

Sello
15-01-10-11

07/25/14



REPUBLICA DEL ECUADOR

NOTARIA PUBLICA CUARTA
DEL
CANTON MANTA

TESTIMONIO DE ESCRITURA
COMPRVENTA

De _____

Otorgada por _____ SEÑOR CHRISTOPHER JONATHAN MAYORCA
ZAMBRANO.

A favor de _____ LA COMPAÑIA LUCEJO S.A.

Cuantía _____ USD \$ 35,862.45

Autorizado por la Notaria
ABG. ELSYE CEDEÑO MENÉNDEZ

Registro _____ PRIMER 2014.13.68.04 PTO. 11 No. _____

Manta, a 19 de FEBRERO de 2014

CODIGO: 2014.13.03.04.F1284

COMPRAVENTA: OTORGA- EL SEÑOR - CHRISTOPHER JONATHAN MAYORGA ZAMBRANO; A FAVOR DE LA COMPANIA LUGERO S.A.-



CUANTIA: USD \$ 35,862.45

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día miércoles diecinueve de febrero del año dos mil catorce, ante mí.

Abogada ELSYE CEDENO MENENDEZ, Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, comparecen y declaran, por una parte, en calidad de "VENDIDOR" el señor CHRISTOPHER JONATHAN MAYORGA ZAMBRANO, por sus propios derechos, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponden a los número uno tres uno uno ocho siete uno siete uno guión uno, cuya copia debidamente certificada por mí, se agrega a esta escritura. El Vendedor es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil soltero y domiciliado en esta ciudad de Manta, y, por otra parte, en calidad de "COMPRADORA" la COMPANIA LUGERO S.A., debidamente representada por la señora CONSUELO NARCISA RAMONA ZAMBRANO SEGOVIA, en calidad de Gerente General, conforme lo justifica con el nombramiento que se adjuntan a que se agrega como documento habilitante, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponde a los números uno tres uno uno ocho nueve siete dos tres guión uno, cuya copia

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI



certificada por mí, se agrega a esta escritura. La compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil divorciada y domiciliada en esta ciudad de Manta. Advertidos que fueron los comparecientes por mí la señora Notaria, de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura de COMPRAVENTA, sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a categoría de Escritura Pública, el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: SEÑORA NOTARIA.- En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase usted incorporar una en la que conste un contrato de COMPRAVENTA, contenido en las siguientes cláusulas: PRIMERA: INTERVINIENTES.- Intervienen al otorgamiento y suscripción del presente contrato, por una parte, el señor CHRISTOPHER JONATHAN MAYORGA ZAMBRANO, a quien se le denominará "EL VENDEDOR", y, por otra parte, la COMPAÑIA LUGEJO S.A., debidamente representada por la señora CONSUELO NARCISA RAMONA ZAMBRANO SEGOVIA, en calidad de Gerente General, conforme lo justifica con el nombramiento que se adjuntan y que se agrega como documento habilitante, a quien en lo posterior denominaremos "LA COMPAÑIA COMPRADORA". SEGUNDA: ANTECEDENTES.- Declara el Vendedor señor CHRISTOPHER JONATHAN MAYORGA ZAMBRANO, declara que es dueño y propietario de la oficina número QUINIENTOS

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA-MANABI

CUATRO, del edificio "El Navio" ubicado en la Urbión Jaime
Chávez Gutiérrez del Barrio Córdova de la Parroquia Urbana
Manta del cantón Manta, el mismo que adquirí por compra
que le hice a la Compañía Gorper S.A., según consta de la
Escritura Pública de Compraventa, celebrada en la Notaría
Pública de la Octava de la ciudad de Guayaquil, el cinco
de mayo del año dos mil doce, debidamente inscrita en el
Registro de la Propiedad del cantón Manta, el treinta y uno de
octubre del año dos mil doce.- Oficina ubicada en la parte
posterior central de la cuarta planta alta, compuesta por el
área de oficina, medio baño y un cuarto de aire acondicionado,
encuadrado dentro de las siguientes medidas y linderos: POR
ARRIBA: Lindera con la Oficina Seiscientos cuatro; POR ABAJO:
Lindera con parte de las Oficinas Cuatrocientos tres y
Cuatrocientos cuatro; POR EL NORTE: Partiendo desde el vértice
Nordeste hacia el Oeste en dos metros cinco centímetros, luego
hacia el Norte en un metro cincuenta centímetros luego
hacia el Oeste en un metro diez centímetros, luego gira
el Sur en un metro cincuenta centímetros y luego gira
el Oeste en dos metros cinco centímetros lindando con
parte de las oficinas Quinientos tres y Quinientos cinco y área
común de hall; POR EL SUR: Lindera con vacío hacia área común
en cinco metros veinte centímetros; POR EL ESTE: Lindera con la
Oficina Quinientos tres en diez metros cinco centímetros;
POR EL OESTE: Lindera con la oficina Quinientos cinco en el

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA MANABI



cinco centímetros.- Área neta: CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y NUEVE CENTIMETROS CUADRADOS; alícuota: cero coma cero ciento ochenta y dos por ciento, Área de terreno: VEINTIDOS METROS CUADRADOS CON VEINTIUN CENTIMETROS CUADRADOS; área común: DIECINUEVE METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y CINCO CENTIMETROS CUADRADOS; área total: SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS CON TREINTA Y CUATRO CENTIMETROS CUADRADOS.- TERCERA: VENTA.- Con los antecedentes expuestos y mediante el presente contrato, el señor CHRISTOPHER JONATHAN MAYORCA ZAMBRANO, por sus propios derechos vender, ceder y transferen a la COMPAÑIA LUGEJO S.A., quien compra, adquiere y acepta a través de la señora CONSUELO NARCISA RAMONA ZAMBRANO SEGOVIA, en su calidad de Gerente General, la oficina, descrito e individualizado en la cláusula segunda de los antecedentes, número QUINIENTOS CUATRO, del edificio "El Navío" ubicado en el Malecón Jaime Chávez Gutiérrez del Barrio Córdova de la Parroquia Urbana Manta del cantón Manta, con todas sus medidas y linderos sin reservarse al Vendedor nada para sí.- CUARTA: PRECIO.- El precio de la presente venta pactado de mutuo acuerdo por los contratantes es la suma de TREINTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS DOLARES CON CUARENTA Y CINCO CENTAVOS, que el Comprador entrega en este acto al Vendedor, quien declara recibirlo al contado, en dinero

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA-MANABI

efectivo, a su entera satisfacción y sin tener en lo posterior
ninguna reserva que hacer por tal concepto, renunciando inclusive
a la acción de rescisión enorme. QUINTA: DEL SANEAMIENTO.-
La venta, en esta oficina, se hace como cuerpo cierto y en el
estado en que se encuentra la propiedad vendida,
con todos sus derechos, usos, costumbres, servidumbres activas
y pasivas y sin ninguna limitación del dominio que pueda
obstaculizar el libre ejercicio del mismo por parte del adquirente,
quien declara que conoce muy bien la propiedad que compra.
Sin perjuicio de lo anterior, el Vendedor se obliga al
saneamiento por los vicios redhibitorios y por la evicción de ley.
SEXTA: DOMICILIO.- Las partes contratantes de mutuo acuerdo,
señalan su domicilio en la ciudad de Montalvo, para los efectos
legales que se derivan del presente Contrato. SEPTIMA:
AUTORIZACION PARA INSCRIBIR.- Se faculta al portador de la
copia autorizada de esta Escritura, para requerir del Señor
Registrador de la Propiedad del Cantón Montalvo, las inscripciones
que por Ley corresponden. LAS DE ESTILO.- Sirvase
Señora Notaria, agregar las demás cláusulas de estilo que
sean necesarias para la validez y perfección de lo presente.
La Señora Pública Usada Señora Notaria se dignará agregar las
demás cláusulas de estilo. Hasta aquí lo escrito que por lo
común los documentos antes y habilitados que se inscriben
quedan elevados a Escritura Pública con todo el valor legal, y
a los comparecientes aceptan en todo y cada una.

POBLADO PUBLICO CUARTA
MONTALVO-MANABAL



9/1/1911
Señora Pública Usada
Señora Notaria

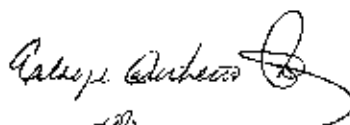
partes, minuta que esté firmada por el Abogado JESUS
ZAMBRANO ZAMBRANO, matrícula número: Trece - Dos mil
ocho - Ochenta y seis. Foro de Abogados, para la celebración de
la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos
previstos en la ley notarial; y, leída que le fue a los
comparecientes por mí la señora Notaria, se ratifican y firman
conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el
protocolo de esta notaria, de todo cuanto. DOY FE. - 9



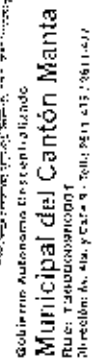
CHRISTOPHER JONATHAN MAYORGA ZAMBRANO
C.C.No.- 131187171-7



CONSUELO ZAMBRANO SEGOVIA
COMPAÑIA LUGEJO S.A.
GERENTE GENERAL
C.C.No.- 130309723-0


LA NOTARIA .-

NOTARIA PUBLICA CUARTA
SANTA - MANABI



TITULO DE CREDITO No. 000245359

[illegible]

2/19/2014 10:50 MAXITZA ELIZABETH PARÁZGA
AYUCHUNDIA

SAUNO SUJETO A VARIACIÓN POR REGIMENES DE LEY





Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Maná
RUC: 300009000001
Dirección: Av. 4ta y Calle 3. Tel: 0611-4291461-477

TITULO DE CREDITO No. 000245360

27/02/2014 10:58

OBSERVACIÓN		CODIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANA de la parroquia Maná		1-04-07-01-008	22.21	35862.45	222700	245360
VENDEDOR						
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZON SOCIAL	DIRECCION	UTILIDADES			
1911871717	MAYORCA ZAMBRANO CHRISTOPHER JONATHAN	EDIF. EL MAMO OFC. 504	CONCEPTO			
			GASTOS ADMINISTRATIVOS			
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZON SOCIAL	DIRECCION	Iniciativa Pictorial Compra-Venta			
191789119001	CA. LUGERIO S.A	MANA / AV 6 SAN Y CALLE 15 Y 16	TOTAL A PAGAR			
			VALOR PAGADO			
			SALDO			
			1,000			
			38.47			
			59.47			
			19.47			
			0.00			

EMISION: 27/02/2014 10:58 MANITA ELIZABETH PARRAGA ANCHUNDIA

SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY

DIRECCION AUTONOMA DE REGISTRO Y
MUNICIPALIDAD DEL CANTON MANA
CANTON MANA
Fecha: 27/02/2014

SECRETARIA DE REGISTRO



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

Nº 01



ESPES E VAL GRADA

USD 1:25

No. Certificación: 119761

CERTIFICADO DE AVALÚO

19 de febrero de 2014

No. Electrónico: 19883

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: 1-04-07-01-036

Ubicado en: EDIF. EL NAVIO OFIC. 504

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 53,89 M2

Área Comunal: 19,4500 M2

Área Terreno: 22,2100 M2

Pertenece a:

Documento Identidad: Propietario

1311871717 CHRISTOPHER JONATHAN MAYORGA ZAMBRANO

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	11660,25
CONSTRUCCIÓN:	24202,20
	<u>35862,45</u>

Son: TREINTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS DÓLARES 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, sancionada el 27 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley Orgánica del Bienes 2014 - 2015".

[Firma]
Ar. Daniel Espín Sornoza

Director de Avalúos, Catastros y Registros

[Firma]
B. g. Eliseo Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta

Impreso por: [illegible]





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALGRADA

Usd 1:25

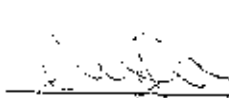
Nº 0062938

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANO
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR y CONSTRUCCION
pertenciente a CHRISTOPHER JONATHAN MAYORGA ZAMBRANO
ubicada EDIF. EL NAVIO OFIC. 504
cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad
de \$35862.45 TREINTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS 45/CENTAVOS
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA.

RCAÑARTE

Manta, _____ de 19 _____ FEBRERO del 2014 _____


Director Financiero Municipal





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESECE VALORADA

USD 1.25

Nº 0040348



LA TESORERÍA 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 MAYORGA ZAMBRANO CHRISTOPHER JONATHAN.
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 17 de Febrero de 2014

VALIDO PARA LA CLAVE
2040701036 ESECE EL NAVIO OFIC.504
Manta, diez y siete de Febrero del dos mil catorce



E. Pineda
Elyse Cordero Menéndez
Notaría Pública Cuarta
deudor





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta, Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

0045423

102 CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CIRUC: MAYORGA ZAMBRANO CHRISTOPHER JONATHAN
NOMBRES:
RAZÓN SOCIAL: EDIFICIO EL NAVIO OFICINA 504
DIRECCIÓN:

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: SANCHEZ ALVARADO PAMELA
CAJA: 18/02/2014 11:51:54
FECHA DE PAGO:

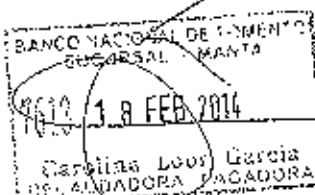


ESTE COMPROBANTE

VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
		3.00
		3.00
TOTAL A PAGAR		

VALIDO HASTA: Lunes, 19 de Mayo de 2014

CERTIFICADO DE SOLVENCIA



DE PAGO

PROCESADO EN: 18 FEB 2014
POR: CAROLINA LOPEZ GARCIA
CARGO: AGENTADORA PAGO
LUGAR: MANTA, MANABÍ

Referencia: 0045423
Fecha: 18/02/2014
Código de Verificación: 0045423
Código de Control: 0045423

ORIGINAL CLIENTE



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

18825



Conforme a la solicitud Número 095957, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apareamiento: 14 de diciembre de 2009
Parroquia: Urbana

Tipo de Predio: Urbana
Cód. Catastral/Registro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

Formando Parte del Edificio "El Navío" ubicado en el malecón Jaime Chavez Gutierrez del Barrio Cordova de la Parroquia Urbana Manta del Canton Manta, se encuentra la oficina 504 Oficina ubicada en la parte posterior central de la cuarta planta alta, compuesta por el área de oficina, medio baño y un cuarto de aire acondicionado, presenta los siguientes linderos y medidas. POR ARRIBA. Lindera con la oficina 604, POR ABAJO. Lindera con parte de las oficinas 403 y 404, POR EL NORTE. Partiendo desde el vértice nordeste hacia el oeste en 2.05 centímetros, luego gira hacia el norte en 1.50 centímetros luego gira hacia el oeste en 1.10 cm, luego gira hacia el sur en 1.50 cm, y luego gira hacia el oeste en 2.05cm lindando con parte de las oficinas 503 y 505 y área común de hall POR EL SUR. Lindera con vacío hacia área común en 5.20cm, POR EL ESTE. Lindera con la oficina 503 en 10.55cm POR EL OESTE. Lindera con la oficina 505 en 10.05cm AREA NETA: 53,89 m2, ALICUOTA: 0,0182%, AREA DE TERRENO: 22,21 M2, AREA COMUN: 19,45 M2, AREA TOTAL: 73,34 M2, SOLVENCIA: La Oficina descrita se encuentra libre de Gravamen.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio (inicial)
Compra Venta	Permuta	1904 18/07/2001	16.012
Compra Venta	Subdivisión de Terreno	1447 19/08/2003	3.020
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	18 17/07/2003	645
Planes	Plano de Terrenos	22 17/07/2003	-
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	2 23/02/2005	18
Compra Venta	Compraventa	3058 31/07/2012	55.218

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

Permuta
Inscrito el 18 de julio de 2001
Tomo: Folio Inicial: 16.012 - Folio Final: 16.026
Número de Inscripción: 1.904 Número de Repertorio: 3.399
Oficina donde se guarda el original: Notaría Trigésima Octava
Nombre del Cantón: Guayaquil
Fecha de Otorgamiento/Providencia: Lunes, 04 de junio de 2001
Escritura/Inicio/Resolución:

Certificación impresa por: CIES

Plan: Original 18825



Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

La Compañía Naviera Marnizan S.A. legal y debidamente representado por la Sra. Lucia Zambrano de Cepa en su calidad de Gerente. La Compañía Inmobiliaria Calestra S.A. legal y debidamente representada por el Sr. Jaime Estrada Bonilla en su calidad de Gerente. La Compañía Gorpor S.A. legal y debidamente representado por Jaime Luigi Ramirez Baquero en su calidad de Gerente.* La Compañía Naviera Marnizan, es actual e indiscutida propietaria de un lote de terreno ubicado con frente a Malecón Jaime Chávez Gutiérrez en la ciudad de Manta, parroquia y cantón Manta. Un área de Mil ochocientos ochenta y nueve metros cuadrados (1.889 m2.).* La Compañía Inmobiliaria Calestra S.A. es actual e indiscutida propietario de un lote de terreno ubicado en el Barrio Cordova, frente al Malecón de la parroquia y cantón Manta. Superficie total de Seiscientos metros cuadrados.* La Compañía Gorpor S.A. se constituyó mediante escritura pública otorgada el quince de noviembre del año dos mil ante el Notario Trigésimo Octavo del cantón Guayaquil, teniendo como objeto principal dedicarse a la construcción de edificios en propiedad horizontal. La compañía Naviera Marnizan S.A. e Inmobiliaria Calestra S.A. transfieren de manera libre y voluntaria a la Compañía Gorpor S.A. los solares antes mencionados. Gorpor S.A. acepta la permuta que a su favor realizaron de los solares descritos, las compañías Naviera Marnizan S.A. e Inmobiliaria Calestra S.A. y a cambio de los solares recibidos se obligan y comprometen a entregar la cantidad de Mil Doscientos siete metros cuadrados de construcción en el inmueble o los inmuebles que la Compañía Gorpor S.A. realice en los solares antes mencionados. Los mil doscientos siete metros cuadrados que la Compañía Gorpor S.A. entrega a las compañías Naviera Marnizan S.A. e Inmobiliaria Calestra S.A. por la permuta de los terrenos antes mencionados.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Permutantes	80-0000000015710	Compañía Gorpor S.A.		Manta
Permutantes	80-0000000021937	Compañía Inmobiliaria Calestra S.A.		Manta
Permutantes	80-0000000000124	Compañía Naviera Marnizan S.A.		Manta

2 / 3 Subdivisión de Terreno

Inscrito el: martes, 19 de agosto de 2003

Tomo: I Folio Inicial: 5.027 - Folio Final: 5.042
Número de Inscripción: 1.447 Número de Repertorio: 3.374
Oficina donde se guarda el original: Notaría Trigésima Octava
Nombre del Cantón: Guayaquil

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 01 de agosto de 2003

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PROTOCOLIZACION DE LA AUTORIZACION DE UNIFICACION Y APROBACION DE SUBDIVISION otorgada por la J. Municipalidad de Manta, del código Ciento siete, ubicado en el Malecón Jaime Chávez, Barrio Cordova, Parroquia Manta, cantón Manta. La Compañía Gorpor S.A. legal y debidamente representada por el Sr. Arquitecto Jaime Luigi Ramirez Baquero. Esta compañía es propietario de dos lotes de terreno que forman un solo cuerpo cuya descripción es la siguiente: a) Lote de terreno ubicado con frente al Malecón Jaime Chávez Gutiérrez en la ciudad de Manta, parroquia y cantón Manta, provincia de Manabí. Lo que encierra un área de Mil ochocientos ochenta y nueve metros cuadrados (1.889 m2). b) Un lote de terreno ubicado en el Barrio Córdoba, frente al Malecón de la parroquia y cantón Manta, provincia de Manabí. Terreno que tiene una superficie total de Seiscientos metros cuadrados.* La Compañía Gorpor S.A. debidamente representada por el Sr. Arq. Jaime Luigi Ramirez Baquero y mediante autorización de UNIFICACION número seis mil trescientos veintidós de fecha Julio 21 del 2003 concedida a su favor, procede a Unificar los dos lotes de terrenos descritos anteriormente, y que son de su propiedad los mismos que ya unificados consta con una Superficie total de Dos mil cuatrocientos ochenta y nueve metros



cuadrados.* División de Terrenos: La Compañía Corpor S.A. legal y debidamente representada por el Sr. Arquitecto Jaime Luiggi Ramirez Baquero, proce a Dividir, de conformidad con los planos adjuntos los lotes de terreno anteriormente descritos en los siguientes términos: * Solar "A": Con un área de Mil doscientos sesenta y nueve metros cuadrados con cincuenta y nueve decímetros cuadrados (1.269.59 mts.2.). * Solar "B": Con un área de Mil doscientos diecinueve metros cuadrados cuarenta y un decímetros cuadrados (1.219.41 mts.2.).

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Autoridad Competente	80-00000000151	Ilustre Municipalidad de Manta		Manta
Propietario	80-0000000015710	Compañía Corpor S.A.		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1904	18-jul-2001	16012	16026

3.2 Propiedad Horizontal

Inscrito el: viernes, 17 de octubre de 2003

Tomo:	1	Folio Inicial:	645	- Folio Final:	681
Número de Inscripción:	18	Número de Repertorio:		4.242	
Oficina donde se guarda el original:	Notaría Trigésima Octava				
Nombre del Cantón:	Guayaquil				

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 11 de septiembre de 2003

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución al régimen de Propiedad Horizontal del Edificio denominado El Navío.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000015710	Compañía Corpor S.A.		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1447	19-ago-2003	5027	5042

3.3 Plano de Terrenos

Inscrito el: viernes, 17 de octubre de 2003

Tomo:	1	Folio Inicial:	1	- Folio Final:	1
Número de Inscripción:	22	Número de Repertorio:		4.243	
Oficina donde se guarda el original:	Notaría Trigésima Octava				
Nombre del Cantón:	Guayas				

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 11 de septiembre de 2003

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Plano de Terrenos del Edificio EL NAVIO.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000015710	Compañía Corpor S.A.		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	18	17-oct-2003	645	681

5 / 2 Propiedad Horizontal

Inscrito el : miércoles, 23 de febrero de 2005

Tomo: 1 Folio Inicial: 18 - Folio Final: 40

Número de Inscripción: 2 Número de Repertorio: 938

Oficina donde se guarda el original: Notaría Trigésima Octava

Nombre del Cantón: Guayaquil

Fecha de Otorgamiento/Providencia: Lunes, 24 de enero de 2005

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PROTOCOLIZACION DE LA SUBDIVISION DE ALICUOTAS ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL;
Y, MODIFICACION A LA DECLARATORIA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO

" E L N A V I O "

Edificio El Navio, ubicado en el Malecón "Jaime Chavez Gutierrez" del barrio Córdova de la parroquia Manta del cantón del mismo nombre, de propiedad de la Compañía Gorpor S.A. Mediante comunicación de fecha 3 de octubre de 2004 remitida por el Arq. Luiggi Ramirez, de la Cia. Gorpor S.A. a la Arq. Susana Vera de Feijoo, Directora de Planeamiento Urbano, solicita la Unificación de las oficinas 503, 504 que corresponde al piso Cuarto; y, 603 con 604 del piso quinto y su posterior Subdivisión en las oficinas 503, 504 y 505 y las 603, 604 y 605 del Edificio El Navio, ubicado en el Malecón "Jaime Chavez Gutierrez" de la ciudad de M

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000015710	Compañía Gorpor S A		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	18	17-oct-2003	645	681

6 / 3 Compraventa

Inscrito el : miércoles, 31 de octubre de 2012

Tomo: 1 Folio Inicial: 58.218 - Folio Final: 58.266

Número de Inscripción: 3.058 Número de Repertorio: 6.727

Oficina donde se guarda el original: Notaría Trigésima Octava

Nombre del Cantón: Guayaquil

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 05 de abril de 2012

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

La compañía Gorpor S.A. legalmente representada por el Arq. Luiggi Ramirez Baquero, en su calidad de Gerente de la Oficina ubicada en la Parte posterior central de la cuarta planta alta compuesta por el area de oficina, medio baño y un cuarto de aire acondicionado.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-11871717	Mayorga Zambrano Christopher Jonathan	Soltero	Manta
Vendedor	80-0000000015710	Compañía Gorpor S A		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	2	23-feb-2005	18	40
Planos	32	17-oct-2003	1	1

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Pleros	1		
Compra Venta	3		
Propiedades Horizontales	2		

Los movimientos Registrados 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 15:12:36 del martes, 11 de febrero de 2014

A petición de:

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



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

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



Abg. Jaime E. Delgado Patriago
Firma del Registrador

Ymore
Abg. Elsy Cealano Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Fonodot





EL NAVIO

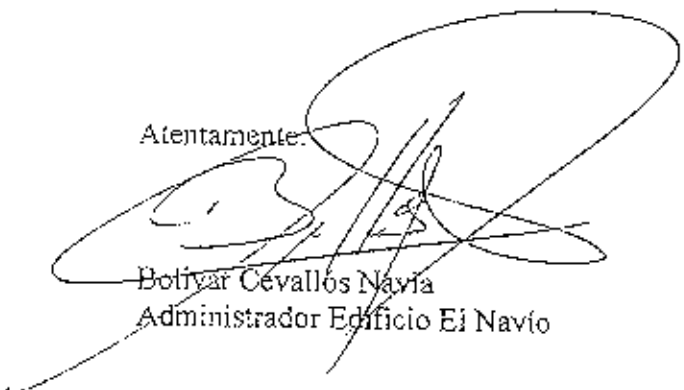
Manta, 17 de Febrero del 2014

CERTIFICADO DE EXPENSAS

Por medio del presente certificamos que la oficina # 504 de propiedad del Sr. CHRISTOPHER MAYORGA ZAMBRANO se encuentra al día con el pago de las alcótuas por mantenimiento de las áreas comunales del Edificio el NAVIO

El interesado puede hacer uso del presente certificado, como mejor convenga a sus intereses

Atentamente,



Botívar Cevallos Navia
Administrador Edificio El Navío

REGLAMENTO INTERNO EDIFICIO EL NAVÍO

CAPITULO 1

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El Edificio EL NAVÍO actualmente se encuentra construido y está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regula las relaciones de propiedad del edificio, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

Art. 2.- El Edificio EL NAVÍO se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como son los estacionamientos, los locales comerciales, las oficinas y los departamentos; y son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente Reglamento Interno.

CAPITULO 2

DEL EDIFICIO

Art. 3.- El Edificio EL NAVÍO se encuentra ubicado en la ciudad de Manta, en el Malecón Jaime Chávez Gutiérrez, entre las Calles 19 y 20 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. Se compone de una planta baja en el que se encuentran 24 estacionamientos, dos locales comerciales y áreas complementarias de circulación peatonal, vehicular y de servicios; 1era. planta alta con varias oficinas para una sola organización; 2da. planta alta con varias oficinas para una sola organización; 3era. planta alta con cuatro oficinas individuales; 4ta. planta alta con cuatro oficinas individuales; 5ta. planta alta con cuatro oficinas individuales y 6ta. planta alta con cuatro departamentos, además de una pequeña terraza superior, cada una de ellas con sus respectivas áreas comunes.

Art. 4.- Los planos del edificio, de acuerdo con el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal, fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio, distribución de las plantas, esta dividido, de los locales que integran cada planta, las especificaciones de los estacionamientos, instalaciones y demás bienes comunes del edificio. Los planos en referencia, forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los propietarios como único para el Régimen de Propiedad Horizontal, su relación y sus derechos.



CAPITULO 3

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Los estacionamientos, los locales comerciales, las oficinas y los departamentos son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Están incluidos en este dominio, el interior de las paredes medianeras, el piso y el techo hasta la mitad del espesor, y aquellos no declarados como bienes comunes. Son paredes medianeras las que separan un local de otro de distinto dueño, las que separan un local de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de servicio general.

Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada en planta baja. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas. Se excluyen las puertas que comunican con ductos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes.

Respecto al área de estacionamiento vehicular, en caso de producirse accidentes entre dos o más vehículos, el causante resarcirá los gastos respectivos al propietario del vehículo perjudicado. En todo caso los accidentes que se produjeran dentro del área de estacionamiento serán de cuenta y riesgo exclusivo de los actores. En caso de no ponerse de acuerdo, se estará a lo dispuesto en la ley y a la competencia de los jueces respectivos.

Se prohíbe el uso excesivo de bocinas, alarmas sonoras, equipos de sonido, reuniones sociales, etc. dentro del área de estacionamiento, así mismo queda prohibido expresamente, lavar vehículos dentro de esta zona.

Art. 6.- MANTENIMIENTO.- A cada copropietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos.

Art. 7.- REQUISITOS PARA MODIFICAR BIENES EXCLUSIVOS.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, seguridad, solidez, o salubridad del inmueble declarado en propiedad horizontal, salvo que dichas modificaciones además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los copropietarios asistentes a la Asamblea de Copropietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y que además se encuentre de conformidad con la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el presente Reglamento Interno.

Art. 8.- BIENES COMUNES.- Son Bienes Comunes todos los elementos y partes del edificio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

Son bienes comunes:

a) El terreno.- El terreno sobre el que se asienta la construcción del edificio con inclusión de espacios destinados a retiros, terrazas y circulación.

b) Zona de libre acceso al área de estacionamiento.- Esta área por su uso es un bien común y ningún caso podrá ser usado para otro fin específico que aquel para el que fue concebido.

c) La terraza común.- Ubicada al nivel de la cubierta del edificio, con un cuarto para guardián.

d) Los ascensores.- Son para el uso exclusivo de personas (8 máximo), y por ningún motivo podrá subirse por él, equipos pesados que sobrepasen los 560 KG que es su capacidad máxima de carga. En la prohibición se incluyen materiales como basura que no se encuentre en sus respectivas fundas, cemento, piedra, arena, hierro, madera, etc.

e) Las escaleras, los pasillos y las puertas de ingreso, tabiquerías y mampostería.- Son para el tránsito de personas (copropietarios, empleados, visitas, etc.) y su limpieza y mantenimiento serán de exclusiva responsabilidad del administrador. Los gastos que se ocasionen serán asumidos por los copropietarios y determinados en la primera Asamblea de Copropietarios.

f) El cuarto de transformadores, paneles de medidores eléctricos y de telefonía, cuarto de bombas y bodega.- Por la seguridad de todos los copropietarios, usuarios y arrendatarios, a este sector solamente tendrá ingreso el administrador, o la persona que él delegue.

g) Cisternas.- Existe una cisterna común ubicada en el subsuelo. El pago de consumo de agua será cancelado por su respectivo usuario de acuerdo con la tabla de alcuotas;

h) Áreas verdes ubicadas en la planta baja.- El mantenimiento de esta área estará bajo el cuidado del administrador.

Art. 9.- **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, excepto la hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

Art. 10.- **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 o 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 por su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del edificio.



Página 11 29 -

ESTADO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO EL NAVIO
Arq. Anzeli Leon Mero



අනුමාන අංක 30

derechos y obligaciones de los copropietarios:

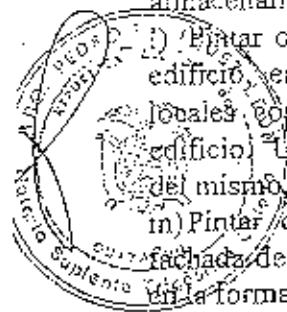
- Arg. Angel Lopez More

Art. 12.- TABLA DE ALICUOTAS.- La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del edificio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla que establece lo que cada local representa porcentualmente en relación al edificio.

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

Estacionamiento 1	00.41
Estacionamiento 2	00.41
Estacionamiento 3	00.40
Estacionamiento 4	00.43
Estacionamiento 5	00.41
Estacionamiento 6	00.41
Estacionamiento 7	00.40
Estacionamiento 8	00.43
Estacionamiento 9	00.37
Estacionamiento 10	00.37
Estacionamiento 11	00.37
Estacionamiento 12	00.37
Estacionamiento 13	00.37
Estacionamiento 14	00.37
Estacionamiento 15	00.37
Estacionamiento 16	00.37
Estacionamiento 17	00.37
Estacionamiento 18	00.37
Estacionamiento 19	00.37
Estacionamiento 20	00.37
Estacionamiento 21	00.37
Estacionamiento 22	00.37
Estacionamiento 23	00.37
Estacionamiento 24	00.37
Oficina 201	03.14
Oficina 301	02.61
Oficina 401	14.66
Oficina 402	14.66
Oficina 403	04.12
Oficina 404	03.98
Oficina 501	03.03
Oficina 502	03.03
Oficina 503	04.12
Oficina 504	03.98

- j) Introducir y mantener animales dentro de los locales. En todo caso no se permitirá el libre tránsito de animales por las áreas comunes del edificio;
- k) Utilizar los vestíbulos, corredores, escaleras y terrazas del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o de trabajo;
- l) Pinta o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los locales del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los locales con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en la puerta de entrada al local, el número identificador del mismo, que será de carácter uniforme e instalado por la administración del edificio;
- m) Pinta o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del edificio, salvo con autorización escrita de la Asamblea de Copropietarios, en la forma y con las delimitaciones que ella lo permita;
- n) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización expresa de la Asamblea de Copropietarios;
- o) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la Asamblea de Copropietarios o que sean incompatibles con el Régimen de Propiedad Horizontal al que está sometido este edificio;
- p) Colgar ropas, alfombras, o cosas similares en las ventanas, paredes, terrazas y, en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvos en las mismas ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio;
- q) Colocar la basura fuera de las instalaciones destinadas para el efecto y sin la protección debida;
- r) Usar los corredores y escaleras para el almacenamiento de materiales en general, para reuniones, o algún propósito ajeno al tránsito normal de las personas;
- s) Instalar cortinas que distorsionen la armonía y la estética del edificio;
- t) Y en general, todos aquellos actos prohibidos por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento general en su artículo # 18 y el presente Reglamento Interno.



e
 i
 y
 s
 d
 in
 de
 ju
 co
 fe
 in
 ej
 di
 de
 e)
 co
 me
 n)
 cor

 An
 cua
 arre
 deb
 con
 los

 Art.
 ciud
 regl
 cject
 salve
 dent
 copr

CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

Art. 14.- Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la ley de propiedad horizontal y de este reglamento interno, se establecen las sanciones que a continuación se describen:

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

b) Imposición de multa de hasta un SMV.

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

d) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del 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, sin perjuicio de la acción judicial correspondiente, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento.

f) Publicar periódicamente, la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

Art. 15.- El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios, usuarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por motivo de fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el Administrador será responsable de todo perjuicio que se ocasionare a los copropietarios, a sus bienes o al edificio y podrá ser removido por la asamblea.

Art. 16.- 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 la ordenanza sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que se hubiere al copropietario que no hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 17.- Son órganos de la administración del edificio: La Asamblea de Copropietarios, El Directorio, y el Administrador.

Art. 18.- **ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.**- La Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios, regula la conservación y administración del edificio, así como las relaciones de los condueños, aunque no concurren a la asamblea o voten en contra.

Art. 19.- La Asamblea estará presidida por el Director, y a falta de este, por su suplente. Es obligatoria la asistencia del Administrador, quien funge de secretario.

Art. 20.- **SESIONES.**- La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones Ordinarias y Extraordinarias. Las sesiones Ordinarias se realizarán una vez por año calendario, y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones Extraordinarias se realizarán cuando fueren convocadas para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

Art. 21.- **CONVOCATORIA.**- La convocatoria a Asamblea para sesiones Ordinarias o Extraordinarias, será hecha por el Director, o el Administrador, según sea el caso, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del directorio, o de copropietarios que representen por lo menos el 30 % del total de votos de los copropietarios. En caso de que el Director o el Administrador según sea el caso, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40 % del total de votos del inmueble, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

La convocatoria se hará por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejara constancia de los puntos a tratarse, y del lugar, la fecha y la hora en que se llevará a efecto. En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistieren. No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

Art. 22.- **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. 23.- **QUÓRUM.**- Para que haya quórum en las sesiones de la asamblea se necesita la concurrencia de copropietarios que representen más del 50% de las alcuotas del edificio.

r
f
re
d
es
ec
as
Ar
mi
co
en
Ar
As
a) l
edif
b) l
c) l
adu
d) R
mism
s. rta
e) l
consc
d) A
for bi
benef

Art. 24.- REPRESENTACIÓN.- Los copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representante. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, la que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

Art. 25.- DERECHO DE ASISTENCIA.- Es el copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.

Art. 26.- DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al local. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea, cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora, y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la administración.

Art. 27.- VOTACIONES.- Las decisiones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 51%, salvo los casos en que la ley y/o este Reglamento exijan mayores porcentajes.

Art. 28.- Se requerirá el 75 % del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al Reglamento Interno, las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumentos de edificación, cambios arquitectónicos a la fachada del edificio, traspaso de propiedad, arrendamiento, comodato y reвер decisiones de la asamblea. Los votos en blanco se sumarán a la mayoría numérica.

Art. 29.- LAS ACTAS.- Las actas de las sesiones se aprobarán y redactarán en la misma sesión para que surtan efecto inmediatamente, debiendo ser firmadas por los copropietarios asistentes, por el Director y el secretario. Las actas originales se llevarán en un libro especial a cargo del Administrador.

Art. 30.- DE LA ASAMBLEA GENERAL.- Son atribuciones y deberes de la Asamblea General:

- a) Nombrar y remover al Director de la asamblea y su suplente, al administrador del edificio y fijar la remuneración de este último;
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias;
- c) Distribuir entre los copropietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este Reglamento;
- d) Reformar este Reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 28 de este Reglamento. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales;
- e) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes;
- f) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumento de los bienes comunes y en sus locales, cuando se haya comprobado que son necesarias para el beneficio del edificio o del local.

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, OFICINA EL LAVIO

Arq. Angel Lora Méndez

- g) Aprobar y/o modificar el presupuesto anual que presente el Administrador;
- h) Solicitar rendición de cuentas al Administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando este termine su periodo;
- i) Sancionar a los copropietarios que infrinieren la ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, o el presente Reglamento Interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia;
- j) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento y en el presente Reglamento Interno, en las ordenanzas municipales y que sea de interés general para los copropietarios del edificio;
- k) Revocar y reformar las decisiones del Administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del edificio;
- l) Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración;



CAPITULO 8

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR Y DEL SECRETARIO

Art. 31.- Del Directorio.- El Directorio estará integrado por un Director principal, dos vocales principales y sus respectivos suplentes y por el Administrador quien hará las funciones de secretario, sin derecho a voto.

Art. 32.- Los miembros del directorio serán nombrados por la Asamblea de Copropietarios, duraran un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art. 33.- Para ser Director Principal o Vocal se requiere ser copropietario del edificio. Los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director principal, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a la vez, serán principalizados los respectivos suplentes.

Art. 34.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR:

- a) Ejercer junto con el Administrador del edificio la representación legal judicial y extrajudicial de los copropietarios, en todo cuanto se relacione al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio El Navío, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos;
- b) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea General de Copropietarios;
- c) Asuntir provisionalmente las funciones de Administrador, en caso de falta o impedimento de este, hasta que la Asamblea General resuelva lo pertinente;
- d) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la Asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.



A
 A
 ps
 pe
 AJ
 e)
 edi
 Ré
 cu
 au
 b)
 ope
 las
 c) l
 en c
 d) F
 cuer
 adm
 e) R
 copr
 de cr
 f) R
 mas
 la vi
 g) O
 costa
 h) Ce
 neces
 comu
 i) Co
 y im
 apioh
 j) Inf
 presen
 k) Co
 egreso
 l) Com
 Horizo
 sobre
 estruct
 la doc
 entrega
 m) Liv
 adminis

Art. 35.- DEL ADMINISTRADOR.- El Administrador del edificio será elegido por la Asamblea General para el periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por periodos iguales. Para ser Administrador no se requiere ser copropietario del edificio, pero sí tener una mayoría de edad.

Art. 36.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del edificio El Navío, o junto con el señor Director, en todo cuanto se relacione al Régimen de Propiedad Horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multa, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos;
- b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de estos y realizando las reparaciones que fueren necesarias;
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado, en casos de excepción, con la autorización del Director;
- d) Presentar a consideración de la Asamblea, con la periodicidad que esta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorios, de conformidad con lo estipulado en el Reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la Asamblea y, en caso de mora de mas de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del copropietario, arrendatario o anticrético causante o responsable de estos;
- h) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del edificio, hasta por el monto que señale la asamblea;
- i) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la Asamblea General y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
- j) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo;
- k) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio;
- l) Conservar copia certificada de la Escritura Pública de constitución de Propiedad Horizontal del Edificio El Navío, de la Escritura Pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el edificio, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarse mediante acta a su sucesor;
- m) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, los libros de la administración del edificio;

- n) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
- o) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del Director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable;
- p) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del directorio, en las que desempeñara las funciones de secretario de las mismas;
- q) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios;
- r) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardia y demás trabajadores del edificio;
- s) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática;
- t) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y ordenes emanadas de la Asamblea General;
- u) Cumplir con todas las demás obligaciones convenidas en el respectivo contrato;
- v) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el Administrador deberá contar previamente con la aprobación del Director;
- w) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

Art. 37.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- Las funciones del secretario de la asamblea la ejercerá el Administrador del edificio. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas.



CAPITULO 9

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 38.º **DEL FONDO COMUN DE RESERVA.**- Se crea este fondo común, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 31 del reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinará a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

Art. 39.- SEGURO OBLIGATORIO.- Es obligatorio el seguro contra incendio de los edificios y de los daños de ascensores de acuerdo a lo estipulado en la ley de propiedad horizontal.

Art. 40.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por mas del 50% de los asistentes.

Arq. Angel Llor Mero
C.A.E. M-094

I: Municipalidad de Monto
Plaza principal Wybor
Sección: Ordenanza
E. Intalaciones

[illegible]

Epis. Planeamiento Urbano
 Proposición de: PH-H-022-2433
 Monto: 02 de sept 2003

1.

- Pagina 5 de 40 -
ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO EL NÚCLEO
Av. Angel Luis Nave



PROPIEDAD HORIZONTAL

base al informe No. 742-DPUM-SVQ de fecha agosto 29 del 2003, emitido por la Arq. Susana Vera de Feijóo, Directora de Planeamiento Urbano; atento a lo prescrito en el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, el suscrito Alcalde de Manta; y, de acuerdo a lo solicitado por Corpor S.A., propietario del Edificio "EL NAVIO", ubicado en el Malecón Jaime Chávez Gutiérrez del barrio Córdova, Código No. 107 de la parroquia Manta del cantón Manta, con clave catastral # 1040701000, hace esta declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio mencionado.

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

Manta, Septiembre 2 del 2003

Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño
ALCALDE DE MANTA

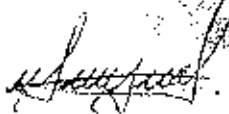
En fecha septiembre 2 del 2003, el Alcalde de Manta, Ing. Jorge Zambrano Cedeño, en uso de la facultad que le otorga el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, y en virtud del Informe No. 742-DPUM-SVQ de fecha agosto 29 del 2003, emitido por la Arq. Susana Vera de Feijóo, Directora de Planeamiento Urbano, procedió a efectuar la declaratoria, autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio denominado "EL NAVIO", ubicado en el Malecón Jaime Chávez Gutiérrez del barrio Córdova, Código No. 107 de la parroquia Manta del cantón Manta, con clave catastral # 1040701000,

Manta, Septiembre 2 del 2003

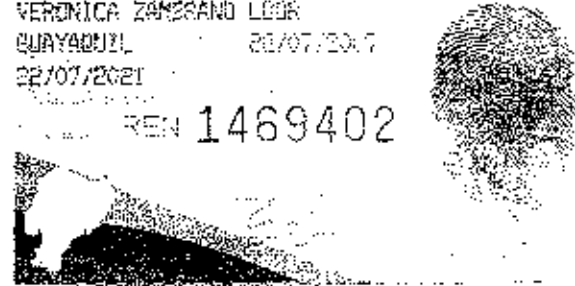
Palencia González López
PROSECRETARIA MUNICIPAL
ENCARGADA DE LA SECRETARIA



 MAYORCA ZAMBRANO CHRISTOPHER JONATHAN
 GUAYAS/GUAYAS/131187171-7/2017/07/2017
 013-A-032-0514-8
 GUAYAS/GUAYAS/131187171-7/2017/07/2017
 CARGO: CONCEPCION




ECUADOR, 2017/07/2017
 SOLTERO
 SUPERIOR ESTUDIANTE
 MARIO MAYORCA VELASTEGUI
 VERONICA ZAMBRANO LOPEZ
 GUAYAS/131187171-7/2017/07/2017
 22/07/2021
 REN 1469402



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

060
 060-0118 1311871717
 NUMERO DE CERTIFICADO CEDULA
 MAYORCA ZAMBRANO CHRISTOPHER
 JONATHAN

MANABI	CIRCUNSCRIPCION	2
PROVINCIA	MANTA	MANTA - PE
MANTA	PARROQUIA	ZONA
CANTON	1) PRESIDENTE DE LA JUNTA	

Abg. Eliseo Cedeño Menéndez
 Notaria Pública Cuarta
 Ecuador



Manta, Martes 05 de de septiembre del 2012.

Señora:

CONSUELO NARCISA ZAMBRANO SEGOVIA.

Ciudad.

De mi consideración:

Pongo en su conocimiento que la Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas de la compañía en sesión celebrada el día de hoy, tuvo a bien reelegirla en calidad de de la empresa, gestión que la desempeñará por el período estatuario de , a cuyo efecto el presente servirá de instrumento suficiente para legitimar su personería y representar legal, judicial y extrajudicialmente a la compañía de manera conjunta o separada con el Presidente. Sus demás deberes y atribuciones están contemplados en el artículo noveno de los estatutos de la compañía. Este nombramiento reemplaza aquel conferido el 22 de abril del 2010.

La compañía **LUGEJO S.A.**, se constituyó mediante escritura pública autorizada por el Notario Cuarto del Cantón Manta, Doctor Simón Zambrano Vences, el 23 de Marzo del 2007, inscrita en el Registro Mercantil de Manta el 29 de Marzo del año 2007.

Muy atentamente,

ABG. JESUS ZAMBRANO ZAMBRANO.
SECRETARIO AD HOC DE LA JUNTA

RAZON: Acepto la designación que antecede. Lugar y fecha ut supra.

CONSUELO NARCISA ZAMBRANO SEGOVIA.

Nacionalidad: ecuatoriana.

C. I. 130309723-0.

Dirección: Calle 14 y Avenida 22. Manta.

EMPLEADO
ZAMBRANO JOSE
SEGUNDA FRADEYERA AMPARO CONSUETO

MANTA
2011-03-01
2011-03-01



01457222



01457222

REPÚBLICA DEL ECUADOR
MANTA - ECUADOR



CIUDADANA
ZAMBRANO SEGOVIA
CONSUELO NARCISA RAMONA
MANGI
CHONE
CANUTO
1964-07-06
EQUATORIANA

1303097230



Divot@ec2

110

110-0279

1303097230

NÚMERO DE CERTIFICADO
ZAMBRANO SEGOVIA CONSUELO NARCISA
RAMONA

MANGI	CIUDADANÍA	2
PROVINCIA	MANTA	
SENEA		
CANTON		

110-0279
PRESIDENTE DE LA JUNTA

Elsy Cedeño
Abg. Elsy Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador



ESTAS 18 FOLIAS ESTÁN
RUBRICADAS POR MI
[Firma]

CONFORME CON SU ORIGINAL, CONSTANTE EN EL PROTOCOLO
A MI CARGO, AL QUE ME REMITO. A PETICION DE PARTE
INTERESADA, CONFIERO ESTE PRIMER TESTIMONIO.
ENTREGADO EL MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO.- CODIGO:
2014.13.08.04.P1384.- DOY FE. [Firma]



[Firma]
Abg. Elsy Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador