

Factura: 002-002-00006498



20151308004P02599

NOTARIO(A) CECERO MENENDEZ ELSYF HAUDREY

NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:		20151308004P02599					
<b>ACTO O CONTRATO:</b>							
COMPRAVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		10 DE JUNIO DE 2015					
<b>OTORGANTES</b>							
<b>OTORGADO POR</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	TORRES FEJICO HOLGUER ENRIQUE	POR SUS PROPIOS INTERESSES	CÉDULA	1701745579	EQUATORIANA	VENDEDOR(A)	
<b>A FAVOR DE</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Juridica	REPRESENTACIONES ISABEL VELASQUEZ S.A. REPRESENTASVEL	REPRESENTADO POR	RLC	1391731221901		COMPRADOR (A)	LA SEÑORA MARITZA VELASQUEZ VERA
<b>UBICACIÓN</b>							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABÍ		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:		2871,00					

NOTARIO(A) CECERO MENENDEZ ELSYF HAUDREY

NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA

COPIA



**COMPRAVENTA: OTORGA EL SEÑOR HOLGUER ENRIQUE TORRES FEJOO, A FAVOR DE LA COMPAÑÍA REPRESENTACIONES ISABEL VELASQUEZ S.A. REPRESISAVEL.-**

**CUANTIA :USD \$ 2.871.16**

En la ciudad de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día miércoles diez de junio del dos mil quince, ante mi, **Abogada ELSYE CEDEÑO MENENDEZ**, Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, comparecen por una parte, en calidad de "VENDEDOR", el señor **HOLGUER ENRIQUE TORRES FEJOO**, de estado civil divorciado, a quienes de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía números: uno siete cero uno siete cuatro cinco seis siete guión nueve; cuya copia agrego a esta escritura como habilitante. El Vendedores mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliado en esta ciudad de Manta; y, por otra parte, en calidad de **COMPRADORA**, la señora **MARTHA ISABEL VELASQUEZ VERA**, en su calidad de Gerente de la Compañía Representaciones **ISABEL VELASQUEZ S.A. "REPRESISAVEL"**, conforme consta del documento que se adjunta, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía número uno siete cero nueve tres ocho cero siete cuatro guión tres, cuya copia agrego a esta escritura como habilitantes. La representante de la

compañía compradora es de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil divorciada, domiciliada en esta ciudad. Advertidos que fueron las comparecientes por mí la Notaria, de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinadas que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura de **COMPRAVENTA**, sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a categoría de Escritura Pública, el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑORA NOTARIA.-** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar una en la que conste un contrato de **COMPRAVENTA**, contenido en las siguientes cláusulas: **PRIMERA: INTERVINIENTES.-** Intervienen al otorgamiento y suscripción del presente contrato, por una parte el señor **HOLGUER ENRIQUE TORRES FEIJOO**, a quienes en lo posterior denominaremos "**VENDEDOR**"; y, por otra parte, señora **MARTHA ISABEL VELASQUEZ VERA**, en su calidad de Gerente de la Compañía Representaciones ISABEL VELASQUEZ S.A. "REPRESISAVEL", conforme consta del documento que se adjunta, a quien en lo posterior denominaremos "**LA COMPRADORA**". **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** Declara el Vendedor ser dueño y propietario del **ESTACIONAMIENTO TRES, DEL EDIFICIO DENOMINADO FORTALEZA**, Ubicado en la Avenida M- Tres y Avenida Veinticuatro del Barrio El Murciélagu, parroquia y cantón Manta.

**ESTACIONAMIENTO TRES.** Estacionamiento particular ubicado en la planta Subsuelo Nivel -Uno punto ochenta y dos metros, el mismo que presenta las siguientes medidas y linderos. **POR ARRIBA:** Lindera con oficina tres OF. y área común y retiro posterior. **POR ABAJO:** Lindera con terreno del edificio. **POR EL NORTE;** Lindera con propiedad particular con dos coma 70metros. **POR EL SUR:** Lindera con área común de circulación vehicular con dos coma 70metros. **POR EL ESTE:** Lindera con estacionamiento cuatro con 4,70 metros. **POR ELOESTE:** Lindera con estacionamiento dos con 4.70 metros, Área neta 13,34 m2. Alícuota 0,0066%, área de terreno 2,99m2. Área común 4,27m2.. Bien que fue adquirido mediante escritura pública de Compraventa y Constitución de Hipoteca Abierta y Prohibición Voluntaria de Enajenar, que le hiciera a su favor el señor Carlos Enrique Aza Zevallos y Marielita Santillán Burga, celebrada en la Notaria Tercera del cantón Manta el veintidós de mayo del año dos mil ocho, inscrita en el Registro de la Propiedad el dieciocho de junio del año dos mil ocho. **TERCERA: COMPRAVENTA.**-Con los antecedentes expuestos y mediante el presente contrato, EL VENDEDOR, tienen a bien dar en venta real y enajenación perpetua a favor de la Compañía Representaciones ISABEL VELASQUEZ S.A. "REPRESISAVEL", quien a través de su Gerente compra adquiere y acepta para su, ESTACIONAMIENTO TRES, DEL EDIFICIO DENOMINADO

FORTALEZA, Ubicado en la Avenida M- Tres y Avenida Veinticuatro del Barrio El Murciélagu, parroquia y cantón Manta. **CUARTA: PRECIO.-** El precio de la presente venta pactado de mutuo acuerdo por los contratantes es por la suma de **DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y UNO 16/100 DOLARES**, valor que la Compradora entrega en este acto al Vendedor, quien declara 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, las vendedoras, 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 perfección 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 la Abogada Gabriela Echeverría Macías, matrícula número : 13-2005-61, 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 la notaria, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto DOY FE.-



HOLGUER ENRIQUE TORRES FEIJOO  
C.C. No. 1701745679

Notaria Gabriela Echeverría Macías  
Matrícula 13-2005-61  
Foro de Abogados



**MARTHA ISABEL VELASQUEZ VERA,**  
Representaciones ISABEL VELASQUEZ S.A. "REPRESISAVEL"  
GERENTE



**ABG. ELSYE HAUDREY CEDENO MENENDEZ**  
NOTARIA PÚBLICA CUARTA DE MANTA

*28/05/15*

110242



Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Mantón  
RUC: 1360000000001  
Dirección: Av. Lina y Calle 5 - TEL: 2611 479 / 2611 477

# TÍTULO DE CRÉDITO No. 000330097

18/2015-10-92

CODIGO CATASTRAL	Area	AVANZO COMERCIAL	DIRECCIÓN	AÑO	CONTROL	TITULO N°
1-07-13-3-002	2,89	5.2871,36	EJECUTIVA ALFA EST 3	2015	182027	330067
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL		C. S. F. R. L. C.	IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS			
TORRES FELICO RONCER ENRIQUE		1300095314	CONCEPTO	VALOR PARCIAL	REBAJAS/ REARGOS/ I	VALOR A PAGAR
5/9/2015 12:00 MUNICIPIO TRABAJO JESIC CATERINE			Cobro Judicial			
SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY			Interes del Mes	\$ 0,27	\$ 0,18,	\$ 0,29
			MEJORAS 2011	\$ 0,24	(\$ 0,10)	\$ 0,14
			MEJORAS 2012	\$ 0,40	(\$ 0,16)	\$ 0,24
			MEJORAS 2013	\$ 0,42	(\$ 0,17)	\$ 0,28
			MEJORAS 2014	\$ 1,87	(\$ 1,87)	\$ 2,80
			MEJORAS HASTA 2010			\$ 3,72
			TOTAL A PAGAR			\$ 3,72
			VALOR PAGADO			\$ 0,00
			SALDO			\$ 3,72

**CANCELADO**

TESORERIA  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTÓN





# 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

000045925

## CONTRIBUCION PREDIAL - 2015

#### DATOS DEL CONTRIBUYENTE

1701745675  
CURUC: :  
NOMBRES :  
RAZÓN SOCIAL:  
DIRECCIÓN :

HOLGUER TORRES FEIJOO

EDIFICIO FORTALEZA ESTAC. 3

#### DATOS DEL PREDIO

0107131300-3000000  
CLAVE CATASTRAL: \$ 2,871.16  
AVALÚO PROPIEDAD: ED. FORTALEZA EST. 3, 1  
DIRECCIÓN PREDIO:

#### REGISTRO DE PAGO

N° PAGO: 353985  
CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA L  
FECHA DE PAGO: 06/02/2015 10:10:32

#### ÁREA DE SELLO



#### DESCRIPCIÓN

#### VALOR

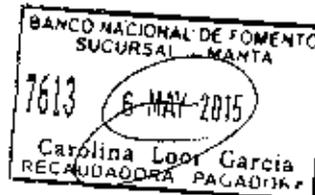
IMPUESTO PREDIAL	0.43
INTERESES	0.00
DESCUENTO	-0.22
EMISION	0.00

TOTAL A PAGAR

\$ 0.22

TERCERA EDAD

**ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO**



BANCO NACIONAL DE FOMENTO  
SUCURSAL MANTA  
7613 6 MAY 2015  
Carolina Lopez Garcia  
RECAUDADORA PAGADORA

IMPUESTO PREDIAL 0.43  
INTERESES 0.00  
DESCUENTO -0.22  
EMISION 0.00  
TOTAL A PAGAR (CANTO) 0.22

ORIGINAL CLIENTE



# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

## 911

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

**COMPROBANTE DE PAGO**

000049761

## CERTIFICADO DE SOLVENCIA

### DATOS DEL CONTRIBUYENTE 9001

CHIRUC: :

NOMBRES : HILGHER TORRES REJOO

RAZÓN SOCIAL: ED. FORTALEZA EST.3

DIRECCIÓN :

### DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

AVALÚO PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO:

### REGISTRO DE PAGO

N° PAGO: 356698

CAJA: SANCHEZ ALVARADO FAMELA

FECHA DE PAGO: 03/03/2015 10:42:22



VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
	TOTAL A PAGAR	3.00

VALIDO HASTA: Lunes, 01 de junio de 2015  
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

**ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO**

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA**



Nº 0099640

**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 \_\_\_\_\_  
**TORRES FELJOO HOLGER ENRIQUE**

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

Manta, \_\_\_\_\_ 20 de \_\_\_\_\_ Marzo \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_\_ 15

VALIDO PARA LA CLAVE  
1071313003 ED.FORTALEZA EST.3  
Manta, veinte de marzo del dos mil quince



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA  
*Sra. Juana Rodríguez*  
RECAUDACIÓN

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO  
Y REGISTROS

No. Certificación: 721819

Nº 0121819

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 30042

Fecha: 20 de marzo de 2015

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: 1-07-13-13-003

Ubicado en: ED FORTALEZA EST.3

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 13,34 M2

Área Comunal: 4.2700 M2

Área Terreno: 2,9900 M2

Pertenece a:

Documento Identidad: Propietario

1300395314

TORRES FELJOO JOLGER ENRIQUE

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	837,20
CONSTRUCCIÓN:	2033,96
	<hr/>
	2871,16

Son: DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y UN DOLARES CON DIECISEIS CENTAVOS

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

Abg. David Cedeño Leupers  
Director de Avalúos, Catastros y Registros

REVISADO  
20/03/2015  
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS  
CANTÓN MANTA



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 3603.

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *miércoles, 18 de junio de 2008*

Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano

Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: 1071313003

**LINDEROS REGISTRALES:**

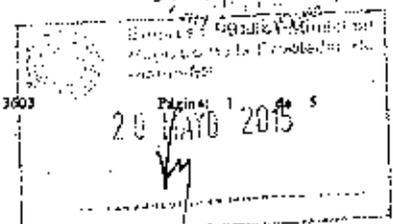
DEL EDIFICIO DENOMINADO FORTALEZA, Ubicado en la Avenida M- Tres y Avenida Veinticuatro del Barrio El Murcielago. ESTACIONAMIENTO TRES. Estacionamiento particular ubicado en la planta Subsuelo Nivel -Uno punto ochenta y dos metros, el mismo que presenta las siguientes medidas y linderos. POR ARRIBA: Lindera con oficina tres OF. y área común y retiro posterior. POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio. POR EL NORTE: Lindera con propiedad particular con dos coma 70 metros. POR EL SUR: Lindera con área común de circulación vehicular con dos coma 70 metros. POR EL ESTE: Lindera con estacionamiento cuatro con 4,70 metros. POR EL OESTE: Lindera con estacionamiento dos con 4.70 metros, Area neta 13,34 m2. Alícuota 0,0066%, área de terreno 2,99m2. Area común 4,27m2. SOLVENCIA: El predio antes descrito a la presente fecha se encuentra libre de Gravamen.

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	1.979 25/07/2001	16.636
Compra Venta	Compraventa	994 17/04/2002	8.860
Compra Venta	Compraventa	2.220 25/10/2004	6.442
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	23 06/12/2005	932
Planos	Planos	29 06/12/2005	290
Compra Venta	Compraventa	1.600 18/06/2008	21.986

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**





1 / 4 Compraventa

Inscrito el: miércoles, 25 de julio de 2001  
Tomo: 1 Folio Inicial: 16.636 - Folio Final: 16.641  
Número de Inscripción: 3.979 Número de Repertorio: 3.532  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
Nombre del Cantón: Manta  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 03 de julio de 2001  
Escritura/Juicio/Resolución:  
Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

El lote de terreno ubicado en la Avenida M- TRES, y Avenida Veinticuatro del Barrio El Miraculago de la Parroquia y Cantón Manta del Edificio denominado FORTALEZA. Por una parte los Sres Holguer Enrique Torres Feijoo de estado civil casado, por sus propios derechos quien mantiene disuelta la sociedad conyugal

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	17-04184256	Andrade Davila Victor Hugo	Casado(*)	Manta
Comprador	17-00810640	Boada Montalvo Miguel Ricardo	Casado(*)	Manta
Comprador	17-03075414	Montalvo Bustamante Jorge Alfonso Agusti	Casado(*)	Manta
Comprador	17-01745679	Torres Feijoo Holguer Enrique	Casado(*)	Manta
Vendedor	13-02271471	Andrade Escobar Mercedes Rosalia	Casado	Manta
Vendedor	13-01961023	Avila Luis Alberto	Casado	Manta



2 / 4 Compraventa

Inscrito el: miércoles, 17 de abril de 2002  
Tomo: 1 Folio Inicial: 8.860 - Folio Final: 8.866  
Número de Inscripción: 994 Número de Repertorio: 1.771  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
Nombre del Cantón: Manta  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 13 de marzo de 2002  
Escritura/Juicio/Resolución:  
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Los Sres.- JORGE ALFONSO MONTALVO BUSTAMANTE (Casado) y HOLGUER ENRIQUE TORRES FEJOO (Casado) el 25% de las acciones que les corresponden sobre el lote de terreno adquirido el 25 de Julio del 2001, quedando para cada uno el 37.5%, Y el Sr. Víctor Hugo Andrade Dávila queda con su 25%. Escritura celebrada ante la Notaría Tercera de Manta, el 13 de Marzo del 2002.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	17-03075414	Montalvo Bustamante Jorge Alfonso Agusti	Casado(*)	Manta
Comprador	17-01745679	Torres Feijoo Holguer Enrique	Casado(*)	Manta
Vendedor	80-0000900006027	Ayura Donoso Sonia Lucia	Casado	Manta
Vendedor	17-00810640	Boada Montalvo Miguel Ricardo	Casado	Manta

Handwritten signature and initials.



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

<b>Libro:</b>	<b>No. Inscripción:</b>	<b>Fec. Inscripción:</b>	<b>Folio Inicial:</b>	<b>Folio final:</b>
Compra Venta	1979	25-jul-2001	16636	16641

3 / 4 **Compraventa**

Inscrito el : **lunes, 25 de octubre de 2004**

**Tomo: 1 Folio Inicial: 6.442 - Folio Final: 6.458**

**Número de Inscripción: 2.220 Número de Repertorio: 4.874**

**Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera**

**Nombre del Cantón: Manta**

**Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 12 de octubre de 2004**

**Escritura/Juicio/Resolución:**

**Fecha de Resolución:**

a.- **Observaciones:**

Sres. **HOLGUER ENRIQUE TORRES FEJOO** (Casado) mantiene separación de bienes, y **CARLOS ENRIQUE AZA ZEVALLOS** (Casado) el 25 %, de sus acciones, que le correspondía a cada uno de los vendedores, a favor del Sr. Carlos Enrique Aza Cevallos, y al Sr. Holguer Enrique Torres Fejoo, el 12.5% de las acciones restantes, sobre el inmueble que fue adquirido por los vendedores, conjuntamente con el Sr. Holguer Enrique Torres Fejoo, con los antecedentes anotados los Sres. Holguer Torres Fejoo y Sr. Carlos Aza Cevallos, pasan a ser dueños del cincuenta por ciento cada uno sobre el lote de terreno primeramente descrito.

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

<b>Calidad</b>	<b>Cédula o R.U.C.</b>	<b>Nombre y/o Razón Social</b>	<b>Estado Civil</b>	<b>Domicilio</b>
Comprador	13-12459413	Aza Zevallos Carlos Enrique	Casado(*)	Manta
Comprador	17-01745679	Torres Fejoo Holguer Enrique	Casado(*)	Manta
Vendedor	17-04184236	Andrade Davila Victor Hugo	Casado	Quito
Vendedor	17-03075414	Montalvo Bustamante Jorge Alfonso Agusti	Casado(*)	Quito
Vendedor	17-05812996	Riofrio Machuca Maria de Socorro	Casado	Quito

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

<b>Libro:</b>	<b>No. Inscripción:</b>	<b>Fec. Inscripción:</b>	<b>Folio Inicial:</b>	<b>Folio final:</b>
Compra Venta	1979	25-jul-2001	16636	16641

4 / 1 **Propiedad Horizontal**

Inscrito el : **martes, 06 de diciembre de 2005**

**Tomo: 1 Folio Inicial: 932 - Folio Final: 985**

**Número de Inscripción: 23 Número de Repertorio: 5.919**

**Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera**

**Nombre del Cantón: Manta**

**Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 26 de octubre de 2005**

**Escritura/Juicio/Resolución:**

**Fecha de Resolución:**

a.- **Observaciones:**

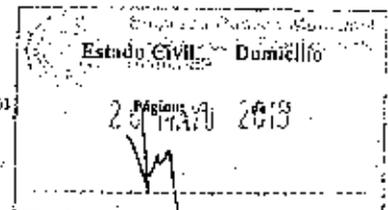
Constitución de Propiedad Horizontal Del Edificio Denominado "Fortaleza", sobre terreno ubicado en la Avenida M-TRES, y Avenida veinticuatro del Barrio El Murcielago de la Parroquia y Cantón Manta. De este Edificio se ha realizado ventas de varios Departamentos.

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

<b>Calidad</b>	<b>Cédula o R.U.C.</b>	<b>Nombre y/o Razón Social</b>
----------------	------------------------	--------------------------------

Certificación Impresa por: *Law*

Fecha Registral: 3601





Propietarios	13-12459413 Aza Zevallos Carlos Enrique	Casado	Manta
Propietario	13-12459421 Santillan Burga Marielita	Casado	Manta
Propietario	17-01745679 Torres Feijoo Holguer Enrique	Casado(*)	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Compra Venta	1979	25-jul-2001	16636	16641

5 / Planos

Inscrito el: martes, 06 de diciembre de 2005

Tomo: 1 Folio Inicial: 290 - Folio Final: 298  
 Número de Inscripción: 29 Número de Repertorio: 5.920  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 26 de octubre de 2005

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución de Planos del Edificio denominado "FORTALEZA", ubicado en la Avenida M- TRES, y Avenida Veinticuatro del Barrio El Marcielago de la Parroquia y Cantón Manta, de este Edificio se ha realizado ventas de v a c i o s D e p a r t a m e n t o s .

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	13-12459413	Aza Zevallos Carlos Enrique	Casado	Manta
Propietario	13-12459421	Santillan Burga Marielita	Casado	Manta
Propietario	17-01745679	Torres Feijoo Holguer Enrique	Casado(*)	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Compra Venta	1979	25-jul-2001	16636	16641

6 / 4 Compraventa

Inscrito el: miércoles, 18 de junio de 2008

Tomo: 38 Folio Inicial: 21.985 - Folio Final: 22.040  
 Número de Inscripción: 1.600 Número de Repertorio: 3.082  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
 Nombre del Cantón: Manta

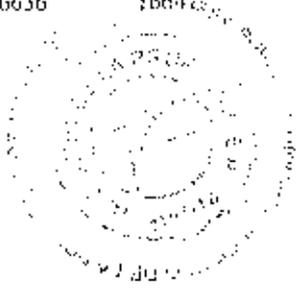
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 22 de mayo de 2008

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

COMPRAVENTA Y CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR. El Señor Carlos Enrique Aza Zevallos, casado, por sus propios derechos y como Apoderado de su Cónyuge la Señora Marielita Santillan Burga. El Sr. Holguer Enrique Torres Feijoo, de estado Civil Divorciado, por sus propios derechos y con disolución de bienes de la Sociedad Conyugal y en calidad de comprador y deudor hipotecario. Sobre las Oficinas. UNO-A, UNO- B, UNO -C, UNO-D, CINCO-A, SEIS-A, SEIS- B, SEIS-C, ESTACIONAMIENTOS. No. Dos, Tres, Siete, Doce, Trece, Catorce, del Edificio denominado Fortaleza. Los Vendedores dan en venta real y enajenación Perpetua a favor del Comprador, los inmuebles que comprenden el cincuenta por ciento de los bienes antes detallados, con lo que se consolida el inmueble a favor del comprador y la



2008  
 2008



totalidad de los inmuebles antes detallados. PENTHOUSE SIETE B. HABITACION OCHO A. TERRAZA OCHO A. ESTACIONAMIENTO OCHO. Del EDIFICIO DENOMINADO FORTALEZA, ubicado en la Avenida M- Tres y Avenida veinticuatro del Barrio El Murciélago, del Cantón Manta. La venta se realiza como cuerpo cierto. Con fecha Junio 18 del 2008, se encuentra inscrita Hipoteca Abierta y Prohibición Voluntaria de Enajenar, a Favor del Sr. Jimmy Danton Molina Calderero. Posteriormente dicha Hipoteca se encuentra cancelada con fecha febrero 05 del 2010, bajo el No. 134, mediante Escritura autorizada el 14 de Enero del 2010, ante la Notaria Tercera de M a n t a

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	17-01745679	Torres Veljoo Holguer Enrique	Divorciado	Manta
Vendedor	13-12459413	Aza Zevallos Carlos Enrique	Casado	Manta
Vendedor	13-12459421	Santillan Burga Marielita	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	23	06-dic-2005	932	985
Compra Venta	994	17-abr-2002	8860	8866
Compra Venta	1979	25-jul-2001	16636	16641
Compra Venta	1891	28-ago-2006	25512	25532
Compra Venta	2220	25-oct-2004	6442	6458
Planos	29	06-dic-2005	290	298

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1		
Compra Venta	4		
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: 14:33:21 del miércoles, 20 de mayo de 2015

A petición de: Sr. Holguer Torres

Elaborado por: Laura Carmen Tigua Pinea  
130635712-8



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

20 MAYO 2015  
Página: 5 de 5





Gobierno Autónomo Descentralizado  
**Municipal del Cantón Manta**  
 RUC: 1360009900001  
 Dirección: Av. 4ta. y Calle D - Telf: 2611-4781/2611-477

# TÍTULO DE CRÉDITO No. 000300334

5/21/2015 12:26

OBSERVACIÓN		CODIGO CATASTRAL	AREA	AVALLIO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-07-13-13-003	2,99	2871,08	172802	340834
VENEDOR		UTILIDADES				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR		
1300399314	TORRES FÉJICO HOLGER ENRIQUE	ED. FORTALEZA EST.3	GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,00		
	ADQUIRIENTE	DIRECCIÓN	Impuesto Principal Compra-Venta	0,15		
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR	1,15		
139173121001	REPRESENTACIONES ISABEL VELASQUEZ S.A.	NO	VALOR PAGADO	1,15		
			SALDO	0,00		

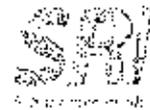
EMISIÓN: 5/21/2015 12:26 NARCISA CABRERA  
 SALDO SUJEYO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

SECRETARÍA DE REGISTRO Y TITULACIÓN  
**CANTÓN MANTA**  
 SECRETARÍA DE REGISTRO Y TITULACIÓN  
 Srta. NARCISA Cabrera









## REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

**NUMERO RUC:** 1391731221001  
**RAZON SOCIAL:** REPRESENTACIONES ISABEL VELASQUEZ S.A.  
**REPRESENTACION:** REPRESENTACION  
**NOMBRE COMERCIAL:** REPRESENTACION  
**CLASE CONTRIBUYENTE:** OTROS  
**REP. LEGAL / AGENTE DE RETENCION:** ADRIAN GONZALEZ VERA MARTA Y ASOCIADOS  
**CONTACTO:** VERA ACOSTA JIANET NELY  
**FEC. INICIO ACTIVIDADES:** 24/02/2005      **FEC. CONSTITUCION:** 24/02/2005  
**FEC. INSCRIPCION:** 06/03/2005      **FECHA DE ACTUALIZACION:** 08/10/2009

**ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:**

VENTA AL POR MENOR DE LEGUMINOSAS, HERBICIDAS Y PRODUCTOS DE CAFE EZA.

**DIRECCION PRINCIPAL:**

Provincia MANABI - Cantón MANTA - Parroquia MANTA - Barrio MURDIELAGO - Calle M-3 - Manant. SIN  
 Intersección AV 24 - Edificio FORTALEZA - Piso 3 - Oficina 3A - Referencia ubicación: FRENTE A LA PANADERIA  
 TATIANA - Teléfono Comercial: 062624053 - Teléfono Domicilio: 062627075 - Fax: 062624053 - Email:  
 isabellaavel@fortaleza.com

**DECLARACIONES PRESENTADAS:**

- ANEXO DE COMPRAS Y RETENCIONES EN LA FUENTE POR OTROS CONCEPTOS
- ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- DECLARACION DE IMPUESTO A LA RENTA, SOCIEDADES
- DECLARACION DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- DECLARACION DE RENDIMIENTO

**NO. DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:** 06 - CERRADOS      002      **ABERTOS:** 7  
**JURISDICCION:** REGIONAL MANABI-MANTAS      **CERRADOS:** 1

        
**FIRMA DEL CONTRIBUYENTE**      **SERVICIO DE RENTAS INTERNAS**

**Ubicación:** Manantías      **Lugar de emisión:** MANTA AV. LUISA R. ENTRE      **Fecha y hora:** 08/10/2009

Página 1 de 2

52/gover

**REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES  
SOCIEDADES**



**NUMERO RUC:** 1391731221001  
**RAZON SOCIAL:** REPRESENTACIONES ISABEL VELASQUEZ S.A.  
 REPRESENTASVEL

**ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:**

**Nº ESTABLECIMIENTO:** 001      **ESTADO:** ABIERTO      **MATRAZ**      **FEC. INICIO ACT.:** 24/02/2005  
**NOMBRE COMERCIAL:** REPRESENTASVEL      **FEC. CIERRE:**  
**FEC. REINICIO:**

**ACTIVIDADES ECONÓMICAS:**

VENTA AL POR MENOR DE LUBRICANTES, REFRIGERANTES Y PRODUCTOS DE LIMPIEZA

**DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:**

Provincia: MANABI    Cantón: MANTA    Parroquia: MANTA    Brindis: MURCIELAGO    Casa: 24-3    Número: SIN    Intersección: AV  
 24    Referencia: FRENTE A LA PANADERIA TAJIPAN    Edificio: FORTALLIZA    Piso: 3    Orden: 3A    Tolencia    Municipio:  
 052624053    Teléfono Domicilio: 052622075    Fax: 052624053    Email: representasvel@hotmail.com

**Nº ESTABLECIMIENTO:** 002      **ESTADO:** CERRADO      **FEC. INICIO ACT.:** 17/10/2007  
**NOMBRE COMERCIAL:** SERVICARD      **FEC. CIERRE:** 05/10/2008  
**FEC. REINICIO:**

**ACTIVIDADES ECONÓMICAS:**

VENTA AL POR MAYOR Y MENOR DE COMBUSTIBLE

**DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:**

Provincia: MANABI    Cantón: MANTA    Parroquia: TARQUI    Casa: AV. 4 DE NOVIEMBRE    Número: SIN    Referencia: FRENTE  
 A LA ACADEMIA NAVAL JAMBELI    Teléfono Trabajo: 051021057

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: RGLM160608    Lugar de emisión: MANTA AVENIDA 5, ENTRE    Fecha y hora: 09/10/2008



**REPRESISAVEL**

REPRESENTACIONES ISABEL VELASQUEZ S.A.

*Esforço al servicio del cliente*

Manta, Octubre 02 del 2014

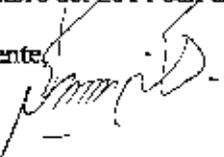
Señora  
Martha Isabel Velásquez Vera  
Ciudad

De mi consideración:

Pongo en su conocimiento que la Junta General de la Compañía **REPRESENTACIONES ISABEL VELASQUEZ S. A., " REPRESISAVEL "**, en sesión celebrada el día de hoy, tuvo a bien elegirla en calidad de **GERENTE** de dicha empresa, gestión que la desempeñara por el lapso de **CINCO AÑOS**, a cuyo efecto el presente le servirá de instrumento suficiente para legitimar su personería y ostentar la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía, a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil. Con los deberes y atribuciones previstas para los administradores en la Ley de Compañías.

**REPRESENTACIONES ISABEL VELASQUEZ S. A. " REPRESISAVEL "**, se constituyó mediante escritura pública celebrada el 16 de Febrero del 2005, ante la notaría Primera del Cantón Manta e inscrita en el Registro Mercantil bajo el número 103 y anotado en el Repertorio General con el número 332 el 24 de Febrero del 2005, y la Reforma de los Estatutos Sociales de la Compañía se celebró ante la Notaría Pública Segunda del Cantón Manta e inscrita en el número de Repertorio 4342 con fecha del 26 de septiembre del 2014 con el número de inscripción 330.

Atentamente,

  
**LUIS MARCELO BUCHELI MORA**  
**PRESIDENTE**

Accepto la designación que se me hace en Manta a los 02 del mes Octubre del 2014

  
**Martha Isabel Velásquez Vera**  
Nacionalidad Ecuatoriana  
C.I. No. 170938074-3  
Dirección: Edificio Fortaleza, Calle 24 y Avenida M-3

Calle 24 y Avenida M3. Edificio "Fortaleza" Tercer Piso  
Telf.: (05) 2624-053 / (05) 2622-075  
Manta - Ecuador

Ms. Luisa Velásquez Vera



# Registro Mercantil de Manta



TRÁMITE NÚMERO: 6387

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN: MANTA

## RAZÓN DE INSCRIPCIÓN NOMBRAMIENTO

EN LA CIUDAD MANTA, QUEDA INSCRITO EL ACTO/CONTRATO QUE SE PRESENTÓ EN ESTE REGISTRO, CUYO DETALLE SE MUESTRA A CONTINUACIÓN:

### 1. RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTO DE GERENTE

NÚMERO DE REGISTRO:	4847
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	13/10/2014
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	936
REGISTRO:	LIBRO DE NOMBRAMIENTOS

### 2. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

NATURALEZA DEL ACTO O CONTRATO:	NOMBRAMIENTO DE GERENTE
FECHA DE NOMBRAMIENTO:	02/10/2014
FECHA ACEPTACION:	02/10/2014
NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	REPRESENTACIONES ISABEL VELASQUEZ S.A. REPRESISAVEL
DOMICILIO DE LA COMPAÑÍA:	MANTA

### 3. DATOS DE REPRESENTANTES:

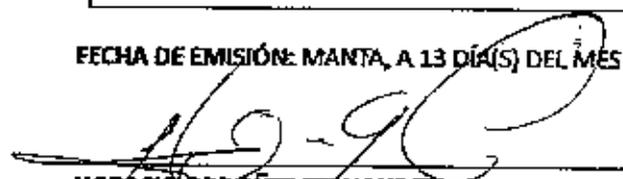
Identificación	Nombres y Apellidos	Cargo	Plazo
1709380743	VELASQUEZ VERA MARTHA ISABEL	GERENTE	CINCO AÑOS

### 4. DATOS ADICIONALES:

NO APLICA

CUALQUIER ENMENDADURA, ALTERACIÓN O MODIFICACIÓN AL TEXTO DE LA PRESENTE RAZÓN, LA INVALIDA. LOS CAMPOS QUE SE ENCUENTRAN EN BLANCO NO SON NECESARIOS PARA LA VALIDEZ DEL PROCESO DE INSCRIPCIÓN, SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE.

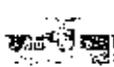
FECHA DE EMISIÓN: MANTA, A 13 DÍA(S) DEL MES DE OCTUBRE DE 2014

  
HORACIO ORDOÑEZ FERNANDEZ  
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. 1 Y 2 ENTRE CALLE 12 Y 13 EDIFICIO DELBANK

Página 1 de 1

Nº 0073198



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y CONTROL CIVIL  
 DIRECCIÓN DE REGISTRO CIVIL

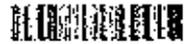


170938074-3

CONDOMINIO  
 CANTONALIDAD  
 PARROQUIA  
 VELASQUEZ VERA  
 MARTHA ISABEL

ESTADO CIVIL  
 MANAQUI  
 MADRE  
 SANTA DE CARAQUEZ

FECHA DE NACIMIENTO 1964-02-14  
 NACIONALIDAD ECUATORIANA  
 SEXO F  
 ESTADO CIVIL DIVORCIADA



REGISTRO CIVIL  
 SUPERIOR

PROFESION: CONTABILIDAD  
 EMPLEADO BANCARIO

VD469122

CONDOMINIO VELASQUEZ VERA  
 VELASQUEZ VERA  
 MADRE  
 SANTA DE CARAQUEZ  
 2013-03-26

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y CONTROL CIVIL

*[Signature]*

*[Signature]*



101

101 - Q100

1709380743

MANAQUI DE SANTA ISABEL  
 VELASQUEZ VERA MARTHA ISABEL

MANAQUI	ORGANIZACIÓN	5
MANAQUI	SANTA	
MANAQUI	PARROQUIA	2013

*[Signature]*  
 REPRESENTANTE DE LA CAUSA

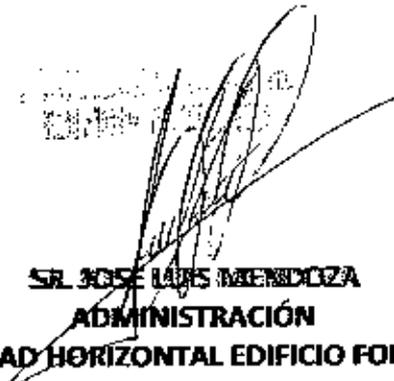
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y CONTROL CIVIL  
 DIRECCIÓN DE REGISTRO CIVIL  
 MANAQUI DE SANTA ISABEL  
 PARROQUIA DE SANTA ISABEL

# PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO FORTALEZA

Manta, 26 de Mayo del 2015

## CERTIFICACIÓN

La Administración del Edificio Fortaleza, Ubicada en la Calle M-3 y Avenida 24 del Barrio El Muriélagu de esta ciudad, Certifica que Revisados los respectivos registros, se desprende que el propietario del Parqueadero N° 3, del Edificio antes mencionado no mantienen ninguna obligación pendiente y se encuentra al día en el pago de las alícuotas.



**SR. JOSE LUIS MENDOZA**  
**ADMINISTRACIÓN**  
**PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO FORTALEZA**

Manta, 01 de junio del 2014



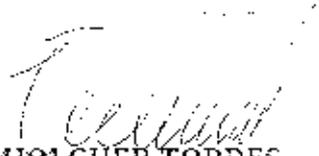
Señor  
**JOSE LUIS MENDOZA QUIROZ**  
Presente

De mis consideraciones:

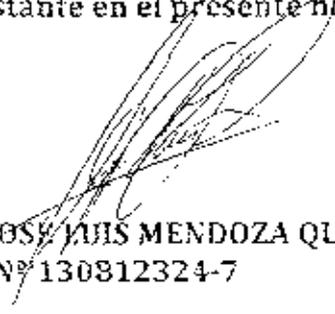
Pongo en su conocimiento que en sesión de Directorio se resolvió renovar su nombramiento como **Administrador de la Propiedad Horizontal Edificio Fortaleza de Manta**, por el periodo de **UN AÑO**.

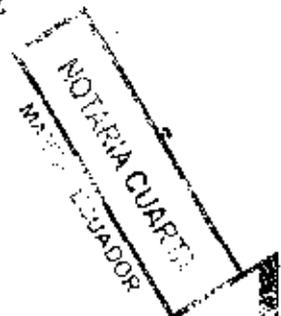
Por lo antes expuesto le corresponde a usted ser el Representante Legal ante el Servicio de Rentas Internas, Instituto de Seguridad Social y demás entes reguladores y de control, así como la representación judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio Fortaleza de Manta, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la Ley y reglamentos.

Atentamente,

  
SR. HOLGUER TORRES  
C.C. N° 170174567-9

Acepto la designación de Administrador  
Constante en el presente nombramiento.

  
SR. JOSE LUIS MENDOZA QUIROZ  
C.C. N° 130812324-7



*[Faint handwritten notes and signatures in the bottom left corner]*

## AUTENTICIDAD DE FIRMAS

DOY FE:...Que las firmas y rubricas estampadas en el presente documento, pertenecen a los señores HOLGUER ENRIQUE TORRES FEIJOO, portador de la cedula numero 170174567-9, y el señor JOSE LUIS MENDOZA QUIROZ, portador de la cedula numero 130812324-7, firmas que son autenticas según constan en sus documentos de identificación de las personas antes mencionadas. Manta 15 de Julio del 2014. LA NOTARIA CUARTA. W.VG

NUMERICO 2014-13-08-04-D-1218 7/26/2014



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

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 MINISTERIO GENERAL DE EDUCACIÓN  
 DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN



1308 22222  
 CECILIA DASSI  
 MENDOCZA CUARZO  
 JOSÉ LUIS  
 MENDOCZA CUARZO  
 BARRAS  
 PONDIVELLO  
 REGION CALUMERON  
 BARRAS PONDIVELLO 1974-03-31  
 CALUMERON ECUADOR  
 CALUMERON  
 CALUMERON  
 CALUMERON ALEJANDRO  
 ALONSO VIGES

SACRALDO ESTUDIANTE

METODO MENDOCZA ANTE EL AMAGO

VALORES MARI



1308 22222

ALBERICO



012

012-2201

ALBERICO CERTIFICADO  
 MENDOCZA CUARZO JOSE LUIS

BARRAS PONDIVELLO CALUMERON REGION CALUMERON

CALUMERON CALUMERON ALEJANDRO ALONSO VIGES

1308



1308 22222  
 CECILIA DASSI  
 MENDOCZA CUARZO  
 JOSÉ LUIS  
 MENDOCZA CUARZO  
 BARRAS  
 PONDIVELLO  
 REGION CALUMERON  
 BARRAS PONDIVELLO 1974-03-31  
 CALUMERON ECUADOR  
 CALUMERON  
 CALUMERON  
 CALUMERON ALEJANDRO  
 ALONSO VIGES



EDIFICIO FORTALEZA  
MANTA

*Chaito y Peñe*

E  
D  
I  
F  
I  
C  
I  
O  
  
F  
O  
R  
T  
A  
L  
E  
Z  
A

# REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA  
Planes y Programas, División,  
Ordenanza e Inspección

REVISADO

Fecha: Octubre 17/07

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA  
Dpto. PLANEAMIENTO URBANO

Aprobación de PH # 21-4509

Manta, 13 de octubre 2007

DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO





*(Trasunto y copia)*

## REGLAMENTO INTERNO EDIFICIO FORTALEZA

### CAPITULO 1

#### DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El edificio "FORTALEZA" actualmente se encuentra construido y esta sometido bajo el régimen de Propiedad Horizontal, por lo consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de copropiedad del edificio, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

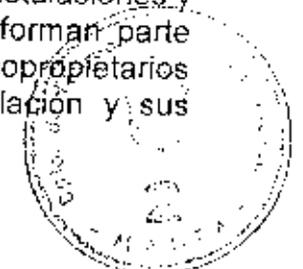
Art. 2.- El edificio "FORTALEZA" se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como son los estacionamientos, los locales comerciales, las oficinas son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en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

### CAPITULO 2

#### DEL EDIFICIO

Art. 3.- El Edificio "FORTALEZA" se encuentra ubicado en la ciudad de Manta, en la calle M3, entre la avenidas 24, y esta sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con la leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. Se compone de una planta de subsuelo donde se implantan 14 estacionamientos, una bodega y las respectivas áreas de circulación comunales, la planta baja donde encontramos dos locales comerciales, 1 Oficina y áreas complementarias de circulación peatonal, vehicular y de servicios; 1era. Planta alta consta de 4 Oficinas; 2da. Planta alta, consta de cuatro oficinas; 3era. Planta alta consta de cuatro oficinas; 4ta. Planta alta con tres oficinas; 5ta. Planta alta con cuatro oficinas, y 6ta. Planta con tres oficinas, 7ma planta con dos Habitaciones tipo suite, cada una de ellas con sus respectivas áreas comunes.

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





*Trinito y María*

**CAPITULO 3**

**DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES**

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

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

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

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

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

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





*(Comunitario)*

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

Son bienes comunes:

- a) El terreno.- El terreno sobre el que se asienta la construcción del edificio con inclusión de espacios destinados a retiros, terrazas y circulación.
- b) Zona de libre acceso al área de estacionamiento.- Esta área por su uso es un bien común y en ningún caso podrá ser usado para otro fin específico que aquel para el que fue concebido.
- c) La terraza común.- Ubicada al nivel de cubierta del edificio.
- d) Los ascensores.- Son para el uso exclusivo de personas (8 máximo), y por ningún motivo podrá subirse por él, equipos pesados que sobrepasen los 560Kg, que es la capacidad máxima de carga. En la prohibición se incluyen materiales como basura que no se encuentre en sus respectivas fundas, cemento, piedra, arena, hierro, madera etc.
- e) Las escaleras, los pasillos y las puertas de ingreso.- Son para el tránsito de personas (copropietarios, empleados, visitas, etc.), y su limpieza y mantenimiento serán de exclusiva responsabilidad del administrador. Los gastos que se ocasionen serán asumidos por los copropietarios y determinados en la primera Asamblea de Copropietarios.
- f) El cuarto de transformadores, paneles de medidores eléctricos y de telefonía, cuarto de bombas y bodega.- Por la seguridad de todos los copropietarios, usuarios y arrendatarios, a este sector solamente tendrá ingreso el administrador, o la persona que él delegue.
- g) Cisternas.- Existe una cisterna común ubicada en el subsuelo. El pago de consumo de agua será cancelado por su respectivo usuario de acuerdo con la tabla de alícuotas.
- h) Áreas verdes ubicadas en la planta baja.- El mantenimiento de esta área estará bajo el cuidado del administrador.

Art. 9.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticretico futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del edificio y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

Art. 10.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento. Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable. Los copropietarios estarán



*Quinto 4*

solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticreticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del edificio.

#### CAPITULO 4

Art. 11.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.- Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que le corresponda y hacer uso de ellos con las limitaciones y en forma legal y reglamentaria;
- c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición, y en general, hacer uso de los derechos y atribuciones que la ley y este Reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y las de este Reglamento, acatar las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que esta le confiera;
- e) Permitir al Administrador la inspección de sus bienes exclusivos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuando este lo considere necesario;
- f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que en ausencia de su copropietario por mas de dos días, quedara encargada de la custodia de las llaves de su local a fin de que actué en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
- g) Para celebrar contratos de enajenación, comodato, arrendamiento o anticresis respecto a sus bienes exclusivos, el copropietario deberá contar con el aval de la Asamblea de Copropietarios, en virtud de lo cual el adquirente, arrendatario o anticretico se someterá, expresamente, al presente Reglamento y a las resoluciones generales, tomada por la Asamblea de Copropietarios. El copropietarios comunicara, por escrito, al Administrador, sobre el particular.
- h) Cancelar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezca de acuerdo con el cuadro de alicuotas. Estas





*(Cuotas y ds)*

cuotas deberán ser satisfechas dentro de los primeros cinco días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;

- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la Asamblea de Copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio, zona de establecimiento, ascensores, áreas exteriores y en general de los bienes comunes. Estas cuotas serán determinadas y pagadas dentro del plazo que señale la misma Asamblea;
- j) El derecho de acceso y uso del interior de los locales es exclusivo de los propietarios de los mismos;
- k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

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

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

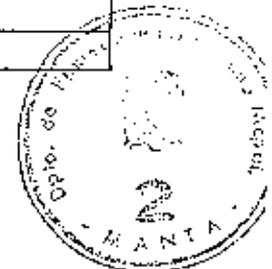
Estacionamiento 1	0.79 /
Estacionamiento 2	0.63 /
Estacionamiento 3	0.67 /
Estacionamiento 4	0.67 /
Estacionamiento 5	0.78 /
Estacionamiento 6	0.67 /
Estacionamiento 7	0.75 /
Estacionamiento 8	0.75 /
Estacionamiento 9	0.69 /
Estacionamiento 10	0.69 /
Estacionamiento 11	0.68 /
Estacionamiento 12	0.73 /
Estacionamiento 13	0.58
Estacionamiento 14	0.64 /
Bodega B1	1.16



**EDIFICIO FORTALEZA**  
MANTA

*Quinta y Tercera*

Almacén 1A	4.36
Patio 1 AL	0.80
Almacén 2AL	4.23
Patio 2AI	0.78
Oficina 3 OF.	2.33
Patio 3 OF.	1.30
Oficina 1A	3.35
Oficina 1B	2.22
Oficina 1C	2.15
Oficina 1D	1.77
Oficina 2A	3.35
Oficina 2B	2.22
Oficina 2C	2.15
Oficina 2D	1.77
Oficina 3A	3.44
Oficina 3B	2.08
Oficina 3C	2.08
Oficina 3D	1.77
Oficina 4A	3.28
Oficina 4B	2.25
Oficina 4C	4.07
Oficina 5A	3.28
Oficina 5B	2.25
Oficina 5C	2.08
Oficina 5D	1.77
Oficina 6A	3.28
Oficina 6B	2.25
Oficina 6C	4.07
Penthouse 7A	4.28
Penthouse 7B	4.93
Habitación 8A	1.06
Terraza 8A	4.10
Habitación 8B	1.12
Terraza 8B	3.12
<b>TOTAL</b>	<b>100.00</b>



*Rodrigo González M.*



*Revisado y Cuello*

CAPITULO 5

DE LAS PROHIBICIONES

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

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a titulo de mejora, los bienes comunes del edificio;
- b) Modificar las distribuciones de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Copropietarios, previa consulta a un ingeniero consultor capacitado que certifique si los

cambios propuestos son posibles. La tabaquería de ductos es inalterable;

- c) Hacer uso abusivo de su local contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás;

- d) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios y/o arrendatarios, o la seguridad del edificio;

- e) Desarrollar actividades distintas del destino natural de los locales;

- f) Instalar maquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo normal de la corriente eléctrica;

- g) Almacenar sustancias explosivas, toxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;

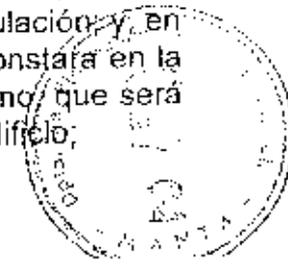
- h) Mantener abiertas las puertas que comunican sus locales con los espacios de circulación común y utilizar estos como sala de espera o reunión;

- i) Tocar música o causar ruidos a niveles que trasciendan del ámbito de su local;

- j) Introducir y mantener animales dentro de los locales. En todo caso no se permitirá el libre transito de animales por las áreas comunes del edificio;

- k) Utilizar los vestíbulos, corredores, escaleras y terrazas del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o trabajo;

- l) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los locales del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los locales con los espacios de circulación y, en general, en los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en la puerta de entrada al local, el numero identificador del mismo, que será de carácter uniforme e instalado por la administración del edificio;





*Convocata y Siete*

sus representantes o mandatarios, regula la conservación y administración del edificio, así como las relaciones de los conductores, aunque no concurren a la asamblea o voten en contra.

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

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

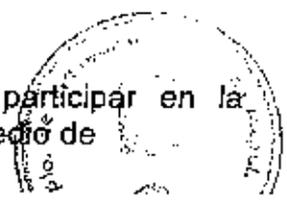
Art.21.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea para sesiones Ordinarias o Extraordinarias, será hecha por el Director, o el administrador, según sea el caso, a la iniciativa previa propia o a petición de uno de los miembros del directorio, o de copropietarios que representen por lo menos 30% del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

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

Art.22.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La Asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratara de una Asamblea Universal.

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

Art.24.- REPRESENTACIÓN.- Los copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de





(Puntada y acta)

representante. La representación se otorgara mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, la que se adjuntara al acta de la respectiva sesión.

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

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

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

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

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

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

- a) Nombrar y remover al Director de la asamblea y su suplente, al administrador del edificio y fijar la remuneración de este ultimo;
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasiones que fueren necesarias;
- c) Distribuir entre los copropietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo a un este Reglamento;
- d) Reformar este Reglamento Interno de acuerdo con lo estipulado en el Art.28 de este mismo reglamento. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales;

36  
SERVICIO DE MANEJO HORIZONTAL



*Quinto y sexto*

- e) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes;
- f) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumento de los bienes comunes y en sus locales, cuando se haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o del local.
- g) Aprobar y/o modificar el presupuesto anual que presente el Administrador.
- h) Solicitar rendición de cuentas al Administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando este termine su periodo;
- i) Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, o el presente Reglamento Interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia;
- j) Conocer y resolver cualquier asunto que este determinado en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento y en el presente Reglamento Interno, en las ordenanzas municipales y que sea de interés general para los copropietarios del edificio;
- k) Revocar y reformar las decisiones del Administrador cuando estas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del edificio;
- l) Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.

## CAPITULO 8

### DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR Y DEL SECRETARIO

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

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

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

### Art.34.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.

- a) Ejercer junto con el Administrador del edificio la representación legal judicial y extrajudicial de los copropietarios, en todo cuanto se relacione al régimen de Propiedad Horizontal del edificio FORTALEZA,



*(Cuentas)*

especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos;

- b) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea General de Copropietarios;
- c) Asumir provisionalmente las funciones de Administrador, en caso de falta o impedimento de este, hasta que la Asamblea General resuelva lo pertinente;
- d) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la Asamblea, así como las delegaciones dadas por esta.

Art.35.- DEL ADMINISTRADOR.- El Administrador del edificio será elegido por la Asamblea General para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por periodos iguales. Para ser Administrador no se requiere ser copropietario del edificio, pero si que sea mayor de edad.

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

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del edificio FORTALEZA, solo o junto con el señor Director, en todo cuanto se relaciones al Régimen de Propiedad Horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multa, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la Ley y reglamentos;
- b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de estos y realizando las reparaciones que fueren necesarias;
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del Director;
- d) Presentar a consideración de la asamblea, con la prioridad que esta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuestos, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorias, de conformidad con lo estipulado en el Reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la Asamblea y, y en caso de mora de mas treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales;
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del propietario, arrendatario o anticretico causante o responsable de estos;

Recaudo de Cuentas

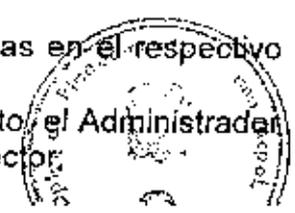




EDIFICIO FORTALEZA  
MANTA

*Administración y usuarios*

- h) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del edificio, hasta por el monto que señalare la asamblea;
- i) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la Asamblea General y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
- j) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo;
- k) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio;
- l) Conservar copia certificada de la Escritura Publica de constitución de Propiedad Horizontal del Edificio FORTALEZA, de la escritura publica de compraventa del terreno sobre el cual esta construido el edificio, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formaran la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor;
- m) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, los libros de la administración del edificio;
- n) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticreticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
- o) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con la autorización del Director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de deudas comunes y en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable;
- p) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Directorio, en las que desempeñara las funciones de secretario de las mismas;
- q) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios;
- r) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del edificio;
- s) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática;
- t) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y ordenes emanadas de la Asamblea General;
- u) Cumplir con todas las demás obligaciones convenidas en el respectivo contrato;
- v) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el Administrador deberá contar previamente con la aprobación del Director;





*(Carranza y d.c)*

- w) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades publicas y privadas;
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

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

### CAPITULO 9

#### DISPOSICIONES GENERALES

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

Art.39.- SEGURO OBLIGATORIO.- Es obligatorio el seguro contra incendio y daños de ascensores de acuerdo a lo estipulado en la Ley de Propiedad Horizontal.

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

*[Handwritten signature]*  
Arg. Gabriel Carranza García  
Reg. Prof. Mat. # 293 C.A.E. - MANABI

