

1040315004

Sello  
27 Febrero 2013

# COPIA



CODIGO NUMERICO : 2013.13.08.04.P1488



**COMPRAVENTA: OTORGAN LOS CONYUGES SEÑOR  
GUSTAVO PATRICIO VELOZ VILLACRES  
SANDRA PATRICIA BUCHELI ZAMORA; A FAVOR DEL  
SEÑOR CESAR ANTONIO JIMENEZ PEREZ.-**

**CUANTIA : USD \$ 57,733.50**

**PRECIO: USD \$ 84,000.00**

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día viernes ocho de febrero del año dos mil trece, ante mí, **ABOGADA ELSYE CEDEÑO MENÉNDEZ**, Notaria Encargada de la Notaria Pública Cuarta del Cantón Manta, mediante acción de personal no. 128-UP-CJM-12-CC, otorgada por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Manabí, comparecen y declaran, por una parte, en calidad de "VENEDORES", los cónyuges señor **GUSTAVO PATRICIO VELOZ VILLACRES** y la señora **SANDRA PATRICIA BUCHELI ZAMORA**, casados entre sí, por sus propios y personales derechos, a quienes doy fe de conocer en virtud de haberme exhibido sus cédulas de ciudadanía que corresponden a los números uno siete cero tres uno cero tres dos ocho guión uno; y, uno siete cero cuatro tres tres cero

Sello  
02/27/13

Notaria Pública Cuarta  
Manta - Ecuador

cinco cinco guión dos, respectivamente, que debidamente certificadas por mí agrego a esta escritura. Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, edad, domiciliados en la ciudad de Quito y de esta ciudad de Manta; y, por otra parte, en "COMPRADOR", el señor CESAR ANTONIO JIMEN de estado civil divorciado, por sus propios derechos conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido ciudadanía número uno siete cero cero cinco ur seis guión cinco, cuya copia fotostática debidamente por mí, agrego a esta escritura, como documento. Comprador es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Quito y de tránsito por esta ciudad de Manta. Advertidos que fueron los comparecientes por mí el Notario, de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura de **COMPRAVENTA**, sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a categoría de Escritura Pública, el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑOR NOTARIO.-** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar una en la que conste un contrato de **COMPRAVENTA**, contenido en las siguientes

cláusulas: PRIMERA: INTERVINIENTES.- Intervienen al otorgamiento y suscripción del presente contrato, por una parte los cónyuges señor GUSTAVO PATRICIO VELOZ VILLACRES y la señora SANDRA PATRICIA BUCHELI ZAMORA casados entre sí, a quienes en lo posterior denominaremos "VENDEDORES"; y, por otra parte, el señor CESAR ANTONIO JIMENEZ PEREZ, divorciado, por sus propios derechos, a quien en lo posterior denominaremos "EL COMPRADOR". SEGUNDA: ANTECEDENTES.- Declaran los Vendedores, que son dueños y propietarios de un Departamento signado con la letra A - Dos, que corresponde al número Cuatro, ubicado en el Edificio Denominado Altos del Mar, el mismo que lo adquirieron por Compraventa, otorgada por los señores Victor Andrade Davila y Holger Torres Feijo, según consta de la escritura de Compraventa realizada en la Notaria Tercera del cantón Manta el veintidós de marzo del dos mil dos, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el once de abril del dos mil dos, Departamento que tiene un área de Noventa y seis metros cuadrados noventa y dos decímetros cuadrados Nivel: Mas cinco coma treinta consta de sala, comedor, cocina, cuarto de baño, dormitorio master W.C. vestidos, dormitorio, W.C. y terraza. POR ARRIBA: Linda con losa piso del departamento A tres nivel mas ocho punto veinte; POR ABAJO: Lindera con



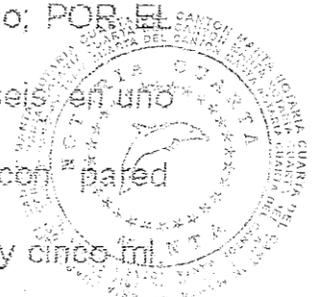
Notaria Pública Cuarta Encargada en Manta - Ecuador  
Mónica S. S. S.  
Mónica S. S. S.

losa techo departamento A uno nivel más dos cuarenta ml (P.B); POR EL NORTE: Partiendo del vértice noroeste hacia el este en seis coma veinticinco ml pared medianera lindando con departamento B dos y hacia el este en cuatro coma cero cero ml pared medianera área comunal, POR EL SUR: Partiendo del vértice suroeste hacia el este en tres coma veinte ml pared exterior lindando con terraza departamento A dos, girando hacia el sur en tres coma noventa ml pared exterior lindando con el departamento A dos girando hacia el este en cuatro coma cuarenta ml. Lindando con retiro a la avenida veinte, girando hacia el Norte en cero coma setenta ml. pared exterior lindando con retiro lateral, girando hacia el este en dos coma cincuenta ml, lindera con retiro lateral de la avenida veinte; POR EL ESTE: Partiendo del vértice noroeste hacia el sur en diez coma diez ml pared exterior lindando con retiro lateral del edificio; POR EL OESTE: Partiendo del vértice noroeste siguiendo hacia el sur en seis coma ochenta ml pared exterior lindando con retiro lateral. TERRAZA DEPARTAMENTO A DOS. AREA Nueve metros cuadrados. NIVEL. Más cinco coma treinta; POR ARRIBA: Linda con losa piso terraza nivel más ocho coma veinte departamento A tres; POR ABAJO: Linda con losa techo terraza nivel más doce coma cuarenta ml departamento A uno, POR EL NORTE: Partiendo del vértice noroeste hacia el este

en dos coma sesenta y tres ml pared exterior lindando con departamento A dos; POR EL SUR: Partiendo del vértice suroeste hacia el este en dos coma sesenta y tres ml lindando con retiro avenida veinte, POR EL ESTE: partiendo del vértice noroeste hacia el sur en tres coma veinticinco ml pared exterior lindando con departamento A dos; POR EL OESTE: Partiendo del vértice noroeste hacia el sur en tres coma veinticinco ml con pasamano lindando con el retiro lateral edificio.- PARQUEADERO NUMERO VEINTE: POR ARRIBA: Linda con losa piso departamento A Uno y terraza nivel más dos coma cuarenta ml; POR ABAJO: Linda con nivel natural del terreno; POR EL NORTE: Linda con línea divisoria parqueadero número diecinueve en cuatro coma noventa ml, POR EL SUR: Linda con línea divisoria parqueadero número veintiuno en cuatro coma noventa ml, POR EL ESTE: Linda con pared exterior bodega número cinco en dos coma cincuenta ml; POR EL OESTE: Linda con línea divisoria circulación vehicular edificio dos coma cincuenta ml, BODEGA NUMERO CINCO: POR ARRIBA: Linda con piso losa área comunal, Nivel mas dos coma cuarenta ml, POR ABAJO: Linda con nivel natural terreno; POR EL NORTE: Linda con pared medianera bodega número seis en uno coma setenta y cinco ml, POR EL SUR: Linda con pared medianera bodega número cuatro en uno coma setenta y cinco ml.



Vertical stamp: *Manabí - Ecuador*



POR EL ESTE: Linda con muro de contención edificio en dos coma cincuenta ml, POR EL OESTE: Linda con parqueadero número veinte en dos coma cincuenta ml.- TERCERA:

COMPRAVENTA.- Con los antecedentes expuestos y mediante

el presente contrato, LOS VENEDORES, tienen a bien dar en venta real y enajenación perpetua a favor del Comprador,

señor CESAR ANTONIO JIMENEZ PEREZ, el Departamento

signado con la letra A - DOS, que corresponde al número cuatro,

ubicado en el Edificio Denominado Altos del Mar, Terraza Departamento

A - DOS, Parqueadero Número VEINTE, Bodega número CINCO, de

la parroquia y cantón Manta.- No obstante de determinarse sus

mensuras, la venta se la realiza en el estado en que se encuentra el

bien, bajo los linderos ya determinados, cualesquiera que sea su cabida.-

CUARTA: CUANTIA y PRECIO.- La cuantía de este bien según

certificado emitido por el Departamento de Avalúos y catastro del

Municipio de Manta es de CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS

TREINTA Y TRES DOLARES CON CINCUENTA CENTAVOS DE DÓLAR;

y el precio de la presente venta pactado de mutuo acuerdo por los

contratantes es por la suma de OCHENTA Y CUATRO MIL DOLARES,

valor que el Comprador entrega en este acto a los Vendedores

mediante cheque certificado de la Gerencia del Banco Pichincha

C.A., de la cuenta número dos tres cero uno nueve nueve, con

el número cheque nueve dos cinco uno cuatro nueve, a su

entera satisfacción. QUINTA: DEL SANEAMIENTO.- La venta



el Abogado WILSON ZAMBRANO VINCES, matricula número :  
Dós mil uno. Colegio de Abogados de Manabí, 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 mi la notaria, se ratifican y firman  
conmigo en unidad de acto, quedando incorporada en el  
protocolo de esta notaria, de todo cuanto DOY FE- *ef*



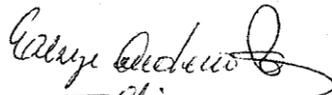
GUSTAVO PATRICIO VELOZ VILLACRES  
C.C.No. 170310328-1



SANDRA PATRICIA BUCHELI ZAMORA  
C.C.No. 170433055-2



CESAR ANTONIO JIMENEZ PEREZ  
C.C.No. 170051016-5



LA NOTARIA (E).- *ef*

*ef*



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta - Manabí

102

COMPROBANTE DE PAGO  
Nº 0242853

# CERTIFICADO DE SOLVENCIA

## DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C/RUC: 1703103281

NOMBRES: VELOZ VILLACRES GUSTAVO Y SRA.

RAZÓN SOCIAL:

DIRECCIÓN: EDIF. ALTOS DEL MAR D. 4 PARQ. 20

## DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

AVALUO PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO:

## REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 242396

CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA T.

FECHA DE PAGO: 25/01/2013 10:57:46

AREA DE SELLO



## DESCRIPCIÓN

VALOR

3.00

VENENCIA

VALOR

3.00

TOTAL A PAGAR

3.00

VALIDO HASTA: Jueves, 25 de Abril de 2013  
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

Ab. Patsy Cedeno Menéndez  
Notaria Pública Cuarta Encargada

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



Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Manta  
Rue: 136000980001  
Dirección: Av. 4ta y Calle 9 - Telf.: 2811-479 / 2811-477

# TITULO DE CREDITO No. 000148306

OBSERVACION	CODIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	1-04-03-15-004	39,88	57733,50	58364	148306

2/8/2013 10:02

VENDEDOR		ALCABALAS Y ADICIONALES		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCION	CONCEPTO	VALOR
1703103281	VELOZ VILLACRES GUSTAVO Y SRA.	ED. ALTOS DEL MAR D.4 PAR-20 B.	Impuesto principal	577,35
	ADQUIRENTE		Junta de Beneficencia de Guayaquil	173,20
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCION	TOTAL A PAGAR	750,55
1700510165	JIMENEZ PEREZ CESAR ANTONIO	S/N	VALOR PAGADO	750,55
			SALDO	0,00

EMISION: 2/8/2013 10:01 ANDREINA ALAVA LUCAS  
SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY

*[Handwritten signature]*  
T. E.  
M. J. A.



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS



Nº 100155

No. Certificación: 100155

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 8 de febrero de 2013

No. Electrónico: 10584

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: 1-04-03-15-004

Ubicado en: ED.ALTOS DEL MAR D.4 PAR-20 B-

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	122,08	M2
Área Comunal:	52,87	M2
Área Terreno:	39,88	M2

2002  
292,65

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1703103281	VELOZ VILLACRES GUSTAVO Y SRA.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	0,00
CONSTRUCCIÓN:	57733,50
	<hr/>
	57733,50

Son: CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y TRES DOLARES CON CINCUENTA CENTAVOS

Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor del Suelo actual de acuerdo al sector aprobado mediante Ordenanza por el Concejo Cantonal de Manta en Diciembre 29 de 2011, para el Bienio 2012-2013.

Arg. Daniel Perich S.

Director de Avalúos, Catastros y Registros



Ab. L. D. Conrado Mendieta  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
MANTA - ECUADOR

577,34 - 110  
173,20 - 93077  

---

750,54  
322,01 -  

---

1072,75

Impreso por: MARIS REYES 08/02/2013 9:27:25



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD=1:25

Nº 55652

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios \_\_\_\_\_  
URBANO  
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en CONSTRUCCION \_\_\_\_\_  
pertenece a VELOZ VILLACRES GUSTAVO Y SRA. \_\_\_\_\_  
ubicada ED. ALTOS DE MAR D. 4 PAR-20 B- \_\_\_\_\_  
cuyo AVALUÓ COMERCIAL PTE. COMPRAVENTA \_\_\_\_\_ asciende a la cantidad  
de \$57733.50 CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y TRES CON  
50/100 DOLARES \_\_\_\_\_  
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

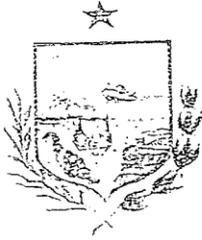
Manta, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del 20 \_\_\_\_\_

Afigueroa

7



*[Firma manuscrita]*



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA**



Nº 80244

**LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA**

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de VELOZ VILLACRES GUSTAVO Y SRA.  
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 25 de enero de 2013

**VALIDA PARA LA CLAVE  
1040315004 ED. ALTOS DEL MAR D.4 PAR-20 B-  
Manta, veinte y cinco de enero del dos mil trece**

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Ing. Pablo Macias Garcia  
TESORERO MUNICIPAL



*9*  
Ab. Lasye Ceacero Menéndez  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador

Manta, 08 de febrero de 2013

Consta por el presente documento, la certificación de que el departamento del Sr. Ing. G. Patricio veloz V., se encuentra cancelada la alícuota correspondiente al mes de enero del presente año. 2013, por lo que el propietario no adeuda ningún valor por ese concepto.

LO EXPUESTO ES VERDAD

POR LA ADMINISTRACION DEL EDIFICIO ALTOS DEL MAR

PROPIEDAD REGISTRADA  
Edificio "ALTOS DEL MAR"

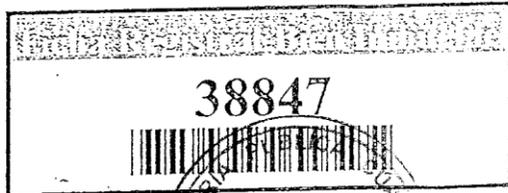
  
Firma Autorizada

132278323-5



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11



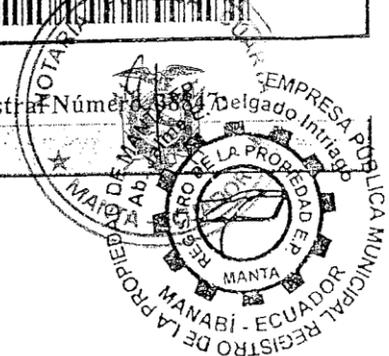
Conforme a la solicitud Número: 95954, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 38847 Delgado Intriago

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *lunes, 28 de enero de 2013*  
Parroquia: Manta  
Tipo de Predio: Urbano  
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: 1040315004

**LINDEROS REGISTRALES:**

EL DEPARTAMENTO SIGNADO CON LA LETRA A- DOS QUE CORRESPONDE AL NUMERO CUATRO UBICADO EN EL EDIFICIO DENOMINADO ALTOS DEL MAR, AREA: Noventa y seis metros cuadrados noventa y dos decímetros cuadrados NIVEL: Mas cinco coma treinta consta de sala, comedor, cocina, cuarto de maquina dormitorio master . W.C. vestidos, dormitorio, W.C y terraza POR ARRIBA; Linda con losa piso del departamento A tres nivel mas ocho punto veinte POR ABAJO: Lindera con losa techo departamento A uno nivel mas dos cuarenta ml (P.B) POR EL NORTE: Partiendo del vértice noroeste hacia el este en seis coma veinticinco ml pared medianera lindando con departamento B dos y hacia el este en cuatro coma cero cero ml pared medianera área comunal, POR EL SUR,. Partiendo del vértice suroeste hacia el este en tres coma veinte ml pared exterior lindando con terraza departamento A dos, girando hacia el sur en tres coma noventa ml pared exterior lindando con el departamento A dos girando hacia el este en cuatro coma cuarenta ml. lindando con retiro a la avenida veinte, girando hacia el Norte en cero coma setenta ml. pared exterior lindando con retiro lateral, girando hacia el este en dos coma cincuenta ml, lindera con retiro lateral de la avenida veinte, POR EL ESTE. Partiendo del vértice noroeste hacia el sur en diez coma diez ml pared exterior lindando con retiro lateral del edificio POR EL OESTE; partiendo del vértice noroeste siguiendo hacia el sur en seis coma ochenta ml pared exterior lindando con retiro lateral. TERRAZA DEPARTAMENTO A DOS. AREA. Nueve metros cuadrados. NIVEL. Mas cinco coma treinta POR ARRIBA: Lina con losa piso terraza nivel mas ocho coma veinte departamento A tres POR ABAJO; Linda con losa techo terraza nivel mas doce coma cuarenta ml departamento A uno, POR EL NORTE: Partiendo del vértice noroeste hacia el este en dos coma sesenta y tres ml pared exterior lindando con departamento a dos, POR EL SUR: Partiendo del vértice suroeste hacia el este en dos coma sesenta y tres ml lindando con retiro avenida veinte, por el Este, partiendo del vértice noroeste hacia el sur en tres coma veinticinco ml pared exterior lindando con departamento A dos, POR EL OESTE:



Ab. G. S. Delgado Intriago  
 Notario Público  
 Manta - Ecuador

Partiendo del vértice noroeste hacia el sur en tres coma veinticinco ml con pasamano lindando con el retiro lateral Edificio PARQUEADERO NUMERO VEINTE. POR ARRIBA. Linda con losa piso departamento A uno y terraza nivel mas dos coma cuarenta ml. POR ABAJO: Linda con nivel natural del terreno, POR EL NORTE: Linda con línea divisoria parqueadero numero diecinueve en cuatro coma noventa ml, POR EL SUR. Linda con línea divisoria parqueadero numero veinte y uno en cuatro coma noventa ml, POR EL ESTE: Linda con pared exterior bodega numero cinco en dos coma cincuenta ml, POR EL OESTE. linda con línea divisoria circulación vehicular edificio dos coma cincuenta ml. BODEGA NUMERO CINCO: POR ARRIBA. Linda con piso losa área comunal nivel mas dos coma cuarenta ml, POR ABAJO, Linda con nivel natural terreno POR EL NORTE: Linda con pared medianera bodega numero seis en uno coma setenta y cinco ml, POR EL SUR: Linda con pared medianera bodega numero cuatro en uno coma setenta y cinco ml, POR EL ESTE: Linda con muro contención edificio en dos coma cincuenta ml. POR EL OESTE: Linda con parqueadero numero veinte en dos coma cincuenta ml. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	21 12/12/2001	560
Compra Venta	Compraventa	933 11/04/2002	8.255

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE PROPIEDADES HORIZONTALES**

1 / 1 **Propiedad Horizontal**

Inscrito el: miércoles, 12 de diciembre de 2001

Tomo: 1 Folio Inicial: 560 - Folio Final: 636

Número de Inscripción: 21 Número de Repertorio: 6.379

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 16 de noviembre de 2001

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución de Propiedad Horizontal del Edificio denominado "Altos Del Mar". El SR: Holguer Enrique Torres Feijoo, casado, matienen separación de bienes. El SR: Jorge Alfonso Montalvo Bustamante, mantiene capitulaciones matrimoniales. Constitución de Propiedad Horizontal de un lote de terreno ubicado en la Av. veinte de la Parroquia y Cantón Manta. Departamento No. 18 (6C) Parqueadero No. 13. Bodega No. 15 Terraza.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	17-04184256	Andrade Davila Victor Hugo	Casado(*)	Manta
Propietario	80-000000006027	Ayora Donoso Sonia Lucia	Casado	Manta
Propietario	17-00810640	Boada Montalvo Miguel Ricardo	Casado(*)	Manta
Propietario	17-03075414	Montalvo Bustamante Jorge Alfonso Agusti	Casado	Manta
Propietario	80-0000000025632	Riofrio Machuca Maria	Casado(*)	Manta

Certificación impresa por: Mays

Ficha Registral: 38847

Página: 2 de 3



Propietario

17-01745679 Torres Feijoo Holguer Enrique

Casado(\*) Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2261	21-ago-2000	13787	13799

2 / 1 **Compraventa**

Inscrito el: **jueves, 11 de abril de 2002**

Tomo: **1** Folio Inicial: **8.255** - Folio Final: **8.282**  
 Número de Inscripción: **933** Número de Repertorio: **1.653**  
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Tercera**  
 Nombre del Cantón: **Manta**

Fecha de Otorgamiento/Providencia: **viernes, 22 de marzo de 2002**

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

El departamento signado con la letra A- DOS que corresponde al numero cuatro , terraza departamento A dos, parqueadero numero veinte, bodega numero cinco. del edificio denominado ALTOS DEL MAR

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000066173	Bucheli Zamora Sandra Patricia	Casado	Manta
Comprador	80-0000000066171	Veloz Villacreses Gustavo Patricio	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000060057	Andrade Davila Victor	Casado(*)	Manta
Vendedor	80-0000000060056	Boada Montalvo Miguel	Casado(*)	Manta
Vendedor	80-0000000053502	Montalvo Bustamante Jorge	Casado(*)	Manta
Vendedor	17-01745679	Torres Feijoo Holguer Enrique	Casado(*)	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	21	12-dic-2001	560	636

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

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

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

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

Emitido a las: **12:22:52** del **lunes, 28 de enero de 2013**

A petición de: **Dr. Cesar Jimenez**

Elaborado por: **Mayra Dolores Saltos Mendoza**  
131013711-0



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



Jaime E. Delgado Intriago  
Notaria Publica Manta Encargada  
Manta, Ecuador

**Jaime E. Delgado Intriago**  
Firma del Registrador

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



Declaración del síndico propietario y cónyuge  
(16734)

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS  
SECRETARÍA DE ECONOMÍA



PROPIEDAD HORIZONTAL

En base al informe No. 637-DEPUM-SVQ de fecha 12 de Noviembre del 2001, emitido por la Arq. Susana Vera de Feijoo, 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 los Sres. Jorge Montalvo Bustamante, Holguer Enrique Torres Feijoo, Miguel Ricardo Borda Montalvo y Victor Hugo Andrade Avila, propietarios del Edificio "Altos del Mar", ubicado en la calle 20, barrio Cordova, Código 107, de la Parroquia Manta, con clave catastral # 10-10-315000 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 encargado de esta Municipalidad para que proceda como lo determina el inciso 2º del mencionado Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal

Manta, Noviembre 13 del 2001

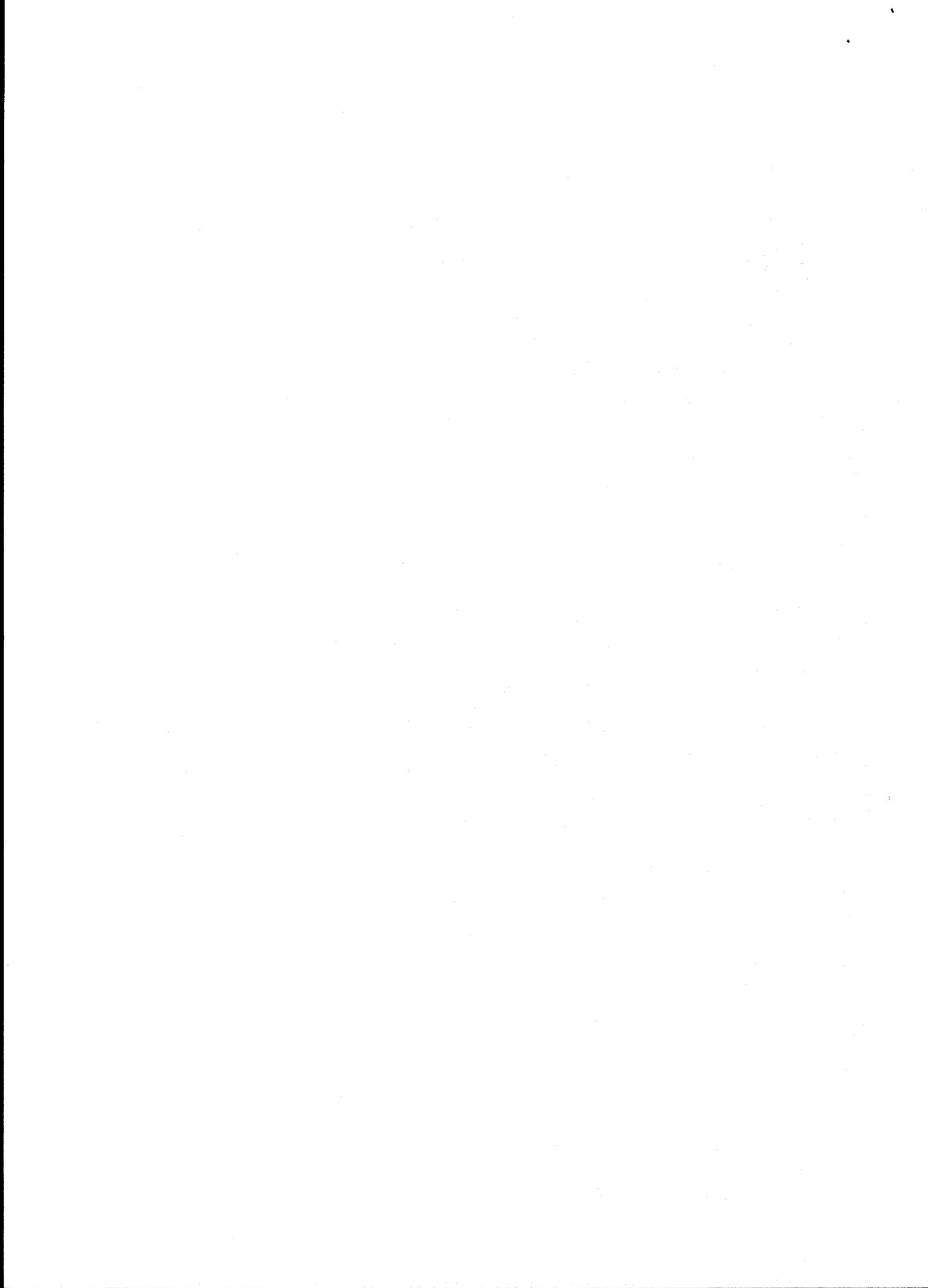
Jorge O. Zambrano Cedeno  
ALCALDE DE MANTA

Con fecha Noviembre 12 del 2001, el Alcalde de Manta, Ing. Jorge Zambrano Cedeno, en uso de la facultad que le otorga el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, y en base al informe No. 637-DEPUM-SVQ de fecha 12 de Noviembre 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 edificio denominada "ALTOS DEL MAR", de propiedad de los Sres. Jorge Montalvo Bustamante, Holguer Enrique Torres Feijoo, Miguel Ricardo Borda Montalvo y Victor Hugo Andrade Avila, ubicado en la calle 20, barrio Cordova, Código # 107 de la Parroquia Manta, con clave catastral # 10-10-315000 del cantón Manta.

Manta, Noviembre 13 del 2001

Patricia González López  
SECRETARIA MUNICIPAL ENC.

9  
Manta - Ecuador  
Municipio de Manta  
Cuarto Encargado





CAPITULO 3

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Los departamentos son exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. En el dominio el interior de las paredes medianeras, hasta la mitad del mediano de las que separan un departamento de otro de distinto a un departamento de los espacios de circulación o de los ductos de servicio general. Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son exclusivas, exceptuando la fachada. La propiedad exclusiva incluye marcos y puertas.

Se excluyen las puertas que comunican con ductos de instalaciones de bienes comunes. La puerta principal de entrada del edificio, escaleras, terrazas, piscina y asadero, son bienes comunes y reglamentada.

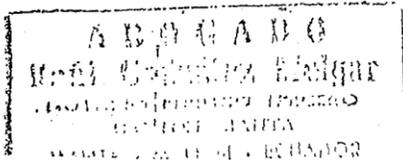
Art. 6.- MANTENIMIENTO.- A cada propietario le corresponde la cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparaciones exclusivos así como el pago de tasas por servicios y de impuestos correspondientes.

Art. 7.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes todos los bienes del edificio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales son regimenes de copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, común a todos, 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 edificio y en las obligaciones inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

Art. 9.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de 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.

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO ALTOS DEL MAR  
Arq. Hugo Andrade, Dávila



*Servita y Jeda*

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



- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley y este Reglamento;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio, en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en forma reglamentaria impuesta por la Ley y este Reglamento;
- c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de los 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 éste Reglamento, obedecer las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que está le confiera;
- e) Permitir al Administrador la inspección de los departamentos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuánto éste lo considere necesario;
- f) Notificar 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 local comercial o departamento 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;

El administrador no otorgará la certificación a que se refiere el literal g del Art. 10 del Reglamento de Propiedad Horizontal sin la previa verificación de que el contrato que vaya a celebrarse conste la cláusula en referencia.

- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima del seguro del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alieutas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los ocho días primeros de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de acción judicial correspondiente;
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la Asamblea de Copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma Asamblea;
- j) El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos;
- k) Los demás derechos y obligaciones establecidas por la Ley, Reglamento y Ordenanzas.

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO ALTOS DEL MAR  
Arq. Hugo Andrade Dávila

*Ab. E. S. y C. Cedeno Maná*  
Notaria Pública Cuarta, CANTÓN MALTA, ECUADOR

NOTARIO PÚBLICO CUARTA  
CANTÓN MALTA  
MALTA - MANABÍ

**ABUGADO**  
**Paúl González Melgar**  
NOTARIO PÚBLICO TERCERO  
CANTÓN MANABÍ  
MANABÍ

CAPITULO 4.

*Asamblea / Octubre*

DE LA CUOTA-DE DERECHO Y OBLIGACIONES

Art. 11.- TABLA DE ALICUOTAS.- La alicuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del edificio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada Departamento representa porcentualmente con relación al edificio. Estos gastos estarán contemplado en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervinientes y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como el caso de la devaluación monetaria, aumento salarial por efecto de reformas en la legislación laboral, previo aprobación de la Asamblea de copropietarios.

Departamento Nro.-1	6,2124
Departamento Nro.-2	3,9193
Departamento Nro.-3	5,9677
Departamento Nro.-4	5,4336
Departamento Nro.-5	3,7120
Departamento Nro.-6	5,3262
Departamento Nro.-7	5,5047
Departamento Nro.-8	3,7204
Departamento Nro.-9	5,3826
Departamento Nro.-1	5,5047
Departamento Nro.-11	3,5131
Departamento Nro.-12	5,4710
Departamento Nro.-13	5,4110
Departamento Nro.-14	3,7199
Departamento Nro.-15	5,4837
Departamento Nro.-16	4,6554
Departamento Nro.-17	3,7246
Departamento Nro.-18	5,4837
Penthouse	10,7016
Parqueadero Nro.-18	0,5733
Parqueadero Nro.-22	0,5733
TOTAL	100,00

ABONADO  
Por el Sr. [Nombre] [Apellido]  
[Fecha]

CAPITULO 5

DE LAS PROHIBICIONES

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

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún en título de mejora, los bienes comunes del edificio.
- b) Modificar las distribuciones, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del Administrador del edificio, quien a su vez deberá consultar a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.
- c) Hacer uso abusivo de su Departamento contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- d) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este Reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos o la seguridad del edificio.
- e) Establecer en los Departamentos: depósitos, 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 comunales del edificio, y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de los mismos que son para vivienda.
- 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 los departamentos con los espacios de circulación y utilizar éstos como sala de espera.
- i) Tocar música o causar ruidos a niveles que trasciendan del ámbito del departamento.
- j) 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 comunales.
- k) Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o de trabajo.
- l) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. No se podrá colocar ningún letrero decorativo con el nombre del usuario del local en la puerta de entrada a tal unidad de vivienda. Únicamente constará en dicha puerta el número identificador del Departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el Administrador del Edificio.



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO ALTOS MONTES  
 Arq. Hugo Andrade Dávila

Ab. Elvira Rodríguez  
 Notaria Pública Cuarta de Manta

**ABOGADO**  
**Raúl González Melgar**  
 NOTARIO PÚBLICO TERCERO  
 CANTÓN MANTA O  
 MANTA - MANABÍ - ECUADOR  
 1991-03-28-120197  
 NOTARIO PÚBLICO TERCERO  
 CANTÓN MANTA  
 MANABÍ - ECUADOR

- m) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del edificio, salvo con autorización escrita de la asamblea de Copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ella lo permita.
- n) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del Edificio, salvo con la autorización de la Asamblea de Copropietarios.
- o) Realizar actos contrarios a las Leyes, Reglamento s o disposiciones de la asamblea de Copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el edificio.
- p) 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 del edificio.
- q) 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.
- r) 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.
- s) Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
- t) El propietario arrendatario o cualquier persona que use o goce el departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes o terceros que tengan relación con el titular del local comercial o departamento, en caso de que infrinjan la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento y el presente Reglamento Interno.
- u) 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.
- v) Instalar cortinas que distorsionen la armonía y estética del edificio.

## 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, por escrito en segunda instancia, por parte del Administrador.
- b) Imposición de multa de hasta un SMV.

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EJERCICIO ALTOS DEL MAR  
Arq. Hugo Andrade Dávila

ABOGADO  
Paola Cecilia Melgar  
C.I. 10.000.000.000.000



- c) Los que infringieren las disposiciones de este Reglamento, serán demandados por el Administrador en juicio verbal sumario ante el Juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones 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 el Asamblea de los Copropietarios y conforme con este Reglamento, serán demandados ante un Juez competente de la ciudad por el Administrador del edificio, 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. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el Administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el Director de la Asamblea de Copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos, por la Asamblea General de Copropietarios.
- e) Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren por mora por dos o mas meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- f) 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 edificio o podrá ser destituido por la Asamblea en lo que sea de su competencia.

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

Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador

ESTUDIO DE PROPIEDAD, HORIZONTAL EDIFICIO ALLOS DEL MAR  
Arq. Hugo Andrade Dávalos

RECORRIDO  
Calle Comercio 1124  
Manta - Ecuador

CAPITULO 7

*20/10/2017*

DE LA ADMINISTRACION

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

Art. 17.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La Asamblea de Copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del edificio así como las relaciones de los conductores, 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 siguientes 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 cuatro copropietarios. La Asamblea en cualquier caso, será convocada por el Director y cuando éste no lo hiciera por petición del Administrador o de los cuatro o más copropietarios dentro de los ocho días de solicitada, la convocatoria a Asamblea lo harán cualquiera de éstos en forma directa y se harán 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 todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

Art. 21.- QUORUM.- El quórum para las sesiones de la Asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alcuotas del Edificio. 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 alcuotas 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.

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
Arq. Hugo Andrade Davila

**ABOGADO**  
**Raul Gonzalez Melgar**  
NOTARIO PÚBLICO TERCERO  
CANTON MANTA  
EDUCACIONAL MANABÍ - ECUADOR

*Sede 7/1/86*



Art. 22.- REPRESENTACION.- 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, lo 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 los casos contemplados en el artículo anterior.

Art. 24.- DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario tiene derecho a votar en proporción a su porcentaje (alcuota) sobre los bienes comunes del edificio.

Art. 25.- VOTACIONES.- Las decisiones de la Asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 50%, salvo los casos en que la Ley y/o este Reglamento exijan mayores porcentajes. Cada propietario tendrá derecho a un voto en proporción de su alcuota.

Art. 26.- Se requerirá el 51% del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al reglamento interno, las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumento de edificación, cambios arquitectónicos a la fachada del edificio y reveser decisiones de la Asamblea.

Art. 27.- DE LA ASAMBLEA GENERAL.- Son atribuciones y deberes de la Asamblea General:

- a) Nombrar y remover al Director de la Asamblea y al Administrador del Edificio 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 el Reglamento Interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 26. El Administrador hará protocolizar e inscribir las reformas que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad para la 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 departamentos cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o del departamento.

**ABOGADO**  
**Raúl C. Melgar**  
NOTARIO PÚBLICO TERCERO  
MANTUA, MANTUA  
Ecuador

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO ALFONSO MORALES  
Arq. Hugo Andrade Davila

**ABOGADO**

- Attestado (Acta)*
- 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 a 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 resulten convenientes para los intereses del edificio.

Las Actas de las Asambleas Generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del Director y del Secretario, quienes podrán delegar a una comisión de los copropietarios para que redacte el Acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediatamente a la celebración de la reunión.

## CAPITULO 8

### DEL DIRECTOR, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO

Art. 28.- El Directorio estará integrado por el Director, dos vocales principales y sus respectivos suplentes y por el Administrador quien hará las funciones de Secretario sin derecho a voto.

Art. 29.- DEL DIRECTORIO. Los miembros del Directorio serán nombrados por la Asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

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

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO ALTOS DEL MAR  
Arq. Hugo Andrade Dávila

ABOGADO  
Hugo González Melgar  
NOTARIO PUBLICO LEGAL  
GUAYAS, GUAYAS  
MARIA ...

Art. 31.- Son atribuciones del Director:

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



Art. 32.- Son funciones de los vocales: Contribuir con el Director en las funciones de éste y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la Asamblea de copropietarios.

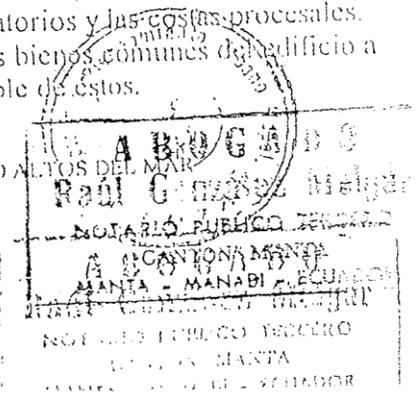
Art. 33.- DEL ADMINISTRADOR.- El Administrador del edificio será elegido por la Asamblea General por el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente por períodos iguales. Para ser Administrador no se requiere ser copropietario del edificio.

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

- a) Ejercer la Representación Legal, Judicial y Extrajudicial de los Copropietarios del Edificio Altos del Mar en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la Ley y Reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueran necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el Presupuesto aprobado y en caso 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 moratorias 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 vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.

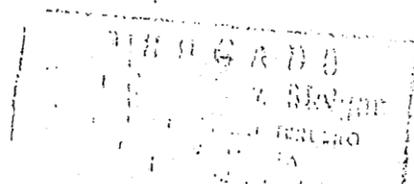
Ab. Eliseo Cedeño Maza  
Notaría Pública Cuartel de la  
Mancorcha

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO ALTOS DEL MAR  
Arq. Hugo Andrade Davila



- Señala*
- 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 mejoras de los bienes comunes del edificio, hasta los montos señalados por la Asamblea.
  - j) 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.
  - k) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.
  - l) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.
  - m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el Edificio Altos del Mar, así como los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.
  - n) Custodiar y manejar el dinero y la pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del Director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal e) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.
  - o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.
  - p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores antieréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
  - q) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Directorio.
  - r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
  - s) Supervigilar diariamente el personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del edificio.
  - t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
  - u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la Asamblea General.
  - v) Cumplir con todas las 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 Director.
  - x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la Ley y los Reglamentos.

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO ALTOS DEL MAR  
Arq. Hugo Andrade Dávila



*Artículo 1º*

Art. 35.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El secretario será elegido por la asamblea General por un período de un año. Podrá ser reelecto en forma por períodos iguales. Sus funciones son asistir a las Asambleas Generales y colaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones de ejecución del Directorio y el Administrador del edificio. Sus funciones son honoríficas.



Art. 36.- DEL COMISARIO.- Son funciones del Comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al Directorio y/o Asamblea de Copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del Administrador.

CAPITULO 9

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 37.- Los casos no previstos en este Reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la Asamblea General de Copropietarios mediante resolución adoptada por más del 50% de los asistentes.

*[Handwritten signature]*

ARQ. HUGO ANDRADE DÁVILA  
P-2075



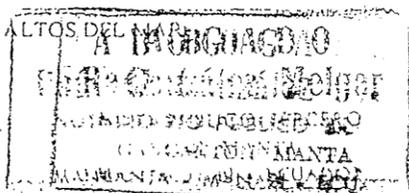
MUNIC. PLANEAMIENTO URBANO  
REVISIÓN ORDENANZA  
E INSTALACIONES

*[Handwritten signature]*  
Fecha: noviembre 09/2001

LEY DE ORDENANZA PH # 022 - 2193  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*  
Ab. Elsy Cadenó Menéndez  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO ALTOS DEL MARIQUAGUANO  
Arq. Hugo Andrade Dávila



REPUBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACION Y EDUCACION

CIUDADANIA No. 170310328-1  
VILLACRES GUSTAVO PATRICIO  
NCHA/QUITO/GONZALEZ SUAREZ  
CIEMBRE 1951  
05-1 0020 08436 M  
NCHA/ QUITO  
EZ SUAREZ 1951

*Gustavo Villacres*

ECUATORIANA\*\*\*\*\* V3333V3242

CASADO SANDRA PATRICIA BUCHELI ZAMORA  
SUPERIOR ING. CIVIL  
GUSTAVO VELOZ  
PIEDAD VILLACRES  
RUMINAHUI 14/05/2003  
14/05/2015  
REN 0580608

*[Fingerprint]*

REPUBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACION Y EDUCACION

CIUDADANIA No. 170051016-5  
IEZ PEREZ CESAR ANTONIO  
NCHA/QUITO/GONZALEZ SUAREZ  
MAYO 1936  
001- 0574 01119 M  
NCHA/ QUITO  
IEZ SUAREZ 1936

*[Signature]*

*[Portrait]*

ECUATORIANA\*\*\*\*\* E13331122

DIVORCIADO  
SUPERIOR ABOGADO  
ANTONIO JIMENEZ  
MANUELA PEREZ  
QUITO 30/01/2009  
30/01/2021  
REN 0856151

*[Signature]*

*[Fingerprint]*

REPUBLICA DEL ECUADOR  
CNE  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
CERTIFICADO DE VOTACION  
REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 07/05/2011

018-0050 1703103281  
NUMERO CEDULA

VELOZ VILLACRES GUSTAVO PATRICIO

PICHINCHA QUITO  
PROVINCIA CANTON  
CONOCOTO ZONA  
PARROQUIA

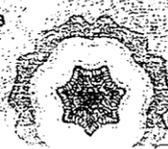
*[Signature]*

EL PRESIDENTA (E) DE LA JUNTA

REPUBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y EMPLAZACIÓN

CÉDULA DE IDENTIFICACIÓN N.º 170433055-2

CIUDADANÍA: ECUATORIANA  
APELLIDOS Y NOMBRES: BUCHELI ZAMORA SANDRA PATRICIA  
FECHA DE NACIMIENTO: 1968-03-13  
SEXO: F  
ESTADO CIVIL: CASADA  
GUSTAVO PATRICIO VELOZ VILLACRES

INSTRUCCIÓN: BACHILLERATO  
PROFESIÓN / OCUPACIÓN: SECRETARÍA

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: BUCHELI GUILLERMO  
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: ZAMORA BLANCA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: QUITO, 2012-02-15  
FECHA DE EXPIRACIÓN: 2022-02-15

ES3338V3122

COSEMIJOS

Director General: *[Signature]*  
Firma del Ciudadano: *[Signature]*



REPUBLICA DEL ECUADOR  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
CERTIFICADO DE VOTACIÓN

REFERÉNDUM Y CONSULTA POPULAR 07/05/2011

NÚMERO: 172-0007  
CÉDULA: 1704330552

BUCHELI ZAMORA SANDRA PATRICIA

PICHINCHA QUITO  
PROVINCIA CANTÓN  
CONOCOTO ZONA  
PARROQUIA

*[Signature]*  
F) PRESIDENTA (E) DE LA JUNTA

*[Signature]*  
Ab. Gisela Guerrero Mercaidez  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador

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

COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA, CONFORME CON SU ORIGINAL  
CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, AL QUE ME  
REMITO PETICION DE PARTE INTERESADA, CONFIERO ESTE  
SEGUNDO TESTIMONIO ENTREGADO EL MISMO DIA DE SU  
OTORGAMIENTO. ESCRITURA NUMERO: 2013.13.08.04.P1486.-  
DOY FE- *y*

*Elsy Cedeño Menéndez*  
*EJ*  
Ab. Elsy Cedeño Menéndez  
Notaría Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador



DOY FE: Que las precedentes  
reproducciones xeroscópicas  
en 17 fojas útiles, anversos.  
reversos son iguales a sus  
originales, Manta **7 FEB 2013**

*Elsy Cedeño Menéndez*  
Ab. Elsy Cedeño Menéndez  
Notaría Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador