1052620001

Factura: 001-002-000011357

20161308001P02852

NOTARIO(A) SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA

NOTARÍA PRIMERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20161308001P02852

ACTO O CONTRATO:	
	COMPRAVENTA
FECHA DE OTORGAMIENTO:	31 DE AGOSTO DEL 2016, (11:01)

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/Razón social	Tipo intervininete	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	PACHAY ROSA CARMEN	POR SUS PROPIOS DERECHOS	PASAPORTE	543566035	ESTADOUNIDENSE	VENDEDOR(A)	

A FAVOR DE

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	MUENTES CAÑARTE LUZ JAZMIN	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1350113237	ECUATORIANA	COMPRADOR(A)	

UBICACIÓN

Provincia	Cantón	Parroquia
MANABI	MANTA	MANTA

DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:	
OBJETO/OBSERVACIONES:	
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	40778.00

NOTARIO(A) SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA

NOTARÍA PRIMERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20161308001P02852

ACTO O CONTRATO:	
	RATIFICACIÓN O ACEPTACIÓN DE COMPRA A TRAVÉS DE AGENCIA OFICIOSA
FECHA DE OTORGAMIENTO:	31 DE AGOSTO DEL 2016, (11:01)

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/Razón social	Tipo intervininete	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	PACHAY ROSA CARMEN	POR SUS PROPIOS DERECHOS	PASAPORTE	543566035	ESTADOUNIDENSE	COMPARECIENTE	

A FAVOR DE

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa

UBICACIÓN

Provincia	Cantón	Parroquia
MANAB	MANTA	MANTA

DESCRPCIóN DOCUMENTO:

OBJETO/OBSERVACIONES:

CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA

NOTARIO(A) SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA

NOTARÍA PRIMERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20161308001P02852

ACTO O CONTRATO:

ACLARATORIA

FECHA DE OTORGAMIENTO:	31 DE AGOSTO DEL 2016, (11:01)

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/Razón social	Tipo intervininete	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	PACHAY ROSA CARMEN	POR SUS PROPIOS DERECHOS	PASAPORTE	543566035	ESTADOUNIDENSE	COMPARECIENTE	

A FAVOR DE

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa

UBICACIÓN

Provincia	Cantón	Parroquia
MANABI	MANTA	MANTA

DESCRIPCIóN DOCUMENTO:

OBJETO/OBSERVACIONES:

CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA

NOTARIO(A) SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA

NOTARÍA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

2016	13	08	01	P02852

COMPRAVENTA

OTORGA

ROSA CARMEN PACHAY

A FAVOR DE

LUZ JAZMIN MUENTES CAÑARTE

CUANTIA

USD $ 40.778,30

Di, 2 copias

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día treinta y uno de Agosto del dos mil dieciséis, ante mí, ABOGADO **SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA**, Notario Público Primero del cantón Manta, comparecen y declaran, por una parte la señora **ROSA CARMEN PACHAY**, a quien para los efectos de este contrato, se la llamará simplemente VENDEDORA, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación, cuyas copias fotostáticas agrego a esta escritura.- La compareciente es de estado civil soltera, de nacionalidad estadounidense, mayor de edad y domiciliada en Estados Unidos y de transito por esta ciudad de Manta; y, por otra parte la señora **LUZ JAZMIN MUENTES CAÑARTE**, a quien para los efectos de este contrato, se la llamará simplemente "COMPRADORA".- La compareciente es de

Sello 09/08/16

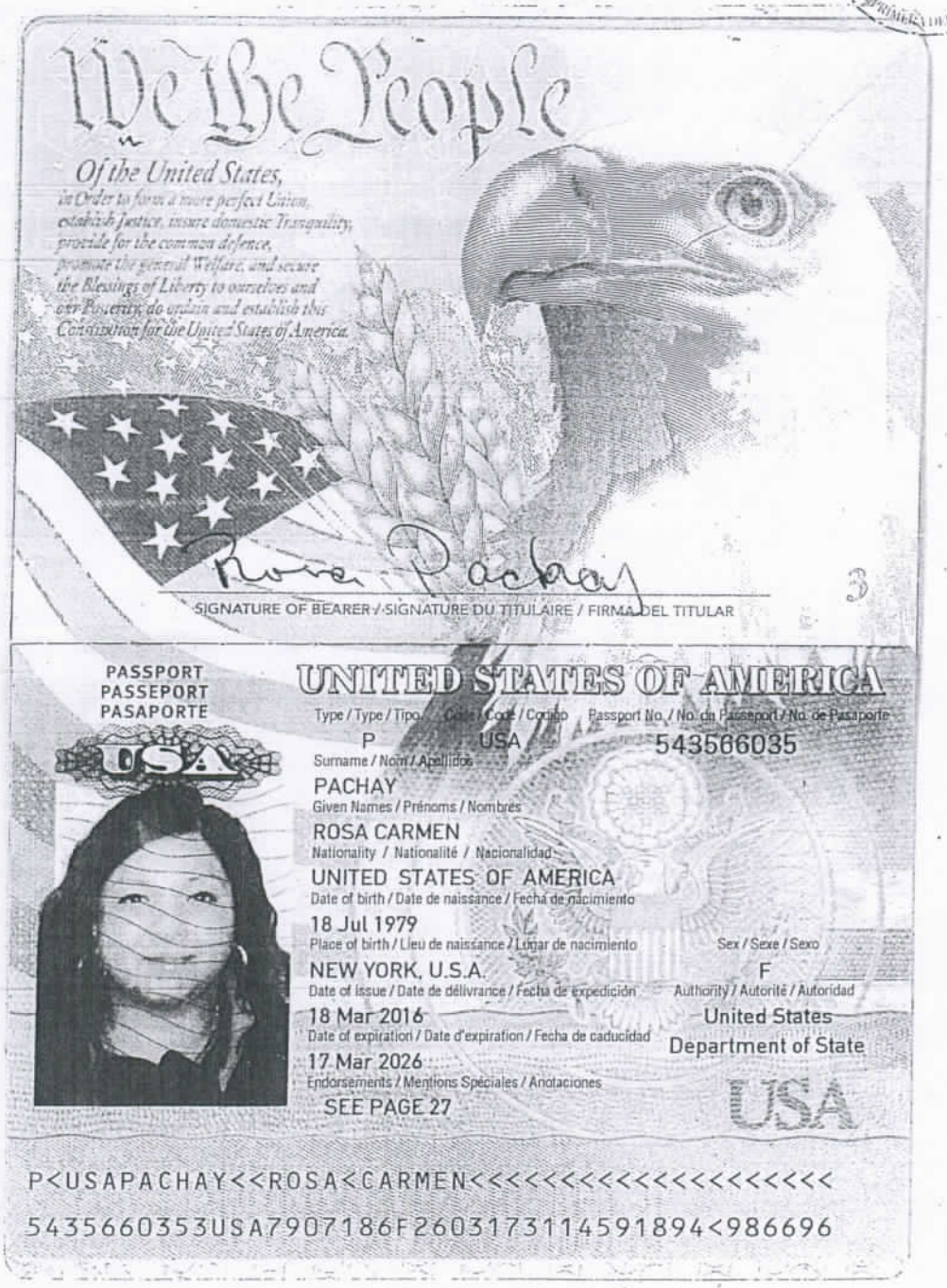
estado civil soltera, de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad y domiciliada en esta ciudad de Manta. Advertidos que fueron las comparecientes por mí, el Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura pública de COMPRAVENTA, sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me pidieron que eleve a escritura pública el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue : **SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de Escrituras públicas a su cargo, sírvase incorporar una en la cual conste, éste Contrato de Compraventa de un bien inmueble, contenido en las cláusulas que a continuación se detallan.- **PRIMERA.- COMPARECIENTES.-** Comparecen al otorgamiento de la presente escritura pública, por una parte la señora **ROSA CARMEN PACHAY**, a quien en adelante y para efectos de este contrato, se le denominará simplemente "LA VENDEDORA"; y, por otra parte la señora **LUZ JAZMIN MUENTES CAÑARTE**, a quien en adelante y para efectos de este contrato se le denominará simplemente "LA COMPRADORA". Los comparecientes son de nacionalidad estadounidense y ecuatoriana respectivamente, mayores de edad, legalmente capaces para contratar y obligarse, domiciliados en Estados Unidos y Manta, quienes libre y voluntariamente, convienen en celebrar el presente contrato de compraventa al tenor de las siguientes cláusulas.- **SEGUNDA.- ANTECEDENTES.- a)** "La

VENDEDORA" es legítima propietaria del **Departamento número PB-1** del **Edificio denominado CONDOMINIO PACHAY**, ubicado en la avenida veintisiete y calle veinte esquina de esta ciudad de Manta. Departamento ubicado en la planta baja, compuesto de sala, comedor, dos dormitorios, estar familiar, cocina y un servicio higiénico; los linderos y medidas del departamento son los siguientes: Por arriba, con los departamentos 101 y 102; Por abajo, con terreno del edificio ; Por el Norte: partiendo del vértice Noreste hacia el Oeste, en línea recta de 4,15 m. limitando con área común del Soportal hacia la calle 20, luego gira en dirección Sur, en línea recta de 3,20 m.; luego gira en dirección Oeste en línea recta de 2.50 m, en este punto da un giro en dirección Norte en línea recta de 3.30 m. limitando en todas estas extensiones con área común de escaleras y por ultimo gira en dirección oeste, en línea recta de 5.20 m., limitando con área común de soportal hacia la calle 20; POR EL SUR: En 11,92 m., limitando con propiedad de Mauro Santos; POR EL ESTE: En 9.70 m. limitando con área común de patio lateral; POR EL OESTE: En 9.70m. limitando con área común de soportal hacia la avenida 28. TIENE UN AREA NETA103.25, ALICUOTA: 22.5156, AREA DE TERRENO 43.00. AREA COMUN: 60.96. Adquirido mediante escritura pública de Liquidación de la Sociedad Conyugal de sus señores padres de nombres LIDA DEL CARMEN ACOSTA ZAMBRANO Y SANTOS CESAR PACHAY CONFORME, celebrada en la Notaria Publica Cuarta del Cantón Manta, con fecha

catorce de Enero de mil novecientos noventa y tres e inscrito en el registro de la propiedad del cantón Manta el cuatro de Marzo de mil novecientos noventa y tres, otorgándole a la señora ROSA CARMEN PACHAY ACOSTA, quien su mayoría de edad manifestará mediante instrumento público su aceptación o rechazo a la misma; **b)** En la escritura pública a la que se refiere en el literal anterior se ha deslizado un error en cuanto al apellido de la señora Rosa , haciéndole constar como con los apellidos PACHAY ACOSTA, cuando lo correcto es solo PACHAY ya que es de nacionalidad estadounidense y solo tiene un solo apellidos.- **TERCERA: ACLARACIÓN.-** Mediante el presente instrumento la señora ROSA CARMEN PACHAY, tiene a bien libre y voluntariamente aclarar que conforme se desprende del pasaporte que en copia se agrega, el apellido correcto es PACHAY y no PACHAY ACOSTA , como está en la referida escritura, siendo por tanto sus nombres y apellidos completos y correctos ROSA CARMEN PACHAY ya que ella es de nacionalidad estadounidense y solo tiene un apellido, declarando a la vez que la presente aclaración no afecta ni perjudica los derechos de terceros, ni directa ni indirectamente **CUARTA: ACEPTACION DE COMPRAVENTA.-** La señora ROSA CARMEN PACHAY, declara que tiene a bien ACEPTAR el bien inmueble, otorgado por sus padres, departamento PB-1 del edificio denominado CONDOMINIO PACHAY, ubicado en la Avenida veintisiete y calle veinte esquina del cantón Manta, tal como se menciona

en la cláusula de los antecedentes.- **QUINTA: COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes indicados, y por medio de este instrumento público la parte "VENDEDORA", da en venta real y enajenación perpetua a favor de la parte COMPRADORA todo el inmueble descrito e individualizado en la cláusula segunda de este contrato, Departamento PB-1 del edificio denominado CONDOMINIO PACHAY, ubicado en la Avenida veintisiete y calle veinte esquina del cantón Manta, con las mismas medidas, linderos y ubicación, en consecuencia en esta venta queda comprendido todo cuanto se encuentre bajo los linderos y mensuras declaradas .- **SEXTA: PRECIO DE LA VENTA Y FORMA DE PAGO.-** El justo precio pactado y aceptado por las partes, por la compra venta del bien inmueble antes descrito, es de **$ 40.778,30** que la parte " COMPRADORA lo cancela al contado, en moneda de curso legal y de uso normal y corriente de la República del Ecuador, al momento de la suscripción de la presente escritura, y que "LA VENDEDORA", declara recibirlo de manos de "LA COMPRADORA" a su entera satisfacción, sin tener que formular reclamo alguno, ni en el presente ni en el futuro, por este concepto.- **SEPTIMA: TRANSFERENCIA.-** "LA VENDEDORA", una vez que han recibido el dinero correspondiente al precio pactado, a su entera satisfacción, por la venta del inmueble antes descrito, transfieren a favor de "LA COMPRADORA", el total dominio, posesión, uso y goce del departamento anteriormente mencionado y singularizado, con todos

sus derechos anexos, entradas y salidas, servidumbres activas y pasivas y todo lo que de acuerdo con el Código Civil Vigente se reputa perteneciente al inmueble.- **OCTAVA: SANEAMIENTO:** "LA VENDEDORA" queda sujeto al saneamiento en caso de evicción, de conformidad con la ley y declara que sobre dicho bien inmueble no pesa gravamen alguno ni prohibición de enajenar como aparece del Certificado conferido por el Señor Registrador de la Propiedad del Cantón Manta y que se agrega como documento habilitante.- **NOVENA: JURISDICCIÓN Y TRÁMITE:** Para todos los efectos legales de este contrato y en caso de controversia, las partes, se someten a los jueces competentes del Cantón Manta, y al trámite ejecutivo o verbal sumario, a elección de la parte actora.- **DECIMA: AUTORIZACIÓN.-** "LA COMPRADORA", queda facultada y autorizada, para solicitar la inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, del inmueble que adquiere en virtud de este contrato.- **DECIMA PRIMERA: ACEPTACIÓN.-** Las partes contratantes, por sus propios derechos y estando presentes, y por así convenir a sus intereses dicen: Que aceptan esta escritura en todas y cada una de sus partes, sin tener que formular observación o reclamo alguno, ni en el presente ni en el futuro. Usted Señor Notario, se dignará agregar las demás cláusulas de estilo para la perfecta validez y eficacia de esta clase de instrumentos.- **Abogada ROSITA ESPINAL Matrícula NO. 13-2009-95 FORO DE ABOGADOS.** Hasta aquí la minuta que las



NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA
Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado en 1 fojas útiles.
Manta, a 31 [illegible]
Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN MANTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 135011323-7

APELLIDOS Y NOMBRES
MUENTES CAÑARTE
LUZ JAZMIN

LUGAR DE NACIMIENTO
Venezuela
Caracas

FECHA DE NACIMIENTO 1984-03-27
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO F
ESTADO CIVIL Soltera

INSTRUCCIÓN SUPERIOR
PROFESIÓN / OCUPACIÓN ESTUDIANTE
E1332I1222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
MUENTES MUENTES VICTOR CIPRIANO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
CAÑARTE ESPINOZA LESBIA EVANGELISTA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
PORTOVIEJO
2011-10-14

FECHA DE EXPIRACIÓN
2021-10-14

DIRECTOR GENERAL
FIRMA DEL CEDULADO

00472702

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

063

063 - 0272
NÚMERO DE CERTIFICADO

1350113237
CÉDULA

MUENTES CAÑARTE LUZ JAZMIN

MANABI
PROVINCIA

MANTA
CANTÓN

CIRCUNSCRIPCIÓN 2
TARQUI
PARROQUIA

1
ZONA

f.) PRESIDENTA/E DE LA JUNTA

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

anFrudor B.P.
1/08/2016 11:13:01 a.m. OK
INVENTO: 2950 GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABI
INCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS
TA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE
REFERENCIA: 559401220
Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS
OFICINA: 76 - MANTA (AG.) Oficiovera
INSTITUCION DEPOSITANTE: VARELA RICHARD
FORMA DE RECAUDO: Efectivo

	4.00
Efectivo:	0.54
Comision Efectivo:	0.06
IVA %	4.60
TOTAL:	

SUJETO A VERIFICACION

NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA
Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado en 1 fojas útiles.
Manta, a 31 de Julio
Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN MANTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Dirección General de Registro Civil,
Identificación y Cedulación

CERTIFICADO ELECTRÓNICO DE DATOS DE IDENTIDAD CIUDADANA

Número único de identificación: 1350113237

Nombres del ciudadano: MUENTES CAÑARTE LUZ JAZMIN

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: VENEZUELA

Fecha de nacimiento: 27 DE MARZO DE 1984

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: ---------

Fecha de Matrimonio: ---------

Nombres del padre: MUENTES MUENTES VICTOR CIPRIANO

Nombres de la madre: CAÑARTE ESPINOZA LESBIA EVANGELISTA

Fecha de expedición: 14 DE OCTUBRE DE 2011

Información certificada a la fecha: 31 DE AGOSTO DE 2016

Emisor: SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA - MANABÍ-MANTA-NT 1 - MANABI - MANTA

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente

Signature Not Verified

Digitally signed by JORGE OSWALDO TROYA FUERTES
Date: 2016.08.31 11:55:41 ECT
Reason: Firma Electrónica
Location: Ecuador

Consultar la autenticidad de este documento ingresando al portal http://servicios.registrocivil.gob.ec/consultaNuv/

2633964

La impresión del presente certificado no garantiza la legalidad del mismo y su uso estará limitado a la comprobación electrónica en el portal web del Registro Civil, conforme lo dispuesto en la LCE y su reglamento.

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

Nº 109038

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

PACHAY ACOSTA ROSA CARMEN

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

Manta, 18 de AGOSTO de 20 2016

VALIDO PARA LA CLAVE
1052620001 EDIF. PACHAY PB
Manta, diez y ocho de agosto del dos mil diesiseis

CANCELADO
TESORERIA
GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono: 911

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11 entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

000017813

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

1304366006

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CI/RUC: PACHAY ACOSTA ROSA CARMEN

NOMBRES :

RAZÓN SOCIAL: EDIF. PACHAY PB

DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

AVALÚO PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

N° PAGO: 51703

CAJA: VERONICA CUENCA VINCES

FECHA DE PAGO: 09/08/2016 09:51:43

ÁREA DE SELLO

TESORERÍA DEL CUERPO DE BOMBEROS MANTA

VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
		3.00
	TOTAL A PAGAR	3.00

VALIDO HASTA: lunes, 07 de noviembre de 2016

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Nº 080214

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 Predios URBANO en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION perteneciente a PACHAY ACOSTA ROSA CARMEN. ubicada EDIF. PACHAY PB cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de $40778.30 CUARENTA MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO DOLARES CON 30/100 CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE – COMPRAVENTA, NO CAUSA UTILIDADES YA QUE LA ULTIMA TRANSFERENCIA DE DOMINIO TIENE MAS DE 20 AÑOS

N/F

24 DE AGOSTO DEL 2016

Manta, de del 20

Director Financiero Municipal

Jazmín

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARÍA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS

No. Certificación: 134664

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

Nº 134664

CERTIFICADO DE AVALÚO

No. Electrónico: 41913

Fecha: *11 de agosto de 2016*

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

El Predio de la Clave: *1-05-26-20-001*

Ubicado en: *EDIF. PACHAY PB*

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	*103,25*	*M2*
Área Comunal:	*60,9600*	*M2*
Área Terreno:	*43,0000*	*M2*

Perteneciente a:

Documento Identidad	*Propietario*
1304366006	*. PACHAY ACOSTA ROSA CARMEN*

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	**3010,00**
CONSTRUCCIÓN:	**37768,30**
	40778,30

Son: *CUARENTA MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO DOLARES CON TREINTA 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 17 de diciembre del año 2015, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2016 – 2017".

407,78
122,33
530,11

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
AVALÚOS CATASTROS Y REGISTROS

C.P.A. Javier Cevallos Morejón

Director de Avaluos, Catastros y Registro (E)

Impreso por: GABRIELA SOLORZANO 11/08/2016 11:37:48

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
R.U.C.: 1360000980001
Dirección: Av. 4ta y Calle 9 - Teléf.: 2611 - 479 / 2611 - 477

TÍTULO DE CRÉDITO No. 0502634

8/24/2016 3:36

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO Nº
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	1-05-26-20-001	43,00	40778,30	221399	502634

VENDEDOR		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
304366006	PACHAY ACOSTA ROSA CARMEN	EDIF. PACHAY PB
ADQUIRIENTE		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
350113237	MUENTES CAÑARTE LUZ JAZMIN	ND

ALCABALAS Y ADICIONALES	
CONCEPTO	VALOR
Impuesto principal	407,78
Junta de Beneficencia de Guayaquil	122,33
TOTAL A PAGAR	530,11
VALOR PAGADO	530,11
SALDO	0,00

EMISION: **8/24/2016 3:36 ALEXIS ANTONIO REYES PICO**

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO
TESORERIA

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina
Telf.052624758
www.registropmanta.gob.ec

Ficha Registral-Bien Inmueble

57099

Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-16012472, certifico hasta el día de hoy 04/08/16 12:33:30, la Ficha Registral Número 57099.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: XXXXXXXXX
Tipo de Predio: LOTE DE TERRENO
Fecha de Apertura: jueves, 28 de julio de 2016
Parroquia: MANTA
Información Municipal:

LINDEROS REGISTRALES:

TOCÁNDOLE A: ROSA CARMEN PACHAY ACOSTA; EL Departamento PB-1: del EDIFICIO DENOMINADO CONDOMINIO PACHAY. Ubicado en la Avenida veintisiete y calle veinte esquina de la ciudad de Manta. Departamento ubicado en la planta baja, compuesto de sala, comedor, dos dormitorios, estar familiar, cocina y un servicio higiénico; los linderos y medidas del Departamento son los siguientes: Por arriba, con los departamentos 101 y 102; Por abajo, con terreno del edificio. Por el Norte: partiendo del vértice Noreste hacia el Oeste, en línea recta de 4,15 m. limitando con área común del Soportal hacia la calle 20; luego gira en dirección Sur, en línea recta de 3,20 m.; luego gira en dirección Oeste en línea recta de 2.50 m, en este punto da un giro en dirección Norte en línea recta de 3.30 m. limitando en todas estas extensiones con área común de escaleras y por último gira en dirección oeste, en línea recta de 5.20 m, limitando con área común de soportal hacia la calle 20. Por el Sur, en 11,92 m, limitando con propiedad de Mauro Santos. Por el Este; en 9.70 m limitando con área común de patio lateral. Por el Oeste en 9.70 m limitando con área común de soportal hacia la avenida 28. TIENE UN AREA NETA; 103.25. ALICUOTA; 22.5156 AREA DE TERRENO; 43.00, AREA COMUN; 60.96. 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	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	318	18/abr/1980	465	466
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	1	13/ene/1993		
PLANOS	PLANOS	1	13/ene/1993		
COMPRA VENTA	LIQUIDACIÓN DE BIENES DE SOCIEDAD CONYUG	464	04/mar/1993	341	343

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 4] COMPRA VENTA

Inscrito el : viernes, 18 de abril de 1980 **Número de Inscripción:** 318 Tomo:1
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 629 Folio Inicial:465
Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA Folio Final:466
Cantón Notaría: MANTA
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 07 de abril de 1980
Fecha Resolución:
a.- Observaciones:

Un terreno ubicado en la Lotización llamada Lotizacion Muentes que diez metros ochenta centimetros de frente y atras , por dieciseis metros por cada uno de sus dos costados ,, linderando por el frente con la Avenida 27, por atras y el costado izquierdo con propiedades que le quedan al vendedor y por el otro costado derecho con la calle veinte.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección/Domicilio

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
04 AGO 2016

COMPRADOR	1301926927	ACOSTA ZAMBRANO LIDA DEL CARMEN	CASADO(A)	MANTA
COMPRADOR	1300633763	PACHAY CONFORME SANTOS CESAR	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	8000000000005620	MUENTES DELGADO GALO VICTORIANO	CASADO(A)	MANTA

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	1	23/ene/1976	1	9

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[2 / 4] PROPIEDADES HORIZONTALES

Inscrito el : miércoles, 13 de enero de 1993 **Número de Inscripción:** 1

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 125 Folio Inicial:

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA Folio Final:

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 31 de diciembre de 1992

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Constitucion de propiedad horizontal del edificio denominado CONDOMINIOS PACHAY

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	1301926927	ACOSTA ZAMBRANO LIDA DEL CARMEN	DIVORCIADO(A)	MANTA	
PROPIETARIO	1300633763	PACHAY CONFORME SANTOS CESAR	DIVORCIADO(A)	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PLANOS	1	13/ene/1993		

[3 / 4] PLANOS

Inscrito el : miércoles, 13 de enero de 1993 **Número de Inscripción:** 1

Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 126 Folio Inicial:

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA Folio Final:

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 13 de enero de 1993

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Constitucion del regimen horizontal del edificio denominado CONDOMINIO PACHAY

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	1301926927	ACOSTA ZAMBRANO LIDA DEL CARMEN	DIVORCIADO(A)	MANTA	
PROPIETARIO	1300633763	PACHAY CONFORME SANTOS CESAR	DIVORCIADO(A)	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	318	18/abr/1980	465	466

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
04 AGO. 2016

Registro de : COMPRA VENTA

[4 / 4] COMPRA VENTA

Inscrito el : jueves, 04 de marzo de 1993 Número de Inscripción: 464

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 347 **Folio Inicial:** 343 **Folio Final:** 343

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 14 de enero de 1993

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Liquidacion de la sociedad conyugal. representados por el Abg. Gonzalo Molina Menendez, la sociedad conyugal habida es de la siguiente forma el Sr. . Santos Cesar Pachay ex cónyuge le corresponde el primer piso alto que se compone de dos apartamentos que se encuentran signados con los N. ciento uno y ciento dos del edificio Denominado Pachay, y a la ex cónyuge Sra. Lida del Carmen Acosta Zambrano le corresponde por sus gananciales lo siguiente: el segundo piso alto que se compone de dos departamentos que se encuentran signados con los N. doscientos uno Y doscientos dos del Edificio Pachay. Asi mismo el Ex. conyuge expresa voluntad hacer participe a su única hija menor de edad llamada ROSA CARMEN PACHAY ACOSTA. quien en su mayoria de edad manifestará mediante instrumento pública su aceptación o rechazo a la misma estos dos inmuebles es decir el departamento signado con el n. PB-1 compuesto de la totalidad de la planta baja del edificio denominado Pachay ubicado en la avenida veintitres veintisiete y calle veinte y el referido solar ubicado en el sitio Mazato hoy barrio San Pedro en la parroquia Tarqui del Cantón Manta de la extensión de diez metros de frente por veinte metros de fondo. Asi mismo su única hija menor de edad llamada Rosa Carmen Pachay Acosta es dueña absoluta del Departamento antes mencionado.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	1304366006	PACHAY ACOSTA ROSA CARMEN	NO DEFINIDO	MANTA	
PROPIETARIO	1301926927	ACOSTA ZAMBRANO LIDA DEL CARMEN	DIVORCIADO(A)	MANTA	
PROPIETARIO	1300633763	PACHAY CONFORME SANTOS CESAR	DIVORCIADO(A)	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PROPIEDADES HORIZONTALES	1	13/ene/1993		

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	2
PLANOS	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
<<Total Inscripciones>>	**4**

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

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

Emitido a las : 12:33:30 del jueves, 04 de agosto de 2016

A peticion de: TAPIA CARPIO HUGO ENRIQUE

Elaborado por :ZAYDA AZUCENA SALTOS PACHAY

1307300432

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

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP

04 AGO. 2016

AB. JOSE DAVID CEDEÑO RUPERTI
Firma del Registrador (E)

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

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA

"EDIFICIO PACHAY"

Certifico: Que la Sra. ROSA CARMEN PACHAY ACOSTA, propietaria del departamento de la planta baja del Edificio "PACHAY."

No adeuda valor alguno por concepto de expensas.

Manta, Agosto 15 del 2016

Abg. Hugo E. Tapia Carpio
Mat. No. 1.013 C.A.M.
Administrador

NOTARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA
ESPACIO EN BLANCO
NO HAY NADA MAS HAY

5.0.- REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "PACHAY".

CAPITULO PRIMERO: DEL EDIFICIO.-

Art. 1.- El Edificio "PACHAY" se encuentra ubicado en la avenida 28, y calle 20 de la ciudad de Manta.

Art. 2.- El edificio se halla compuesto de las siguientes partes: planta baja y cuatro plantas altas; cada una de ellas con sus respectivas áreas comunes, que se encuentran señaladas en los planos mediante un achurado. Las áreas totales y superficie de áreas comunes en cada planta se encuentran detalladas en el cuadro de áreas, numeral 4.1.- del estudio de propiedad horizontal del edificio.

Art. 3.- La especificación particularizada de los diversos departamentos del edificio constan en el capítulo 3 del estudio de propiedad horizontal del edificio.

Art. 4.- Son bienes comunes y de dominio indivisible del edificio, los siguientes:

a.-) El terreno sobre el que se asienta el Edificio con inclusión de los espacios destinados a retiros ó soportales. b.-) Las cubiertas del edificio, así como, accesos, gradas y patios, etc. c.-) La estructura o elementos resistentes del Edificio. d.-) Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al Edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales. e.-) El Cuarto de máquinas. f.-) Los ductos de instalaciones. g.-) Las fachadas del Edificio y sus caras exteriores. h.-) Los sistemas de conducción, transformador y controles eléctricos hasta los tableros individuales de los propietarios. i.-) La cisterna y bombas del sistema de dotación de agua potable. j.-) Todo el sistema de agua potable del Edificio. k.-) Los sistemas de Aguas Servidas y Aguas Lluvia. l.-) Las escaleras principales. m.-) Todas las demás partes y elementos del Edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

Art. 5.- Bienes de propiedad exclusiva de los propietarios.-
Cada copropietario del Edificio "PACHAY", es dueño exclusivo de su respectivo departamento o local, y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagues, red eléctrica, sanitarios, teléfonos desde la acometida en las instalaciones propias de cada local o departamento. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor del piso y del tumbado, y de las paredes medianeras correspondien-

tes, perteneciéndole la totalidad de las paredes exteriores, excepto el revestimiento exterior; así como los ductos que atravesando su local sirven a otros copropietarios.

CAPITULO SEGUNDO.

Art. 6.- Administración.- El edificio se halla administrado por la Asamblea de copropietarios, por el Director y por el Administrador.

Art. 7.- La Asamblea de copropietarios es la máxima autoridad del edificio que de acuerdo con el Régimen de Propiedad Horizontal regula la administración y conservación del edificio; así como las relaciones entre los condominos. Sus resoluciones obligan a todos los condueños, aunque no concurran a las asambleas o voten en contra.

Art. 8.- De las sesiones.- La Asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente una vez al año en cualquiera de los días del mes de Enero, y extraordinariamente, cuando lo soliciten a lo menos tres de los copropietarios o el Administrador. En todo caso la convocatoria deberá ser hecha a través del Director. Las convocatorias deberán ser hechas por escrito y se dejarán en cada uno de los locales o departamentos, y con ocho días de anticipación por lo menos, al fijado para la reunión. No se contará dentro de los ocho días de anticipación, ni el día de la entrega de la notificación ni el día en que se realiza la Asamblea.

Art. 9.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La Asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

Art. 10.- CONCURRENCIA.- El copropietario deberá concurrir personalmente, pero podrá hacerse representar por una tercera persona y mediante carta-poder dirigida al Administrador. Las Juntas o Asambleas deberán llevarse a efecto en un departamento del edificio que se destine para el efecto.

Art. 11.- En las Asambleas de copropietarios, se tratará sobre los asuntos constantes en la convocatoria, a no ser que se encuentren reunidos el ciento por ciento de los copropietarios, en cuyo caso podrá tratarse cualquier asunto, si así lo acordaren los concurrentes.

Art. 12.- DIRECCION Y SECRETARIA.- La Asamblea deberá ser presidida por el Director Principal o Suplente y actuará como Secretario el Administrador.

Art. 13.- QUORUM.- Para instalarse la Asamblea se requerirá la concurrencia de copropietarios que representen más

de la mitad del total de votos. Si no hubiere dicho quorum en la primera reunión, se hará una segunda convocatoria, y se instalará la Asamblea con los copropietarios que asistan.

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

Art. 15.- RESOLUCIONES ESPECIALES.- Se requerirá el ochenta por ciento del voto de los asistentes, en los siguientes casos: a) La construcción y mejoras voluntarias o que impliquen una sensible alteración en el goce de los bienes comunes; b) Reforma al Reglamento Interno; c) Inversión o destino que se dará a las indemnizaciones provenientes de seguros o en caso de destrucción parcial del Edificio; d) La construcción de toda obra que modifique la estructura resistente o aumento, en el sentido vertical u horizontal requerirá del consentimiento unánime de los copropietarios, el que deberá elevarse a escritura pública.

Art. 16.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DE LA ASAMBLEA.- a) Nombrar y remover a los Directores Principal y Suplente de la Asamblea y el Administrador del Edificio y fijar su remuneración; b) Señalar y modificar las remuneraciones del personal permanente de administración; c) Distribuir entre los copropietarios todas las cuotas o expensas necesarias para la administración, conservación, reposición y mejora de los bienes comunes, de acuerdo con el artículo pertinente de este Reglamento, así como el pago de la prima de seguro obligatorio. Estas cuotas estarán de acuerdo con la tabla de alícuotas de este Reglamento; d) Autorizar por escrito al Administrador para que contrate los servicios de los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes del Edificio, y señalar sus respectivas remuneraciones; e) Autorizar por escrito al Administrador para efectuar egresos superiores a cincuenta mil sucres; f) Reformar este reglamento Interno. El Administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efecto; g) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad para la buena administración, conservación y reparación de los bienes comunes; h) Autorizar a los copropietarios, para que realicen obras, modificaciones o aumentos en los bienes comunes y en sus departamentos, cuando se haya comprobado que son necesarios en beneficio del Edificio o departamentos; i) Aprobar el presupuesto de ingresos y egresos; j) Exigir cuentas al Administrador y examinarlos junto con los balances, poresupuesto e informe que presente, cuando lo estime conveniente y de modo especial al terminar el período; k) Resolver las sanciones que de acuerdo con las disposiciones legales y

ABOGADO

reglamentarias se podrían imponer a los copropietarios infractores; l) Conocer y resolver cualquier otro asunto que esté determinado en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento, en las Ordenanzas Municipales y con el presente Reglamento, que sean de interés general para los copropietarios del del Edificio; m) Revocar y reformar las decisiones del Administrador cuando éstas se ajusten a la Ley, a las Ordenanzas y a los Reglamentos; n) Interpretar con fuerza obligatoria este Reglamento; ñ) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del Edificio y ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignan la Ley y los Reglamentos.

Art. 17.- ACTAS.- Las actas de las Asambleas serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fín de que surtan efectos inmediatos. LLevarán las firmas del Director y el Secretario.

CAPITULO TERCERO, DE LOS DIRECTORES PRINCIPALES, SUPLENTES Y ADMINISTRADOR.

Art. 18.- El Director Principal y su Suplente serán nombrados por la Asamblea de Copropietarios, durarán 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 reemplazará automáticamente al Principal con las mimas atribuciones y deberes que las señaladas por el Director Principal, en caso de falta o impedimento temporal. Sí el retiro del Principal fuera definitivo, el Suplente se principalizará de hecho y hasta el término del período para el que fueron nombrados.

Art.20.- ATRIBUCIONES.- Son atribuciones del Director: a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de copropietarios; b) En caso de falta o impedimento del Administrador, asumir provisionalmente las funciones de éste, hasta que las 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 períodos 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 relacione al Régimen de Propiedad Horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, deman-

das, actos y contratos determinados o autorizados por la Ley y reglamentos, entendiendose que tendrá las facultades para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales y determinadas en el Código de Procedimiento Civil; b) Administrar los bienes comunes con el mayor cuidado y eficacia; arbitrar las medidas necesarias para su buena conservación y realizar las reparaciones que fueren necesarias; c) Efectuar los gastos de administración; d) Cumplir y hacer cumplir la Ley, los Reglamentos y Ordenanzas que se hubiere expedido o se expidieren 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 y extraordinaria de administración, conservación y reparación de los bienes comunes; 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 la vía ejecutiva los gastos o cuotas 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. El seguro se contratar a favor de los copropietarios del edificio; i) Soliciatar al Juez la aplicación de las multas y más sanciones establecidas por la Ley y reglamentos. El producto de dicha multa se ingresar 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 están 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 éste Reglamento.

Art. 23.- Conjuntamente con los libros antes indicados, el Administrador conservará una copia certificada de la Escritura Pública de compra-venta del terreno sobre el cual está construído el Edificio, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, los que formarán la documentación oficial de este Edificio. Toda la documentación la deberán entregar mediante acta a sus sucesores.

ABOGADO
Alcides Delos Ríos Rivadeneira
NOTARIO PÚBLICO CUARTO
MANTA - MANABI - ECUADOR

CAPITULO CUARTO.- DE LOS COPROPIETARIOS.

Art. 24.- DERECHOS Y OBLIGACIONES.- Los copropietarios de los locales de Edificio, tendrán los siguientes derecho y obligaciones: a) Usar y gozar de su local o departamento en la forma establecida por la Leyes y Reglamentos; b) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Edificio y usar de ellos en la forma y limitaciones legales y reglamentarias; c) Tener voz y voto en la Asamblea de Copropietarios, con las limitaciones que el Reglamento señala; d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que marcan el Régimen de Propiedad Horizontal, obtener las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera; e) Realizar las obras que estime conveniente a su local, de acuerdo con este Reglamento; f) Ejercer todos los demás derechos de dominio, siempre que no produzcan perjuicio o menoscabo al derecho de los demás copropietarios, ni vayan contra las disposiciones legales y de este Reglamento.

Art.25.- Los dueños de departamentos o locales ubicados en el Edificio "PACHAY", tienen el derecho exclusivo de acceso a los corredores internos, escaleras y áreas comunales.

Art. 26.- Los copropietarios permitirán la entrada del Administrador en su propiedad privada cuando lo requieran determinadas circunstancias como instalaciones reparaciones y otros, acordadas por la Junta de Copropietarios.

Art. 27.- Los copropietarios no podrán instalar amplificadores de sonido de ninguna clase que molesten a los vecinos.

Art. 28.- Nadie podrá colgar ropa, alfombras, etc., en las ventanas, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar cosas golpeando contra las caras exteriores del Edificio.

Art. 29.- No se podrá echar basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para el efecto, y en todo caso la basura será sacada a las aceras en fundas plásticas cuando pasen los carros recolectores de la misma.

Art.30.- No se permitirá el tránsito de animales, en las áreas comunes del Edificio.

Art. 31.- No se permitirá usar los corredores internos, escalera y áreas comunes, para el almacenamiento privado ni para reuniones de ningún propósito ajeno al tránsito normal.

Art. 32.- Los dueños de cada local o departamento no podrán modificar la distribución de la tabiquería de mampostería de su departamento o local sin autorización escrita y expresa del Administrador del edificio, quien a su vez

deberá consultar a un Ingeniero o Arquitecto capacitado para indagar sí los cambios propuestos sean posibles, la tabiquería de ductos es inalterable.

Art. 33.- Ningún copropietario podrá ejecutar trabajo u obra fuera de su local incluyendo las caras exteriores de las puertas de su departamento, sin la autorización de la Asamblea de Copropietarios.

Art. 34.- El ocupante de un departamento o local sea como propietario, como inquilino o cualquier otro título, no podrá destinarlos para uso diferente para el que fueron construídos, así como para uso u objeto ilícito o inmoral, o que afecten a las buenas costumbres o a la seguridad de sus moradores.

Art. 35.- Son obligaciones de los copropietarios: a) Concurrir con puntualidad a las sesiones de la Asamblea de Copropietarios; b) Contribuir a los gastos necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, como el pago de la prima del 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 el interés máximo comercial sin perjuicio de la acción judicial; c) Pagar las cuotas extraordinarias que acuerde la Asamblea de Copropietarios especialmente en caso de producirse destrucción parcial del Edificio, ésta cuenta será pagada dentro del plazo que señala la misma Asamblea; d) En caso de reparaciones urgentes de los bienes comunes y cuando no fuere posible comunicar al Administrador y obtener autorización de la Asamblea, el copropietario procurando consultar a otro u otros condueños, deberá efectuar dichas reparaciones y su importe será satisfecho por todos los Copropietarios a prorrata de su cuota; e) El copropietario que se aleje de su departamento o local por más de dos días, deberá entregar la llave de aquel, a la persona de su confianza que pueda ser encontrada con facilidad, dando aviso al Administrador de la entrega, con el fín de que pueda utilizar dicha llave en casos de emergencia como incendio, accidentes, rotura de instalaciones, etc.; f) Las demás establecidas por la Ley, los Reglamentos y las Ordenanzas.

Art. 36.- Al transferir el departamento o local se lo hará tambien a favor del comprador, la alícuota de terreno y de áreas comunes de acuerdo al cuadro que se anexa.

Art. 37.- Los gastos de administración, conservación y reparaciones de los bienes comunes son pagados por los copropietarios, de acuerdo con las tarifas que se señalas en el cuadro de gastos comunes anexo.

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 an-

terior, será necesario la resolución expresa de la Asamblea de Copropietarios, requiriendose del voto del ochenta por ciento de los condueños reunidos de acuerdo a este Reglamento.

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

CAPITULO QUINTO.- DE LAS SANCIONES.-

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 primitivo; b) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestos por la Asamblea de Copropietarios y de conformidad con este Reglamento, serán demandados ante un Juez de lo Cívil según la cuantía, con sede en esta ciudad, en juicio ejecutivo o verbal sumario, a criterio del Administrador, quién deberá además reclamar los intereses de ley desde que dichas cuotas no hicieren exigibles sin perjuicio de las indemnizaciones a que hubiere lugar; c) Los que infringieren a las regulaciones constantes en los Arts. 26, 27, 28, 29, 30 y 31 de este Reglamento, serán amonestados por el Administrador ante la autoridad competente, quien lo sancionar 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 circuntancias especiales o por fuerza mayor no puedire hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el Administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los copropietarios y podrá ser destituído por la Asamblea.

Art. 42.- La Asamblea de Copropietarios será la autoridad competente para señalar los casos de sanciones que no se hallen contempladas 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 a la Ordenanza de 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

acción solo podrá ejecutarse dentro de los diez días siguientes al acuerdo o a la notificación y si hubiere estado el impugnante podrá hacerlo dentro de treinta días desde la fecha en que se lo haya aprobado.

Manta, Octubre de 1992

Responsabilidad Técnica,

ARQ. JORGE ALAVA FAGGIONI
Reg. Prof. No. M-015

ABOGADO
Aloides Valdez Rodríguez
NOTARIO PÚBLICO DEL CANTÓN
MANTA - MANABÍ - ECUADOR

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

ESPACIO EN BLANCO

comparecientes la ratifican y complementada con sus documentos habilitantes queda constituida en Escritura Pública conforme a Derecho. Leída enteramente que fue esta Escritura en alta y clara voz por mí, la aprueban y firman. Se cumplieron los preceptos legales, se procedió en unidad de acto. DOY FE .-

ROSA CARMEN PACHAY

PAS.C.NO.543566035

LUZ JAZMIN MUENTES CAÑARTE

C.C.NO.135011323-7

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN MANTA

EL NOTARIO

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTE PRIMER TESTIMONIO, SELLADA Y FIRMADA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO .-

Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN MANTA