



REPÚBLICA DEL ECUADOR

**NOTARÍA PÚBLICA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA**

TESTIMONIO DE ESCRITURA

Autorizado por la Notaria
Abg. Elsy Cedeño Menéndez

"Caminando hacia la excelencia"



Factura: 002-002-000009750



20151308004P03801

NOTARIO(A) ELSYE HAUDREY CEDEÑO MENENDEZ

NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA

EXTRACIO

Escritura N°:		20151308004P03801					
ACTO O CONTRATO:							
COMPRVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		29 DE AGOSTO DE 2015					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que la representa
Natural	ZAMBRANO GREGORIA JOSEFA LUCIA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1302370810	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	TENCRIO KOPPEL GUIDO ALEJANDRO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0101850355	ECUATORIANA	COMPRADOR(A)	
Natural	TENCRIO KOPPEL PAUL ESTEBAN	REPRESENTADO POR	CÉDULA	0101878940	ECUATORIANA	COMPRADOR(A)	SR. GUIDO ALEJANDRO KOPPEL EN CALIDAD DE AGENTE OFICIOSO
UBICACION							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:		579.32,00					

NOTARIO(A) ELSYE HAUDREY CEDEÑO MENENDEZ

NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA



COMPRAVENTA: OTORGA LA SEÑORA JOSEFA LUCIA ZAMBRANO SEGOVIA; A FAVOR DE LOS SEÑORES: DON GUIDO ALEJANDRO TENORIO KOPPEL Y DON PAUL ESTEBAN TENORIO KOPPEL .-

CUANTIA: USD \$ 57,932.10

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día martes veinticinco de agosto del año dos mil quince, ante mí, Abogada **ELSYE CEDEÑO MENENDEZ**, Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, comparecen y declaran, por una parte, en calidad de "VENDEDORA" la señora JOSEFA LUCIA ZAMBRANO SEGOVIA, de estado civil divorciada, a quien de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponde a los números uno tres cero dos tres siete cero ocho uno guión cero, cuya copia fotostática se agrega a esta escritura. La Vendedora es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil divorciada y domiciliada en esta ciudad de Manta; y, por otra parte, en calidad de "COMPRADORES" el señor GUIDO ALEJANDRO TENORIO KOPPEL, por sus propios derechos y por los que representa a su hermano señor PAUL ESTEBAN TENORIO KOPPEL, de estado civil soltero, en calidad de Agente Oñcioso, a quien de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponden a los números cero uno cero uno seis seis cero tres cinco guión cinco, cuya copia fotostática se agrega a esta escritura. El Comprador es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil divorciado y domiciliado en la ciudad de Cuenca y de tránsito por esta ciudad de Manta.

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

NOTARIA PUBLICA CUARTA
 MANTA - MANABI



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, la señora JOSEFA LUCIA ZAMBRANO SEGOVIA, a quien en adelante se le denominará "LA VENDEDORA"; y, por otra parte, el señor GUIDO ALEJANDRO TENORIO KOPPEL, por sus propios derechos y los que representa de su hermano señor PAUL ESTEBAN TENORIO KOPPEL, en calidad de Agente Oficioso, a quienes en lo posterior denominaremos "LOS COMPRADORES".

SEGUNDA: ANTECEDENTES.- Declara la Vendedora señora JOSEFA LUCIA ZAMBRANO SEGOVIA, que es dueña y propietaria de un departamento, signado con el número SETECIENTOS TRES del edificio "EL NAVIO" ubicado en el Malecón Jaime Chávez Gutiérrez del Barrio "Córdova" de la Parroquia y cantón Manta, el mismo que adquirió por compra que le hiciera a la Compañía Negocios Inmobiliarios NEGOCORP CIA. LTDA., según consta de la Escritura Pública de Compraventa, celebrada en la Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, el veinticinco de octubre del año dos mil

antecedentes expuestos y mediante el presente contrato, la señora JOSEFA LUCIA ZAMBRANO SEGOVIA, vende, cede y transfiere al señor GUIDO ALEJANDRO TENORIO KOPPEL, quien compra, adquiere y aceptan para si y para su hermano señor PAUL ESTEBAN TENORIO KOPPEL, en calidad de Agente Oficioso, el cincuenta por ciento para cada uno del Departamento, descrito e individualizado en la cláusula segunda, signado con el número SETECIENTOS TRES del Edificio "El Navío" ubicado en el Malecón Jaime Chávez Gutiérrez del Barrio "Córdova" de la Parroquia y cantón Manta, con todas sus medidas y linderos sin reservarse la Vendedora nada para si.- **CUARTA: PRECIO.**- El precio pactado y que las partes lo consideran justo es de CINCUENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS DOLARES CON DIEZ CENTAVOS, valor que los Compradores entregan a la Vendedora, quien declara haberlo recibido al contado, en dinero efectivo, a su entera satisfacción y sin tener en lo posterior ningún reclamo que hacer por tal concepto, renunciando inclusive a la acción por lesión enorme. **QUINTA: DEL SANEAMIENTO.**- La venta de este Departamento se hace como cuerpo cierto y en el estado en que actualmente se encuentra la propiedad vendida, con todos sus derechos, usos, costumbres, servidumbres activas y pasivas, y sin ninguna limitación del dominio que pueda obstaculizar el libre ejercicio del mismo por parte de los Compradores quienes declaran que conocen muy bien la propiedad que compran. Sin perjuicio de lo anterior, la Vendedora se obliga al saneamiento por los vicios redhibitorios y por la evicción de ley. **SEXTA: CLAUSULA**

Gltes
Abg. Elsy Cordero Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Manabí

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI



trece, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el dieciséis de diciembre del año dos mil trece.- Departamento que está ubicado en la parte posterior derecho de la Sexta Planta alta, compuesta de sala, comedor, cocina, dormitorio máster con baño, vestidor, dormitorio, baño general y dormitorio de servicio con baño, linderos y medidas son: POR ARRIBA: Lindera con cubierta; POR ABAJO: Lindera con la oficina Seiscientos tres; POR EL NORTE: Partiendo desde el vértice Noreste hacia el Oeste en dos metros veinticinco centímetros, luego gira hacia el Sur en cero metros cinco centímetros y luego gira hacia el Oeste, en tres metros noventa centímetros lindando con área común de escalera y ascensores y vacío hacia el área común; POR EL SUR: Lindera con vacío hacia en área común, en siete metros setenta y cinco centímetros; POR EL ESTE: Lindera con vacío hacia el área común, en once metros sesenta centímetros; POR EL OESTE: Partiendo desde el vértice Noreste hacia el Sur, en un metro sesenta centímetros, luego gira hacia el Oeste, en un metro sesenta centímetro y luego gira hacia el Sur, en nueve metros noventa y cinco centímetros, lindando con el Departamento Setecientos cuatro y con área común. Correspondiéndole una alicuota de Dos enteros noventa y cinco centésimas por ciento; un área neta de ochenta y siete metros cuadrados cinco decímetros cuadrados. Un área común de treinta y un metros cuadrados cuarenta y dos decímetros cuadrados y un área total de ciento dieciocho metros cuadrados con cuarenta y siete decímetros cuadrados.- El predio en referencia no soporta gravámenes ni prohibiciones.- **TERCERA: VENTA.**- Con los

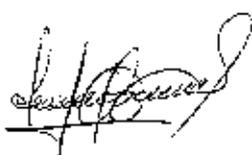
COMPROMISORIA ENTRE LOS COMPRADORES. El comprador señor GUIDO ALEJANDRO TENORIO KOPPEL, por sus propios derechos y en calidad de Agente Oficioso de su hermano señor PAUL ESTEBAN TENORIO KOPPEL, deja expresamente establecidos que al adquirir el presente bien como copropietarios en el supuesto caso de que uno de ellos en lo futuro desee vender los derechos que en esa calidad posee del bien inmueble materia de este contrato dará preferencia como comprador de los mismos al otro copropietario respetando y tomando de referencia el precio establecido como avalúo de este contrato. **SEPTIMA: DOMICILIO.**- Las partes contratantes de mutuo acuerdo, señalan su domicilio en la ciudad de Manta, para los efectos legales que se deriven del presente Contrato. **OCTAVA: AUTORIZACION PARA INSCRIBIR.**- Se faculta al portador de la copia autorizada de esta Escritura, para requerir del señor Registrador de la Propiedad del cantón Manta, las inscripciones y anotaciones que por Ley corresponden. **LAS DE ESTILO.** Usted Señora Notaria, se servirá incluir las demás cláusulas de estilo que fueren necesarias para la perfecta validez de este instrumento como es la voluntad de sus suscriptores. Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora queda elevada a escritura pública con todo el valor legal; y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está 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

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI

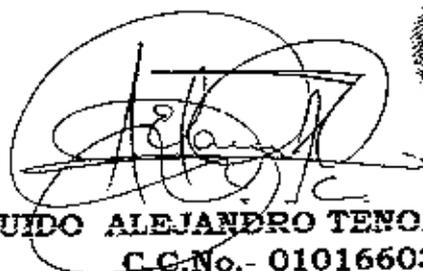


José Cordero
Cordero Méndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Manabí

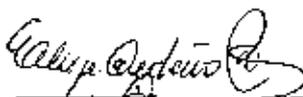
requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mí la notaria, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto, quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto. **DOY FE.**-*f.*



JOSEFA LUCIA ZAMBRANO SEGOVIA
C.C.No.- 130237081-0



GUIDO ALEJANDRO TENORIO KOPPEL
C.C.No.- 010166035-5



Abg. ESSEY CERENO MENENDEZ
NOTARIA PUBLICA CUARTA - MANTA

Acto - - - - -

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 073881



LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

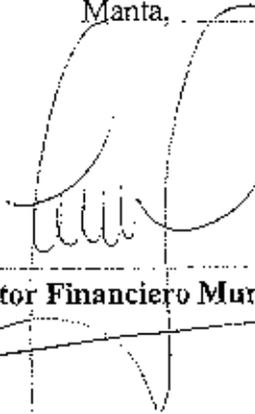
A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANO
SOLAR Y CONSTRUCCION
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en
perteneciente a
ubicada ZAMBRANO SEGOVIA JOSEFA LUCIA
EDIF: EL NAVIO DPTO:703
cuyo AVALUO.COMERCIAL.PRESENT asciende a la cantidad
de \$57932.10 CINCUENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS DOLARES 10/100
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRA VENTA NO CAUSA UTILIDADES POR
ULTIMA TRANSEERENCIA DE DOMINIO TENER EL MISMO AVALUO AL ACTUAL.



ME

Manta, de del 20.....

14 DE AGOSTO DE 2015


Director Financiero Municipal

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



No. Certificación 125972

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS DE AVALÚO



Fecha: 14 de agosto de 2015

No. Electrónico 34127

Nº 12597 El suscrito Director de Avalúos, Catastros y Registros Certifica: Que el predio Catastro de Predios en vigencia, en el archivo existente se constató que: **USD 125.972**

El Predio de la Clave: 1-04-07-01-043

Ubicado en: EDIF. EL NAVIO DPTO.703

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	87,05	M2
Área Comunal:	31,4200	M2
Área Terreno:	35,8800	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1302370810	JOSEFA LUCIA ZAMBRANO SEGOVIA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	18837,00
CONSTRUCCIÓN:	39095,10
	<u>57932,10</u>

Son: CINCUENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS DOLARES CON DIEZ CENTAVOS

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

Ab. David Cedeño Ruperá
Director de Avalúos, Catastros y Registro

G. J. Menéndez
Abg. Eliseo Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Mantón - Ecuador

Impreso por: GABRIELA SOLORIZANO 11/08/2015 10:48:31



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**



Nº 102814

**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 _____
ZAMBRANO SEGOVIA JOSEFA LUCIA

Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 14 de Agosto de 20 2015

VALIDO PARA LA CLAVE
1040701043 EDIF. EL NAVIO DPTO.703
Manta, catorce de agosto del dos mil quince.



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
Sra. Juliana Rodríguez
RECAUDACION



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTIA

Emergencias Teléfono:

911

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

COMPROBANTE DE PAGO

0000070896

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

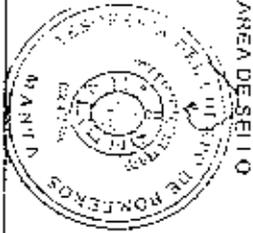
CIRUC: :
NOMBRES : ZAMBRANO SEGOVIA JOSEFA LUCIA
RAZON SOCIAL: EDIF. EL NAVIO DPTO. 703
DIRECCION :

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVLUBO PROPIEDAD:
DIRECCION PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: MARGARITA ANCHONDA L
CAJA: 13/08/2015 11:20:15
FECHA DE PAGO:



AREA DE SELLO

VALOR

DESCRIPCION

VALOR

TOTAL A PAGAR

3.00

VALIDADO Y AUTORIZADO POR:
CERTEIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

ORIGINAL: CLIENTE



Oficina
Cedente Menéndez



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 12560 EP

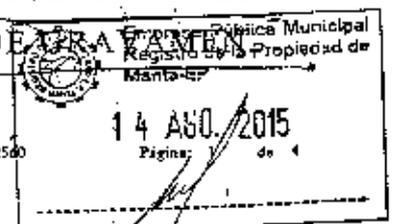
INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 04 de marzo de 2009*
Parroquia: **Manta**
Tipo de Predio: **Urbano**
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: **1040701043**



LINDEROS REGISTRALES:

El Departamento Setecientos Tres, del Edificio "EL NAVIO", ubicado en el ~~Municipio~~ Jaime Chávez Gutiérrez del Barrio "Córdova" de la Parroquia y Cantón Manta. DEPARTAMENTO SETECIENTOS TRES - Departamento ubicado en la parte posterior derecha de la sexta Planta alta, compuesta de sala, comedór, cocina, dormitorio master con baño, vestidor, dormitorio, baño general y dormitorio de servicio con baño. Presenta los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA.Lindera con Cubierta.POR ABAJO:Lindera con la Oficina seiscientos tres.POR EL NORTE. Partiendo desde el vértice noreste hacia el Oeste en dos metros Veinticinco centímetros, luego gira hacia el Sur en cero metros cinco centímetros y luego gira hacia el Oeste, en tres metros noventa centímetros, lindando con área común de escalera y ascensores y vacío hacia área común.POR EL SUR: Lindera con vacío hacia área común, en siete metros setenta y cinco centímetros.POR EL ESTE: Lindera con vacío hacia área común, en once metros sesenta centímetros.POR EL OESTE: Partiendo desde el vértice noroeste hacia el sur, en un metro sesenta centímetros, luego gira hacia el Oeste, en un metro sesenta centímetros y luego gira hacia el sur, en nueve metros noventa y cinco centímetros, lindando con el Departamento setecientos cuatro y con área común. Correspondiéndole una alícuota de Dos Enteros Noventa y Cinco Centésimas por ciento; un área neta de Ochenta y Siete Metros Cuadrados Cinco Decímetros Cuadrados, Un área común de Treinta y Un Metros Cuadrados Cuarenta y dos Decímetros Cuadrados y Un área total de Ciento Dieciocho Metros Cuadrados Con Cuarenta y Siete Decímetros Cuadrados. SOLVENCIA: EL DEPARTAMENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMENES.



RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	1.685 01/08/2006	22.578
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta	1.659 24/12/2009	24.462
Hipotecas y Gravámenes	Ampliación de Hipoteca Abierta	1.320 01/10/2010	20.822
Hipotecas y Gravámenes	Cancelación Parcial de Hipoteca Abierta	1.763 16/12/2013	40.112
Compra Venta	Compraventa	3.813 16/12/2013	76.178

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 2 **Compraventa**

Inscrito el : martes, 01 de agosto de 2006

Tomo: 1 Folio Inicial: 22.578 - Folio Final: 22.610
 Número de Inscripción: 1.685 Número de Repertorio: 3.550
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 13 de julio de 2006

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa relacionada con los Estacionamientos numeros DOCE, TRECE, Y QUINCE. Oficinas numeros CUATROCIENTOS UNO, CUATROCIENTOS CUATRO, SEISCIENTOS DOS, SEISCIENTOS TRES Y EL DEPARTAMENTO NUMERO SETECIENTOS TRES, del Edificio "EL NAVIO", ubicado en el Malecon Jaime Chavez Gutierrez del Barrio Cordova de la Parroquia y Cantón Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-000000000125	Compañía Negocios Inmobiliarios Negocorp		Manta
Vendedor	80-0000000015710	Compañía Gorpor S A		Manta

2 / 3 **Hipoteca Abierta**

Inscrito el : jueves, 24 de diciembre de 2009

Tomo: 42 Folio Inicial: 24.462 - Folio Final: 24.493
 Número de Inscripción: 1.659 Número de Repertorio: 7.348
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 17 de diciembre de 2009

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

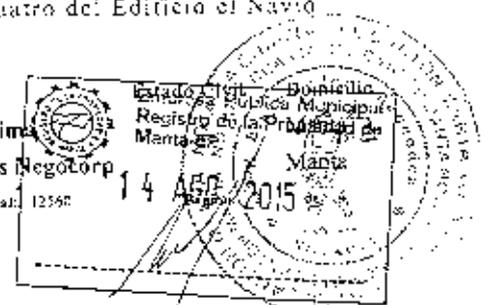
Hipoteca Abierta Prohibición.- Oficina cuatrocientos Uno del Edificio El Navio.- Departamento Setecientos tres del Edificio El Navio.- Estacionamiento trece del Edificio El Navio.- Oficina 603 del Edificio El Navio Estacionamiento quince del Edificio el Navio.- Oficina seiscientos dos del Edificio el Navio Estacionamiento doce del Edificio el Navio.- Oficina Cuatrecientos cuatro del Edificio el Navio

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social
Acreedor Hipotecario	80-0000000034841	Banco Promerica Sociedad Anonima
Deudor Hipotecario	80-0000000034840	Compañía Negocios Inmobiliarios Negocorp

Calificación impresa por: Law

Ficha Registral: 12560



Abg. Elvye Cedeño Menéndez
 Not. 1111



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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1685	01-ago-2006	22578	22610

3 / Ampliación de Hipoteca Abierta

Inscrito el: viernes, 01 de octubre de 2010

Tomo: 34 Folio Inicial: 20.822 - Folio Final: 20.866
 Número de Inscripción: 1.320 Número de Repertorio: 5.424
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 26 de agosto de 2010

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Ampliación de Escrituras Publicas de Constitución de Hipoteca Abierta Anticresis Prohibicion.
 Sobre las Oficinas 602, 603, 401, 404, Departamentos 703, estacionamientos 15, 13, 12 del Edificio "El Navio",
 ubicado en el malecon Jaime Chávez Gutiérrez del Barrio "Cordova" de la Parroquia y Cantón Manta, Provincia de
 M a n t a

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Beneficiario-Acreedor	80-0000000024347	Banco Promerica S A		Manta
Gravado-Deudor	80-0000000041099	Compañía Marzam Cia		Manta
Gravado-Deudor	80-0000000001125	Compañía Negocios Inmobiliarios Negocorp		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Hipotecas y Gravámenes	1659	24-dic-2009	24462	24493

4 / Cancelación Parcial de Hipoteca Abierta

Inscrito el: lunes, 16 de diciembre de 2013

Tomo: 95 Folio Inicial: 40.112 - Folio Final: 140.141
 Número de Inscripción: 1.763 Número de Repertorio: 8.809
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 25 de octubre de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA, PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y DEMAS
 L I M I T A C I O N E S

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-0000000024347	Banco Promerica S A		Manta
Deudor Hipotecario	80-0000000045545	Compañía Marzam Cia Ltda		Manta
Deudor Hipotecario	80-0000000016758	Compañía Negocorp Compañía Limitada		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Hipotecas y Gravámenes	1320	01-oct-2010	20822	24408
Hipotecas y Gravámenes	1659	24-dic-2009	24462	24493





Compraventa

Inscrito el: **lunes, 16 de diciembre de 2013**
Tomo: **184** Folio Inicial: **76.178** - Folio Final: **76.207**
Número de Inscripción: **3.813** Número de Repertorio: **8.810**
Oficina donde se guarda el original: **Notaría Cuarta**
Nombre del Cantón: **Manta**
Fecha de Otorgamiento/Providencia: **viernes, 25 de octubre de 2013**
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:
COMPRAVENTA DEL DEPARTAMENTO SETECIENTOS TRES DEL EDIFICIO EL NAVIO, UBICADO EN EL MALECON JAIME CHAVEZ GUTIERREZ DEL BARRIO CORDOVA DE LA PARROQUIA Y CANTON
M A N T A

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estatus Civil	Domicilio
Comprador	13-02370810	Zambrano Segovia Josefa Lucia	Divorciado	Manta
Vendedor	80-8000000020444	Compañía Negocios Inmobiliarios Negocorp		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1685	01-ago-2006	22578	22610

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Compra Venta	2	Hipotecas y Gravámenes	3

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.

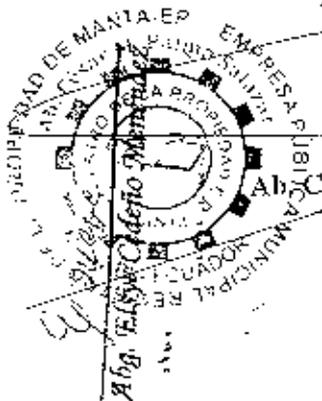
Emitido a las: **9:12:12** del **viernes, 14 de agosto de 2015**

A petición de: *José Zambrano*

Elaborado por: **Laura Carmen Jigua Pincay**
130635712-8

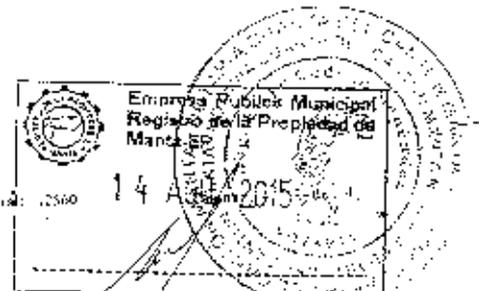


Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.



Abg. César Manuel Palma Salazar (E)
Firma del Registrador

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





Manta, 17 de Agosto del 2015

CERTIFICADO DE EXPENSAS

Por medio del presente certificamos que el Departamento # 703 de propiedad del Sra. LUCIA ZAMBRANO SEGOVIA, se encuentra al día en el pago de las alícuotas por concepto de mantenimiento de las áreas comunales del Edificio el NAVIO

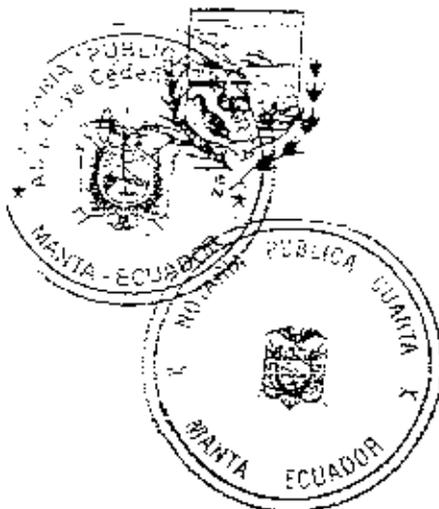
El interesado puede hacer uso del presente certificado, como mejor convenga a sus intereses

Atentamente,

Bolívar Cevallos Navía
ADM. EDIF. EL NAVIO
EL NAVIO

Bolívar Cevallos Navía
Administrador Edificio El Navío

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA



PROPIEDAD HORIZONTAL

En 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, 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 Nueva del Cantón Manta, con clave catastral # 1040701000, hace esta declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio mencionado.

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

Manta, Septiembre 2 del 2003

Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño
ALCALDE DE MANTA



Con 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 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; 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 Nueva del Cantón Manta, con clave catastral # 1040701000,

Septiembre 2 del 2003

Patricia González López

PROSECRETARIA MUNICIPAL
ENCARGADA DE LA SECRETARÍA

COPIA FE: Que las presentadas reproducciones corresponden a las originales. Número de copias en 01 folios. Las reservas son iguales a las originales. Fecha: 2-9-2003

COPIA FE: Que el documento que antecede en número de 01 folio es compulsado de la copia que fue presentada por su consustanciación. Manta, 2 de Agosto 2003

Abg. Eliseo Cedeño Menéndez
Notario Público Cuarta
Manta, Ecuador



Abg. Eliseo Cedeño Menéndez
Notario Público Cuarta
Manta - Ecuador

Ing. Jorge Zambrano Cedeño
Alcalde de Manta



REGlamento INTERNO EDIFICIO EL NAVÍO

CAPITULO I

REGIMEN 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 regirá las relaciones de copropiedad 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.- El plano de los planos del edificio, de acuerdo con el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal, en los linderos, dimensiones y ubicación del edificio, distribución de las plantas en el edificio, esta dividido, de los locales que integran cada planta, las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio. Los planos en regla y en regla, forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como único para el Régimen de Propiedad Horizontal, su conservación y sus derechos.



Notario Eliseo Cedeño Hernández
Manta - Ecuador

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.

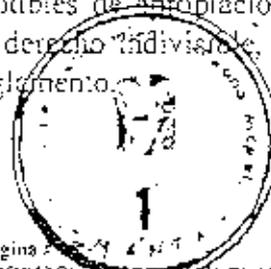
Art. 6.- MANTENIMIENTO.- A cada copropietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos.

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 existentes 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 a un régimen de copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y por ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

Son bienes comunes:

Clave
Abg. Elsy Cedeño Méndez
Notaria Pública Cuarta
Municipio Esmeraldas



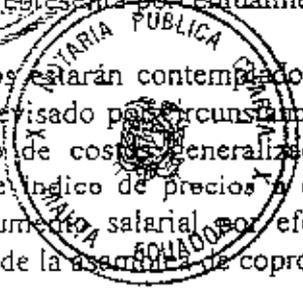
CAPITULO 4

Art. II.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.- Son 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 de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que le corresponda y hacer uso de ellos con las limitaciones y en forma legal y reglamentaria;
- c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de los derechos y 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, el Reglamento General y las de este Reglamento, acatar las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que esta le confiera;
- e) Permitir al Administrador la inspección de sus bienes exclusivos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuando este 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 a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
- g) Para celebrar contratos de enajenación, comodato, arrendamiento o anticresis respecto a sus bienes exclusivos, el copropietario deberá contar con el aval de la Asamblea de Copropietarios, en virtud de lo cual el adquiriente, arrendatario o anticrético se someterá, expresamente, al presente Reglamento y a las resoluciones generales, tomada por la Asamblea de Copropietarios. El copropietario comunicara, por escrito, al Administrador, sobre el particular.
- h) Cancelar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezca de acuerdo con el cuadro de arduos. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los primeros cinco días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la Asamblea de Copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio, zona de estacionamiento, ascensores, áreas exteriores y en general de los bienes comunes. Estas cuotas serán determinadas y pagadas dentro del plazo que señale la misma Asamblea;
- j) El derecho de acceso y uso del interior de los locales es exclusivo de los propietarios de los mismos;
- k) Colocar la basura en el lugar destinado para ello, en la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

Abg. Elsey Cedeno Meméndez
Notaria Pública Cuyaba





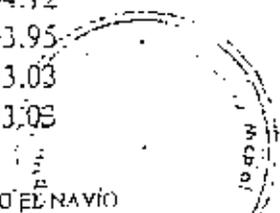
ARTÍCULO 15. TABLA DE ALICUOTAS.- La alicuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del edificio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla que establece lo que cada local representa porcentualmente en relación 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 del índice de precios y 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
Local 1	03.14
Local 2	02.61
Oficina 201	14.66
Oficina 301	14.66
Oficina 401	04.12
Oficina 402	03.95
Oficina 403	03.03
Oficina 404	03.03
Oficina 501	04.12
Oficina 502	03.95
Oficina 503	03.03
Oficina 504	03.03

Elyse Cedeño
 Ab. Elyse Cedeño Menéndez
 Notaria Pública Cuarta Encargada
 Manta Ecuador

Escuela Superior de Comercio
 P.º 15
 Manta Ecuador



Oficina 601	04.12
Oficina 602	03.95
Oficina 603	03.03
Oficina 604	03.03
Departamento 701	03.78
Departamento 702	03.63
Departamento 703	02.95
Departamento 704	02.96
<hr/>	
TOTAL	100.00

CAPITULO 5

DE LAS PROHIBICIONES

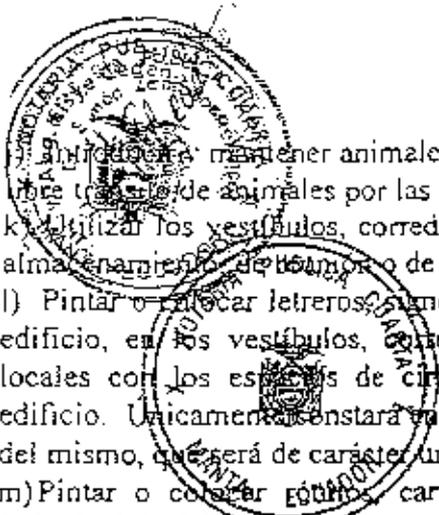
Art. 13.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, anticréticos y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del edificio:

- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio;
- Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Copropietarios, previa consulta a un ingeniero consultor capacitado que certifique si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable;
- Hacer uso abusivo de su local contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás;
- Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usados con fines lícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios y/o arrendatarios, o la seguridad del edificio;
- Desarrollar actividades distintas del destino natural de los locales;
- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiadas o de televisión, o alteren el flujo normal de la corriente eléctrica;
- Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;
- Mantener abiertas las puertas que comunican sus locales con los espacios de circulación común y utilizar éstos como sala de espera o reunión;
- Tomar música o causar ruidos a niveles que trasciendan del ámbito de su local.

Eliseo
Abg. Eliseo Cedeño Méndez
 Abogado
 C. O. N. O. 10.000.000



- j) Prohibido 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 mercancías o de trabajo;
- l) Pintar 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 identificatorio del mismo, que será de carácter uniforme e instalado por la administración del edificio;
- 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 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 esta 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.



No. _____
 Oficina de Registro
 Calle Principal
 Quito, Ecuador


 A. B. Echeverría
 Notaría Pública Cuarta Encargada
 Manta Ecuador

CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

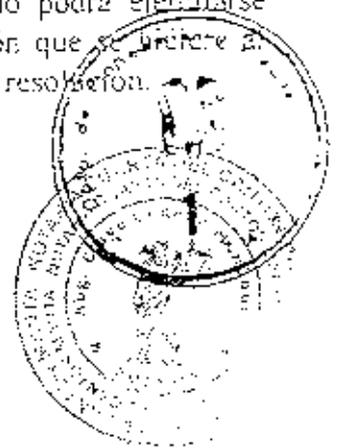
Art. 14.- Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la ley de propiedad horizontal o de este reglamento interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan:

- a) Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
- b) Imposición de multa de hasta un SMV.
- c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original. Esta acción será autorizada por la asamblea general.
- d) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del 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 tomo tal resolución.

Ep. Calles
Abg. Esteban Cedeño Méndez
Notaría Pública Capital
1111 y 1112



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.



Notario
Eloy Ceceño
Notario
Víctor V. Vique
Notario
María Guadalupe Vique

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.

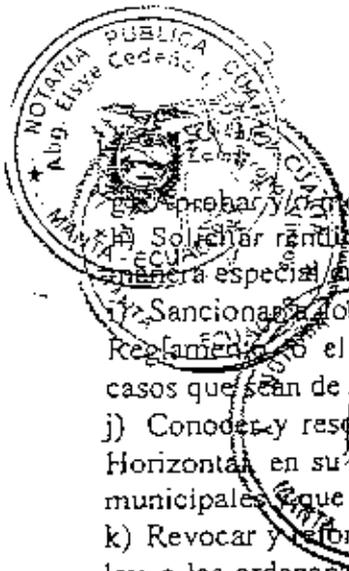
Art. 28.- Se requerirá el 75 % del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al Reglamento Interno, las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumentos de edificación, cambios arquitectónicos a la fachada del edificio, traspaso de propiedad, arrendamiento, comodato y revertir 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 mismo 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 al beneficio del edificio o del local;





- 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 infringieren la ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento o el presente Reglamento Interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia;
- 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 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.

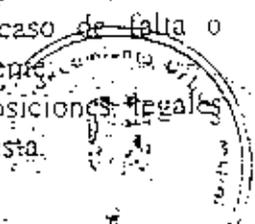
Art. 32.- Los miembros del directorio serán nombrados por la Asamblea de Copropietarios, duraran un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

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, en conjunto 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, sanciones, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamento;
- b) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea General de Copropietarios;
- c) Asumir 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.

Zambrana Dinora
 Abogado Cuarta
 Es. Manabí



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 que sea mayor 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 Navio, solo 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 y 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 más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales;
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del 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 Navio, 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 cargo, en triplicado, y deberá llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, los libros de la administración del edificio;



Escritura Pública
Dr. Eliseo Cedeno Mendez
Notario Público Cuarto

- n) Llevar el libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticreñados 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 dispuesto en el artículo 17, c de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolijamente la gestión económica, como su único responsable;
- p) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del directorio, en las que desempeñará las funciones de secretario de las mismas;
- q) Atender con prontitud y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios;
- r) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía 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.



Al
 Notario Público Menéndez,
 Notaría Pública Cuarta Encargada,
 Manta, Ecuador

Al Sr. Alejandro Blassano
 Notario Público Cuarta
 Encargado,
 Manta, Ecuador

CAPITULO 9

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 38.- DEL FONDO COMUN DE RESERVA.- Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el artículo 3i 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 y 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 Loor Mero
C.A.E. M-094



I. Municipalidad de Azuay
Planeamiento Urbano
Revisión Ordenanza
E Instituciones

REVISADO
20/07/03

Plano. Planeamiento Urbano

probación de: PH-A 022-2133

Fecha 02 de Julio 2003

[Signature]

JOY FE: Que los presentados
reproducciones corresponden

en 07 hojas sílbas, con su
reverso son iguales a las

Página 30

ESTUDIO DE PROMEDAD HORIZONTAL

Arq. Angel Loor-Mero

Dr. Simón Zambrano
NOTARIA CUARTA



[Vertical Stamp]
Abg. Elsy Cedeño Merández
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador
Y FE: Que el documento
está en número de 07
impulsa de la copia que
presentada para su constatación.
25 ABO 2003
[Signature]
Abg. Elsy Cedeño Merández
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador

20 JUL 2003

REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACION Y CILACACION



130237081-0

CIUDADANA
 FELICIA VICENTE
 ZAMBRANO SEGOVIA
 JOSEFA LUCIA
 JOSEFA VICENTE
 MUMBI
 CHONE
 CABITO

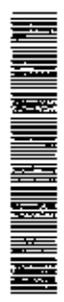
FECHA DE NACIMIENTO: 1963-03-17
 NACIONALIDAD: ECUATORIANA
 ESTADO CIVIL: Divorciada

REPUBLICA DEL ECUADOR
 SUPERIOR
 MANTAS
 2014-03-01
 2021-03-01



13039222

REPUBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL



109 ELECTORAL NACIONAL (MAYE 004)

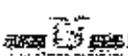
109 - 0025 1302370810
 NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
 ZAMBRANO SEGOVIA JOSEFA LUCIA

MANABI	CIRCUNSCRIPCIÓN	1
PROVINCIA	MANTA	1
MANTA	ZONA	1
CANTÓN		

[Signature]
 PRESIDENTA DE LA JUNTA

DOY FE: Que las precedentes copias que constan en 01 fojas útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales, Manta ~~25 AGO 2015~~

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



REPÚBLICA DEL ECUADOR



CINCOAÑOS
ALCALDIA
CUENCA
SAGRARIO
FECHA DE NACIMIENTO
NACIONALIDAD ECUATORIANA
ESTADO CIVIL Divorciado



SUPERIOR
MEXICO
TENCIO FRANCISCO GUERMO
KOPPEL FRANCISCA
CUENCA
2010-02-05
2022-02-05

SECRETARÍA

[Signature]

[Signature]



018
018-0282 0101660355
NUMERO DE CERTIFICADO Cedula
TENCIO KOPPEL GUIDO ALEJANDRO

AZUAY PROVINCIA
CUENCA
CANTON

CONDICION
TRAMERZ CAVALDES
ZONA
1
0
CANTON

1) PRESIDENTE DE LA JUNTA

Eliseo Cedeno Mendez
Abg. Eliseo Cedeno Mendez
Manta - Ecuador

DOY FE: Que las precedentes copias que constan en en 01 fojas útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales, Manta 25 AGO 2015

Eliseo Cedeno Mendez
Abg. Eliseo Cedeno Mendez
Notario Publico Cuarta
Manta - Ecuador





[Handwritten signature]



BOLETA
MANTAS
EQUADOR
BOLETA
BOLETA

REN 4256217



DOYFE: Que el documento y. antecede en numero de 01 foja. es compulsa de la copia que me fue presentado para su constatacion Manta.

25 AGO 2018

[Handwritten signature]
Elsy Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Mantas - Ecuador

ESTAS 19 FOJAS ESTÁN
RUBRICADAS POR MI
Ab. Elsy Cedeño Menéndez

COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA, 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: **2015.13.08.04.P03801. DOY FE.**



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

