

1043215005

11/02/14



REPUBLICA DEL ECUADOR

DS2
11/02/14

**NOTARIA PUBLICA CUARTA
DEL
CANTON MANTA**

EN VISTA DE LA LEY DE NOTARIA

De _____

Otorgada por _____

A favor de _____

Cuántia _____

**Autorizado por la Notaria
ABG. ELSYE CEDEÑO MENÉNDEZ**

Registro _____ **No.** _____

Manta, _____ **de** _____ **de** _____

CODIGO : 2014.13.08.04.P774

COMPRAVENTA: OTORGAN LOS CONYUGES MARIO EFRAIN ENCALADA COSTA Y LILIANA DEL CISNE JIMBO MENDOZA; A FAVOR DEL SEÑOR HERNAN ENRIQUE CASTRO LÓPEZ.-

CUANTIA : USD \$ 4,761.60

En la ciudad de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día jueves veintitrés de enero del dos mil catorce, ante mí, Abogada ELSYE CEDEÑO MEMENDEZ, Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, comparecen por una parte, en calidad de "VENDEDORES", los conyuges MARIO EFRAIN ENCALADA COSTA y LILIANA DEL CISNE JIMBO MENDOZA, casados entre sí, por sus propios y personales derechos, a quienes do conocer doy fe en virtud de haberme exhibido sus cédulas de ciudadanía números: uno uno cero uno cuatro nueve seis siete cero guión nueve; y, uno uno cero dos cero cuatro cero ocho siete guión ocho, respectivamente, cuyas copias certificadas por mí agrego a esta escritura como habilitantes. Los Vendedores son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en esta ciudad de Manta; y, por otra parte, en calidad de COMPRADOR, el señor HERNAN ENRIQUE CASTRO LÓPEZ, casado, por sus propios derechos, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía número uno ocho cero dos siete siete cinco cero cinco guión cuatro, cuya copia certificada por mí, agrego a esta escritura como habilitantes. El comprador es de nacionalidad ecuatoriana, casado con la señora Yadiña Verónica Enríquez Jimbo, domiciliado en esta ciudad de Manta. Advertidos que fueron los comparecientes por mí, la Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, 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

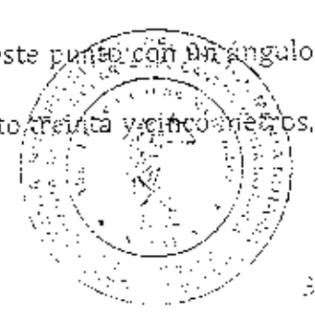
Notaria Pública Cuarta
Elsye Cedeño Memendez
Cantón Manta



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 insertar una de Compraventa, que se otorga al tenor de las siguientes estipulaciones: **PRIMERA: COMPARECIENTES.**- Comparecen al otorgamiento de esta escritura de Compra Venta, por una parte los cónyuges MARIO EFRAIN ENCALADA COSTA y LILIANA DEL CISNE JIMBO MENDOZA, casados entre si, por sus propios y personales derechos y por los que representan de la sociedad conyugal, a quienes en adelante se les denominará LOS "VENEDORES"; y, por otra parte, el señor HERNAN ENRIQUE CASTRO LÓPEZ, casado, por sus propios y personales derechos, a quien en adelante se le denominará EL COMPRADOR.- **SEGUNDA: ANTECEDENTES.**- Declaran los Vendedores, que son dueños y propietarios de un terreno ubicado en la Ciudad de Manta, del Edificio JIMBO RAMÍREZ, ubicado en la Avenida Diez entre las calles Quince y Dieciséis, los mismos que se describen a continuación: **DEPARTAMENTO CUATROCIENTOS UNO :** Departamento ubicado en el cuarto piso compuesto de sala, comedor, cocina, dormitorio máster, dormitorio uno dormitorio dos, baño máster, baño general y estar, **ARRIBA:** lindera con espacio aéreo. **ABAJO,** lindera con departamento trescientos uno, **FRENTE,** partiendo del costado derecho hacia el costado izquierdo con dos punto cuarenta metros linderando con avenida diez, partiendo de aquí en ángulo de noventa grados hacia Atrás, con cero punto treinta metros de aquí en ángulo de noventa grados hacia el costado izquierdo con tres punto treinta y cinco metros, de aquí formando un ángulo de noventa grados hacia el frente con cero coma ochenta y cinco metros de este punto en ángulo de

noventa grados hacia el costado Izquierdo, con dos punto veintiséis metros de aquí en ángulo de ciento treinta y cinco grados hacia el costado izquierdo, con uno punto cero seis metros y de aquí con un ángulo de cuarenta y cinco grados hacia el costado izquierdo, con tres punto diez metros, lindera con la avenida Diez, ATRÁS, partiendo desde el costado izquierdo hacia el costado derecho con tres punto dieciocho metros lindera con ducto comunal, de aquí con ángulo de ciento cincuenta y un grados hacia el costado derecho; con cero punto noventa y tres metros lindera con propiedad del Señor Neptali Valladares de este punto y con un ángulo de ciento diecinueve grados hacia frente con tres punto ochenta y dos metros, lindera con escalera comunal, de aquí en un ángulo de noventa grados hacia el costado derecho en tres punto cuarenta metros lindera con escalera comunal de aquí con un ángulo de noventa grados hacia atrás con cero punto cincuenta y cinco metros, lindera con escalera comunal, de aquí con un ángulo de noventa grados hacia el costado derecho con dos punto cuarenta y seis metros lindera con ducto comunal y de aquí con un ángulo de ciento cincuenta y un grados hacia el costado derecho con uno punto cero uno metros lindera con propiedad del Señor Neptali Valladares, COSTADO DERECHO, lindera con propiedad del Señor José Santana con seis punto sesenta metros, COSTADO IZQUIERDO, partiendo de atrás hacia el frente del señor Raúl Toro con dos punto noventa metros de aquí con un ángulo de setenta y nueve grados hacia el costado derecho, con cero punto cincuenta y cinco metros, lindera con ducto comunal de aquí con un ángulo de noventa grados hacia el frente, con uno punto diez metros, lindera con ducto comunal, desde este punto con un ángulo de noventa grados hacia el costado izquierdo con cero punto treinta y cinco metros.

Escuela Municipal
Calle 10 de Agosto
Cuarto de la Policía
Municipio de San Juan



linderando con ducto comunal, de aquí con un ángulo de noventa grados hacia el frente con tres metros linderando con ducto comunal, de este punto con un ángulo de noventa grados hacia el costado izquierdo con cero punto noventa y nueve metros linderando con ducto comunal y de este punto con ángulo de ciento un grado hacia el frente con tres punto cincuenta y ocho metros linderando con propiedad del Señor Raúl Toro. La superficie neta de NOVENTA Y DOS PUNTO SESENTA Y UN METROS CUADRADOS, La alícuota es de CERO PUNTO DOS CINCO OCHO TRES de la totalidad de edificio. Este bien fue adquirido por los vendedores mediante escritura pública de Compraventa celebrada en la Notaria Cuarta del cantón Manta el diez de septiembre del dos mil siete, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el ocho de noviembre del dos mil siete. El edificio JIMBO RAMIREZ, fue declarado en propiedad horizontal y protocolizado los planos del mismo, con fecha doce de julio del dos mil siete, en el Registro de la Propiedad de Manta, según escritura pública celebrada en la Notaria Primera del cantón Manta el once de julio del dos mil siete. **TERCERA: COMPRAVENTA.**- Con los antecedentes expuestos y mediante el presente contrato, LOS VENDEDORES, tienen a bien dar en venta real y enajenación perpetua a favor del Comprador, señor HERNAN ENRIQUE CASTRO LÓPEZ, quien compra adquiera y acepta para sí, el departamento DEPARTAMENTO CUATROCIENTOS UNO, del Edificio JIMBO RAMÍREZ, ubicado en la Avenida Diez entre las calles Quince y dieciséis, descrito e individualizado en la cláusula anterior, con sus medidas y linderos iguales sin reservarse los vendedores nada para sí.- **CUARTA: PRECIO.**- El precio de la presente venta pactado de mutuo acuerdo por los contratantes es por la suma de

CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y UNO 60/100 DOLARES, valor que el Comprador entrega en este acto a los Vendedores, quienes declaran recibirlo 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 bien inmueble se hace como cuerpo cierto 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 del adquirente, quien declara que conoce muy bien la propiedad que compra. Sin perjuicio de lo anterior, los vendedores, se obligan al saneamiento por los vicios redhibitorios y por la evicción de ley. SEXTA: DOMICILIO.- Las partes contratantes de mutuo acuerdo, señalan su domicilio en la ciudad de Manta, para los efectos legales que se deriven del presente Contrato. SEPTIMA: AUTORIZACIÓN PARA INSCRIBIR.- Se faculta al portador de la copia autorizada de esta Escritura, para requerir del Señor Registrador de la Propiedad correspondiente, las inscripciones y anotaciones que por Ley corresponden. LAS DE ESTILO.- Sírvase usted Señora Notaria, agregar las demás cláusulas de estilo que sean necesarias para la validez y solemnidad de la presente Escritura Pública. 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

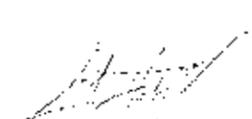
Notaria Pública
Manta
Escritura Pública



WLADIMIR VINCES, matrícula número : Dos mil quinientos cuarenta y nueve, Foro de Abogados, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mi el notario, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto DOY FE.-



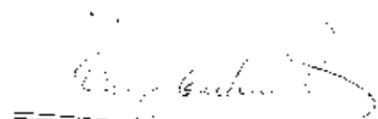
MARIO EFRAIN ENCALADA COSTA
C.C. No. 110149670-9



LILIANA DEL CISNE JIMBO MENDOZA
C.C. No. 110204087-8



HERNAN ENRIQUE CASTRO LÓPEZ
C.C. No. 180277505-4



LA NOTARIA.-

FUERzas ARMADAS DEL ECUADOR

MILITAR ACTIVO

CASTELLANOS
MORAN FERRAZ

SARGENTO GEMERO

180277505



SECCION DE INFORMATICA MILITAR - QUITO

FECHA DE EMISION: 09/09/2011
FECHA DE CADUCIDAD: 09/09/2016

COMANDO EN JEFE: 3950298300

TIPO DE SANDIA: ORH+

COMANDO EN JEFE: JUAN F. GARCIA



REPUBLICA DEL ECUADOR
FUERzas ARMADAS DEL ECUADOR

Comando en Jefe
Comando en Jefe
Comando en Jefe



ADMINISTRACION DE LA CIUDAD DE
CASIRO LOPEZ HERNAN CASIRO
CONDOMINIO/ASOCIACION MIXTA
DE BIENES RAZ
000- 0111 (1911) 8
CONDOMINIO MIXTO
LA MEXIA



IDENTIFICACION *****
LAPSO: 2015-2016
SECUNDARIA MILITAR
HERNAN ENRIQUE CASIRO
CARMEN AMELIA LOPEZ
MEXIA
10/10/2015



Abg. Pablo Cárdeno Hernández
Notaría Pública Cuarta
San José, Costa Rica



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CEDULACION



110204087-6

CIUDADANIA: CIUDADANIA
- PSEUDONIMOS: JIMBO MENDOZA
LILIANA DEL CISNE
LUGAR DE NACIMIENTO: LOJA
CEJICA
CEJICA
FECHA DE NACIMIENTO: 1983-11-10
NACIONALIDAD: ECUATORIANA
SEXO: F
ESTADO CIVIL: Casada
MARIO EFRAIN
ENCALADA COSTA



ESTRUCION: BACHILLERATO ESTUDIANTE
- RELACION CON EL PADRE: JIMBO CESAR
- RELACION CON LA MADRE: MENDOZA MARIA
LUGAR Y FECHA DE EMISION: MANTA
2011-11-25
FECHA DE EXPIRACION: 2021-11-25



[Signatures]

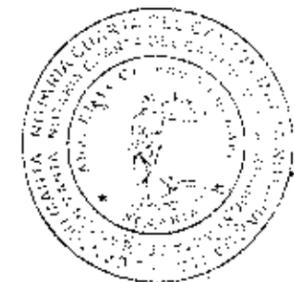


042
042 - 0004 1102040878
NUMERO DE IDENTIFICACION CEDULA
JIMBO MENDOZA LILIANA DEL CISNE

PARAJE		
PROVINCIA	CIRCUNSCRIPCION	2
MANTA	TARJETA	
CANTON	PARAJE	CENTRO DE ZONA

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA

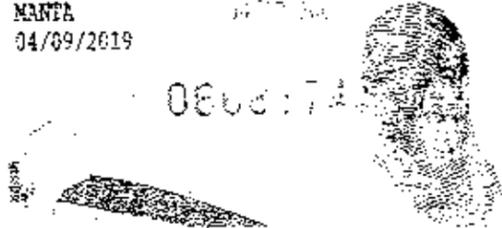
[Vertical stamp]
Mesa de Trabajo Ciudadano
Mendoza Familia Cuarta
Manta - Ecuador



CIUDADANÍA 110149670 9
ENCALADA COSTA MARIO EFRAIN
LOJA/LOJA/EL SACRARIO
29 SEPTIEMBRE 1956
002-1 0342 01019 9
LOJA/ LOJA
EL SACRARIO 1956



ECUADOR (RNM) ***** 9258312226
CASADO LILIANA JIMBO
SECUNDARIA EMPLEADO PARTICULAR
EFRAIN ENCALADA
SALBANDA COSTA
MANTA 04/09/2019



032
032 - 0137 1101496709
NUMERO DE IDENTIFICACION CEDULA
ENCALADA COSTA MARIO EFRAIN

MANIFI	INSCRIPCIÓN	2
PROVINCIA	TARQU	CENTRO DE
MANTA		ZONA
CANTON	BARROQUIA	

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA

Manifiesto de Encalada Costa Mario Efrain





TITULO DE CREDITO No.

10210014 11.58

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una parcela de terreno de COMPRA VENTA DE SOLAR ubicado en MARITZA en la parroquia de MARITZA		1-04-38-15-005	25.78	475.150	11538	10210014
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES			
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
10210014	JIMBO YADIRA VERÓNICA	BARRIO CORDOVA CALLE 15 AV 10	Impuesto municipal		48.75	
ADQUIRENTE			Junta de Beneficencia de Guayaquil		4.00	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR			
097509745	ENRIQUEZ JIMBO YADIRA VERÓNICA	BARRIO CORDOVA CALLE 15 AV 10	80.75			
			VALOR PAGADO		80.75	
			SALDO		0.00	

EMISIÓN: 10210014 11.58 MARITZA ZAMORA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

[Handwritten signature]

[Vertical stamp: Oficina de Ingresos Municipales, Cantón Maritza]





ACTA DE VENTA DE BIENES RAÍZ

1/24/2014 11:57

OBSERVACION		CODIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR ubicada en MANIFI de 9 metros de ANCHA		142-08-15 205	28,76	4781,60	115052	208837
VENDEDOR			UNIDADES			
C.I.R.L.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
115052	JIMBO MENDOZA JULIANA DEL CINE	FD JIMBO RAY RED DP1040	GASTOS ADMINISTRATIVOS		1,00	
ADQUIRENTE			TOTAL A PAGAR			
C.I.R.L.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR		VALOR	
021209748	ENRIQUE JIMBO YADIRA VERONICA	SARPIO CORONA CALLE 13 AV 2	VALOR PAGADO		10,20	
			SALDO		10,20	

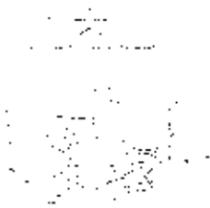
EMISION: 1/24/2014 11:57 MARITZA ZAMORA
 SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY

[Handwritten signature]



[Vertical stamp or text on the left side]





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de PROPIEDAD URBANA en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION perteneciente a JIMBO MENDOZA LILIANA DEL CISNE ubicada en EDIFICIO JIMBO RAMIREZ DPTO. 401 ubicada en AVALUÓ COMERCIAL PRESENTE COMPAVENTA con un valor de \$4761.60 CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y UNO CON 60/100 DOLARES. CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA asciende a la cantidad de

Ing. Erika Pazmiño
Médica Social
Médica Generalista
Médica Cirujana

AFIGUEROA

21 DE

ENERO

Ing. Erika Pazmiño



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESTADO GUAYACÁN

USD 0,00

No. Certificación: 109794

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 26 de enero de 2014

No. Electrónico: 18550

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

El Predio de la Clave: 1-94-38-15-963

Ubicado en: ED. JIMBO RAMIREZ DPTO 401

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 92,61 M2

Área Comunal: 49,6000 M2

Área Terreno: 29,7600 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario

11020-0978

JIMBO MENDOZA LILIANA DEL CISNE

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	4761,60
CONSTRUCCIÓN:	0,00
	4761,60

Son: CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y UN DOLARES CON SESENTA CENTAVOS

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

Arg. Daniel Ferrin Sornoza

Director de Avalúos, Catastros y Registros

Impreso por: MARIS REYES 20/01/2014 16:48:21





MUNICIPALIDAD DE MANTA

PROPIEDAD HORIZONTAL

En base al informe No. 285-DFUM-GAG-P.H.# 17, de julio 10 de 2007, emitido por el Arq. Galo Álvarez, Sub-Director de Planeamiento Urbano, atento a lo prescrito en el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, el suscrito Alcalde de Manta y, de acuerdo a lo solicitado por el Dr. Julio César Jimbo Mendoza y Sra., propietarios de una edificación, ubicada en la Avenida 10 entre calle 15 y 16, parroquia Manta, cantón Manta, con clave catastral # 1043815000, hace esta declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio "Jimbo Ramírez".

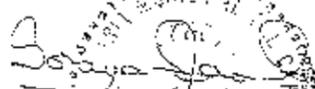
Hágase saber de esta declaratoria al señor Director de Avalúos, Catastros y Registros de esta Municipalidad para que proceda como lo determina el inciso 2º del mencionado Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal.

Manta, Julio 10 de 2007


Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño
ALCALDE DE MANTA

Con fecha de Julio 10 de 2007, el señor Alcalde de Manta, Ing. Jorge O. 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. 285-DFUM-MCS P.H. # 17, de julio 10 de 2007, emitido por el Arq. Galo Álvarez González, Sub-Director de Planeamiento Urbano, procedió a efectuar la declaratoria, autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio "Jimbo Ramírez", cuyos propietarios son el Dr. Julio César Jimbo Mendoza y Sra.; edificación ubicada en la avenida 10 entre calle 15 y 16, parroquia Manta, cantón Manta, con clave catastral # 1043815000.

Manta, Julio 10 de 2007


Soraya Mera Cedeño
SECRETARIA MUNICIPAL



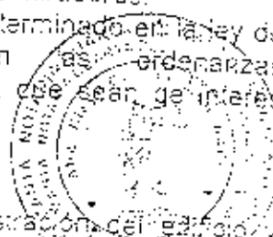
ART. 14.- RESOLUCIONES.- La resolución de la Asamblea se tomará por simple mayoría de los votos asistentes. Cada Copropietario tendrá derechos a tantos votos como sean las alcuotas que correspondan a las áreas compradas por él y de acuerdo a la tabla de los votos que aquí incluye.

ART. 15.- RESOLUCIONES ESPECIALES.- Se requerirá del ochenta (80%) del voto de los asistentes, en los siguientes casos.

1. La construcción y mejoras voluntarias o que impliquen una sensible alteración en el goce de la líneas comunes.
2. Reformar el reglamento interno.
3. Inversión o destino que se dará a las indemnizaciones provenientes de seguros o en el caso de destrucción parcial del edificio.
4. La construcción de toda obra que modifique la fachada requerirá el consentimiento unánime de los Copropietarios, el que deberá elevarse a escritura pública.

ART. 16 - ATRIBUCIONES Y DEBERES DE LA ASAMBLEA

- a. Nombrar o remover a los directores principales y suplentes de la Asamblea y al Administrador del edificio y fijar su remuneración.
- b. Señalar y modificar las remuneraciones del personal permanente en la administración.
- c. Distribuir entre los Copropietarios todas las cuotas o expensas necesarias para la administración, conservación, reposición y mejoras de los bienes comunes, de acuerdo con el artículo pertinente de este reglamento, así como para el pago de la prima del seguro obligatorio. Estas cuotas estarán de acuerdo con la tabla de alcuotas de este reglamento.
- d. Autorizar por escrito al administrador para efectuar ingresos generales.
- e. Reformar este reglamento interno, el administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efecto legal.
- f. Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad para la buena administración, conservación y reparación de los bienes comunes.
- g. Autorizar a los copropietarios para que realicen obras, modificaciones o aumentos en los bienes comunes, locales comerciales, o departamentos, cuando se haya comprobado que son necesarios en beneficio del edificio de departamentos.
- h. Aprobar el presupuesto de ingresos y egresos.
- i. Exigir que el administrador y examinarlas junto con los balances, presupuesto e informes que presente, cuando lo estime conveniente y de modo especial al término del periodo.
- j. Resolver las sanciones de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias que se pudieran imponer a los copropietarios miradores.
- k. Conocer, resolver cualquier otro asunto que este determinado en la Ley de Propiedad Horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas Municipales y con el presente Reglamento, que sean de interés general los copropietarios del edificio.
- l. Revocar y reformar las decisiones y los reglamentos.
- m. Interpretar con fuerza obligatoria este reglamento.
- n. Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del edificio y ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

ART. 17.- ACTAS.- Las actas de las asambleas serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efectos inmediatos. Llevarán las firmas del director y el secretario.

CAPITULO TERCERO
DE LOS DIRECTORES PRINCIPALES, SUPLENTE Y ADMINISTRADOR

ART. 18.- El director principal y su suplente serán nombrados por la asamblea de copropietarios, duraran un año en su cargo, pudiendo ser reelegidos indefinidamente.

ART. 19.- Para ser director principal o suplente se requiere ser copropietario del edificio. El cargo será desempeñado en forma gratuita. El director suplente reemplazara automáticamente al principal con las mismas atribuciones y deberes que las señaladas por el director principal, en caso de falta o impedimento temporal. Si el retiro del principal fuera definitivo el suplente se principalizará de hecho y hasta el termino del periodo para el que fueron nombrado.

ART. 20.- ATRIBUCIONES.- Son atribuciones del Director:

- a. Conocer y presidir las reuniones de la asamblea de Copropietarios.
- b. En caso de falta o impedimento del Administrador, asumirá provisionalmente las funciones de este, hasta que la asamblea resuelva lo conveniente.
- c. Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea.

ART. 21.- DEL ADMINISTRADOR.- El administrador nombrado por la asamblea de copropietarios, durará un año en su cargo y podrá ser reelegido indefinidamente por periodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del edificio.

ART. 22.- ATRIBUCIONES Y DEBERES.- Son atribuciones y deberes del administrador.

- a. Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del edificio, en cuanto se relaciona al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, multas reclamos, demandas, actos y contratos determinados, o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades para los cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales y determinados por el código de procedimiento civil.
- b. Administrar los bienes comunes con el mayor cuidado y eficiencia, arbitrar las medidas necesarias para su buena conservación y realizar las reparaciones que fueran necesarias.
- c. Efectuar los gastos de Administración.
- d. Cumplir y hacer cumplir la ley, los Reglamentos y ordenanzas que se hubieren expedido o se expidieran en el futuro sobre la propiedad horizontal, así como hacer cumplir las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios.
- e. Recaudar por adelantado dentro de los cinco primeros días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniariamente las cuotas ordinarias de Administración, conservación y reparación de los bienes

- f. Contratar a los empleados y obreros que deban ser utilizados en la Administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea de copropietarios y forman parte del presupuesto de gastos anuales.
- g. Cobrar por vía ejecutiva los gastos o cuotas a que se refiere la ley de Propiedad Horizontal.
- h. Contratar el seguro que dispone la ley de Propiedad Horizontal y cuidar de sus oportunas renovaciones.
- i. Solicitar al juez la aplicación de las multas y demás sanciones establecidas por la ley y Reglamentos. El producido de dicha multa se ingresará a los fondos comunes a cargo del Administrador.
- j. Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo además presentar el proyecto de 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 este edificio.
- l. Llevar un libro de inventario y demás libros de contabilidad necesarios y un libro en el que estén registrados todos los copropietarios del edificio haciendo constar su nombre, cuotas y fechas de adquisición de los locales.
- m. Cumplir las otras funciones que se establezcan y las recomendaciones de la asamblea de Copropietarios.
- n. Autorizar diligentemente los arriendos de locales y en general cumplir lo indicado en el artículo pertinente de este reglamento.

ART. 23.- Conjuntamente con los libros antes indicados, el administrador conservará una copia certificada de la escritura pública de compra-venta de terreno sobre el cual está construido el edificio TORRE ARENA, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de las instalaciones generales y otros documentos, los que formaran la documentación oficial de este edificio. Toda la documentación la deberá entregar mediante acta a sus asesores.

CAPITULO CUARTO DE LOS COPROPIETARIOS

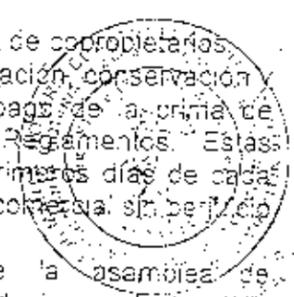
ART. 24.- DERECHOS Y OBLIGACIONES.- Los copropietarios de los locales del Edificio, tendrán los siguientes derechos y obligaciones:

- a. Usar y gozar de su local o departamento en la forma establecida por la ley y reglamentos.

ART. 35.- Son obligaciones de los copropietarios:

- b. Concurrir con puntualidad a las sesiones de asamblea de copropietarios.
- c. Contribuir con los gastos necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes como para el pago de la prima de seguro, en las cuotas que se establezcan en estos Reglamentos. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes, en caso de mora se cobrará un interés máximo comercial sin beneficio de la acción judicial.
- d. Pagar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea de copropietarios especialmente en caso de producirse destrucción parcial del edificio. Esta cuota de reparaciones urgentes de los bienes

Sr. Felipe Cedano Menéndez
 Notario Público, Coarica
 Atarjea - Venecia



A
 F
 I
 C
 A
 A

autorización de la Asamblea, el copropietario procurando consultar con otros condueños, deberá efectuar dicha reparaciones y su importe será satisfecho por todos los copropietarios a prórroga de su cuota.

- e. El copropietario que se afeje de un local o departamento por más de tres días, deberá entregar la llave a una persona de su confianza que pueda ser encontrada con facilidad, dando aviso al administrador de la entrega, con el fin de que pueda utilizar dicha llave en casos de emergencias como incendio, accidentes, rotura de instalaciones, etc.
- f. Las demás establecidas por la ley, los reglamentos y las ordenanzas.

ART. 36.- Al transferir el local o departamento, se lo hará también a favor del comprador, la alícuota de terreno de acuerdo al cuadro que se establece más adelante.

ART. 37.- LOS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- Conservación y reparación de los bienes comunes son nadados por los copropietarios, de acuerdo con las tarifas que se señalan en el anexo N° 2.

ART. 38.- Para la aprobación del presupuesto de gastos comunes, de los gastos extraordinarios y para la modificación de las proporciones señaladas en el artículo anterior, será necesario la resolución expresa de la Asamblea de Copropietarios, requiriendo del voto del 80% de los condueños reunidos de acuerdo a este reglamento.

ART. 39.- Los impuestos de cada departamento o local serán pagados por los respectivos propietarios; así como los consumos de agua, energía y teléfono para lo cual tendrán medidores individuales.

CAPITULO QUINTO DE LAS SANSONES

ART. 40.- En caso de incumplimiento o infracción de las disposiciones de este reglamento interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan:

- a. Los que infringieren a las disposiciones contenidas en los ARTS. 32, 33, y 34, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante el juez competente de esta ciudad. Las indemnizaciones a las que hubiere lugar y podrá ordenar la suspensión de los actos y obras prohibidas y la reposición de las cosas a su estado inicial.
- b. Los que pagaran dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la Asamblea de copropietarios y de conformidad con este reglamento, serán demandados ante un juez de lo civil, según la cuantía, con sede en esta ciudad, en juicio ejecutivo o verbal sumario o criterio del administrador, quien deberá además reclamar los intereses de ley desde que dichas cuotas se hicieron exigibles sin perjuicio a las indemnizaciones a que hubiere lugar.
- c. Los que infringieren a las regulaciones constantes en los ART. 26, 27, 28, 29, 30, 31 de este reglamento serán amonestados por el administrador ante la autoridad competente, quien los sancionará de conformidad con las disposiciones legales pertinentes.



ART. 41.- El administrador deberá actuar inmediatamente de que se hubiere cometido cualquier infracción o falta, salvo que por circunstancias especiales o fuerza mayor no pudiera hacerlo inmediatamente.

En caso de negligencia comprobada, el administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionará a los copropietarios y podrá ser destituido por la asamblea.

ART. 42.- La Asamblea de copropietarios será la autoridad competente para señalar los casos de sanciones que no se hallan contemplados en este reglamento.

DISPOSICIONES GENERALES

ART. 43.- Cualquier Copropietario podrá impugnar ante el juez los acuerdos de la asamblea que sean contrarios a la ley, a los reglamentos o la ordenanza de la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieran votado a favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha acción solo podrá efectuarse dentro de los diez días siguientes al acuerdo o la notificación y si hubiere estado el impugnante podrá hacerlo dentro de treinta días desde la fecha en que lo haya aprobado.

Notaría Pública

7-2266
17/11/07

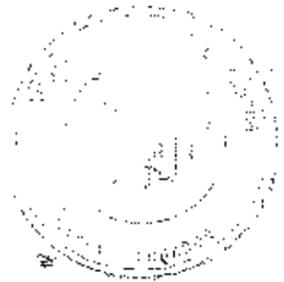
10/07/07

10/07/07

10/07/07

10/07/07

Abg. Celso Osafino Manánder
Notaría Pública Cuarta
Manabí - Ecuador



Manta, 21 de enero de 2014

CERTIFICACION

La administración del Edificio "JIMBO RAMIREZ" ubicado en la calle 15 y 16 Avenida 10 de la ciudad de Manta, certifica que revisados los respectivos registros; se desprende que la Sra. LILIANA JIMBO MENDOZA propietaria del Departamento 401 del edificio antes mencionado no mantiene ninguna obligación pendiente y se encuentran al día en el pago de alicuotas.

Sra. Yadira Enriquez Jimbo

ADMINISTRADOR

Abg. Yáñez Cadenó Manchú
Notaría Pública Cuarta
Manta, Ecuador





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

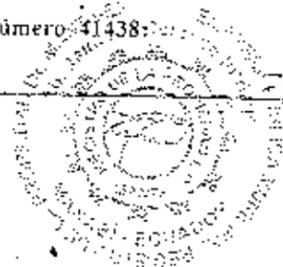
Avenida 4 y Calle 11

41438
[Barcode]

Conforme a la solicitud Número: 95956, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número: 41438.

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: miércoles, 31 de julio de 2013
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral/Revident: Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



LINDEROS REGISTRALES:

Terreno ubicado en la Ciudad de Manta, del Edificio JIMBO RAMÍREZ ubicado en la Avenida Diez entre las calles Quince y dieciséis, los mismos que se describen a continuación: DEPARTAMENTO CUATROCIENTOS UNO : Departamento ubicado en el cuarto piso compuesto de sala, comedor, cocina, dormitorio máster, dormitorio uno dormitorio dos, baño máster, baño general y estar, ARRIBA: lindera con espacio aéreo. ABAJO, lindera con departamento trescientos uno, FRENTE, partiendo del costado derecho hacia el costado izquierdo con dos punto cuarenta metros linderando con avenida diez, partiendo de aquí en ángulo de noventa grados hacia Atrás, con cero punto treinta metros de aquí en ángulo de noventa grados hacia el costado izquierdo con tres punto treinta y cinco metros, de aquí formando un ángulo de noventa grados hacia el frente con cero coma ochenta y cinco metros de este punto en ángulo de noventa grados hacia el costado izquierdo, con dos punto veintiséis metros de aquí en ángulo de ciento treinta y cinco grados hacia el costado izquierdo, con uno punto cero seis metros y de aquí con un ángulo de cuarenta y cinco grados hacia el costado izquierdo, con tres punto diez metros lindera con la avenida Diez, ATRÁS, partiendo desde el costado izquierdo hacia el costado derecho con tres punto dieciocho metros linderando con ducto comunal, de aquí con ángulo de ciento cincuenta y un grados hacia el costado derecho; con cero punto noventa y tres metros linderando con propiedad del Señor Neptali Valladares de este punto y con un ángulo de ciento diecinueve grados hacia frente con tres punto ochenta y dos metros, linderando con escalera comunal, de aquí en un ángulo de noventa grados hacia el costado derecho en tres punto cuarenta metros lindera con escalera comunal de aquí con un ángulo de noventa grados hacia atrás con cero punto cincuenta y cinco metros, linderando con escalera comunal; de aquí con un ángulo de noventa grados hacia el costado derecho con dos punto cuarenta y seis metros linderando con ducto comunal y de aquí con un ángulo de ciento cincuenta y un grados hacia el costado derecho con uno punto cero uno metros linderando con propiedad del Señor Neptali Valladares, COSTADO DERECHO, lindera con propiedad del Señor José Santana con seis punto sesenta metros, COSTADO IZQUIERDO, partiendo de atrás hacia el frente

del señor Raúl Toro con dos punto noventa metros de aquí con un ángulo de setenta y nueve grados hacia el costado derecho, con cero punto cincuenta y cinco metros, lindera con ducto comunal de aquí con un ángulo de noventa grados hacia el frente, con uno punto diez metros, linderando con ducto comunal, desde este punto con un ángulo de noventa grados hacia el costado izquierdo con cero punto treinta y cinco metros, linderando con ducto comunal, de aquí con un ángulo de noventa grados hacia el frente con tres metros linderando con ducto comunal, de este punto con un ángulo de noventa grados hacia el costado izquierdo con cero punto noventa y nueve metros linderando con ducto comunal y de este punto con ángulo de ciento un grado hacia el frente con tres punto cincuenta y ocho metros linderando con propiedad del Señor Raúl Toro. La superficie neta de NOVENTA Y DOS PUNTO SESENTA Y UN METROS CUADRADOS, La alicuota es de CERO PUNTO DOS CINCO OCHO TRES de la totalidad de edificio. SOLVENCIA, EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	12	12/07/2007	352
Planos	Planos	16	12/07/2007	226
Compra Venta	Compraventa	2.734	08/11/2007	36.949

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE PROPIEDADES HORIZONTALES

1. Propiedad Horizontal

Inscrito el: jueves, 12 de julio de 2007

Tomo: I Folio Inicial: 352 - Folio Final: 375

Número de Inscripción: 12 Número de Repertorio: 3.273

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 11 de julio de 2007

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

DECLARACION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL del Edificio denominado "Jimbo Ramirez".

Inmueble consistente en un lote de terreno ubicado en la ciudad de Manta, en la avenida diez entre calles quince y dieciseis. Con una superficie total de ciento quince metros cuadrados con veinte centímetros. Los comparecientes libres y voluntariamente manifiestan que es su voluntad que el edificio construido en el terreno descrito anteriormente, denominado "Jimbo Ramirez", se incorpore al régimen de propiedad horizontal.

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

Catidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	11-03004766	Jimbo Mendoza Julio Cesar	Casado	Manta
Propietario	*13-08447513	Ramirez Garcia Jasmín Maritza	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2821	10-oct-2000	16982	16994



Planos

Inscrito el: jueves, 12 de julio de 2007
 Tomo: 1 Folio Inicial: 226 - Folio Final: 228
 Número de Inscripción: 16 Número de Repertorio: 3.274
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 11 de julio de 2007
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

PLANOS del Edificio denominado "Jimbo Ramirez".
 Inmueble consistente en un lote de terreno ubicado en la ciudad de Manta, en la avenida diez entre calles quince y dieciséis. Con una superficie total de ciento quince metros cuadrados con veinte centímetros.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	11-03064766	Jimbo Mendoza Julio Cesar	Casado	Manta
Propietario	13-08447513	Ramirez Garcia Jasmínia Maritza	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	12	12-jul-2007	352	375

3 / Cumpraventa

Inscrito el: jueves, 08 de noviembre de 2007
 Tomo: 2 Folio Inicial: 36.949 - Folio Final: 36.965
 Número de Inscripción: 2.734 Número de Repertorio: 5.498
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 10 de septiembre de 2007
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

Terreno ubicado en la Ciudad de Manta, el departamento Cuatrocientos Uno, Locales Ciento Uno y Ciento Dos, del Edificio Jimbo Ramirez ubicado en la Avenida Diez entre las calles Quince y dieciséis.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-02040878	Jimbo Mendoza Liliana Del Cisne	Casado(*)	Manta
Vendedor	80-0000000654647	Jimbo Mendoza Julio Cesar	Casado	Manta
Vendedor	13-08447513	Ramirez Garcia Jasmínia Maritza	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	12	12-jul-2007	352	375

Abg. Liliana Jimbo Mendoza
 Notaría Cuarta, Manta, Ecuador



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

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

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

Emitido a las: 16:50:23 del jueves, 16 de enero de 2014

A petición de:

Elaborado por : María Asunción Cedeño Chávez
130699882-2



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



Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

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

COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA, CONFORME CON SU ORIGINAL.
CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, AL QUE ME REMITO
PETICION DE PARTE INTERESADA, CONFIERO PRIMER TESTIMONIO
ENTREGADO EL MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO. ESCRITURA
NUMERO: 2014.13.08.04.P774. DOY FE.

[Faint signature]
D. Efraim Nolasco Alvarado
Abogado del Estado

