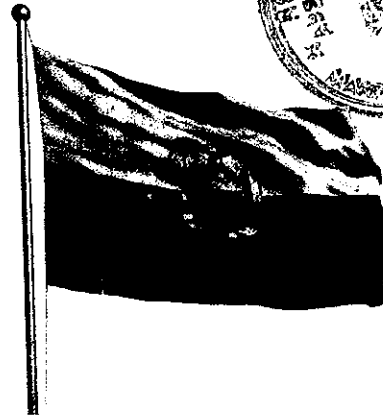




NOTARÍA 2

Cantón Manta

Abg. Patricia Mendoza Briones



ESCRITURA

Sello

1071313035

009

03/13/17

**Autorizada por la
Abogada**

Patricia Mendoza Briones

**NOTARIA PÚBLICA SEGUNDA
DEL CANTÓN MANTA**

A004
Ingreso de Datos
en escritura



NOTARIA
PUBLICA

ESCRITURA

DE: COMPRAVENTA.-

QUE OTORGA: EL SEÑOR ELVIS MARCELO NIETO ANDRADE.-

A FAVOR: DE LA SEÑORA VERONICA DEL ROCIO MEDINA RIVADENEIRA.-

CUANTIA: \$25.454, 23

NUMERO: 20171308002P00493.-

COPIA: PRIMERA

FECHA DE OTORGAMIENTO: 10 DE MARZO DEL 2017.-

NOTARIA SEGUNDA DEL CANTON MANTA
ABG. PATRICIA MENDOZA BRIONES
NOTARIA SEGUNDA DE MANTA

Sello
03/13/17

Factura: 001-002-000024990



20171308002P00493

NOTARIO(A) PATRICIA DEL CARMEN MENDOZA BRIONES

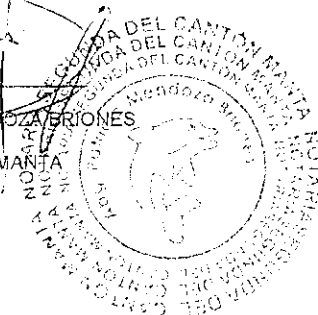
NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTÓN MANTA

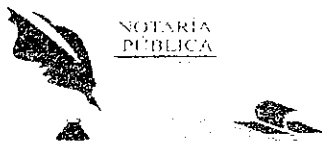
EXTRACTO

Escritura N°:	20171308002P00493						
ACTO O CONTRATO:							
COMPRAVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	10 DE MARZO DEL 2017. (14:37)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	NIETO ANDRADE ELVIS MARCELO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1705324059	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	MEDINA RIVADENEIRA VERONICA DEL ROCIO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1307142529	ECUATORIANA	COMPRADOR (A)	
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO: COMPRAVENTA							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO: 25454.23							

NOTARIO(A) PATRICIA DEL CARMEN MENDOZA BRIONES

NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTÓN MANTA





FACTURA NÚMERO: 001-002-000024990

CODIGO NUMÉRICO: 20171308002P00493

COMPRAVENTA.- OTORGA EL SEÑOR ELVIS MARCELO NIETO ANDRADE; A FAVOR DE LA SEÑORA VERONICA DEL ROCIO MEDINA RIVADENEIRA.-

CUANTIA: \$25.454, 23

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día viernes diez de marzo del dos mil diecisiete, ante mí, Abogada

PATRICIA MENDOZA BRIONES, Notaria Pública

Segunda del cantón Manta, comparecen y

declaran por una parte, el señor **ELVIS MARCELO**

NIETO ANDRADE, quien declara ser de estado

civil divorciado, de Profesión Ingeniero,

portador de la cédula de ciudadanía número uno

siete cero cinco tres dos cuatro cero cinco

guión nueve, por sus propios derechos, a quien

para efectos de este contrato se le llamara

"EL VENDEDOR"; y, por otra parte la señora

VERONICA DEL ROCIO MEDINA RIVADENEIRA, quien

declara ser de estado civil soltera, dedicada

a actividades particulares, portadora de la

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

cédula de ciudadanía número uno tres cero siete uno cuatro dos cinco dos guión nueve, a quien para efectos de este contrato se le llamará "**LA COMPRADORA**". Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad Ecuatoriana, domiciliados el vendedor en el cantón Ibarra, Provincia Imbabura, y de tránsito por esta ciudad de Manta, y la compradora en esta ciudad de Manta; y en virtud de haberme exhibido sus cédulas de ciudadanía, para lo cual me autorizan y me facultan a obtener información de la misma en el Sistema del Registro Civil de Identificación y Cedulación y proceder a descargarlas para que queden agregadas a esta Escritura de COMPRAVENTA, hábiles y capaces para contratar y obligarse a quienes de conocer personalmente, doy fe.- Bien instruidos en el objeto y resultado de esta Escritura Pública de **COMPRAVENTA**, a cuyo otorgamiento proceden por sus propios derechos, así como examinados que fueran en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta Escritura sin coacción,

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda



amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a Escritura Pública el texto de la Minuta que me entregan cuyo tenor literario es el que sigue: **SEÑORA**

NOTARIA: En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, dígnese insertar una de **COMPRAVENTA**, de conformidad con las siguientes cláusulas: **PRIMERA: INTERVINIENTES.-**

Comparecen a la celebración de la presente Escritura Pública de Compraventa; por una parte, el señor **ELVIS MARCELO NIETO ANDRADE**, de estado civil divorciado, portador de la cédula de ciudadanía número uno siete cero cinco tres dos cuatro cero cinco guión nueve, por sus propios derechos, a quien para efectos de este contrato se le llamara "**EL VENDEDOR**"; y, por otra parte, la señora **VERONICA DEL ROCIO MEDINA RIVADENEIRA**, quien declara ser de estado civil soltera, portadora de la cédula de ciudadanía número uno tres cero siete uno cuatro dos cinco dos guión nueve, a quien para efectos de este contrato se le llamará "**LA COMPRADORA**". **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-**

Abg. Patricio Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

Vendedor señor Ingeniero **ELVIS MARCELO NIETO ANDRADE**, declara que es propietario de una Oficina y un estacionamiento ubicado en el Edificio denominado "Fortaleza, Avenida M-Tres y Avenida veinticuatro del Barrio Murciélago de la Parroquia y Cantón Manta y que tienen las siguientes características:

OFICINA NÚMERO:

CINCO B: Superficie neta: Cuarenta y cinco metros cuadrados cero nueve centímetros cuadrados, ubicada en la quinta planta alta, compuesta de área de oficina y baño, la cual presenta los siguientes linderos y medidas:

Por arriba: lindera con la Oficina SEIS-B; **Por Abajo:** lindera con Oficina CUATRO-B; **Por el Norte:** lindera con oficina CINCO C con seis metros diez centímetros; **Por el Sur:** lindera con Oficina CINCO-A con seis metros cero cinco centímetros; **Por el Este:** lindera con espacio aéreo con siete metros ochenta y cinco centímetros; **Por el Oeste:** lindera con Oficina CINCO-D con cinco metros veinte centímetros.

ESTACIONAMIENTO NÚMERO: NUEVE: Estacionamiento particular ubicado en la Planta SUBSUELO NIVEL-uno punto ochenta y dos m; el mismo que

NOTARÍA
PÚBLICA

presenta los siguientes linderos y medidas:

Por arriba, lindera con UNO AL; Por Abajo, lindera con terreno del Edificio; Por el Norte, lindera con estacionamiento ocho con cuatro metros ochenta centímetros; Por el Sur, lindera con estacionamiento diez con cuatro metros ochenta centímetros; Por el Este, lindera con propiedad particular con dos metros setenta centímetros; Por el Oeste, lindera con área común circulación vehicular con dos metros setenta centímetros. Con un área neta de Trece metros cuadrados con setenta y cinco centímetros cuadrados. Bienes inmuebles que los adquirió en su estado civil casado, pero disuelta la sociedad conyugal, tal como se justifica con la marginación constante en la Inscripción de Matrimonio, que se adjunta como documento habilitante, por compra que le hiciera a los señores Holguer Enrique Torres Feijoo, Carlos Enrique Aza Zevallos y Marielita Santillan Burga, mediante Escritura Pública de Compraventa celebrada en la Notaría Pública Tercera del Cantón Manta,

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

el treinta de Diciembre del Dos mil cinco e inscrita bajo el número Cuatrocientos setenta y cinco del Registro de Compraventas y anotada en el Repertorio General número Setecientos sesenta y ocho con fecha nueve de Febrero del Dos mil seis.

TERCERA: COMPRAVENTA:

Con los antecedentes expuestos y mediante el presente instrumento el Vendedor señor Ingeniero **ELVIS**

MARCELO NIETO ANDRADE, da en venta y perpetua enajenación a favor de la Compradora señora

VERONICA DEL ROCIO MEDINA RIVADENEIRA, una

Oficina y un estacionamiento ubicado en el

Edificio denominado "Fortaleza, Avenida M-Tres

y Avenida veinticuatro del Barrio Murciélagos

de la Parroquia y Cantón Manta, incluyendo en

la presente Compraventa áreas y bienes

comunales y dos pares de líneas para servicio

telefónico. Dichos bienes inmuebles tienen las

siguientes características: **OFICINA NÚMERO:**

CINCO B: Superficie neta: Cuarenta y cinco

metros cuadrados cero nueve centímetros

cuadrados, ubicada en la quinta planta alta,

compuesta de área de oficina y baño, la cual

presenta los siguientes linderos y medidas:



Por arriba: lindera con la Oficina SEIS-B; Por

Abajo: lindera con Oficina CUATRO-B; Por el

Norte: lindera con oficina CINCO C con seis

metros diez centímetros; Por el Sur: lindera

con Oficina CINCO-A con seis metros cero cinco

centímetros; Por el Este: lindera con espacio

aéreo con siete metros ochenta y cinco

centímetros; Por el Oeste: lindera con Oficina

CINCO-D con cinco metros veinte centímetros.

ESTACIONAMIENTO NÚMERO: NUEVE: Estacionamiento

particular ubicado en la Planta SUBSUELO

NIVEL-uno punto ochenta y dos m; el mismo que

presenta los siguientes linderos y medidas:

Por arriba, lindera con UNO AL; Por Abajo,

lindera con terreno del Edificio; Por el

Norte, lindera con estacionamiento ocho con

cuatro metros ochenta centímetros; Por el Sur,

lindera con estacionamiento diez con cuatro

metros ochenta centímetros; Por el Este,

lindera con propiedad particular con dos

metros setenta centímetros; Por el Oeste,

lindera con área común circulación vehicular

con dos metros setenta centímetros. Con un

1071313009

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notario Pública Segunda
Manta Ecuador

área neta de Trece metros cuadrados con
setenta y cinco centímetros cuadrados.- No
obstante de determinarse sus medidas, la venta
se la realiza como cuerpo cierto bajo los
linderos ya determinados, cualquiera sea su
cabida. Por lo tanto, la parte Vendedora
transfiere a la parte adquiriente el dominio,
uso, goce y posesión en los inmuebles
descritos como el vendido; comprendiéndose en
esta venta todos los derechos reales que como
bien propio del enajenante le corresponden y
les pudiera corresponder, en consecuencia en
esta venta queda comprendido todo cuanto se
encuentre bajo los linderos y medidas
declaradas. CUARTA.- PRECIO: El precio pactado
por las partes contratantes por el bien
inmueble que se detalla en la cláusula tercera
de este contrato, es de VEINTICINCO MIL
CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO 23/100
DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA;
cantidad que el Vendedor recibe en dinero en
efectivo y en moneda de curso legal, quien
declara que los recibe a su entera
satisfacción concediéndole de este modo a "La

Aby. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda



Compradora" el dominio y posesión del bien raíz objeto de este contrato con sus entradas y salidas, servidumbres activas y pasivas a ellos anexas, usos y costumbres legales.

QUINTA: SANEAMIENTO: Expresamente el

"Vendedor" declara que sobre el bien inmueble no pesa gravamen de ninguna naturaleza, sin embargo se obliga al saneamiento por evicción conforme la Ley. **SEXTA: DECLARACION DEL**

COMPRADOR.- "La Compradora" declara que los valores que utilizará para la compra del inmueble que adquiere por intermedio de este instrumento no provienen de fondos obtenidos en forma ilegítimo vinculados con negocios de lavado de dinero o del narcotráfico, en consecuencia el comprador exime al Vendedor de toda responsabilidad aún ante terceros si la presente declaración es falsa o errónea. Así mismo, se autoriza al Vendedor a realizar el análisis que considere pertinente e incluso a informar a las autoridades correspondientes si fuere el caso. Declara además que los valores por concepto de tarifas Notariales que se

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notario Público Segunda
Manta, Ecuador

cancela a la Notaria provienen de fondos lícitos. **SEPTIMA: ACEPTACIÓN Y JURISDICCION.-**

Las partes declaran que aceptan la presente escritura por estar hecha de conformidad con sus mutuos intereses y declaran expresamente que no tendrán en el futuro reclamo alguno que formular por este y por ningún otro concepto.

La parte Vendedora señala como domicilio:

Carrera Los Galeanos y Manuela Cañizares, Ibarra, Provincia Imbabura, Teléfono:

0983509705, Correo electrónico

amarnie59@hotmail.com; y, la parte Compradora

señala como domicilio la Calle Quince y

Avenida seis, de la parroquia y cantón Manta,

provincia Manabí, Teléfono 0982124293, Correo

electrónico: vemerio03@hotmail.com, en la que

podrán ser notificados en caso de

controversia.- **OCTAVA: AUTORIZACIÓN:** La

Compradora queda autorizado para que el

presente contrato de Compraventa pueda ser

inscrito en el Registro de la Propiedad

correspondiente y de esta forma se perfeccione

la tradición del mismo.- **NOVENA: LA DE**

ESTILO.- Usted señora Notaria se servirá



añadir las demás cláusulas de estilo para la perfecta validez de este instrumento. Minuta firmada por el señor Abogado Gladys Mero Alonzo, matrícula número 13-1998-38, del Foro de Abogados de Manabí. Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorporan queda elevada a Escritura Pública con todo el valor legal, y que, las comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, para la celebración de la presente Escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley Notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mí la Notaria se ratifican en su contenido, y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta Notaria, de todo cuanto doy fe.- P

Abg. Gladys Mero Alonzo
Notaria Pública Segundo

Elaborado por C.A.C.P.



ELVIS MARCELO NIETO ANDRADE
C.C. 170532405-9

Q142

VERONICA DEL ROCIO MEDINA RIVADENEIRA
c.c. 130714252-9

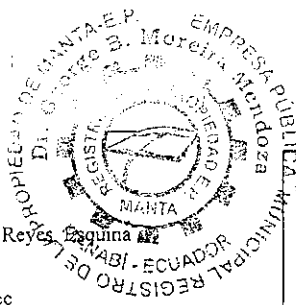
[Signature]
LA NOTARIA

Abg. Patricia Menéndez Briones
Notaria Pública Segunda
Aguilera - Escribana

[Signature]
NOTARIA SEGUNDA
PATRICIA MENENDEZ BRIONES
AGUILERA - ESCRIBANA



**Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP**



Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina 44
Telf. 052624758
www.registropmanta.gob.ec

Ficha Registral-Bien Inmueble

61224



Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-17003401, certifico hasta el día de hoy 20/02/2017 9:26:48, la Ficha Registral Número 61224.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial:

Tipo de Predio: OFICINA

Fecha de Apertura: Lunes, 20 de febrero de 2017

Parroquia: MANTA

Información Municipal:

LINDEROS REGISTRALES:

OFICINA NUMERO CINCO B DEL EDIFICIO FORTALEZA, ubicado en la Avenida M-TRES y Avenida veinticuatro del Barrio EL MURCIÉLAGO de la Parroquia y Cantón Manta, Lote de terreno que tiene Superficie neta: Cuarenta y cinco metros cuadrados cero nueve centímetros cuadrados, ubicada en la quinta planta alta, compuesta de área de oficina y baño, la cual presenta los siguientes linderos y medidas: Por Arriba, lindera con la Oficina SEIS-B; Por Abajo, lindera con Oficina CUATRO-B ; Por el Norte, lindera con oficina CINCO C con seis metros diez centímetros; Por el Sur, lindera con oficina CINCO-A con seis metros cero cinco centímetros ; Por el este , lindera con espacio aéreo con siete metros ochenta y cinco centímetros; Por el Oeste, lindera con oficina CINCO-D con cinco metros veinte centímetros. SOLVENCIA. LA OFICINA DESCRITTA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	475 09/feb/2006	5.954	5.956

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 1] COMPRA VENTA

Inscrito el : jueves, 09 de febrero de 2006

Número de Inscripción: 475

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 768

Folio Inicial: 5.954

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Folio Final: 5.956

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 30 de diciembre de 2005

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

El comprador casado con Disolución de Sociedad Conyugal, favor del comprador una oficina y un estacionamiento, incluyendo en la presente compraventa áreas y bienes comunales y dos pares de líneas para servicio telefónico. OFICINA NUMERO CINCO B, Superficie neta: Cuarenta y cinco metros cuadrados cero nueve centímetros cuadrados, cinco metros veinte centímetros. ESTACIONAMIENTO NUMERO NUEVE DEL EDIFICIO FORTALEZA.

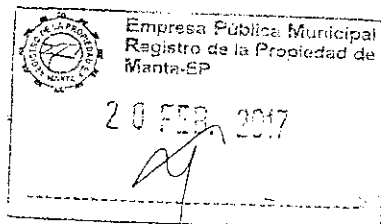
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	1705324059	NIETO ANDRADE ELVIS MARCELO	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1212459421	SANTILLAN BURGA MARIELITA	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1212459413	AZA ZEVALLOS CARLOS ENRIQUE	CASADO(A)	MANTA	

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro

Número de Inscripciones



COMPRA VENTA

<<Total Inscripciones>>

1

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 : 9:26:48 del lunes, 20 de febrero de 2017

A petición de: MERO ALONZO GLADYS MARGOTH

Elaborado por : LAURA CARMEN TIGUA PINCAY

1306357128



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

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

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA

Firma del Registrador



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

20 FEB. 2017

**Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP****Ficha Registral-Bien Inmueble****61346**

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina

Telf.052624758

www.registropmanta.gob.ec

Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-17003865, certifico hasta el día de hoy 01/03/2017 12:00:37, la Ficha Registral Número 61346.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial:

Tipo de Predio: ESTACIONAMIENTO

Fecha de Apertura: miércoles, 01 de marzo de 2017

Parroquia: MANTA

Información Municipal:

LINDEROS REGISTRALES:

Ubicado en el edificio "FORTALEZA" ESTACIONAMIENTO 9: -Estacionamiento particular ubicado en la planta SUBSUELO NIVEL -1.82m; el mismo que presenta los siguientes linderos y medidas: Por arriba: lindera con 1 AL Por abajo: lindera con terreno del edificio Por el norte: lindera con estacionamiento 8 con 4.80 m Por el sur: lindera con estacionamiento 10 con 4.80 m. Por el este: lindera con propiedad particular con 2.70 m Por el oeste: lindera con área común circulación vehicular con 2.70 m. Área neta: 13,75 m2. Alicuota: 0,0068%. Área de terreno: 3,08 m2. Área común: 4,40 m2. Área total: 18,15 m2. SOLVENCIA: EL ESTACIONAMIENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRA VENTA	475 09/feb./2006	5.954	5.956

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 1] COMPRA VENTA

Inscrito el : jueves, 09 de febrero de 2006

Número de Inscripción: 475

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 768

Folio Inicial: 5.954

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Folio Final: 5.956

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 30 de diciembre de 2005

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

El comprador casado con Disolución de Sociedad Conyugal. favor del comprador una oficina y un estacionamiento incluyendo en la presente compraventa áreas y bienes comunales y dos pares de líneas para servicio telefónico. OFICINA NUMERO CINCO B, Superficie neta: Cuarenta y cinco metros cuadrados cero nueve centímetros cuadrados, cinco metros veinte centímetros. ESTACIONAMIENTO NUMERO NUEVE DEL EDIFICIO FORTALEZA.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	1705324059	NIETO ANDRADE EL VIS MARCELO	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1312459421	SANTILLAN BURGA MARIELITA	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1312459413	AZA ZEVALLOS CARLOS ENRIQUE	CASADO(A)	MANTA	

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro

Número de Inscripciones

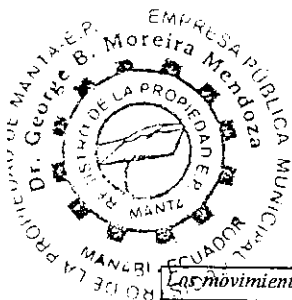
COMPRA VENTA

1

<<Total Inscripciones>>

1





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

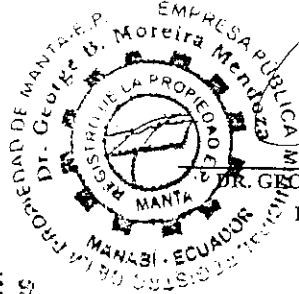
Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.

Emitido a las : 12:00:37 del miércoles, 01 de marzo de 2017

A petición de: MERO ALONZO GLADYS MARGOTH

Elaborado por : KLEIRE SALTOS

1313163699.



DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA

Firma del Registrador



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

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



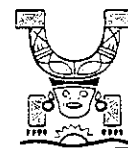
Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segura
Manta, Ecuador



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS



No. Certificación: 140858

Nº 140858

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 47620

Fecha: 3 de marzo de 2017

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: 1-07-13-13-035

Ubicado en: ED.FORTALEZA OF.5B

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	45,09	M2
Área Comunal:	14,5000	M2
Área Terreno:	10,1100	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1705324059	NIETO ANDRADE ELVIS MARCELO

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	2830,80
CONSTRUCCIÓN:	19664,70
	22495,50

Son: VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO DOLARES CON CINCUENTA 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".

C.P.A. Javier Cevallos Morejón

Director de Avalúos, Catastros y Registro (E) ✓

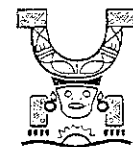
Notaría Pública Mendocina
Abg. Patricia Mendocina
Estado: Ecuador



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA**



**DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO
Y REGISTROS**



No. Certificación: 140859

Nº 140859

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 47616

Fecha: 3 de marzo de 2017

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: 1-07-13-13-009

Ubicado en: ED.FORTALEZA EST.9

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 13,75 M2

Área Comunal: 4,4000 M2

Área Terreno: 3,0800 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario

1705324059

NIETO ANDRADE ELVIS MARCELO

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	862,40
CONSTRUCCIÓN:	2096,33
	2958,73

Son: DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO DOLARES CON SETENTA Y TRES 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".

C.P.A. Javier Cevallos Morejón

Director de Avalúos, Catastros y Registro (E) m/

Abg. Patricia Menéndez Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA**



Nº 084023



**LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN 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 NIETO ANDRADE ELVIS MARCELO ubicada ED.FORTALEZA OF.5B Y EST.9 cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$25454.23 VEINTI CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DOLARES 23/100

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE – COMPRAVENTA

ELABORADO: DANIEL SILDARRIAGA

09 DE MARZO DEL 2017

Manta,


Director Financiero Municipal



Abg. Patricia Mejía Briones
Notaría Pública Segunda



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



Nº 112990



LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN 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

NIETO ANDRADE ELVIS MARCELO

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

9 MARZO 2017

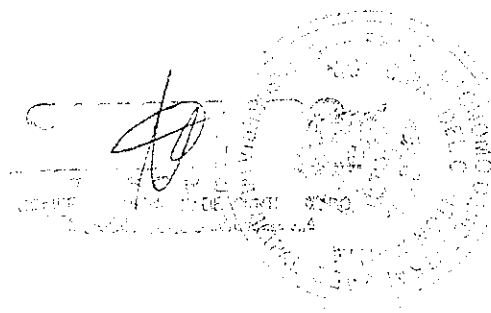
Manta,

VALIDO PARA LA CLAVE:

1071313035 ED.FORTALEZA OF.5B
1071313009 ED.FORTALEZA EST.9

Manta, nueve de marzo del dos mil diecisiete

Abg. Patricia Matelara Briones
Notaría Pública Segunda





Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
R.U.C.: 1360000960001
Dirección: Av. 4ta y Calle 9 - Telef.: 2611 - 479 / 2611 - 477

1500000 - 04/00/00
"Puntos de venta de productos"
"Venta de productos agrícolas, frutas"
"Venta de productos agrícolas, frutas"

TÍTULO DE CRÉDITO No. 0589486

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	ÁREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-07-13-13-035	10,11	22495,50	253797	589486

3/9/2017 3:38

VENDEDOR			AL CABALAS Y ADICIONALES		
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR
1705324059	NIETO ANDRADE ELVIS MARCELO	ED.FORTALEZA OF.58	Impuesto principal		224,97
ACQUIRIENTE					
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	Junta de Beneficencia de Guayaquil		67,49
1307142529	MEDINA RIVADENEIRA VERONICA DEL ROCIO	NA	TOTAL A PAGAR		292,46
			VALOR PAGADO		292,46
			SALDO		0,00

EMISION: 3/9/2017 3:38 MERCEDES JUOTH ALARCÓN SANTOS

SALDO SUETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO
TESTAMENTO
GUBERNACIÓN
GUBERNACIÓN

Abg. Patricia Mendosa Briones
Notaría Pública Segunda
Aguano - Ecuador



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Canton Manta
R.U.C.: 1360000980001
Dirección: Av. 40 y Calle 3 - Teléf.: 2611 - 419 / 2611 - 411

TÍTULO DE CRÉDITO No. 0589488

3/9/2017 3.38

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	ÁREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO Nº
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-07-13-13-009	3.08	2958.73	253799	589488
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES			VALOR
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO			
1706324059	NIETO ANDRADE ELVIS MARCELO	ED.FORTALEZA EST.9	Impuesto principal			29.60
			Junta de Beneficencia de Guayaquil			8.88
			TOTAL A PAGAR			38.48
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO			38.48
1307142529	MEDINA RIVADENEIRA VERONICA DEL ROCIO	NA	SALDO			0.00

EMISION: 3/9/2017 3.38 MERCEDES JUDITH ALARCON SANTOS

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

0589488
3/9/2017 3.38
MONTAÑANA
MONTAÑANA



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

TÍTULO DE CRÉDITO No. 0589489

Ediciones de la Oficina de Bionor
Manta, Ecuador

3/9/2017 3:39

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	ÁREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-07-13-13-009	3,08	2958,73	253800	589489
VENDEDOR		UTILIDADES				
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
1705324059	NIETO ANDRADE ELVIS MARCELO	ED.FORTALEZA EST 9	GASTOS ADMINISTRATIVOS		1,00	
ADQUIRENTE			Impuesto Principal Compra-Venta		8,46	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR		9,46	
1307142529	MEDINA RIVADENEIRA VERONICA DEL ROCIO	NA	VALOR PAGADO		9,46	
			SALDO		0,00	

EMISION: 3/9/2017 3:39 MERCEDES JUDITH ALARCÓN SANTOS
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
R.U.C.: 1360000960001
Dirección: Av. 4ta y Calle 9 - Teléfono: 2811 - 479 / 2611 - 477

TÍTULO DE CRÉDITO No. 0589487

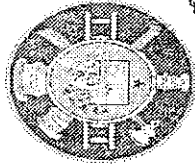
3/9/2017 3.38

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-07-13-13-035	10,11	22485,50	253798	589487
VENDEDOR		UTILIDADES				
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
1705324059	NIETO ANDRADE ELVIS MARCELO	ED.FORTALEZA OF. 5B	GASTOS ADMINISTRATIVOS		1,00	
ADQUIRENTE			Impuesto Principal Compra-Venta		65,69	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR		66,69	
1307142529	MEDINA RIVADENEIRA VERONICA DEL ROCIO	NA	VALOR PAGADO		66,69	
			SALDO		0,00	

EMISION: 3/9/2017 3.38 MERCEDES JUDITH ALARCÓN SANTOS
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

3/9/2017 3.38
MANTA
CANTÓN MANTA
PROVINCIA MANABÍ

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Escribanía



Emergencia Teléfono:

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO
000019643

911 CERTIFICADO DE SOLVENCIA

Dirección: Avenida 11
entre Calles 11 y 12
Teléfono: 2621777 - 2611747

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

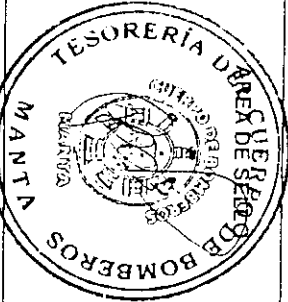
C.I./R.U.C.:
NOMBRES: NIETO ANDRADE ELVIS MARCELO
RAZÓN SOCIAL: EDIF. FORTALEZA EST. 9
DIRECCIÓN:

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALÚO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: SANCHEZ ALVARADO PAMELA
CAJA: 23/02/2017 10:39:00
FECHA DE PAGO:



VALOR DESCRIPCIÓN

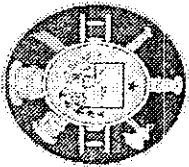
VALOR 3.00

VALIDO HASTA: miércoles, 24 de mayo de 2017
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

ORIGINAL CLIENTE

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
IXXIII - Ecuador



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Cajita de Abi

COMPROBANTE DE PAGO

000019644

911
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DAIOS DEL CONTRIBUYENTE

C.I./R.U.C.:

NOMBRES:

RAZÓN SOCIAL:

DIRECCIÓN:

NIETO ANDRADE ELVIS MARCELO

EDIF. FORTALEZA OF. 5B

DAIOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

AVALÚO PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

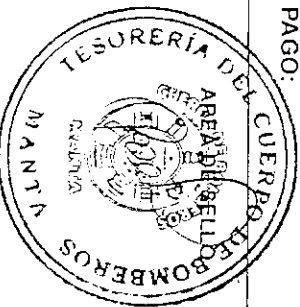
Nº PAGO:

SANCHEZ ALVARADO PAMELA

CAJA:

23/02/2017 10:38:37

FECHA DE PAGO:



VALOR DESCRIPCIÓN

VALOR .00

3.00

TOTAL A PAGAR
VALIDO HASTA: miércoles, 24 de mayo de 2017

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

ORIGINAL: CLIENTE

USD. 0.50

Medio por sentencia de Divorcio de Juez
de la C. Civil de Pichincha, cuya copia
se archiva el 13 de septiembre del 2004
de 08 de diciembre de 2004

1) *[Firma]*
Jefe de Oficina

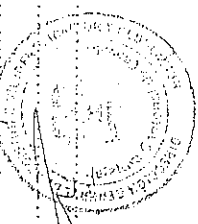
La separación conyugal, judicialmente autorizada de los contra-
yantes del presente matrimonio, fue declarada mediante senten-
cia del Juez de 19...
con fecha
cuya copia se archiva de 19...

REPÚBLICA ECUATORIAL DE REGISTRO CIVIL DE
OTAVALO.- RAZON: Mediante resolución de
esta Jefatura Cantonal y conforme al Art
17 de la Ley de R.C. se decalra nula la
matrimonio que consta en es-
ta inscripción. Otavalo, 27-08-2007.

En fecha
en archivo
Notaria Pública de Otavalo

[Firma]
JEFE CANTONAL
REGISTRO CIVIL
OTAVALO

OTRAS SUBINSCRIPCIONES O MARGINACIONES:
Razon: Mediante sentencia de Juez Segundo de Pichincha
C. Civil de Pichincha, con fecha 13-09-2004, se declara
disuelta la sociedad conyugal, habiéndose otorgado
completo de esta inscripcio - Otavalo, 22-08-2007



INSCRIPCION DE MATRIMONIO

Tomo 12 Pág. 139 Acta 137

En Otavalo Provincia de Imbabura
hoy día Veinte y Siete de Julio de mil novecientos Ochenta y Trece

El que suscribe, Jefe de Registro Civil, expone la presente acta del matrimonio de
APELLIDOS DEL CONTRAYENTE: *Palma Marcelo Nieto Andrade*

nacido en *Vela, Bolombu, Chimborazo* el *01* de *Diciembre*
19 *53*, de nacionalidad *Ecuatoriana* de profesión *Estudiante*
con Cédula N° *170532405-9*, domiciliado en *Chito - Pichincha* de estado
anterior *Soltero* hijo de *Galo Nieto*
y de *María C. Andrade*

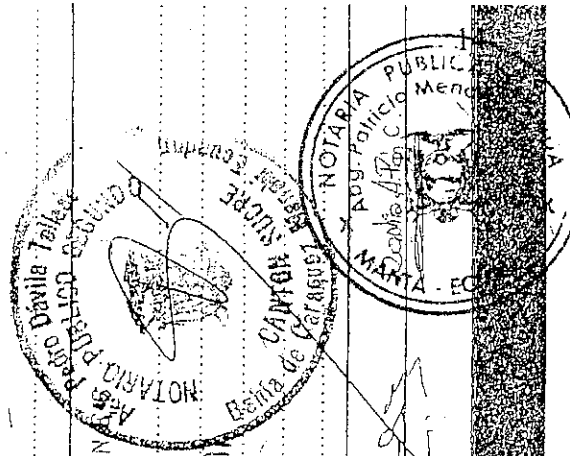
NOMBRES Y APELLIDOS DE LA CONTRAYENTE: *Sophia Alexandra Picon*
is amor nacida en *Chito - Pichincha* el *13* de *Diciembre*
19 *65*, de nacionalidad *Ecuatoriana* de profesión *Estudiante*
con Cédula N° *17092708-4*, domiciliada en *Otavalo*
hija de *Nelson Quilabao Picon* de estado ante

BOY DE: Que las precedentes
reproducciones que constan
en las folios, anversos,
reversos, con iguales o sus
originales, Manta, 12/23/2007

BOY DEL MATRIMONIO: *Otavalo* FECHA *Julio 29 de 1983*
Este matrimonio legitimo en su hij comun llamado
de *Dot del Contrayente* # *19-373*

OBSERVACIONES:
ES FELICIA DE SU ORIGINAL
LO CERTIFICO
Bello de la *31 AGO 2007*
Abg. Pedro Davila Tallada
Notario Público del Cantón Sucre

FIRMAS:
Abg. Patricia Mendoza Flores
Notaria Pública Segunda



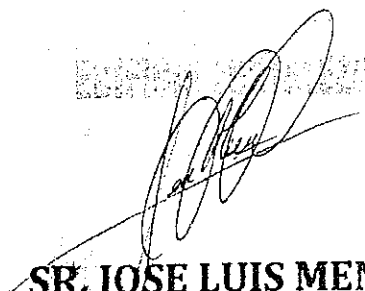


Manta, 10 de Marzo del 2017

CERTIFICACIÓN

La Administración del Edificio Fortaleza, Ubicada en la Calle M-3 y Avenida 24 del Barrio El Murciélagos de esta ciudad, Certifica que Revisados los respectivos registros, se desprende que el propietario de la Oficina N° 5-B y Parq. N° 9, del Edificio antes mencionado no mantienen ninguna obligación pendiente y se encuentra al día en el pago de las alícuotas.

Atg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segundo
Manta - Ecuador


SR. JOSE LUIS MENDOZA
ADMINISTRACIÓN

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO FORTALEZA



I. MUNICIPALIDAD DE MANTA

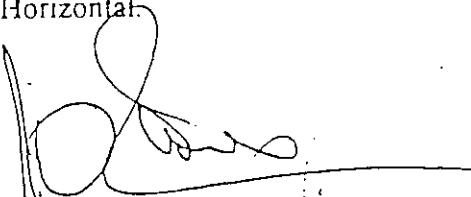


PROPIEDAD HORIZONTAL

En base al informe No. 833-DPUM-MCS, de Octubre 17 de 2005, emitido por el Dr. Arq. Miguel Camino Solórzano, atento a lo prescrito en el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, el suscrito Alcalde de Manta; y, de acuerdo a lo solicitado por los señores Holguer Enrique Torres Feijoo y Carlos Enrique Aza Cevallos, propietarios del Edificio Fortaleza, ubicado en la Avenida M-3 y Avenida 24 del barrio El Murciélago – Perpetuo Socorro, con clave catastral # 1071313000 del cantón Manta, hace esta declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio Fortaleza.

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

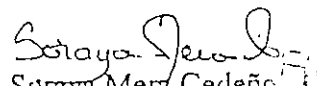
Manta, Octubre 18 de 2005

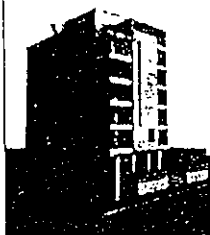

Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño
ALCALDE DE MANTA

Abg. Patricia Meléndez Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

Con fecha Octubre 18 de 2005, el señor Alcalde de Manta, Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, en uso de la facultad que le otorga el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, y en base al informe No. 833-DPUM-MCS, de Octubre 17 de 2005, emitido por el Dr. Miguel Camino Solórzano, Director de Planeamiento Urbano, procedió a efectuar la declaratoria, autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio Fortaleza, ubicado en la Avenida M-3 y Avenida 24 del barrio El Murciélago – Perpetuo Socorro, con clave catastral # 1071313000 del cantón Manta, de propiedad de los Señores Holguer Enrique Torres Feijoo y Carlos Enrique Aza Cevallos.

Manta, Octubre 18 de 2005.


Soraya Mera Cedeño
SECRETARIA MUNICIPAL



REGLAMENTO INTERNO EDIFICIO FORTALEZA

CAPITULO 1

DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El edificio "FORTALEZA" actualmente se encuentra construido y está 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

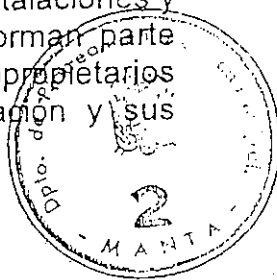
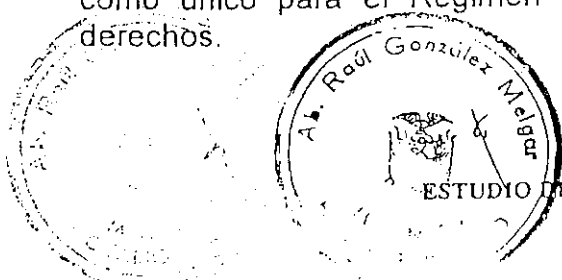
DEL EDIFICIO

Art. 3.- El Edificio "FORTALEZA" se encuentra ubicado en la ciudad de Manta, en la calle M3, entre la avenidas 24, y está 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.

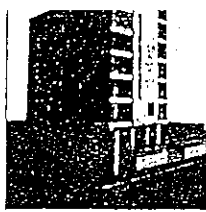
Art. 4.- En los planos del edificio, de acuerdo con el Régimen Interno de Propiedad Horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio, distribución de las plantas en que está dividido, de los locales que integran cada planta, las especificaciones de los espacios de circulación, 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.



Abg. Patricia Mendez Briones
Notaria Pública Segunda
Manta, Manabí



Trinidad y M...



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.



Abg. Patricia Méndez Briones
Notario Público Segundo



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.

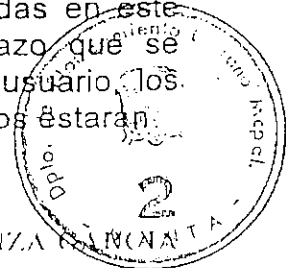
Son bienes comunes:

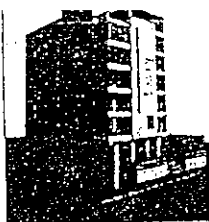
- El terreno.- El terreno sobre el que se asienta la construcción del edificio con inclusión de espacios destinados a retiros, terrazas y circulación.
- Zona de libre acceso al área de estacionamiento.- Esta área por su uso es un bien común y en ningún caso podrá ser usado para otro fin específico que aquel para el que fue concebido.
- La terraza común.- Ubicada al nivel de cubierta del edificio.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Áreas verdes ubicadas en la planta baja.- El mantenimiento de esta área estará bajo el cuidado del administrador.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notario Público Segunda
Manta - Ecuador

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





(presente y us)

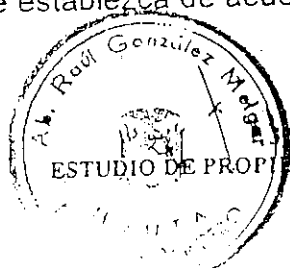
solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticreticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del edificio.

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 actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
- g) Para celebrar contratos de enajenación, comodato, arrendamiento o anticresis respecto a sus bienes exclusivos, el copropietario deberá contar con el aval de la Asamblea de Copropietarios, en virtud de lo cual el adquiriente, arrendatario o 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 alícuotas. Estas

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notario Público Segundo
Manta - Ecuador



ARQ. GABRIEL CARRANZA GARCIA



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;

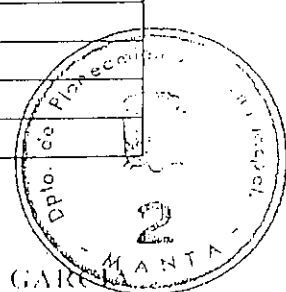
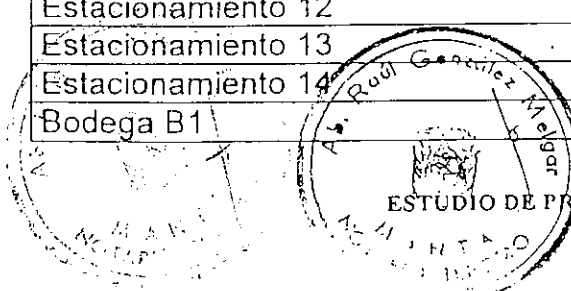
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la Asamblea de Copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio, zona de establecimiento, ascensores, áreas exteriores y en general de los bienes comunes. Estas cuotas serán determinadas y pagadas dentro 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

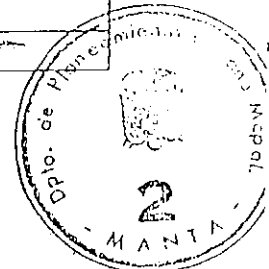
Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segundo
Mendoza Briones



Presupuesto y Plan

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
TOTAL	100.00

Abg. Patricia Menéndez Briones
Notario Público Segundo
Manta - Ecuador





CAPITULO 5

DE LAS PROHIBICIONES

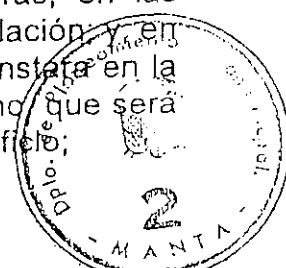
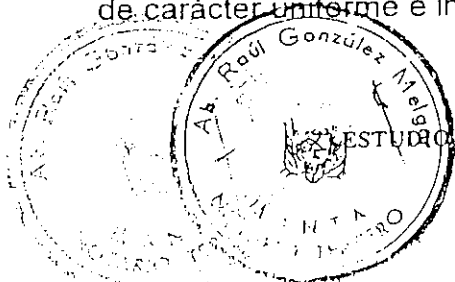
Art. 13.- Esta prohibido a los copropietarios, arrendatarios, anticreticos y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del edificio;

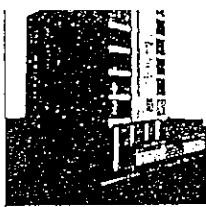
- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a titulo de mejora, los bienes comunes del edificio;
- b) Modificar las distribuciones de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Copropietarios, previa consulta a un ingeniero consultor capacitado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

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

- c) Hacer uso abusivo de su local contrariando su destino natural y obstaculizando el legitimo uso de los demás;
- d) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilicitos, 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. Unicamente constara en la puerta de entrada al local, el numero identificador del mismo, que será de carácter uniforme e instalado por la administración del edificio;

Abg. Patricia Mendoza Blonca
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador





(presente y autorizado)

- m) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del edificio, salvo con la autorización escrita de la
- n) Asamblea de Copropietarios y en la forma y con las delimitaciones que ella lo permita;
- o) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con la autorización expresa de la Asamblea de Copropietario;
- p) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos, disposiciones de la Asamblea de Copropietarios o que sean incompatibles con el Régimen de Propiedad Horizontal al que esta sometido este edificio;
- q) Colgar ropas, alfombras, o cosas similares en las ventanas, paredes, terrazas y, en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvos en las mismas ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio;
- r) Colocar la basura fuera de las instalaciones destinadas para el efecto y sin la protección debida;
- s) Usar los corredores y escaleras para el almacenamiento de materiales en general, para reuniones, o algún propósito ajeno al tránsito normal de las personas;
- t) Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética, de las fachadas; se podrá reparar o reemplazar, con cortinas de la misma calidad y color.
- u) Y en general, todos aquellos actos prohibidos por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento general en su artículo #18. y el presente Reglamento Interno.

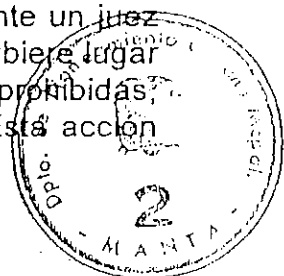
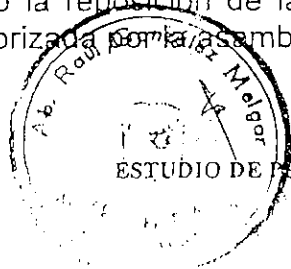
Abg. Patricia Mendoza Briones
Notario Público Segundo
Mantua - Ecuador

CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

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

- a) Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
- b) Imposición de multa de hasta un S.M.V.
- c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original. Esta acción será autorizada por la asamblea general.





- d) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del edificio, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y aprobadas por el directos de la asamblea de copropietarios.
- e) Suspensión de uno o varios servicios comunales, sin perjuicio de la acción judicial correspondiente, cuando se encuentren en mora por dos o mas meses en las cuotas de mantenimiento.
- f) Publicar periódicamente la nomina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

Art.15.- El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios, usuarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por motivo de fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el Administrador será responsable de todo perjuicio que se ocasionare a los copropietarios, a sus bienes o al edificio y podrá ser removido por la asamblea.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

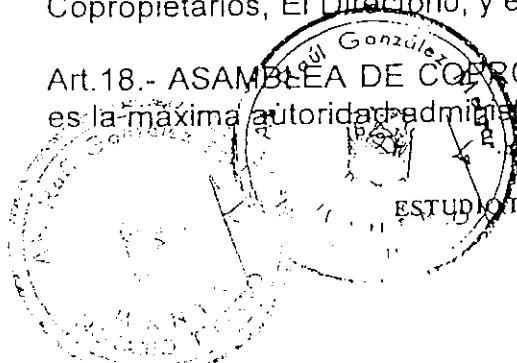
Art.16.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante el juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios a la ley, a los reglamentos o a la ordenanza sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que le hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación solo podrá ejecutarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que se hiciera al copropietario que no hubiere asistido a la reunión en que se tomo tal resolución.

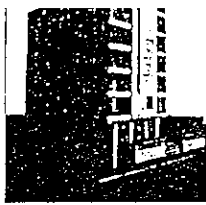
CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACIÓN

Art.17.- Son órganos de la administración del edificio: La Asamblea de Copropietarios, El Directorio, y el Administrador.

Art.18.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios, o de





(punto y punto)

sus representantes o mandatarios, regula la conservación y administración del edificio, así como las relaciones de los condueños, aunque no concurran 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 concurran 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

38
ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL



ARQ. GABRIEL CARRANZA



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador



EDIFICIO FORTALEZA



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 alícuota de dominio que corresponda al local. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea, cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora, y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la administración.

Art.27.- VOTACIONES.- Las decisiones de la Asamblea se 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.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Manabí

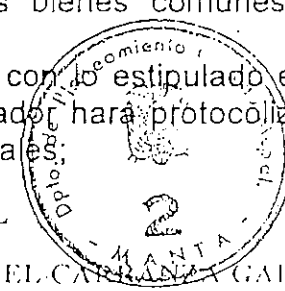
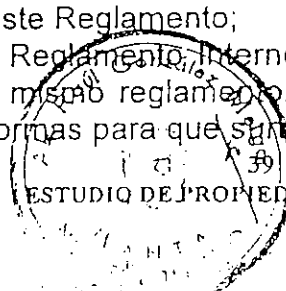
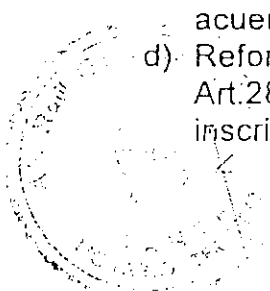
Art.29.- LAS ACTAS.- Las actas de las sesiones se aprobaran y redactaran en la misma sesión para que surtan efecto inmediatamente, debiendo ser firmadas por los copropietarios asistentes, por el Director y el secretario. Las actas originales se llevaran en un libro especial a cargo del administrador.

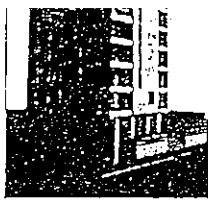
Art.30.- DE LA ASAMBLEA GENERAL.- son atribuciones y deberes de la Asamblea General:

- Nombrar y remover al Director de la asamblea y su suplente, al administrador del edificio y fijar la remuneración de este ultimo;
- Nombrar las comisiones permanentes u ocasiones que fueren necesarias;
- 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;
- 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;

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ARQ. GABRIEL CARRANZA GARCIA





Presunto y nuevo

- 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.

Abg. Patricia Meléndez Brindona
Notaria Pública Segundo
Circuito - Esmeraldas

CAPITULO 8

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR Y DEL SECRETARIO

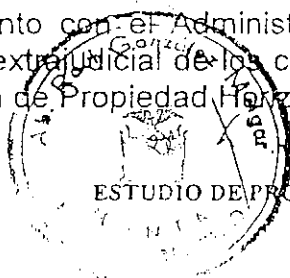
Art.31.- Del Directorio.- El Directorio estará integrado por un Director Principal, dos vocales principales y sus respectivos suplentes y por el Administrador quien hará las funciones de secretario, sin derecho a voto.

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.



40

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

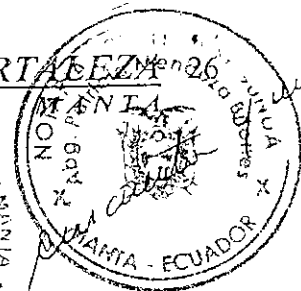


ARQ. GABRIEL CARRANZA GARCIA



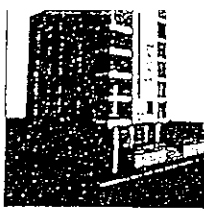
EDIFICIO FORTALEZA

- 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;



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador





(cinco)

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 periodo 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.

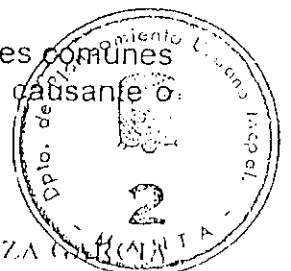
6.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

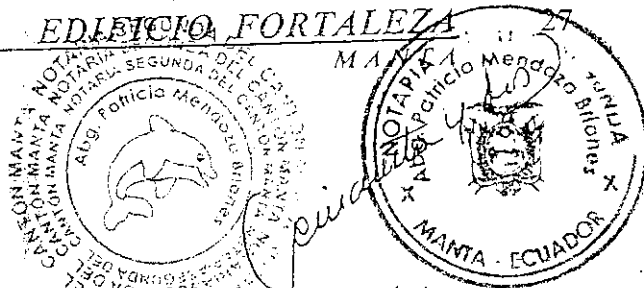
- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del edificio FORTALEZA, solo o junto con el señor Director, en todo cuanto se relaciones al Régimen de Propiedad Horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multa, reclamos, demandas, 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;

Abg. Patricia Mendoza Estrella
Ministerio Público
Manta, Ecuador

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ABD. GABRIEL CARRANZA





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

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

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.

Arq. Gabriel Carranza García
Reg. Prof., Mat. # 293 C.A.E. - MANABI

DOY FE: Que el documento que antecede en número de ... fojas es copia de la copia que se me fue presentada para su constatación.
Manta, 10-03-2012

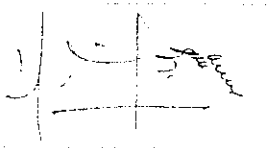
Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador



4



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1705324059

Nombres del ciudadano: NIETO ANDRADE ELVIS MARCELO

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/CHIMBORAZO/RIOBAMBA/VELOZ

Fecha de nacimiento: 21 DE OCTUBRE DE 1959

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERO

Estado Civil: DIVORCIADO

Cónyuge: -----

Nombres del padre: NIETO GALO

Nombres de la madre: ANDRADE ANDRADE MARIA LUISA

Fecha de expedición: 12 DE FEBRERO DE 2015

Información certificada a la fecha: 10 DE MARZO DE 2017

Emisor: CARLOS AUGUSTO CEDEÑO PICO - MANABÍ-MANTA-NT 2 - MANABÍ - MANTA

Abg. Patricia Llaguna Beltrán
Notaria Pública de Queda
Manta - Ecuador

N° de certificado: 175-012-38678



175-012-38678

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente

Validez desconocida

Digitally signed by JORGE
OSWALDO TROYA FUERTES
Date: 2017.03.10 13:49:01 ECT
Reason: Firma Electrónica
Location: Ecuador





REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

Nº 170532405-9

CÉDULA DE CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES
NIETO ANDRADE ELVIS MARCELO
LUGAR DE NACIMIENTO
CHIMBORAZO RIOBAMBA VELOZ
FECHA DE NACIMIENTO: 1999-10-21
NACIONALIDAD: **ECUATORIANA**
SEXO: **M**
ESTADO CIVIL: **DIVORCIADO**

INSTRUCCIÓN: **SUPERIOR** PROFESIÓN / OCUPACIÓN: **INGENIERO** V4333/2222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: **NIETO GALO**

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: **ANDRADE ANDRADE MARIA LUISA**

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: **MANTA 2015-02-12**

FECHA DE EXPIRACIÓN: **2025-02-12**

DIRECTOR GENERAL:

PROVINCIA: **CHIMBORAZO**

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
PROCESO ELECTORAL 2017
19 DE FEBRERO 2017

047 JUNTA No. 047 - 086 NÚMERO 1705324059 CÉDULA

NIETO ANDRADE ELVIS MARCELO
APELLIDOS Y NOMBRES

IMBABURA PROVINCIA CIRCUNSCRIPCIÓN
IBARRA CANTÓN ZONA: 1
SAGRARIO PARROQUIA

DOY FE: Que las precedente
reproducciones que constan
en.....9.....fojas útiles, anversos,
reversos son iguales a sus
originales, Manta, 10 de 03 de 2017.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1307142529

Nombres del ciudadano: MEDINA RIVADENEIRA VERONICA DEL ROCIO

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/JAMA/JAMA

Fecha de nacimiento: 26 DE MARZO DE 1973

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: -----

Fecha de Matrimonio: -----

Nombres del padre: MEDINA ROJAS ISAAC ENRIQUE

Nombres de la madre: RIVADENEIRA ANTONIA ELVIRA

Fecha de expedición: 12 DE DICIEMBRE DE 2014

Información certificada a la fecha: 10 DE MARZO DE 2017

Emisor: CARLOS AUGUSTO CEDEÑO PICO - MANABI-MANTA-NT 2 - MANABI - MANTA

Abg. Patricia Medina Briones
Notario Público y Segundo
Notario de Ecuador

N° de certificado: 173-012-38702



173-012-38702

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente

Validez desconocida

Digitally signed by JORGE
OSWALDO TROYA FUERTES
Date: 2017.03.10 13:40:01 ECT
Reason: Firma Electrónica
Location: Ecuador



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

Nº 130714252-9

CEDULA DE
CIUDADANIA
APELLIDOS Y NOMBRES
**MEDINA RIVADENEIRA
VERONICA DEL ROCIO**
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
JAMA
JAMA
FECHA DE NACIMIENTO **1973-03-26**
NACIONALIDAD **ECUATORIANA**
SEXO **F**
ESTADO CIVIL **SOLTERO**





INSTRUCCIÓN **SUPERIOR** PROFESIÓN / OCUPACIÓN **ESTUDIANTE** ES13332122

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
MEDINA ROJAS ISAAC ENRIQUE

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
RIVADENEIRA ANTONIA ELVIRA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANABI
2014-12-12

FECHA DE EXPIRACIÓN
2024-12-12

000450718

DIRECTOR GENERAL

ABG. DEL CEDULADO

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segundo
Manta - Ecuador

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
PROCESO ELECTORAL 2017
18 DE FEBRERO 2017

043 JUNTA No.

043 - 150 NUMERO

1307142529 CEDULA

MEDINA RIVADENEIRA VERONICA DEL ROCIO
APELLIDOS Y NOMBRES

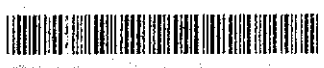
IMBABURA PROVINCIA

IBARRA CANTÓN

SAGRARIO PARROQUIA

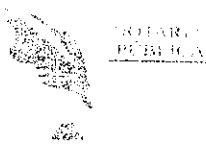
CIRCUNSCRIPCIÓN:

ZONA: 1

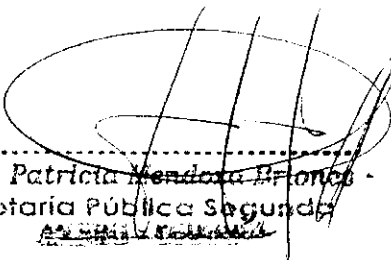
DOY FE: Que las precedentes
reproducciones que constan
en..... fojas útiles, anversos,
reversos son iguales a sus
originales, Manta, 10 - 03 - 2017.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segundo
Manta - Ecuador



NOTARIA SEGUNDA DE MANTA
PATRICIA MENDOZA BRIONES
DIR. AVENIDA 24 DE MAYO Y CALLE 6
TELÉFONO 09915214-0201211

SE OTORGO ANTE MÍ Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTE PRIMER
TESTIMONIO QUE SELLO Y FIRMO EN MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU
OTORGAMIENTO, CON NÚMERO DE MATRIZ 20171308002P00493.- LA
NOTARIA.- *P*


Abg. Patricia Mendoza Briones -
Notaria Pública Segunda
Patricia Mendoza Briones

