENDORES el adquirir el mencionado bien inmueble en el futuro. **OCTAVA: SOMETIMIENTO AL REGIMEN DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** LOS COMPRADORES declaran expresamente que se someten al régimen de la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento, así como al Reglamento de copropietarios del edificio en que se halla el inmueble objeto del presente contrato. **NOVENA: GASTOS EIMPUESTOS.-** Los gastos que demanden la presente escritura de compraventa, hasta su inscripción, correrán de cuenta de LOS COMPRADORES, con excepción del impuesto a la utilidad o plusvalía, que en caso de haberlo, correrá de cuenta de LOS VENDEDORES, como lo contempla la ley. **DECIMA: AUTORIZACIÓN.-** LOS COMPRADORES, quedan facultados y autorizados, para solicitar la inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, del inmueble que adquieren en virtud de este contrato. **DECIMA PRIMERA: CONTROVERSIAS.-** Para los litigios Judiciales que se tenga por causa del presente contrato, las

partes renuncian domicilio y se someten a la jurisdicción de los jueces competentes de la ciudad de Manta y al trámite correspondiente. **DECIMA SEGUNDA: ACEPTACIÓN.**- Las partes aceptan las estipulaciones constantes en este instrumento, por estar hecha de acuerdo a sus recíprocos intereses: **LA DE ESTILO.**- Usted señor Notario se servirá añadir las demás cláusulas de estilo para la perfecta validez de este instrumento. Minuta firmada por el señor Abogado Napoleón Zambrano Ron, matrícula 11808 del C.A.P. (HASTA AQUÍ LA MINUTA) que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorporan queda elevada a Escritura Pública con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, para la celebración de la presente Escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley Notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mí la Notaria, se ratifican en su contenido, y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta Notaría, de todo cuanto doy fe.-

GALO VINICIO IRIGOYEN OJEDA
C.C. 170127404-3
Por sus propios derechos y por los que representa
como Apoderado Especial de la señora
MARIA MANUELA BONILLA NEVAREZ

GUIDO MARIANO ZAMBRANO CASTILLO
C.C. 090016908-7

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES
IRIGOYEN OJEDA
GALO VINICIO
LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINCHA
QUITO
GONZALEZ SUAREZ
FECHA DE NACIMIENTO 1945-04-05
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL CASADO
EDITH CARMITA
CHAVEZ CEBALLO

170127404-3

INSTRUCCIÓN: SUPERIOR
PROFESIÓN / OCUPACIÓN: ABOGADO
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
IRIGOYEN GALO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
OJEDA ROSARIO
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
ESMERALDAS
2013-02-15
FECHA DE EXPIRACIÓN
2023-02-15

V4555V2222

REPÚBLICA DEL ECUADOR
SUFRAGIO UNIVERSAL Y FACULTATIVO

010

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

010 - 0176
NÚMERO DE CERTIFICADO

1701274043
CÉDULA

IRIGOYEN OJEDA GALO VINICIO

ESMERALDAS
PROVINCIA

ATACAMES
CANTÓN

CIRCUNSCRIPCIÓN 0

ATACAMES
PARROQUIA

6
ZONA

EL PRESIDENTE/A DE LA JUNTA

República del Ecuador

CONSULADO GENERAL DEL ECUADOR EN PANAMA

Ministerio de Relaciones Exteriores y Movilidad Humana

LIBRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS

PODER ESPECIAL N° 28 / 2014

Tomo 1 . Página 28

En la ciudad de PANAMA, PANAMA, el 28 de mayo de 2014, ante mí, LAURA ELIZABETH VASQUEZ CHICAIZA, **ENCARGADA OCASIONAL DE ASUNTOS CONSULARES** en esta ciudad, comparece **MARIA MANUELA BONILLA NEVAREZ, de nacionalidad ECUATORIANA, Cédula de ciudadanía número 1708774615,** legalmente capaz, a quien de conocer doy fe, y quien libre y voluntariamente, en uso de sus legítimos derechos, confiere **PODER ESPECIAL**, amplio y suficiente, cual en derecho se requiere a favor de **GALO VINICIO IRIGOYEN OJEDA, de nacionalidad ECUATORIANA, Cédula de ciudadanía número 1701274043**, a fin de que por este mandato el apoderado comparezca a la celebración y suscripción de la escritura pública de compraventa del cincuenta por ciento de los derechos y acciones que le corresponden a la poderdante sobre el inmueble, departamento signado con el N° 101, Bloque seis del Conjunto Residencial "LOMA DE LOS VIENTOS", ubicado en la calle sexta y Avenida Quince, de la parroquia, cantón y ciudad de Manta, provincia de Manabí, adquirido por compra al Banco Ecuatoriano de la Vivienda, mediante escritura pública celebrada el 30 de julio de 1992, en la Notaría Primera del cantón Manta, provincia de Manabí e inscrita el 3 de agosto del mismo año, circunscrito dentro de los linderos generales y singulares especificados en dicha escritura, podrá de igual manera el mandatario, comparecer y suscribir todo tipo de acto o contrato, en trámites administrativos ante cualquier autoridad, sea esta pública o privada, a fin de legitimar aquellas escrituras públicas que haya celebrado o que vaya a celebrar a nombre de la mandante, hasta obtener la inscripción respectiva en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, para lo cual podrá suscribir todo tipo de documento público o privado y realizar toda gestión tendiente a cumplir con ese mandato. Al efecto y para el cabal desempeño de su gestión se le confiere al mandatario todas las atribuciones constantes en la sección segunda del Código de Procedimiento Civil Codificado, ecuatoriano, especialmente las tipificadas en los artículos 40, 44, 45 y siguientes, del citado cuerpo de leyes, a fin de que no sea la falta de autorización la que obste el fiel cumplimiento de este mandato. Hasta aquí la voluntad expresa de la mandante.- Para el otorgamiento de este PODER ESPECIAL se cumplieron todos los requisitos y formalidades legales y, leído que fue por mi, íntegramente a la otorgante, se ratificó en su contenido y aprobando todas sus partes firma conmigo, de todo lo cual doy fe.-

MARIA MANUELA BONILLA NEVAREZ

CONSULADO GENERAL DEL ECUADOR PANAMA

LAURA ELIZABETH VASQUEZ CHICAIZA
ENCARGADA OCASIONAL DE ASUNTOS CONSULARES

Certifico.- Que la presente es **primera copia**, fiel y textual del original que se encuentra inscrito en el Libro de Escrituras Públicas (Poderes Especiales) del CONSULADO GENERAL DEL ECUADOR EN PANAMA .- Dado y sellado, el 28 de mayo de 2014

Arancel Consular: II 6.2
Valor: 30.00

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA Nº 090016908-7
APELLIDOS Y NOMBRES
ZAMBRANO CASTILLO
GUIDO MARIANO
LUGAR DE NACIMIENTO
GUAYAS
GUAYAQUIL
PEDRO CARBO /CONCEPCION
FECHA DE NACIMIENTO 1948-02-01
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL CASADO
MERCEDES DIGNA
RON AMORES

INSTRUCCIÓN SUPERIOR
PROFESIÓN / OCUPACIÓN SOCIOLOGO
E1123/9222
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
ZAMBRANO CASTRO JOSE NESTOR
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
CASTILLO CEDEÑO ANGELA JACINTA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
GUAYAQUIL
2013-07-19
FECHA DE CADUCIDAD
2023-07-19

099

099 - 0284 0900169087
NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
ZAMBRANO CASTILLO GUIDO MARIANO

PICHINCHA
PROVINCIA
QUITO
CANTÓN
CIRCUNSCRIPCIÓN 1
COTOCOLLAO
1
ZONA
PARROQUIA

PRESIDENTA/E DE LA JUNTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 0904526399-5

APELLIDOS Y NOMBRES
RON AMORES
MERCEDES DIGNA

LUGAR DE NACIMIENTO
GUAYAS
GUAYAQUIL
PEDRO CARBO/CONCEPCION

FECHA DE NACIMIENTO 1954-09-22
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO F
ESTADO CIVIL Casada
GUIDO
ZAMBRANO

INSTRUCCIÓN
SUPERIOR

PROFESIÓN/OCUPACIÓN
ECONOMISTA

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
RON RAFAEL

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
AMORES FELICITA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
QUITO
2012-02-04

FECHA DE EXPIRACIÓN
2022-02-04

E3343M342

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES NACIONALES 2009

003

003 - 0167 0904526399
NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA

RON AMORES MERCEDES DIGNA

PICHINCHA
PROVINCIA
QUITO
CANTÓN

CIRCUNSCRIPCIÓN 1
LA CONCEPCIÓN
PARROQUIA

1
ZONA

EL PRESIDENTE/A DE LA JUNTA

2 / 3 Compraventa

Inscrito el : miércoles, 24 de noviembre de 1982

Tomo: 1 Folio Inicial: 2.134 - Folio Final: 2.137

Número de Inscripción: 1.363 Número de Repertorio: 2.143

Oficina donde se guarda el original: Notaria Primera

Nombre del Cantón: Guayas

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 30 de diciembre de 1981

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Venta y Cesión de Derechos. El Señor Honorio Raúl Pérez Planas, por los derecho que representa del Señor Carlos Pérez Noriega en su calidad de Apoderado General. Inmueble compuesto por el solar ubicado en el sitio denominado Loma de los Vientos, ubicado en la Parroquia Urbana Manta, Provincia de Manabi.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000017654	Perez Rodriguez Esther Maria	(Ninguno)	Manta
Vendedor	80-0000000017655	Perez Noriega Carlos	(Ninguno)	Manta

2 / 3 Compraventa

Inscrito el : martes, 29 de octubre de 1985

Tomo: 1 Folio Inicial: 3.784 - Folio Final: 3.785

Número de Inscripción: 1.411 Número de Repertorio: 1.744

Oficina donde se guarda el original: Notaria Vigésima Octava

Nombre del Cantón: Quito

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 25 de octubre de 1985

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Inmueble ubicado en la Parroquia Urbana Manta, en el sitio denominado "Loma de los Vientos".

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000000549	Banco Ecuatoriano de la Vivienda		Guayaquil
Vendedor	80-0000000017654	Perez Rodriguez Esther Maria	Divorciado	Guayaquil

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1363	24-nov-1982	2134	2137

3 / 1 Propiedad Horizontal

Inscrito el : viernes, 08 de febrero de 1991

Tomo: 1 Folio Inicial: 29 - Folio Final: 32

Número de Inscripción: 4 Número de Repertorio:

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 16 de enero de 1991

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Propiedad Horizontal en la que constituye Los Programa Loma de los Vientos, Palmar I y Palmar II. Ubicados en el

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

20201

Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número: 20201

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 24 de febrero de 2010*
Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa relacionada con un departamento signado con el número CIENTO UNO del BLOQUE SEIS, del piso PRIMERO PISO BAJO, del programa de viviendas denominado " LOMA DE LOS VIENTOS " de la Parroquia Manta, Cantón Manta, el mismo que se halla circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: POR EL NORTE: Con seis metros cincuenta centímetros y lindera con área verde. POR EL SUR: Con seis metros cincuenta centímetros y lindera con pasillo, departamento número ciento dos del mismo bloque. POR EL ESTE: Con nueve metros treinta centímetros y lindera con área verde. POR EL OESTE: Con seis metros cincuenta centímetros y lindera con pasillo y departamento número ciento tres del mismo bloque. POR ARRIBA: Lindera con departamento doscientos uno. POR ABAJO... Con una superficie total de SESENTA METROS CUADRADOS CUARENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS (60,45 m2). SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	1.363	24/11/1982	2.134
Compra Venta	Compraventa	1.411	29/10/1985	3.784
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	4	08/02/1991	29
Compra Venta	Compraventa - Patrimonio Familiar	1.480	03/08/1992	1.086

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

Certificación impresa por: JeM

Ficha Registral

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Cantón Manta - Manabí

1 / 2 Compraventa

Inscrito el : miércoles, 24 de noviembre de 1982

Tomo: 1 Folio Inicial: 2.134 - Folio Final: 2.137

Número de Inscripción: 1.363 Número de Repertorio: 2.143

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Guayas

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 30 de diciembre de 1981

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Venta y Cesión de Derechos. El Señor Honorio Raúl Pérez Planas, por los derecho que representa del Señor Carlos Pérez Noriega en su calidad de Apoderado General. Inmueble compuesto por el solar ubicado en el sitio denominado Loma de los Vientos, ubicado en la Parroquia Urbana Manta, Provincia de Manabi.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000017654	Perez Rodriguez Esther Maria	(Ninguno)	Manta
Vendedor	80-0000000017655	Perez Noriega Carlos	(Ninguno)	Manta

2 / 3 Compraventa

Inscrito el : martes, 29 de octubre de 1985

Tomo: 1 Folio Inicial: 3.784 - Folio Final: 3.785

Número de Inscripción: 1.411 Número de Repertorio: 1.744

Oficina donde se guarda el original: Notaría Vigésima Octava

Nombre del Cantón: Quito

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 25 de octubre de 1985

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Inmueble ubicado en la Parroquia Urbana Manta, en el sitio denominado "Loma de los Vientos".

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000000549	Banco Ecuatoriano de la Vivienda		Guayaquil
Vendedor	80-0000000017654	Perez Rodriguez Esther Maria	Divorciado	Guayaquil

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1363	24-nov-1982	2134	2137

3 / 1 Propiedad Horizontal

Inscrito el : viernes, 08 de febrero de 1991

Tomo: 1 Folio Inicial: 29 - Folio Final: 32

Número de Inscripción: 4 Número de Repertorio:

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 16 de enero de 1991

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Propiedad Horizontal en la que constituye Los Programa Loma de los Vientos, Palmar I y Palmar II. Ubicados en el

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Barrio Mirador y parroquia Tarqui. Of. NO. 14,0 1. GDPV Enero 8 de 1991.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000000549	Banco Ecuatoriano de la Vivienda		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial	Folio final:
Compra Venta	583	27-jun-1980	882	884
Compra Venta	1471	29-oct-1985	3784	

4 / 3 Compraventa - Patrimonio Familiar

Inscrito el : lunes, 03 de agosto de 1992

Tomo: 1 Folio Inicial: 1.086 - Folio Final: 1.087
Número de Inscripción: 1.480 Número de Repertorio: 2.846
Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 30 de julio de 1992
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:
a.- Observaciones:

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda Agencia Manta, representado por el Abg. Juan Jose Burgos Rodriguez, en calidad de Gerente del Banco.Un departamento signado con el número Ciento uno del BLOQUE SEIS, del área PRIMERO PISO BAJO, del programa de viviendas denominado " LOMA DE LOS VIENTOS " de la parroquia Manta, cantón Manta, el mismo que tiene los siguientes linderos y medidas: Por el Norte con seis metros cincuenta centímetros y lindera con área verde; por el Sur con seis metros cincuenta centímetros y lindera con pasillo, departamento número ciento dos del mismo bloque, por el Este con nueve metros treinta centímetros y lindera con área verde, por el Oeste con seis metros cincuenta centímetros y lindera con pasillo y departamento número ciento tres del mismo bloque, por Arriba lindera con departamento doscientos uno; por abajo... Con una superficie total de SESENTA METROS CUADRADOS CUARENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS (50,45 m2).Con fecha Agosto 3 de 1992 bajo el N.- 1009, tiene inscrito Mutuo Hipotecario- Patrimonio Familiar autorizada en la Notaria Primera de Manta, el 30 de Julio de 1,992, a favor del Banco Ecuatoriano de la Vivienda. Actualmente dicha Hipoteca se encuentra Cancelada con fecha Septiembre 3 de 1.999 bajo el N.- 551 autorizada en la Notaría Primera de Manta, el 12 de Agosto de 1.999., y Extinguido el Patrimonio Familiar con fecha 24 de Noviembre de 2010, bajo e : N o . 2 .3 8 .

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000036915	Bonilla Nevarez Maria Manuela	Casado	Manta
Comprador	80-0000000036916	Irigoyen Ojeda Galo Vinicio	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000000549	Banco Ecuatoriano de la Vivienda		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	4	08-feb-1991	29	3

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP Ab. Jaime E. Delgado Intriago MANABÍ - ECUADOR

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Compra Venta	3		
Propiedades Horizontales	1		

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

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

Emitido a las: 12:24:21 del Lunes, 28 de julio de 2014

A petición de:

Elaborado por : Juliana Lourdes Macías Suárez
131136755-9

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

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

Ab. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTRO

0115018

No. Certificación: 115018

CERTIFICADO DE AVALÚO

ESPECIE VALORADA USD 1,25

No. Electrónico: 2021

Fecha: 29 de julio de 2014

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

El Predio de la Clave: 1-02-92 42-001

Ubicado en: LOMA D LOS VIENTOS B. 6 D.101

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	*61,20*	*M2*
Área Comunal:	*14,5900*	*M2*
Área Terreno:	*12,2500*	*M2*

Perteneciente a:

Documento Identidad	*Propietario*
1301278015	*IRIGOYEN OJEDA GALO VINICIO Y SRA.*

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	673,75
CONSTRUCCIÓN:	25010,70
	25684,45

Son: VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO DOLARES CON CUARENTA Y CINCO 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 sancionado el 27 de diciembre del año 2013 conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2014 – 2015".

Ing. David Cedeño Rupert

Director de Avaluos, Catastros y Registros

Impreso por: MARIS REYES 29/07/2014 11:17:21

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORACA
USD 1.25

Nº 0066146

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en: URBANO SOLAR Y CONSTRUCCION. perteneciente a: ~~JOVEN DILDA GALO VINICIO Y SRA.~~ ubicada en: LOMA DE LOS VIENTOS S. 6.D. 101. cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE: asciende a la cantidad de: $25684.45 VEINT CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO 45/100 DOLARES. ~~CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA~~

MPARRAGA

Manta, 08 de AGOSTO del 2014

Director Financiero Municipal

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:
102

RUC: 1360020070001
Dirección: Avenida 11
entre Calles 11 y 12
Teléfono: 2621777 - 2611747
Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO
0017377

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CI/RUC: : IRIGOYEN OJEDA GALO VINICIO Y SRA.
NOMBRES :
RAZÓN SOCIAL: LOMA DE LOS VIENTOS B.6 D.10
DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 372209
CAJA: SANCHEZ ALVARADO PAMELA
FECHA DE PAGO: 28/07/2014 11:50:58

ÁREA DE SELLO

TESORERÍA DEL CUERPO DE BOMBEROS MANTA

DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	3.00
TOTAL A PAGAR	3.00

VALIDO HASTA: domingo, 26 de octubre de 2014
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

"ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO"

CONDOMINIO LOMA DE LOS VIENTOS

Calle 8 y ave 15, Manta, Ecuador

Teléfono 052-624024

CERTIFICADO DE CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES

Por medio de la presente, como presidente del complejo residencial Loma de Los Vientos, tengo a bien en certificar, que el señor Dr. Galo Irigoyen Ojeda, portador de la cedula # 170127404-3, dueño del departamento # 101 del bloque # 6, se encuentra al día en sus alícuotas hasta el mes de Julio inclusive, del presente año, 2014.

Extiendo el presente certificado de cumplimiento de obligaciones en mi calidad de presidente del consejo de administración del complejo habitacional.

Autorizamos al Dr. Irigoyen Ojeda, para que utilice este certificado según convenga a sus intereses, o como certificado de cumplimiento de obligaciones para realizar el traspaso de dominio este bien inmueble.

Lo certifico

Ab Boris Buenaventura Trujillo

Presidente

Cc 130138929-0

Dado en Manta , hoy día 29.de Julio 2014.

BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

Manta, 08 de enero de 1991
Of. ... 0134-011 G.BEV-M.

Señora Abogada
Maria Lina Cedeño Rivas
NOTARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA
Ciudad.-

De mi consideración :

Solicito a usted muy comedidamente, se sirva protocolizar la Declaración de propiedad Horizontal de los bloques multifamiliares de los Programas Loma de los Vientos y Palmar I y II etapas, ubicados en el Barrio Mirador y Parroquia Tarqui de esta ciudad, respectivamente, para lo cual adjunto copia certificada de la mencionada Declaratoria de Propiedad Horizontal, la misma ha sido emitida por la Muy Ilustre Municipalidad de Manta.

Atentamente
BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA
SUCURSAL MANTA

... Carlos Camp...
GERENTE

JCC/...
Adj: lo indicado
C.c. archivo

... del Ecuador

Que en fecha Noviembre 30 de 1990, el Señor Alcalde de Manta, Dr. José España Tejena, en uso de la facultad que le dá el Art.7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal y en base al informe favorable emitido por el Señor Arq. Ricardo Alava, Director del departamento de Planeamiento Urbano, procedió a efectuar la Declaratoria autorizando la Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal de los Bloques multifamiliares de los programas: Loma de Los Vientos, El Palmar I y II etapa ubicados en el Barrio El Mirador y avenida 15 de esta ciudad de Manta, de la Junta Nacional de la Vivienda (JNV.M).

En vista al informe favorable emitido por el Señor Arq. Ricardo Alava, Director del departamento de Planeamiento Urbano, de fecha Noviembre 26 de 1990 y acorde a lo prescrito en el Art.7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, el suscrito Dr. José España Tejena, Alcalde de Manta, atendiendo a lo solicitado por el Arq. Xavier Zambrano I., Delegado de la JUNTA NACIONAL DE LA VIVIENDA (JNV.M), hace esta Declaratoria autorizando la Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal de los Bloques multifamiliares de los Programas: Loma de Los Vientos, El Palmar I y II etapa, ubicados en el Barrio El Mirador y avenida 15 de esta ciudad de Manta y que son de propiedad de la Junta Nacional de la Vivienda.

Hágase saber de esta declaratoria al Señor Jefe del departamento de Avalúos y Catastros de esta Municipalidad, para que proceda como lo determina el inciso 2do. del mencionado artículo 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal.

Manta, Noviembre 30 de 1990

Dr. José España Tejena
ALCALDE DE MANTA

RAZON DE PROTOCOLIZACION: DOY FE: QUE A PETICION DEL BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA , PROCEDO A PROTOCOLIZAR LA DOCUMENTACION RESPECTIVA , SOBRE LA DECLARACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LOS BLOQUES MULTIFAMILIARES : DE LOS PROGRAMAS: LOMA DE LOS VIENTOS Y PALMAR, I Y II ETAPAS UBICADOS EN EL BARRIO MIRADOR Y PARROQUIA TARQUI DEL CANTON MANTA , EN MANTA A LOS DIECISEIS DIAS DEL MES DE ENERO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO . =

F).

SE PROTOCOLIZO ANTE LA EX NOTARIA ABOGADA MARIA UNA CEDEÑO RIVAS Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTE DECIMO SEPTIMO TESTIMONIO QUE SELLO Y FIRMO EN DOS FOJAS UTILES.- *MANTA 28 DE JULIO DEL 2014.- S/N (31-32).-EL NOTARIO.-*

Dr. Jorge Zambrano B.
Notario Público Primero
Manta - Ecuador.

REGLAMENTO GENERAL DE ADMINISTRACION DE EDIFICIOS MULTIFAMILIARES DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

COPIA: El Directorio del Banco Ecuatoriano de la Vivienda: En uso de la atribución que le concede el literal 8 del Art. 30 del Decreto Ejecutivo N° 277, publicado en el Registro Oficial N° 159 de 9 de Marzo de 1971; resuelve: Expedir el siguiente Reglamento General de Administración de Edificios Multifamiliares de Propiedad Horizontal.-

CAPITULO I: DEL REGLAMENTO INTERNO.-

ARTICULO 1°.- El presente Reglamento rige las relaciones de convivencia social entre los copropietarios de los Edificios Multifamiliares de Propiedad Horizontal, en todo aquello que no está previsto en la Ley, en el Reglamento General de Propiedad Horizontal y Ordenanzas Especiales sobre la materia.

CAPITULO II: DE LA ASAMBLEA GENERAL.-

ARTICULO 2°.- La Asamblea General está compuesta de todos los copropietarios del inmueble, quienes para hacer valer sus derechos, deberán cumplir estrictamente con los deberes y obligaciones inherentes a su calidad.

Quienes no estuvieren al día en el pago de las expensas que se hubieren acordado para el mantenimiento del inmueble no podrán tomar parte en las deliberaciones de la Asamblea General.

ARTICULO 3°.- La Asamblea General se reunirá ordinariamente cada mes, y extraordinariamente cuando lo solicitare cualquiera de los copropietarios o el Administrador.

ARTICULO 4°.- Para que haya quorum se necesitará un número de concurrentes cuyos derechos representen por lo menos el 50% del valor del Edificio.
Las resoluciones se tomarán por mayoría de votos de los asistentes, excepto en los casos en que la Ley requiera una mayoría especial o la unanimidad.
ARTICULO 5°.- La reconsideración de un asunto no podrá proponerse sino en la sesión o en el siguiente.
Planteada una reconsideración en esta forma, podrá discutirse y votarse en la misma sesión o en otra posterior con autorización de la Asamblea General, la reconsideración se aprobará con el voto de las dos terceras partes de los concurrentes. Prohíbese la reconsideración de lo ya reconsiderado. A menos que estuvieren por ella la totalidad de los concurrentes.
ARTICULO 6°.- La Asamblea General en su primera sesión designará al Director y al Secretario de la misma, quienes durarán en el Ejercicio de sus funciones un año, pudiendo ser relegidos indefinidamente.
A falta de los titulares en cada caso, la Asamblea designará Director o Secretario Ad-hoc según el caso.
Así mismo, la Asamblea General en su primera sesión, señalará la cantidad de dinero con que obligatoriamente habrán de contribuir cada uno de los Multifamiliares, para la formación del Fondo de Administración y Mantenimiento de los Edificios, cantidad ésta que debe ser el equivalente al 0.05% del costo del departamento. La Asamblea puede fijar una cantidad mayor a este porcentaje, de acuerdo a las necesidades que se presenten.
La primera sesión de la Asamblea General, se reunirá, obligatoriamente en fecha que fijare el BEV, dentro del primer mes que todos los departamentos hubieren sido vendidos a copropietarios del Multifamiliar de que se trate.

Si en la primera sesión no hubiere el quorum de que trata el Art. 4° el BEV realizará una segunda citación a todos los copropietarios, para una nueva sesión que se realizará ocho días después de la primera la que se reunirá por esta sola oportunidad, con el número de concurrentes que asistieren.

Todos los propietarios del Multifamiliar están obligados a contribuir con la cantidad fijada en virtud de este artículo, aún cuando hayan adquirido el departamento con un préstamo del IESS, de las Mutualistas o de otra Institución de crédito, o con sus propios medios.

ARTICULO 7°.- Las actas de las sesiones se redactarán y aprobarán en la misma sesión, a fin de que surta efectos inmediatos, debiendo ser firmadas por el Director y el Secretario. Las Actas originales se llevarán en libro especial a cargo del Secretario.

ARTICULO 8°.- El Fondo de Administración y Mantenimiento de los edificios serán manejado por el Administrador de los Multifamiliares, quien recaudará las cuotas de que habla el Art. 6° de este Reglamento. Dicho fondo se destinará a los objetivos que señalan a continuación:

a) Al pago de sueldos del Personal de Administración guardianía, jardineros y empleados de limpieza.

b) Al pago del consumo de luz para la iluminación externa de los edificios, agua para los servicios comunales y pago de luz y agua de la casa de guardianía.

c) A la pintura exterior, halls, escaleras, mantenimiento de jardines y en general, mantenimiento de todos los servicios comunales.

d) En caso de que sobrare alguna cantidad, se la podrá destinar a fines de promoción social entre los copropietarios.

ARTICULO 9°.- Son atribuciones y deberes de la Asamblea General:

a) Elegir al administrador de los bienes comunales; fijar su remuneración y removerle con justa causa.
b) Dictar el presupuesto, especialmente con lo referente a las remuneraciones que deban pagarse a los empleados;
c) Autorizar al Administrador para que contrate a los empleados que deban utilizarse en la Administración conservación y reparación de los bienes comunales;
d) Distribuir entre los copropietarios las cuotas o expensas necesarias para la administración, conservación, reparación de los bienes comunales, así como para el pago de la prima del seguro obligatorio de acuerdo a la Ley;
e) Imponer gravámenes, cuando haya necesidad de ellos, para la mejor administración o conservación reparación de los bienes comunales;
f) Imponer multas a los copropietarios cuando no cumplieren con las resoluciones de la Asamblea General cuyo objeto sea la conservación o reparación del edificio en sus aspectos físicos, higiénicos, etc.;
g) Autorizar al Administrador para hacer gastos que excedan de trescientos sucres (S/. 300.oo) y autorizar al Presidente o al Administrador para gastos de emergencia.
h) Resolver todos aquellos asuntos que no correspondieren a otros Organismos, ni constaren expresamente, en prescripciones legales y que fueren sometidas a su consideración;
i) Ordenar la iniciación de las acciones legales del caso, cuyo objeto es alcanzar el cumplimiento de lo prescrito en la Ley, Reglamento General u Ordenanzas,

que rigen la propiedad Horizontal y Reglamento y Resoluciones de la Asamblea General;
j) Disponer las medidas conducentes para la buena marcha de las relaciones entre copropietarios; y,
k) Conocer y resolver toda queja que se dirija contra la Administración del inmueble o contra los empleados, de la misma.

CAPITULO III: DEL SECRETARIO.-
ARTICULO 10.- El Secretario es un auxiliar de la Asamblea General designado del seno de la misma, que puede percibir el sueldo que se acordare.
ARTICULO 11.- Son atribuciones y deberes del Secretario:
a) Llevar la correspondencia de la Asamblea General.
b) Tener al día el archivo de las comunicaciones y más asuntos que interesan a la Asamblea General;
c) Dar a conocer al Presidente con la debida oportunidad el orden del día de las sesiones;
d) Efectuar citaciones por escrito a todos los copropietarios para la asistencia a las sesiones dándolas a conocer el orden del día.
e) Comunicar por escrito a los copropietarios todas las resoluciones que acordare la Asamblea General, fijandose el correspondiente boletín que para el efecto se colocará en lugar visible del edificio.
f) Autorizar con la firma del Director de la Asamblea y la suya toda comunicación.
g) Someter a consideración de la Asamblea General los asuntos que hayan sido presentados para su resolución; y,
h) Cumplir con todas las comisiones que le encomendare la Asamblea.

g) Cumplir y hacer cumplir las obligaciones señaladas en la Ley, Reglamento General e Interno y Ordenanzas - que se hubieren expedido o se expidieren en el futuro sobre Propiedad Horizontal; así con las resoluciones - emanadas de la Asamblea General;

h) Presentar las cuentas en el momento que solicite - la Asamblea General y además presentar al BEV, en tanto este sea acreedor de los propietarios de los departamentos un informe anual contable sobre la inversión de los dineros que constituyen el fondo de Administración y Mantenimiento de los edificios.

i) Rendir fianza para el desempeño del cargo cuando creyere conveniente la Asamblea de copropietarios;

j) Vigilar los trabajos que se hagan para conservacion y mantenimiento del edificio;

k) Responder por el ciudadano del inmueble y la integridad de todas sus pertenencias. Tener especial cuidado del departamento que algún copropietario, por razones especiales, le encargare;

l) Solicitar al Presidente de la Asamblea General - cualquier asesoramiento en asunto no previsto en este Reglamento y otras disposiciones que rigén la materia;

m) Recibir toda queja que se presente contra algún copropietario y someter el asunto a consideración de la Asamblea General que ésta resuelva lo pertinente;

n) Elevar un parte diario, al Presidente de la Asamblea General de las novedades que ocurrieren, para que evoquen conocimiento y resuelva como fuere legal;

o) Multar a los empleados que se manifiesten renuentes al cumplimiento de sus obligaciones;

p) Representar a los copropietarios para los efectos de los contratos de trabajo que se suscriban, en relación con servicios prestados o aprestarse en el edificio; representación que la tiene para los casos de juicios; y,

CAPITULO IV: DEL ADMINISTRADOR.-

ARTICULO 12.- La Asamblea General de Copropietarios designará al Administrador con voto secreto de la mayoría de los copropietarios, del seno de la misma y por un período de un año pudiendo ser reelegidos indefinidamente.

ARTICULO 13.- Son atribuciones y deberes del administrador a más de las señaladas en el Reglamento General, las siguientes:

a) Recibir de cualquier persona y por escrito, todo reclamo que se relacione con la conservación y mantenimiento del edificio en general y dar a conocer el particular al Secretario de la Asamblea.

b) Recaudar las expensas que se acordaren, de conformidad con la Ley, Reglamentos, Ordenanzas Municipales y Resoluciones de la Asamblea de Copropietarios.

c) Cobrar directamente el valor de los daños causados en el edificio por los copropietarios, allegados a éstos o personas extrañas. Para este objeto tiene libertad de acción y autorización tácita de la Asamblea de copropietarios.

d) Promover la armonía entre copropietarios;

e) Remover con la venia de la Asamblea, a los empleados de la Administración, cuando no cumplan estrictamente con sus obligaciones;

f) Pedir autorización a la Asamblea General para hacer inversiones superiores a trescientos sucres, salvo gastos de emergencia que sean imprescindibles, para la conservación del edificio, y que por lo mismo, no pueda esperar tal autorización. En estas circunstancias, hará los gastos e inmediatamente pedirá que la Asamblea los apruebe aunque para ello sea necesario una sesión extraordinaria;

g) Resolver todos los asuntos que no estuvieren previstos en las Leyes, Reglamentos de la materia u Ordenanzas ni en otras disposiciones legales.

CAPITULO V: DE LOS COPROPIETARIOS.-

ARTICULO 14.- Gozan de la calidad de copropietarios: todas las personas que cumpliendo con todos los requisitos legales y Reglamentos así como lo dispuesto en las Ordenazas Municipales, hayan adquirido el derecho de propiedad de un departamento, piso o parte cualquiera del edificio.

ARTICULO 15.- Son obligaciones y derechos de los copropietarios:

a) Llevar a conocimiento del Administrador cualquier desperfecto que se encuentre en el funcionamiento del edificio tanto en sus partes interiores como en su aspecto exterior;

b) Velar por la seguridad del inmueble;

c) Acatar las disposiciones de la Ley, Reglamento, Ordenanzas y este Reglamento Interno y más disposiciones que rigen La Propiedad Horizontal;

d) Acatar las resoluciones de la Asamblea General de Copropietarios;

e) Procurar la armonía entre condueños, guardándose los respetos y consideraciones mutuas;

f) Efectuar por cuenta propia las reparaciones que sean necesarias en el interior de sus habitaciones particulares siempre que ellas no vayan contra la estabilidad y conservación del edificio.

g) Pagar puntualmente las expensas acordadas en Asamblea General y las que por Ley, Reglamento y más disposiciones están obligados;

h) Poner en conocimiento de la Asamblea General de Copropietarios las quejas que tengan contra éstos, el

Administrador o los empleados del edificio;
j) No atentar con la vigencia de las resoluciones que tienen por objeto materializar la armonía colectiva;
k) Someter a la resolución de la Asamblea General cualquier diferencia que existiere entre copropietarios sobre aspectos de interés para los asociados;
l) Presentar a la Asamblea General cualquier petición conducente a mejorar la marcha de la convivencia social o a mejorar la parte material de la propiedad horizontal;
m) Destinar los departamentos a vivienda exclusivamente y no al establecimiento de negocios que atenten a la moral y a las buenas costumbres de los copropietarios;
n) Los copropietarios no podrán destinar su vivienda para arrendamiento sin autorización del BEV, las solicitudes para arrendamiento se las hará al BEV, debiendo adjuntarse, a la misma por parte del peticionario un informe del Consejo de Administración sobre su cumplimiento de las obligaciones económicas, y reglamentarias dentro del programa.
ARTICULO 16.- Ningún copropietario podrá dar otro uso a los bienes comunales que aquel para el cual fueron destinados.
ARTICULO 17.- Los espacios verdes no podrán destinarse a otro objeto que no sea el de jardín y el parque infantil a otra cosa que sitio de recreación, cuya construcción será de cuenta de los copropietarios.
ARTICULO 18.- Los copropietarios que protagonizaren, escándalos, algazaras o cualquier otro hecho contra las buenas costumbres serán sancionados de acuerdo a los Reglamentos Internos que prepare la Asamblea General de Copropietarios.
ARTICULO 19.- Para la construcción de cualquier obra interior o exterior, individualmente o ya colectiva que deseen realizar los copropietarios, necesitarán

del permiso del Municipio respectivo, particular que será comunicado al Banco para su aprobación final. El incumplimiento de esta disposición permitirá al Banco declarar de plazo vencido el crédito o créditos concedidos a los infractores de lo dispuesto en este artículo.

ARTICULO 20.- El Banco Ecuatoriano de la Vivienda, hará las inspecciones de los Multifamiliares, tanto de los bienes comunales como de los individuales, cuantas veces lo estime necesario a sus intereses, a fin de constatar el mantenimiento del edificio.

ARTICULO 21.- El Banco podrá llamar al orden a los copropietarios cuando sea menester, a fin de procurar, el mejor convivir entre ellos.

ARTICULO 22.- El presente Reglamento constituye una norma básica y general para la administración de los edificios multifamiliares de Propiedad Horizontal, debiendo cada Asamblea de copropietarios obligatoriamente dictar su Reglamento Interno de Administración al mismo, para que entre en vigencia deberá ser aprobado por el BEV.

ARTICULO 23.- El Directorio del BEV, absolverá cualquier duda que surgiere en la aplicación del presente Reglamento.

ARTICULO 24.- La Asamblea General de Copropietarios podrá recurrir al arbitraje como medio para solucionar diferencias entre copropietarios siempre que los interesados insistieren en este procedimiento.

DISPOSICION FINAL: El Directorio del Banco Ecuatoriano de la Vivienda dictará en cada caso, las disposiciones reglamentarias especiales que correspondan a las características y condiciones propias de los diferentes edificios de Propiedad Horizontal, las mismas que formarán parte del presente Reglamento.

BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

Dado en la Sala de sesiones del Directorio del Banco Ecuatoriano de la Vivienda en Quito, a 3 de Mayo de 1974.- F) Lcdo. Gonzalo Valarezo Luna.- SECRETARIO GENERAL.-