

1042525009

-----ESCRITURA PÚBLICA-----

COMPRAVENTA

OTORGAN LOS SEÑORES JOSE ENRIQUE ESTRADA GUZMAN, SUSANA
MARIANA DE JESUS ESTRADA GUZMAN Y EDUARDO JUAN JOSE ESTRADA
GUZMAN.

A FAVOR DEL SEÑOR JULIO EDUARDO QUINTERO ARTEAGA.-

CODIGO NUMERICO: 2014-13-08-02-P.6380

NOTARIA SEGUNDA DEL CANTON MANTA

Autorizada por la Notaria Segunda

Abogada PATRICIA MENDOZA BRIONES

CUANTIA: \$ 37.783,30

FECHA DE OTORGAMIENTO: 26 DE NOVIEMBRE DEL 2014

CONFERI PRIMERA COPIA: EL DIA 26 DE NOVIEMBRE DEL 2014

FACTURA NÚMERO:001-001-000010659

NÚMERO: 2014-13-08-02.P.6.380



COMPRAVENTA: OTORGAN LOS SEÑORES JOSE ENRIQUE ESTRADA GUZMAN, SUSANA MARIANA DE JESUS ESTRADA GUZMAN Y EDUARDO JUAN JOSE ESTRADA GUZMAN A FAVOR DEL SEÑOR JULIO EDUARDO QUINTERO ARTEAGA.-

CUANTIA: \$ 37.783,30

En la ciudad de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día miércoles veintiséis de noviembre del año dos mil catorce, ante mí Abogada PATRICIA MENDOZA BRIONES, Notaria Pública Segunda del Cantón, Comparecen, por una parte el señor JOSE ENRIQUE ESTRADA GUZMAN, de estado civil casado, con número de cédula cero nueve cero cero cuatro cinco dos uno cero guión tres, domiciliado en la ciudad de Guayaquil y de tránsito por esta ciudad, por sus propios derechos y en calidad de Mandatario de su hermano el señor EDUARDO JUAN JOSE ESTRADA GUZMAN, de estado civil soltero, tal como consta del poder especial celebrado en la Notaria Trigésima Octava del Cantón Guayaquil en fecha veintinueve de diciembre del dos mil doce, y de la señora SUSANA MARIANA DE JESUS ESTRADA GUZMAN, representada por su apoderado general el señor Julio César Rumbca Campozano, quien a su vez delega dicho poder al señor JOSE ENRIQUE ESTRADA GUZMAN, el mismo que se adjunta al protocolo como habilitante y a quienes se les denominará simplemente "LOS VENDEDORES"; y, por otra parte el señor

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

JULIO EDUARDO QUINTERO ARTEAGA, con número de cédula uno tres cero tres dos tres dos nueve tres guión seis, de estado civil casado con la señora ZOILA

BLANCA JANETH LOURIDO PALMA, domiciliado en los Estados Unidos de

América y de tránsito por esta ciudad, por sus propios derechos y a quien se le

denominará simplemente como "EL COMPRADOR".- Los comparecientes son

mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, sin parentesco entre las partes y en

virtud de haberme exhibido sus cédulas de identidad, cuyas copias fotostáticas

debidamente certificadas por mí, agrego a esta escritura de COMPRAVENTA,

hábiles y capaces para contratar y obligarse a quienes de conocer personalmente.

Doy fe. - Bien instruidos en el objeto y resultados de esta escritura Pública de

COMPRAVENTA, a cuyo otorgamiento proceden por sus propios derechos, así

como examinados que fueran en forma aislada y separada, de que comparecen al

otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa

o seducción, me piden que eleve a escritura Pública el texto de la minuta que me

entregan cuyo tenor literario es el que sigue: SEÑORA NOTARIA.- En su

Registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase Usted señora Notaria insertar una

de COMPRAVENTA, contenida en las siguientes cláusulas: PRIMERA:

INTERVINIENTES.- Comparecen, intervienen, otorgan y suscriben, por una parte

el señor JOSE ENRIQUE ESTRADA GUZMAN, de estado civil casado, con

número de cédula cero nueve cero cero cuatro cinco dos uno cero guión tres, por sus

propios derechos y en calidad de Mandatario de su hermano el señor EDUARDO

JUAN JOSE ESTRADA GUZMAN, de estado civil soltero, tal como consta del

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta, Ecuador



poder especial celebrado en la Notaría Trigésima Octava del Cantón Guayaquil en fecha veintiuno de diciembre del dos mil doce, y de la señora SUSANA MARIANA DE JESUS ESTRADA GUZMAN, representada por su apoderado general el señor Julio César Rumbra Carapozano, quien a su vez delega dicho poder al señor JOSE ENRIQUE ESTRADA GUZMAN, el mismo que se adjunta al protocolo como habilitante y a quienes se les denominará simplemente "LOS VENEDORES"; y, por otra parte el señor JULIO EDUARDO QUINTERO ARTEAGA, con número de cédula uno tres cero tres dos tres dos nueve tres guión seis, de estado civil casado con la señora ZOILA BLANCA JANETH LOURIDO PALMA, por sus propios derechos y a quien se le denominará simplemente como "EL COMPRADOR".

SEGUNDA: ANTECEDENTES.- Los vendedores, los señores JOSE ENRIQUE ESTRADA GUZMAN, SUSANA MARIANA DE JESUS ESTRADA GUZMAN Y EDUARDO JUAN JOSE ESTRADA GUZMAN, son dueños y propietarios de un Departamento, signado con el número L- NUEVE (E-9) del Bloque (3) tipo B-M- dieciocho (B-M-18) de los Multifamiliares Totally de la Parroquia y Cantón Manta, adquirido mediante PARTICION EXTRAJUDICIAL VOLUNTARIA DE BIENES, como herederos del señor ROBERTO JOSE ESTRADA GUZMAN, escritura celebrada en la Notaría Novena del Cantón Guayaquil en fecha diez de noviembre del dos mil once é inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta en fecha veintiocho de diciembre del dos mil doce.- (Departamento) signado con el número E- NUEVE (E-9) del Bloque (3) tipo B-M- dieciocho (B-M-18) de los Multifamiliares Totally de la ciudad de Manta, circunscrito dentro de los siguientes linderos. POR ÉL

Notaría Pública del Cantón Guayaquil, Ecuador
Cantón Guayaquil

NORTE: Ala F. POR EL SUR: Jardín. POR EL ESTE: Pasillo Jardín. POR EL OESTE: Apartamento E-diez (E-10). POR ARRIBA: Terraza. POR ABAJO: Apartamento E-siete (E-7).- Con una superficie total del Apartamento E-Nueve (E-9) es de Ciento Ocho Metros Cuadrados Noventa y uno decímetros cuadrados (108.91mts2).- **TERCERA: COMPRAVENTA:** Con los antecedentes expuestos en

la cláusula segunda, el señor JOSE ENRIQUE ESTRADA GUZMAN, por sus propios derechos y en calidad de Mandatario de sus hermanos los señores SUSANA MARIANA DE JESUS ESTRADA GUZMAN Y EDUARDO JUAN JOSE ESTRADA GUZMAN, manifiestan hoy tienen a bien dar en venta real y enajenación perpetua a favor del comprador el señor JULIO EDUARDO QUINTERO

ARTEAGA, el Departamento, signado con el número E- NUEVE (E-9) del Bloque (tipo B-M- dieciocho (B-M-18) de los Multifamiliares Totally de la Parroquia y Cantón Manta, con las mismas medidas y linderos que ya se encuentran especificada en la cláusula de antecedentes.- No obstante de determinarse sus mensuras la venta

se la realiza como cuerpo cierto bajo los linderos ya determinados cualquiera que sea su cabida; Por lo tanto la parte vendedora transfiere a la parte compradora el dominio, uso, goce y posesión, en el Departamento descrito como el vendido; comprendiéndose en esta venta, todos derechos reales como bien propio de los enajenantes les correspondan o pudieran corresponderles, en consecuencia en esta venta queda comprendido todo cuanto se encuentre bajo los linderos y mensuras declaradas.- **CUARTA: PRECIO.-** El precio de la presente compraventa convenido entre las partes es la cantidad de: VENTICINCO MIL 00/100 DOLARES DE LOS

Abg. Patricia Mendoza y Torres
Notaria Pública Segura
Manta - Ecuador

ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, y el valor emitido por el departamento de
AVAJÚOS Y CATASTRO DE LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO
Autónomo Descentralizado de la ciudad de Manta es de : TREINTA Y SIETE MIL
SETECIENTOS OCHENTA Y TRES 30/100 DOLARES DE LOS ESTADOS
UNIDOS DE AMERICA; que la parte vendedora declara tenerlos recibidos en
dinero en efectivo y moneda de curso legal de poder de la parte compradora; declara
además la parte vendedora que el departamento materia del presente contrato se
encuentra libre de gravámenes; obligándose no obstante al saneamiento por
evicción de conformidad con la Ley.- **QUINTA:** La parte vendedora declara, que
el departamento materia de este contrato se encuentra libre de todo gravamen el
mismo que no es materia de juicio y se obliga al saneamiento en los términos de
Ley.- **SEXTA: SOMETIMIENTO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD
HORIZONTAL.-** El comprador declara que se someterá a las normas pertinentes
del Régimen de Propiedad Horizontal y del Reglamento Interno del edificio.
SEPTIMA: CLASULA ESPECIAL: El comprador señor JULIO EDUARDO
QUINTERO ARTEAGA, manifiesta y declara que es su voluntad que después de su
fallecimiento el inmueble que adquiere por intermedio de este instrumento pasará
hacer de absoluta propiedad de sus hijos los señores JULIO EDUARDO
QUINTERO LOURIDO Y JULISSA XIMENA QUINTERO LOURIDO.-
OCTAVA: ACEPTACION.- Los otorgantes manifiestan que aceptan el
contenido de este Instrumento por convenir a sus intereses y estar conforme con
todo lo estipulado.- **NOVENA: INSCRIPCION.-** La parte vendedora faculta a la

parte compradora para que solicite la inscripción de esta Escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente. LA DE ESTILO.- Usted señora Notaria, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la completa validez de este contrato de compraventa. ABG. XAVIER VOELCKER CHAVEZ, con Matrícula 13-1984-12 FORO DE ABOGADOS DE MANABI.- Hasta aquí la minuta que juntos con los documentos anexos y habilitantes que se incorporan queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley Notarial; y, leída que le 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.


JOSE ENRIQUE ESTRADA GUZMAN
C.C.No. 090045210-3
POR SUS PROPIOS DERECHOS Y
MANDATARIO DE LOS SEÑORES
EDUARDO JUAN JOSE ESTRADA
GUZMAN Y MARIANA DE JESUS
ESTRADA GUZMAN


JULIO EDUARDO QUINTERO ARTEAGA
C.C.No. 130323293-6


LA NOTARIA





CORPORACIÓN NACIONAL ELECTRICIDAD

Manta, 7 de Noviembre de 2014

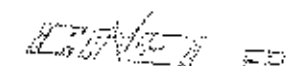
CERTIFICACIÓN

A petición de la parte interesada, tengo a bien **CERTIFICAR**, que la Sr. **ESTRADA GUSMÁN ROBERTO JOSE** con número de cédula **090305600-0** se encuentra registrada como usuario en nuestro sistema comercial **SICO**, con el código de cliente **448217**

La parte interesada puede hacer uso de la presente **CERTIFICACIÓN** como mejor convenga a sus intereses.

Atentamente,


MARJORIE ZAMBRANO
ATENCIÓN AL CLIENTE.


ATENCIÓN AL CLIENTE



BANCO DEL PACÍFICO

COMPROBANTE DE TRANSACCION

BANCO DEL PACÍFICO		
Cta No. 0531063-6 BCE GOB GOBIERNO PROVINCIAL DE		
DEPOSITO CORRIENTE Cdg.: 110256		EFFECTIVO
REARCS AMERICA Pae: 0134074264 09:42:45		CH. ESTE BANCO
2014-11-20 PRINCIPAL SANTA		CH. BCS. LOCAL
Caj3:000-01 SACRA REF:3637910 Normal		TOTAL
		3.30
		3.30

*Este comprobante de transacción no es negociable, ni transferible, ni puede ser objeto de ningún tipo de comercialización o negociación por parte de su tenedor.

Manta, 30 de Noviembre de 2014

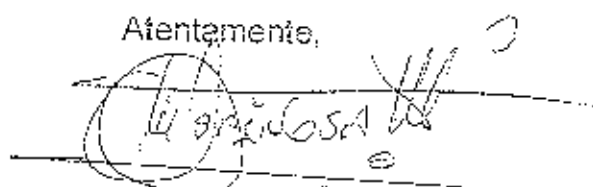
CERTIFICACIÓN

A petición verbal de parte interesada

CERTIFICO:

Que los Srs. Estrada Guzmán Eduardo Juan José con C.C. # 090178873-7, Estrada Guzmán José Enrique con C.C. # 090045210-3, y Estrada Guzmán Susana Mariana de Jesús con C.C. # 090178865-3 herederos del Sr. Estrada Roberto; propietarios del Departamento señalado con el número E-9 del Bloque # 3, Condominio Tohally de la ciudad de Manta, han cancelado el pago de las alícuotas correspondientes a la Administración hasta el 31 de diciembre 2014; por lo que los interesados pueden hacer uso del presente para los fines legales que a bien tengan.

Atentamente,



Sr. Vicente Espinoza H
Administrador

Tel. 05 2 621 295

CONDOMINIOS TOHALLY

Por 120 =

0000127

Bloque #3

Recibí de Andrés Estrada Roberto N° Dept.:

La suma de Ciento veinte 7.00

12 Alícuotas
Correspondiente al mes Enero/14 hasta Dobre/2014 dólares

Manta, Nov. 12 del 2014

Alspinoso
Firma

RECEIVED
CONDOMINIO TOHALLY
MANTA, ECUADOR

BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

REGlamento GENERAL DE ADMINISTRACION DE EDIFICIOS MULTIFAMILIARES DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

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

CAPITULO I: DEL REGLAMENTO INTERNO.-

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

CAPITULO II: DE LA ASAMBLEA GENERAL.-

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

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

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

BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA 2/11
a

ARTICULO 4°.- Para que haya quorum se necesitará un número de concurrentes cuyos derechos representen por lo menos el 50% del valor del Edificio.

Las resoluciones se tomarán por mayoría de votos de los asistentes, excepto en los casos en que la Ley requiera una mayoría especial o la unanimidad.

ARTICULO 5°.- La reconsideración de un asunto no podrá proponerse sino en la sesión o en el siguiente.

Planteadas una reconsideración en esta forma, podrá discutirse y votarse en la misma sesión o en otra posterior con autorización de la Asamblea General, la reconsideración se aprobará con el voto de las dos terceras partes de los concurrentes. Prohíbese la reconsideración de lo ya reconsiderado. A menos que estuvieren por ella la totalidad de los concurrentes.

ARTICULO 6°.-* La Asamblea General en su primera sesión designará al Director y al Secretario de la misma, quienes durarán en el Ejercicio de sus funciones un año, pudiendo ser reelegidos indefinidamente.

A falta de los titulares en cada caso, la Asamblea designará Director o Secretario Ad-hoc según el caso. Así mismo, la Asamblea General en su primera sesión, señalará la cantidad de dinero con que obligatoriamente habrán de contribuir cada uno de los Multifamiliares, para la formación del Fondo de Administración y Mantenimiento de los Edificios, cantidad ésta que debe ser el equivalente al 0.05% del costo del departamento. La Asamblea puede fijar una cantidad mayor a este porcentaje, de acuerdo a las necesidades que se presenten.

La primera sesión de la Asamblea General, se reunirá, obligatoriamente en fecha que fijare el BEV, dentro del primer mes que todos los departamentos hubieren sido vendidos a copropietarios del Multifamiliar de que se trate.

2072

BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

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

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

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

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

- * a) Al pago de sueldos del Personal de Administración, guardiana, jardineros y empleados de limpieza.
- * b) Al pago del consumo de luz para la iluminación externa de los edificios, agua para los servicios comunales y pago de luz y agua de la casa de guardiana.
- * c) A la pintura exterior, halls, escaleras, mantenimiento de jardines y en general, mantenimiento de todos los servicios comunales.
- * d) En caso de que sobrare alguna cantidad, se la podrá destinar a fines de promoción social entre los copropietarios.

BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

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

- * a) Elegir al administrador de los bienes comunales, fijar su remuneración y removerle con justa causa.
- * b) Dictar el presupuesto, especialmente con lo referente a las remuneraciones que deban pagarse a los empleados;
- * c) Autorizar al Administrador para que contrate a los empleados que deban utilizarse en la Administración conservación y reparación de los bienes comunales;
- * d) Distribuir entre los copropietarios las cuotas o expensas necesarias para la administración, conservación, reparación de los bienes comunales, así como para el pago de la prima del seguro obligatorio de acuerdo a la Ley;
- * e) Imponer gravámenes, cuando haya necesidad de ellos, para la mejor administración o conservación y reparación de los bienes comunales;
- * f) Imponer multas a los copropietarios cuando no cumplieren con las resoluciones de la Asamblea General cuyo objeto sea la conservación o reparación del edificio en sus aspectos físicos, higiénicos, etc.;
- * g) Autorizar al Administrador para hacer gastos que excedan de trescientos sucres (S/. 300.000) y autorizar al Presidente o al Administrador para gastos de emergencia.
- * h) Resolver todos aquellos asuntos que no correspondieren a otros Organismos, ni constaren expresamente en prescripciones legales y que fueren sometidas a su consideración;
- * i) Ordenar la iniciación de las acciones legales del caso, cuyo objeto es alcanzar el cumplimiento de lo prescrito en la Ley, Reglamento General u Ordenanzas.

BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

que rigen la propiedad Horizontal y Reglamento y Resoluciones de la Asamblea General;

- *j) Disponer las medidas conducentes para la buena marcha de las relaciones entre copropietarios; y,
- *k) Conocer y resolver toda queja que se dirija contra la Administración del inmueble o contra los empleados, de la misma.

CAPITULO III.- DEL SECRETARIO.-

ARTICULO 10.- El Secretario es un auxiliar de la Asamblea General designado del seno de la misma, que puede percibir el sueldo que se acordare.

ARTICULO 11.- Son atribuciones y deberes del Secretario:

- a) Llevar la correspondencia de la Asamblea General.
- b) Tener al día el archivo de las comunicaciones y más asuntos que interesan a la Asamblea General;
- c) Dar a conocer al Presidente con la debida oportunidad el orden del día de las sesiones;
- *d) Efectuar citaciones por escrito a todos los copropietarios para la asistencia a las sesiones dándolas a conocer el orden del día.
- e) Comunicar por escrito a los copropietarios todas las resoluciones que acordare la Asamblea General, fijándose el correspondiente boletín que para el efecto se colocará en lugar visible del edificio.
- f) Autorizar con la firma del Director de la Asamblea y la suya toda comunicación.
- g) Someter a consideración de la Asamblea General los asuntos que hayan sido presentados para su resolución; y,
- h) Cumplir con todas las comisiones que le encomen-dare la Asamblea.

BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

- g) Cumplir y hacer cumplir las obligaciones señaladas en la Ley, Reglamento General e Interno y Ordenanzas que se hubieren expedido o se expidieren en el futuro sobre Propiedad Horizontal; así con las resoluciones emanadas de la Asamblea General;
- h) Presentar las cuentas en el momento que solicite la Asamblea General y además presentar al BEV, en tanto este sea acreedor de los propietarios de los departamentos un informe anual contable sobre la inversión de los dineros que constituyen el fondo de Administración y Mantenimiento de los edificios.
- i) Rendir fianza para el desempeño del cargo cuando creyere conveniente la Asamblea de copropietarios;
- j) Vigilar los trabajos que se hagan para conservación y mantenimiento del edificio;
- k) Responder por el ciudadano del inmueble y la integridad de todas sus pertenencias. Tener especial cuidado del departamento que algún copropietario, por razones especiales, le encargare;
- l) Solicitar al Presidente de la Asamblea General cualquier asesoramiento en asunto no previsto en este Reglamento y otras disposiciones que rigen la materia;
- m) Recibir toda queja que se presente contra algún copropietario y someter el asunto a consideración de la Asamblea General que ésta resuelva lo pertinente;
- n) Elevar un parte diario, al Presidente de la Asamblea General de las novedades que ocurrieren, para que eleven conocimiento y resuelva como fuere legal;
- o) Multar a los empleados que se manifiesten renuentes al cumplimiento de sus obligaciones;
- p) Representar a los copropietarios para los efectos de los contratos de trabajo que se suscriban en relación con servicios prestados o aprestarse en el edificio; representación que la tiene para los casos de juicios; y;

BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

CAPITULO IV: DEL ADMINISTRADOR:-

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

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

- * a) Recibir de cualquier persona y por escrito, todo reclamo que se relacione con la conservación y mantenimiento del edificio en general y dar a conocer el particular al Secretario de la Asamblea.
- * b) Recaudar las expensas que se acordaren, de conformidad con la Ley, Reglamentos, Ordenanzas Municipales y Resoluciones de la Asamblea de Copropietarios.
- * c) Cobrar directamente el valor de los daños causados en el edificio por los copropietarios, allegados a éstos o personas extrañas. Para este objeto tiene libertad de acción y autorización tácita de la Asamblea de copropietarios.
- * d) Promover la armonía entre copropietarios;
 - e) Remover con la venia de la Asamblea, a los empleados de la Administración, cuando no cumplan estrictamente con sus obligaciones;
- * f) Pedir autorización a la Asamblea General para hacer inversiones superiores a trescientos sucros, ^{ML} salvo gastos de emergencia que sean imprescindibles, para la conservación del edificio, y que por lo mismo, no pueda esperar tal autorización. En estas circunstancias, hará los gastos e inmediatamente pedirá que la Asamblea los apruebe aunque para ello sea necesario una sesión extraordinaria;

BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

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

CAPITULO V: DE LOS COPROPIETARIOS.-

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

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

- a) Llevar a conocimiento del Administrador cualquier desperfecto que se encuentre en el funcionamiento del edificio tanto en sus partes interiores como en su aspecto exterior;
- b) Velar por la seguridad del inmueble;
- c) Acatar las disposiciones de la Ley, Reglamento, Ordenanzas y este Reglamento Interno y más disposiciones que rigen la Propiedad Horizontal;
- d) Acatar las resoluciones de la Asamblea General de Copropietarios;
- e) Procurar la armonía entre condueños, guardándose los respetos y consideraciones mutuas;
- f) Efectuar por cuenta propia las reparaciones que sean necesarias en el interior de sus habitaciones particulares siempre que ellas no vayan contra la estabilidad y conservación del edificio.
- * g) Pagar puntualmente las expensas acordadas en Asamblea General y las que por Ley, Reglamento y más disposiciones están obligados;
- h) Poner en conocimiento de la Asamblea General de Copropietarios las quejas que tengan contra éstos, el

BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

Administrador o los empleados del edificio;

j) No atentar con la vigencia de las resoluciones que tienen por objeto materializar la armonía colectiva;

k) Someter a la resolución de la Asamblea General cualquier diferencia que existiere entre copropietarios sobre aspectos de interés para los asociados;

l) Presentar a la Asamblea General cualquier petición conducente a mejorar la marcha de la convivencia social o a mejorar la parte material de la propiedad horizontal;

m) Destinar los departamentos a vivienda exclusivamente y no al establecimiento de negocios que atentan a la moral y a las buenas costumbres de los copropietarios;

n) Los copropietarios no podrán destinar su vivienda para arrendamiento sin autorización del BEV, las solicitudes para arrendamiento se las hará al BEV, debiendo adjuntarse, a la misma por parte del peticionario un informe del Consejo de Administración sobre su cumplimiento de las obligaciones económicas, y reglamentarias dentro del programa.

* ARTICULO 16.- Ningún copropietario podrá dar otro uso a los bienes comunales que aquel para el cual fueron destinados.

ARTICULO 17.- Los espacios verdes no podrán destinarse a otro objeto que no sea el de jardín y el parque infantil a otra cosa que sitio de recreación, cuya construcción será de cuenta de los copropietarios.

ARTICULO 18.- Los copropietarios que protagonizaren, escándalos, algarazas o cualquier otro hecho contra las buenas costumbres serán sancionados de acuerdo a los Reglamentos Internos que prepare la Asamblea General de Copropietarios.

ARTICULO 19.- Para la construcción de cualquier obra interior o exterior, individualmente o ya colectiva que deseen realizar los copropietarios, necesitarán

la autorización del edificio
de las resoluciones que

BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

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

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

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

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

ARTICULO 23.- El Directorio del BEV, absolverá cual-
quier duda que surgiera en la aplicación del presente
Reglamento.

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

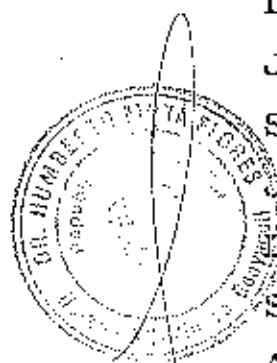
DISPOSICION FINAL: El Directorio del Banco Ecuatoria-
no de la Vivienda dictará en cada caso, las disposicio-
nes reglamentarias especiales que correspondan, a las
características y condiciones propias de los diferentes
edificios de Propiedad Horizontal, las mismas que forma-
rán parte del presente Reglamento.

BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

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

DOY FE: Que el documento que antecede en número de 11.101 es el original de la copia que se me fue presentada para su constatación. Dada, en Quito, a 28 de Mayo de 1974.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Quito, Ecuador



No. 1637/2012 ESCRITURA DE
PODER ESPECIAL QUE OTORGAN
LOS SEÑORES EDUARDO JUAN
JOSE ESTRADA GUZMAN, Y LA
SEÑORA SUSANA MARIANA DE
JESUS ESTRADA GUZMAN,
LEGALMENTE REPRESENTADA POR
SU APODERADO GENERAL SEÑOR
ABOGADO JULIO CESAR RUMBEA
CAMPOZANO, A FAVOR DEL SEÑOR
JOSE ENRIQUE ESTRADA GUZMÁN.

CUANTIA: INDETERMINADA.-----

En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia
del Guayas, República del Ecuador, el día veintiuno
de diciembre del año dos mil doce, ante mi
DOCTOR HUMBERTO ALEJANDRO MOYA FLORES,
Notario Trigésimo Octavo de este Cantón,
comparecen a la celebración de la presente
escritura por una parte, los señores **EDUARDO
JUAN JOSE ESTRADA GUZMAN**, quien declara ser
de estado civil soltero, mayor de edad, de
nacionalidad ecuatoriana, de profesión ejecutivo y
domiciliado en esta ciudad de Guayaquil; y, por
otra parte, la señora **SUSANA MARIANA DE
JESUS ESTRADA GUZMAN**, legalmente
representada por su Apoderado General señor
ABOGADO JULIO CESAR RUMBEA CAMPOZANO,
quien legitima su intervención con la copia del



[Handwritten signature]

Poder General debidamente otorgado ante el cónsul del Ecuador en la ciudad de Miami, Estados Unidos de Norteamérica, el mismo que adjunta a la presente Escritura Pública, como documento habilitante, quien declara ser de estado civil casado, mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, de profesión abogado y domiciliado en esta ciudad de Guayaquil; capaces para contratar a quienes conozco de lo que doy fe; en virtud de haberme exhibido sus documentos de identidad; y, procediendo con amplia libertad y bien instruido de la naturaleza y resultado de esta Escritura Pública de **PODER ESPECIAL**, para su otorgamiento me presentaron la Minuta del tenor siguiente: **MINUTA:** Señor Notario: En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar una que contenga el presente **PODER ESPECIAL**, al tenor de las siguientes cláusulas: **CLAUSULA PRIMERA: OTORGANTES.-** Comparecen al otorgamiento y suscripción del presente **ESCRITURA PÚBLICA DE PODER ESPECIAL** los señores **EDUARDO JUAN JOSE ESTRADA GUZMAN**, por sus propios derechos; y la señora **SUSANA MARIANA DE JESUS ESTRADA GUZMAN**, legalmente representada por su Apoderado General señor **ABOGADO JULIO CESAR RUMBEA CAMPOZANO**, quien legitima su intervención con la