NUMERO: 2014.13.08.02.P00902 1960

COMPRAVENTA DE UN DEPARTAMENTO UBICADO EN EL EDIFICIO EL DORADO, DE LA PARROQUIA MANTA DEL CANTON MANTA.- QUE OTORGAN LOS CÓNYUGES DOCTOR LUIS HUMBERTO GARCÍA GONZÁLEZ Y SEÑORA GLORIA MARÍA DE LOS ANGELES AYALA ALARCÓN.- A FAVOR DEL SEÑOR ANDREY VERESHCHAGIN

CUANTIA DE LA COMPRAVENTA USD$35.781,06

En la ciudad de Manta, cabecera del cantón del mismo nombre, provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día miércoles veintidós de Enero del año dos mil catorce, ante mí, ABOGADA PATRICIA MENDOZA BRIONES, Notaria Pública Segunda del cantón Manta, comparecen: por una parte los cónyuges: Doctor LUIS HUMBERTO GARCÍA GONZÁLEZ, portador de la cédula de ciudadanía número uno siete cero cero cero nueve siete uno tres guión cero; y, señora GLORIA MARÍA DE LOS ANGELES AYALA ALARCÓN, portadora de la cédula de ciudadanía número uno siete cero uno uno cuatro nueve uno siete guión nueve, por sus propios y personales derechos y en calidad de vendedores; y, por otra parte el señor ANDREY VERESHCHAGIN, portador del pasaporte ruso número siete uno cinco cuatro seis siete siete dos tres, por sus propios y personales derechos en calidad de comprador. Los cónyuges vendedores son ecuatorianos domiciliados en Quito y transitoriamente en la ciudad de Manta, de estado civil casados; y el comprador es mayor de edad, de nacionalidad

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

rusa, de estado civil soltero, con domicilio en la ciudad de Manta. El comprador ciudadano ruso, desconoce el idioma español, para lo cual comparece a este acto la señora LIUBOV KRUGLOVA, portadora de la cedula de identidad número uno siete uno nueve cero uno dos cero siete guión cero, de nacionalidad rusa, mayor de edad, de estado civil casada, domiciliada en esta ciudad de Manta, a quien nombro y posesiono como intérprete del comprador, ya que se encuentra bien inteligenciada en el idioma ruso y en el español. Todos los comparecientes son capaces para contratar y obligarse; y, a quienes de conocerles personalmente y de haberme presentado sus cédulas de ciudadanía y su pasaporte en su orden, doy fe. Bien instruidos en el objeto y resultado de esta escritura de "COMPRAVENTA", a cuyo otorgamiento proceden por sus propios derechos con amplia libertad y conocimiento, así como examinados que fueran en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a escritura pública el texto de la minuta que me entregan cuyo tenor literario es el que sigue.- **SEÑOR NOTARIO:** En el protocolo de escrituras públicas a su cargo sírvase incorporar un contrato de compraventa al tenor de las siguientes

cláusulas: **PRIMERA.- COMPARECIENTES:** Comparecen a la celebración del presente contrato de compraventa, por una parte, los cónyuges Doctor Luis Humberto García González y señora Gloria María de los Ángeles Ayala Alarcón, por sus propios derechos en calidad de vendedores y por otra parte, el señor ANDREY VERESHCHAGIN, por sus propios derechos en calidad de comprador. Los vendedores son ecuatorianos de estado civil casados entre sí, domiciliados en la ciudad de Quito y transitoriamente en la ciudad de Manta y el comprador es ruso, de estado civil soltero, domiciliado en la ciudad de Manta, los comparecientes son mayores de edad y capaces para contratar y obligarse. **SEGUNDA.- ANTECEDENTES:** Los cónyuges Doctor Luis Humberto García González y señora Gloria María de los Ángeles Ayala Alarcón de García, compraron a los cónyuges Señor Gian Sandro Perotti Coello y Señora Anabella Correa Plaza de Perotti, dos lotes de terreno que unidos entre sí, mediante autorización y aprobación de unificación número cero sesenta y uno guión tres mil setecientos sesenta, conferida por la Dirección de Planificación Urbana Municipal de Manta, el seis de Diciembre del dos mil dos, forman un solo lote que tiene los siguientes linderos y dimensiones: Por el frente lindera con la Avenida, M uno con una longitud de veinticinco metros con veinte centímetros; por atrás con

la Avenida M dos con una longitud de catorce metros cincuenta centímetros; por el costado derecho, con propiedad del Ingeniero Edgar Santos Cevallos y esposa en una longitud de veintiún metros con cincuenta centímetros, desde este punto ángulo hacia la izquierda con cincuenta centímetros y desde este punto ángulo hacia atrás con una longitud de catorce metros con propiedad del mismo Ingeniero Edgar Santos Cevallos y esposa; y, por el costado izquierdo con propiedad del señor Ángel Ríos Guillen, con una longitud de veintiún metros con veinte centímetros, desde este punto ángulo hacia la derecha en una longitud de ocho metros con cincuenta centímetros, con propiedad del señor Luis Enrique Norman Jaramago, desde este punto ángulo hacia atrás en una longitud de catorce metros con ochenta centímetros, también con propiedad del Señor Luis Enrique Norman Jaramago, la superficie o cabida total del lote unificado es de setecientos cuarenta metros cuadrados noventa y un decímetros cuadrados. La mencionada compra se realizó mediante escritura pública celebrada ante el Abogado Simón Zambrano Vinces Notario Cuarto del cantón Manta, el cinco de Diciembre del año dos mil dos e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el dieciocho de diciembre del año dos mil dos. En este lote de terreno unificado los cónyuges Doctor Luis Humberto García González y señora Gloria María de los

Angeles Ayala Alarcón de García construyeron un edificio de diez plantas altas, un subsuelo y una piscina, denominado "El Dorado", de conformidad con los planos aprobados y permiso de construcción número ciento tres guión cero setecientos noventa y tres, emitidos el tres de abril del año dos mil tres, por el departamento de Planeamiento Urbano de la Ilustre Municipalidad de Manta, cuya declaratoria de propiedad horizontal fue elevada a escritura pública en la Notaría primera de la ciudad de Manta, el dieciséis de julio del dos mil cuatro y legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad Horizontal del cantón Manta bajo el número diez y nueve, anotada en el repertorio general número tres mil novecientos cincuenta y seis del dos de septiembre del dos mil cuatro. De este edificio forma parte el departamento número seiscientos cuatro y estacionamiento número veinte y nueve. **TERCERA.- LINDEROS, DIMENSIONES Y SUPERFICIE:** EL DEPARTAMENTO SEISCIENTOS CUATRO del edificio El Dorado está ubicado en la planta N = + 18.41 compuesto de sala, comedor, cocina, lavandería, baño general y dormitorio, el mismo que presenta los siguientes linderos y medidas: **POR ARRIBA:** lindera con el departamento setecientos uno y setecientos tres. **POR ABAJO:** lindera con el departamento quinientos cuatro. **POR EL NORTE:** partiendo desde el vértice nordeste hacia el

Ab. Patricia Mendoza Pintores
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

oeste en cinco metro con noventa centímetros; luego gira hacia el sur en dos metros con veinte centímetros y luego gira hacia el oeste en cinco metros con seiscientos veinticinco milímetros, lindando con el departamento seiscientos uno. **POR EL SUR:** lindera con vacío hacia el área común de terraza de piscina en diez metros con veinticinco centímetros. **POR EL ESTE:** partiendo desde el vértice nordeste hacia el sur en tres metros con cuarenta centímetros; luego gira hacia el oeste en dos metros con cuarenta centímetros y luego gira hacia el sur en cuatro metros con ochocientos setenta y cinco centímetros, lindando con el departamento seiscientos tres y área común de pasillo. **POR EL OESTE:** lindera con vacío hacia área común de patio lateral en cinco metros con treinta y dos centímetros. AREA NETA: sesenta y siete metros cuadrados con cuarenta y siete centímetros cuadrados (67,47m2) ALICUOTA cero punto cero ciento noventa y siete por ciento (0,0197%), AREA DE TERRENO: catorce metros cuadrados con cincuenta y ocho centímetros cuadrados (14,58m2), AREA COMUN CONSTRUIDA: veinticuatro metros cuadrados con treinta y siete centímetros cuadrados (24,37m2), AREA NO CONSTRUIDA: siete metros cuadrados con veintiséis centímetros cuadrados (7,26m2), AREA TOTAL: noventa y nueve metros cuadrados con diez centímetros cuadrados (99,10m2). EL ESTACIONAMIENTO VEINTE Y NUEVE ubicado en la

planta de subsuelo el mismo que presenta los siguientes linderos y medidas: **POR ARRIBA:** lindera con el estacionamiento SEIS. **POR ABAJO:** lindera con terreno del edificio. **POR EL NORTE:** lindera con área común de circulación vehicular en dos metros con sesenta centímetros. **POR EL SUR:** lindera con el terreno del edificio en dos metros con sesenta centímetros. **POR EL ESTE:** lindera con estacionamiento TREINTA en cinco metros con cero centímetros. **POR EL OESTE:** lindera con el estacionamiento VEINTIOCHO en cinco metros con cero centímetros. AREA NETA: trece metros cuadrados (13,00m2), ALICUOTA: cero punto cero cero treinta y ocho por ciento (0,0038%) AREA DE TERRENO: dos metros cuadrados con ochenta y un centímetros cuadrados (2,81m2), AREA COMUN: CONSTRUIDA: cuatro metros cuadrados con setenta centímetros cuadrados (4,70m2), NO CONSTRUIDA: Un metro cuadrado con cuarenta centímetros (1,40m2), AREA TOTAL: diecinueve metros cuadrados con diez centímetros cuadrados (19,10m2). **CUARTA.- COMPRAVENTA:** Los cónyuges Doctor Luis Humberto García González y Señora Gloria María de los Ángeles Ayala de García dan en venta y perpetua enajenación a favor del señor Andrey Vereshchagin el departamento seiscientos cuatro y estacionamiento veinte y nueve del edificio El Dorado con todos sus usos, costumbres y servidumbres y la parte proporcional de los

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Cantón Esmeraldas

bienes comunales de dicho edificio que son: un ascensor Otis, una sala comunal, una piscina con tres vestidores y tres duchas, vivienda del conserje, una cisterna un transformador trifásico de 250 KVA, un tablero de medidores, una plata de emergencia para servicios generales. **QUINTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio del departamento materia del presente contrato es de TREINTA Y NCINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UN CON 06/100 dólares de los Estados Unidos de América, que el comprador paga de contado en moneda de curso legal. **SEXTA.- ENTREGA.-** La entrega del departamento y estacionamiento se realizará a la firma de este documento. **SEPTIMA.- SOMETIMIENTO AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** Los compradores declaran que se someterán a las normas pertinentes del Régimen de Propiedad Horizontal y del Reglamento Interno del edificio. **OCTAVA.- GASTOS.-** Todos los gastos que demande la celebración de esta compraventa son de cuenta del comprador, excepto el pago de la plusvalía, que en caso de haberlo será de cuenta de los vendedores. Los vendedores declaran que sobre el inmueble materia del presente contrato no pesa ningún gravamen, embargo ni prohibición de enajenar como se demuestra con el certificado del Registro de la Propiedad del cantón Manta que se entregara como documento habilitante. **NOVENA.- ACEPTACIÓN.-** Los comparecientes aceptan el total contenido de este contrato

por estar de acuerdo a sus mutuos intereses y los vendedores autorizan al comprador o a su Abogado que solicite la inscripción de esta escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente. **DÉCIMA.- TRÁMITE.-** Las partes contratantes en lo no previsto en este contrato de Compraventa se sujetarán a las normas del Código Civil y de Procedimiento Civil, para el evento de reclamación judicial renuncian domicilio y se someterán a los jueces competentes de la Provincia de Manabí con asiento en el Cantón Manta y al trámite verbal sumario o ejecutivo a elección de la parte actora. Usted señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la plena validez del presente documento. Minuta firmada por el señor doctor Luís Humberto García González, con Matrícula número un mil trescientos treinta (No.1330) del Colegio de Abogados del Pichincha.- (HASTA AQUÍ LA MINUTA) que juntos con los documentos anexos y habilitantes que se incorporan queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley Notarial; y, leída que le fue a los comparecientes y a la interprete, quien le tradujo a su idioma al comprador el contenido de este contrato, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando

Ab. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto doy fe.-

DR. LUIS HUMBERTO GARCÍA GONZÁLEZ
C.C. No.170009713-0
VENDEDOR

GLORIA MARÍA DE LOS ANGELES AYALA ALARCÓN
C.C. No. 170114917-9
VENDEDORA

ANDREY VERESHCHAGIN
PAST. No. 71 5467723
COMPRADOR

LIUBOV KRUGLOVA
C.I. NO. 171901207-0
INTERPRETE

LA NOTARIA

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

43912

Conforme a la solicitud Número: 95956, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 43912:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *lunes, 20 de enero de 2014*
Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

ESTACIONAMIENTO 29 DEL EDIFICIO EL DORADO.- Estacionamiento ubicado en la planta de subsuelo el mismo que presenta los siguientes linderos y medidas. POR ARRIBA: Lindera con el estacionamiento 6 POR ABAJO; Lindera con terreno del edificio POR EL NORTE: Lindera con area comun de circulacion vehicular en 2,60m POR EL SUR: Lindera con terreno del edificio en 2.60m POR EL ESTE: Lindera con el estacionamiento 30 en 5.00 m POR EL OESTE: Lindera con el estacionamiento 28 en 5.00m AREA NETA: 13,00m2 ALICUOTA: 0,0038 % AREA DE TERRENO: 2,81m2 AREA COMUN: CONSTRUIDA: 4,70 m2 NO CONSTRUIDA: 1,40m2 AREA TOTAL: 19,10m2 SOLVENCIA; EL ESTACIONAMIENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	2.865	18/12/2002	26.883
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	19	02/09/2004	746
Planos	Planos	28	02/09/2004	227

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 1 Compraventa

Inscrito el : miércoles, 18 de diciembre de 2002

Tomo: 1 Folio Inicial: 26.883 - Folio Final: 26.898
Número de Inscripción: 2.865 Número de Repertorio: 5.839
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 05 de diciembre de 2002
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:
Compraventa de terrenos ubicados en el Barrio El Murcielago de esta Ciudad de Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	17-01149179	Ayala Alarcon Gloria Maria de Los Angeles	Casado	Manta

Comprador	17-00097130	Garcia Gonzalez Luis Humberto	Casado	Manta
Vendedor	17-03885010	Correa Plaza Anabella	Casado	Manta
Vendedor	17-04123973	Perotti Coello Gian Sandro	Casado	Manta

2 / 1 Propiedad Horizontal

Inscrito el : jueves, 02 de septiembre de 2004

Tomo: 1 Folio Inicial: 746 - Folio Final: 783

Número de Inscripción: 19 Número de Repertorio: 3.956

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 16 de julio de 2004

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitucion Propiedad Horizontal Edifico El Dorado.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000010492	Ayala Alarcon Gloria Maria	Casado	Manta
Propietario	17-00097130	Garcia Gonzalez Luis Humberto	Casado	Manta
Urbanización	80-0000000010719	Edificio El Dorado		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2865	18-dic-2002	26883	26898

3 / 1 Planos

Inscrito el : jueves, 02 de septiembre de 2004

Tomo: 1 Folio Inicial: 227 - Folio Final: 229

Número de Inscripción: 28 Número de Repertorio: 3.957

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 16 de julio de 2004

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitucion de Planos del Edificio El Dorado.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000010492	Ayala Alarcon Gloria Maria	Casado	Manta
Propietario	17-00097130	Garcia Gonzalez Luis Humberto	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	19	02-sep-2004	746	783

TOTAL DE MOVIMENTOS CERTIFICADOS:

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

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

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

Emitido a las: 11:41:30 del lunes, 20 de enero de 2014

A petición de: Janeth chichande

Elaborado por : Mayra Dolores Saltos Mendoza
131013711-0

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.

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD MANTA-EP
REGISTRO DE LA PROPIEDAD E.P. MANTA

Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

ESPACIO EN BLANCO

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

43913

Conforme a la solicitud Número: 95956, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 43913.

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *lunes, 20 de enero de 2014*
Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

DEPARTAMENTO 604 DEL EDIFICIO EL DORADO.- Departamento ubicado en la planta N= + 18.41 compuesto de sala, comedor, cocina, lavanderia, baño general y dormitorio, el mismo que presenta los siguientes linderos y medidas. POR ARRIBA. Lindera con los departamento 701 y 703 POR ABAJO: Lindera con el depatamento 504 POR EL NORTE; Partiendo desde el vertice nordeste hacia el oeste en 5.90m; luego gira hacia el sur en 2.20m y luego gira hacia el oeste en 5.625m lindando con el departamento 601 POR EL SUR: Lindera con vacio hacia el area comun de terraza de piscina en 10.25m POR EL ESTE: Partiendo desde el vertice nordeste hacia el sur en 3.40m; luego gira hacia el oeste en 2.40m y luego gira hacia el sur en 4.875m, lindando con el departamento 603 y area comun de pasillo. POR EL OESTE<. Lindera con vacio hacia area comun de patio lateral en 5.32m AREA NETA: 67,47m2 ALICUOTA: 0,0197% AREA DE TERRENO: 14,58M2 AREA COMUN CONSTRUIDA 24,37M2 AREA NO CONSTRUIDA: 7,26M2 AREA TOTAL: 99,10m2 SOLVENCIA: EL DEPARTAMENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE G R A V A M E N .

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	2.865	18/12/2002	26.883
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	19	02/09/2004	746
Planos	Planos	28	02/09/2004	227

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

Ab. Jaime E. Delgado Intriago
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

1 / 1 Compraventa

Inscrito el : miércoles, 18 de diciembre de 2002

Tomo: 1 Folio Inicial: 26.883 - Folio Final: 26.898
Número de Inscripción: 2.865 Número de Repertorio: 5.839
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 05 de diciembre de 2002

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:
Compraventa de terrenos ubicados en el Barrio El Murcielago de esta Ciudad de Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	17-01149179	Ayala Alarcon Gloria Maria de Los Angeles	Casado	Manta
Comprador	17-00097130	Garcia Gonzalez Luis Humberto	Casado	Manta
Vendedor	17-03885010	Correa Plaza Anabella	Casado	Manta
Vendedor	17-04123973	Perotti Coello Gian Sandro	Casado	Manta

2 / 1 Propiedad Horizontal

Inscrito el : jueves, 02 de septiembre de 2004

Tomo: 1 Folio Inicial: 746 - Folio Final: 783
Número de Inscripción: 19 Número de Repertorio: 3.956
Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 16 de julio de 2004

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:
Constitucion Propiedad Horizontal Edifico El Dorado.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000010492	Ayala Alarcon Gloria Maria	Casado	Manta
Propietario	17-00097130	Garcia Gonzalez Luis Humberto	Casado	Manta
Urbanización	80-0000000010719	Edificio El Dorado		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2865	18-dic-2002	26883	26898

3 / 1 Planos

Inscrito el : jueves, 02 de septiembre de 2004

Tomo: 1 Folio Inicial: 227 - Folio Final: 229
Número de Inscripción: 28 Número de Repertorio: 3.957
Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 16 de julio de 2004

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:
Constitucion de Planos del Edificio El Dorado.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000010492	Ayala Alarcon Gloria Maria	Casado	Manta
Propietario	17-00097130	Garcia Gonzalez Luis Humberto	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	19	02-sep-2004	746	783

TOTAL DE MOVIMENTOS CERTIFICADOS:

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

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

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

Emitido a las: 12:19:36 del lunes, 20 de enero de 2014

A petición de: Janeth Chiguano

Elaborado por : Mayra Dolores Saltos Mendoza
131013711-0

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. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD E.P. MANTA

Abg. Gabriela Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:
102

RUC: 1360020070001
Dirección: Avenida 11
entre Calles 11 y 12
Teléfono: 2621777 - 2611747
Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO
0040848

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CI/RUC: 1360020070001
NOMBRES :
RAZÓN SOCIAL: GARCIA GONZALEZ LUIS Y SRA.
DIRECCIÓN : EDIF. EL DORADO EST. 29

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 288117
CAJA: SANCHEZ ALVARADO PAMELA
FECHA DE PAGO: 21/01/2014 12:45:11

ÁREA DE SELLO

TESORERIA DEL CUERPO DE BOMBEROS MANTA

DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	3.00
TOTAL A PAGAR	3.00

VALIDO HASTA: lunes, 21 de abril de 2014
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria pública segunda
Manta - Ecuador

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1.25

Nº 0089555

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 GARCIA GONZALEZ LUIS Y SRA.
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 20 de enero de 20 14

VALIDO PARA LA CLAVE
1071607054 ED.EL DORADO DPTO.604
1071607029 EDIF.EL DORADO EST.29
Manta, veinte de enero del dos mil catorce

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Ing. Pablo Macías García
TESORERO MUNICIPAL

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
TESORERIA MUNICIPAL

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública 5ta. Suplente
Manta - Ecuador

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Ruc: 1360000980001
Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 - Telf.: 2611-479 / 2611-477

TITULO DE CREDITO No. 000241480

1/23/2014 12:17

OBSERVACION	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO Nº
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	1-07-16-07-054	14,58	36712,50	115945	241480

VENDEDOR		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
1700097130	GARCIA GONZALEZ LUIS Y SRA.	ED EL DORADO DPTO.804
ADQUIRIENTE		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
715467723	BEPEWARNN VERESNCHAEGIN ANAPEÑ AREKCEEBNY ANDREY	ND

UTILIDADES	
CONCEPTO	VALOR
GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,00
Impuesto Principal Compra-Venta	10,54
TOTAL A PAGAR	11,54
VALOR PAGADO	11,54
SALDO	0,00

EMISION: 1/23/2014 12:17 MARITZA ELIZABETH PARRAGA ANCHUNDIA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
CANCELADO
Fecha: Hora:
Srta. Maritza Parraga

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Ruc: 1360000980001
Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 - Telf.: 2611-479 / 2611-477

TITULO DE CREDITO No. 000241479

1/23/2014 12:17

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO Nº
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	1-07-16-07-054	14,58	36712,50	115944	241479

VENDEDOR		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
1700097130	GARCIA GONZALEZ LUIS Y SRA.	ED EL DORADO DPTO.804
ADQUIRIENTE		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
715467723	BEPEWARNN VERESNCHAEGIN ANAPEÑ AREKCEEBNY ANDREY	ND

ALCABALAS Y ADICIONALES	
CONCEPTO	VALOR
Impuesto principal	183,56
Junta de Beneficencia de Guayaquil	55,07
TOTAL A PAGAR	238,63
VALOR PAGADO	238,63
SALDO	0,00

EMISION: 1/23/2014 12:17 MARITZA ELIZABETH PARRAGA ANCHUNDIA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
CANCELADO
Fecha: Hora:
Srta. Maritza Parraga

Ab. Fabricio Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Ruc: 1360000980001
Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 · Telf.: 2611-479 / 2611-477

TITULO DE CREDITO No. 000241478

1/23/2014 12:16

OBSERVACION	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO Nº
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	1-07-16-07-029	2,81	2908,55	115943	241476

VENDEDOR		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
1700097130	GARCIA GONZALEZ LUIS Y SRA	EDIF EL DORADO EST 29
ADQUIRIENTE		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
715467723	BEPEWARNN VERESNCHAEGIN ANAPEÑ AREKCEEBNY ANDREY	ND

UTILIDADES	
CONCEPTO	VALOR
GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,00
Impuesto Principal Compra-Venta	1,94
TOTAL A PAGAR	2,94
VALOR PAGADO	2,94
SALDO	0,00

EMISION: 1/23/2014 12:16 MARITZA ELIZABETH PARRAGA ANCHUNDIA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
CANCELADO
Fecha: Hora:
Srta. Maritza Parraga

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Ruc: 1360000980001
Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 · Telf.: 2611-479 / 2611-477

TITULO DE CREDITO No. 000241477

1/23/2014 12:16

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO Nº
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	1-07-16-07-029	2,81	2908,55	115941	241477

VENDEDOR		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
1700097130	GARCIA GONZALEZ LUIS Y SRA	EDIF EL DORADO EST 29
ADQUIRIENTE		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
715467723	BEPEWARNN VERESNCHAEGIN ANAPEÑ AREKCEEBNY ANDREY	ND

ALCABALAS Y ADICIONALES	
CONCEPTO	VALOR
Impuesto principal	29,70
Junta de Beneficencia de Guayaquil	8,91
TOTAL A PAGAR	38,61
VALOR PAGADO	38,61
SALDO	0,00

EMISION: 1/23/2014 12:16 MARITZA ELIZABETH PARRAGA ANCHUNDIA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
CANCELADO
Fecha: Hora:
Srta. Maritza Parraga

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

No. Certificación: USD 1.25 03

Nº 0109803

CERTIFICADO DE AVALÚO

No. Electrónico: 18800

Fecha: 22 de enero de 2014

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: 1-07-16-07-054

Ubicado en: ED.EL DORADO DPTO.604

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	*67,47*	*M2*
Área Comunal:	*31,6300*	*M2*
Área Terreno:	*14,5800*	*M2*

Perteneciente a:

Documento Identidad	*Propietario*
1700097130	*GARCIA GONZALEZ LUIS Y SRA.*

2002
43,49

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	**4009,50**
CONSTRUCCIÓN:	**32703,00**
	36712,50

Son: TREINTA Y SEIS MIL SETECIENTOS DOCE 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 27 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2014 – 2015".

Terc. Edad
F.U.

183,56
55,07
238,63
11,54
250,17

Arq. Daniel Ferrin Sornoza
Director de Avaluos, Catastros y Registros

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

Impreso por: DELY CHAVEZ 22/01/2014 17:23:57

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

Nº 0109804

No. Certificación: ~~USD 1.25~~

CERTIFICADO DE AVALÚO

No. Electrónico: 18801

Fecha: 22 de enero de 2014

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: 1-07-16-07-029

Ubicado en: EDIF.EL DORADO EST.29

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	13,00	*M2*
Área Comunal:	6,1000	*M2*
Área Terreno:	2,8100	*M2*

Perteneciente a:

Documento Identidad	*Propietario*
1700097130	GARCIA GONZALEZ LUIS Y SRA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	**702,50**
CONSTRUCCIÓN:	**2206,05**
	2908,55

Son: *DOS MIL NOVECIENTOS OCHO DOLARES CON CINCUENTA Y CINCO 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".

Arq. Daniel Leiva Sornoza

Director de Avaluos, Catastros y Registros

Impreso por: DELY CHAVEZ 22/01/2014 17:27:27

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1.25

Nº 0062269

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANA en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION perteneciente a GARCIA GONZALEZ LUIS Y SRA. ubicada ED. EL DORADO DPTO 604 Y EST. 29 cuyo AVALUÓ COMERCIAL PRESENTE COMPRAVENTA asciende a la cantidad de $39621.05 TREINTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTE Y CON CON 05/100 DOLARES.

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

Manta, 23 de ENERO del 20 14

AFIGUEROA

Ing. Erika Pazmiño

Director Financiero Municipal

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

EDIFICIO EL DORADO
CALLE M1 ENTRE AV. 24 Y 25
TLF. 052 623 – 655

CERTIFICACIÓN

Por petición verbal del interesado certifico: Que el Sr. Dr. LUIS HUMBERTO GARCIA GONZALEZ Y SRA. son propietarios del departamento 604 y parqueo 29 del edificio EL DORADO los mismos que se encuentran al día en todos los pagos de condominio hasta la fecha.

En consecuencia no tienen ninguna deuda con la administración del edificio El Dorado.

El interesado puede hacer uso del presente certificado para los fines pertinentes.

Manta, 21 de Enero del 2014

Atentamente,

Sra. JANETH CHICHANDE
ADMINSTRADORA

PROPIETARIOS DEL EDIFICIO "EL DORADO"
RUC 1391730977001
Calle M1 Av. 24 y 25 Manta

Abg. Patricia Mendoza Parrales
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

EDIFICIO EL DORADO
CALLE M1 ENTRE AV. 24 Y 25
TLF. 052 623 - 655

CERTIFICACIÓN

Por petición verbal del interesado certifico: Que el Sr. Dr. LUIS HUMBERTO GARCIA GONZALEZ Y SRA. son propietarios del departamento 604 y parqueo 29 del edificio EL DORADO los mismos que se encuentran al día en todos los pagos de condominio hasta la fecha.

En consecuencia no tienen ninguna deuda con la administración del edificio El Dorado.

El interesado puede hacer uso del presente certificado para los fines pertinentes.

Manta, 21 de Enero del 2014

Atentamente,

COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO "EL DORADO" RUC 1391730977001 Calle M Av. 24 y 25 Manta

Sra. JANETH CHICHANDE
ADMINSTRADORA

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA

PROPIEDAD HORIZONTAL

En base al informe No. 377-DPUM-SVQ de fecha 25 de Junio del 2004, emitido por la Arq. Susana Vera de Feijóo, Directora de Planeamiento Urbano; atento a lo prescrito en el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, el suscrito Alcalde de Manta; y, de acuerdo a lo solicitado por los cónyuges Luis Humberto García González y Gloria María Ayala Alarcón, propietarios del Edificio **"EL DORADO"** ubicado en las avenidas M-1 y M-2 entre las avenidas 24 y 25 del barrio Murciélago, código # 103 de la parroquia y cantón Manta, con clave catastral # 1071607000, hace esta declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio mencionado.

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, Julio 2 de 2004

Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño
ALCALDE DE MANTA

Con fecha 2 de julio del 2004, el Alcalde de Manta, Ing. Jorge 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. 377-DPUM-SVQ de fecha 25 de Junio del 2004, emitido por la Arq. Susana Vera de Feijóo, Directora de Planeamiento Urbano, procedió a efectuar la declaratoria, autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio **"EL DORADO"**, ubicado en las avenidas M-1 y M-2 entre las avenidas 24 y 25 del barrio Murciélago, código # 103 de la parroquia y cantón Manta, con clave catastral # 1071607000.

Manta, Julio 2 de 2004

Patricia González López
PROSECRETARIA MUNICIPAL
ENCARGADA DE LA SECRETARIA

Abg. Patricia Menéndez Briones
Notario Público Segundo
Manta - Ecuador

NOTARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA ECUADOR

Calle 9 Av. 4 Teléfonos: 2611471 - 2611479 - 2611558 Fax: 2611714 Casilla: 13-05-4832
Correo Electrónico: mimm@municipiodemanta.com

REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

MUNICIPALIDAD DE MANTA
Planeamiento Urbano, Revisión,
[illegible]

REVISADO

Fecha: junio 28/04

EDIFICIO "EL DORADO"

[illegible] PLANEAMIENTO URBANO

[illegible] PH-Nº 016-1711

[illegible] 20

DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

TRABAJO REALIZADO POR:	ARQ. ANGEL LOOR MERO
FECHA:	MAYO DE 2004
REGISTRO PROFESIONAL:	C.A.E. M-094
DIRECCIÓN:	AVENIDA 4 DE NOVIEMBRE # 2011
TELÉFONO:	2920 020
Email:	angloor@yahoo.com

NOTARÍA PRIMERA DEL CANTÓN
MANTA ECUADOR

REGLAMENTO INTERNO EDIFICIO EL DORADO

CAPITULO 1

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El Edificio El Dorado ha sido construido pensando en el bienestar y seguridad de sus copropietarios. Sus materiales de primera calidad, acabados y estética acorde con el buen gusto, acogen a propios y usuarios y brindan un ambiente acogedor, tranquilo y agradable. Actualmente está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, por 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 El Dorado se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como son los departamentos y los estacionamientos; y 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 El Dorado se encuentra ubicado en la ciudad de Manta, en las calles M-1 y M-2 entre las avenidas 24 y 25, está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. Se compone de Subsuelo N = - 2.20, Planta Baja N = + 0.50, Primera Planta Alta N = + 4.01, Segunda Planta Alta N = + 6.89, Tercera Planta Alta N = + 9.77, Cuarta Planta Alta N = + 12.65, Quinta Planta Alta N = + 15.53, Sexta Planta Alta N = + 18.41, Séptima Planta Alta N = + 21.29, Octava Planta Alta N = + 24.17, Novena Planta Alta N = + 27.05 y Planta de Terraza Superior N = + 29.93.

Art. 4.- En los planos del edificio, de acuerdo con el Reglamento Interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio, distribución de las plantas en que esta dividido, de los estacionamientos ubicados en el subsuelo y la planta baja y la de los departamentos que integran cada planta, de la piscina, áreas sociales, 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.

CAPITULO 3

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Los estacionamientos y los departamentos, 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 éstas son bienes comunes.

En caso de producirse accidentes entre dos o más vehículos, en el área de estacionamientos, el causante resarcirá los gastos respectivos al propietario del vehículo perjudicado. En todo caso los accidentes que se produjeren dentro del área de estacionamiento serán de cuenta y riesgo exclusivo 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 sonido, 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 resistente, 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.

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 apropiación 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, área de estacionamiento, con inclusión de espacios destinados a retiros.

b) **La piscina y su área social para descanso o sitio de reunión, duchas y servicio higiénico.-** Al uso de la piscina sólo tendrán derecho los copropietarios o arrendatarios y sus hijos. Cualquier persona, fuera de los indicados, que desee gozar de este servicio tendrá que cancelar una tasa, la misma que la cuantificará la Asamblea de Copropietarios en su primera reunión. Para utilizar el área social en exclusividad los copropietarios, deberán solicitarlo por escrito al Administrador con por lo menos ocho días de anticipación a la fecha a reservar, y se lo hará previa la cancelación de una tasa que será establecida por la Asamblea de copropietarios en su primera reunión.

c) **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.

d) **La terraza común.-** Todo copropietario tiene acceso a disfrutar de la terraza de uso común ubicada en la Planta Alta N = + 29.93, dándole el uso de esparcimiento o recreación visual. Para ingresar a la misma deberá solicitar las llaves al administrador, y tomar las precauciones necesarias a fin de evitar accidentes, los que en caso de producirse serán de exclusiva responsabilidad del solicitante.

e) **El ascensor.-** Es para el uso exclusivo de personas (9 máximo), y por ningún motivo podrá subirse por él, equipos pesados que sobrepasen los 630 Kg. que es la capacidad máxima de carga. En la prohibición se incluyen materiales como basura, cemento, piedra, arena, hierro, madera, etc.

f) **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.

g) **El cuarto de transformadores, paneles de medidores eléctricos y de telefonía.-** Por la seguridad de todos los copropietarios, usuarios y arrendatarios, a este sector solamente tendrá ingreso el administrador, o la persona que él delegue.

h) **Cisternas.-** Existe una cisterna general en el subsuelo, a partir de la cual se bombeará a todos los departamentos; para detallar el consumo de agua, a la entrada de cada departamento se instalará un medidor de agua y una vez establecido el valor, éste se pagará al administrador junto con el pago de alícuotas por otros servicios.

i) **Departamento para guardián.-** Se encuentra ubicado en la planta baja y su uso es exclusivo para el guardián y su familia si la tuviere.

j) **Sala Comunal.-** Ubicada en la planta baja, es de uso general para los copropietarios y para realizar las asambleas y sesiones de directorio de los mismos.

k) **Estacionamientos públicos y jardines.-** El uso y mantenimiento de esta área, se la reserva el Promotor en exclusividad

CAPITULO 4

DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE COPROPIETARIOS

Art. 9.- TABLA DE ALÍCUOTAS.- La alicuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del edificio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla que establece lo que cada departamento o estacionamiento representa porcentualmente con relación al edificio. Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervinientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomarán 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	00.41
Estacionamiento 2	00.51
Estacionamiento 3	00.36
Estacionamiento 4	00.36
Estacionamiento 5	00.38
Estacionamiento 6	00.42
Estacionamiento 7	00.43
Estacionamiento 8	00.42
Estacionamiento 9	00.40
Estacionamiento 10	00.39
Estacionamiento11	00.38
Estacionamiento 12	00.48
Estacionamiento 13	00.38
Estacionamiento 14	00.34
Estacionamiento 15	00.34
Estacionamiento 16	00.34
Estacionamiento 17	00.34
Estacionamiento 18	00.36
Estacionamiento 19	00.47
Estacionamiento 20	00.36
Estacionamiento 21	00.55
Estacionamiento 22	00.43
Estacionamiento 23	00.40
Estacionamiento 24	00.38
Estacionamiento 25	00.51
Estacionamiento 26	00.36
Estacionamiento 27	00.36
Estacionamiento 28	00.38
Estacionamiento 29	00.38
Estacionamiento 30	00.40
Estacionamiento 31	00.40
Estacionamiento 32	00.43
Estacionamiento 33	00.36
Bodega B-1	00.07
Departamento 101	02.71
Departamento 102	02,82
Oficina 103	00.80
Departamento 201	04.69

NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA - ECUADOR

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notario Público Segundo
Manta - Ecuador

NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA - ECUADOR

Departamento 202	02.86
Departamento 203	01.91
Departamento 301	04.69
Departamento 302	02.86
Departamento 303	01.91
Departamento 401	04.69
Departamento 402	02.86
Departamento 403	01.91
Departamento 501	02.80
Departamento 502	02.86
Departamento 503	01.75
Departamento 504	01.97
Departamento 601	02.80
Departamento 602	02.86
Departamento 603	01.75
Departamento 604	01.97
Departamento 701	04.69
Departamento 702	02.86
Departamento 703	01.91
Departamento 801	04.69
Departamento 802	02.86
Departamento 803	01.91
Departamento 901	04.69
Departamento 902	02.86
Departamento 903	01.91
Suite 1001	01.11
Terraza 1001	02.00
Terraza 1002	01.74
TOTAL	**100.00**

Art. 10.- 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 ésta 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) En los contratos de enajenación, comodato, arrendamiento o anticresis respecto a sus bienes exclusivos, el copropietario deberá hacer contar que el adquiriente, arrendatario o anticrético se someterá, expresamente, al presente Reglamento y a las resoluciones generales, tomada por la Asamblea de Copropietarios. El copropietario comunicara, por escrito, al Administrador, sobre el particular.
g) Cancelar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias 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 en acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas 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 prejuicio de la acción judicial correspondiente;
h) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la Asamblea de Copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio, piscina, área de estacionamiento, ascensor y en general de los bienes comunes. Estas cuotas serán determinadas y pagadas dentro del plazo que señale la misma Asamblea;
i) El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los propietarios de los mismos;
j) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.
k) El copropietario, arrendatario, anticrético o cualquier persona que use, o goce un departamento por otro titulo legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del departamento, en caso de que infrinjan la ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento y el presente Reglamento Interno.
l) En caso de remate y habiendo dos o más posturas iguales, tendrán derecho de preferencia los condóminos del edificio.
m) Los demás derechos y obligaciones establecidas por la Ley, Reglamentos y Ordenanzas.

Art. 11.- DE LAS PROHIBICIONES.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, anticréticos 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 título de mejora, los bienes comunes del edificio;
b) Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería 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 tabiquería de ductos es inalterable;
c) Hacer uso abusivo de su Departamento 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 departamentos;
f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo normal de la corriente eléctrica;

Ab. Patricia Muñoz Arbiones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;
h) Mantener abiertas las puertas que comunican sus departamentos con los espacios de circulación común y utilizar éstos como sala de espera o reunión;
i) Tocar música o causar ruidos a niveles que trasciendan del ámbito de su departamento;
j) Introducir y mantener animales dentro de los departamentos. En todo caso no se permitirá el libre tránsito de animales por las áreas comunes del edificio;
k) Utilizar los vestíbulos, corredores, escalera y terraza del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o de trabajo;
l) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en la puerta de entrada al departamento, el número identificatorio del mismo, que será de carácter uniforme e instalado por la administración del edificio;
m) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del edificio, salvo con autorización escrita de la Asamblea de Copropietarios y en la forma y con las delimitaciones que ella lo permita;
n) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización expresa de la Asamblea de Copropietarios;
o) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la Asamblea de Copropietarios o que sean incompatibles con el Régimen de Propiedad Horizontal al que esta sometido este edificio;
p) Colgar ropas, alfombras, o cosas similares en las ventanas, paredes, terraza y, en general, colocar cosa alguna en las ventanas, balcones, o bienes comunes, ni sacudir polvos en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio;
q) Colocar la basura fuera de las instalaciones destinadas para el efecto y sin la protección debida;
r) Usar los corredores y escaleras para el almacenamiento de materiales en general, para reuniones, o algún propósito ajeno al tránsito normal de las personas;
s) Instalar cortinas que distorsionen la armonía y la estética del edificio;
t) Y en general, todos aquellos actos prohibidos por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento general en su articulo # 18 y el presente Reglamento Interno.

CAPITULO 5

DERECHOS DEL USUARIO Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Art. 12.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético, sustituirá al copropietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del edificio y en las obligaciones inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal y al presente Reglamento Interno..

Art. 13.- 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 a establecerse en la primera Asamblea de Copropietarios, la misma que se adjuntará como Anexo Uno a este reglamento.

Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario, usuario o arrendatario, gastos que serán de cuenta exclusiva del copropietario o arrendatario infractor. Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos y en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del edificio.

CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

Art. 14.- Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General o de este Reglamento Interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan:

a) Los que infrinjan las disposiciones contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal en su Artículo 8 Literales C, D E, F, G, J, y L; Artículo 9, Literal C, serán sancionados con amonestación verbal o escrita. En caso de reincidencia se impondrá una multa del 25 % del Salario Mínimo Vital Vigente a la fecha;
b) Los que infrinjan las disposiciones contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal en el Artículo 6; Artículo 8 Literales B y K; Artículo 9 literales E, G y J; Artículo 10, Literales F, H, I, J, K, L, M, N, P, Q, R, y S, serán sancionados con multa de Un Salario Mínimo Vital General Vigente. En caso de reincidencia se duplicará dicha multa;
c) En caso de infringir las disposiciones contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal en los Artículos 9 Literal D, G, F, y H; Artículo 10 Literal A, B, C, D, E, G y O y Artículo 12, serán sancionados con multa de tres Salarios Mínimos Vitales Vigente a la fecha, y en caso de reincidencia se duplicará la multa;
d) Toda sanción será impuesta por el Director o Administrador, en forma unilateral o en conjunto y serán hechas efectivas en los primeros diez días posteriores a la fecha de la imposición de la multa;
e) Los que infligieren 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;
f) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuesta 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, pagadero desde la fecha en que dicha cuota se hizo exigible. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el

NOTARIA PRIMERA DEL CANTON SANTA ELENA - ECUADOR
Abg. Patricia Mendoza Bustos
Notaria Pública Segunda
Santa Elena - Ecuador

director de la Asamblea de Copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica a juicio de cualquiera de estos, por la Asamblea General de Copropietarios;

g) Suspensión de uno o varios servicios comunales, sin perjuicio de la acción judicial correspondiente, cuando se encuentre en mora por dos o más meses en el pago de alícuotas;
h) Publicar en cartelera la nomina de copropietarios morosos, la misma que será exhibida 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.

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 hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que se hiciere 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 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. Son sus facultades:

a) Elegir y remover de su cargo al Director y su suplente;
b) Elegir al Administrador, fijar su remuneración y decidir su remoción con justa causa;
c) Determinar los gastos del mantenimiento y alícuotas del edificio;
d) Determinar el monto del capital que cada copropietario debe abonar por concepto de alícuotas así como el pago de la prima del seguro, como lo determina la ley.
e) Imponer gravámenes extraordinarios cuando haya necesidad de ellos para la mejor administración y conservación de los bienes comunes o para su reparación o mejoras;
f) Examinar y resolver sobre informes, cuentas, balances y presupuestos que sean presentados por el Director o el Administrador
g) Para examinar y resolver, exigir cuentas al administrador cuando lo considere conveniente y de modo especial al cesar de su cargo.

h) Señalar las remuneraciones del personal permanente de administración;
i) Reformar el presente reglamento cuando lo creyere conveniente.

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 iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del directorio, o de copropietarios que representen por lo menos el 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 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 llevará 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 tratará 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 más del 50% de las alícuotas del edificio.

Art. 24.- REPRESENTACIÓN.- Los copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal o por medio de representante. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, la que se adjuntará 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 departamento. 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 50%, 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 y rever decisiones de la asamblea. Los votos en blanco se sumarán a la mayoría numérica.

Art. 29.- LAS ACTAS.- Las actas de las sesiones se aprobarán y redactarán 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 su remuneración;
b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales 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 con este Reglamento;
d) Reformar este Reglamento Interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 28 de este Reglamento. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales;
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 en los bienes comunes o en sus departamentos, cuando se haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o del departamento;
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 esté 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 Y DEL ADMINISTRADOR.

Art. 31.- Del Directorio.- El Directorio esta integrado por un Director o Directora y su suplente, un Secretario (a) y por el Administrador (a) quien actuará 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 o Secretario se requiere ser copropietario del edificio. Los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuará el suplente.

Art. 34.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR:

a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea General de Copropietarios;
b) Asumir provisionalmente las funciones de Administrador, en caso de falta o impedimento de este, hasta que la Asamblea General resuelva lo pertinente;
c) 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.- Son funciones de los vocales: Contribuir con el director en las funciones de éste y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios

Art. 36.- 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.

Art. 37.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del edificio El Dorado, en todo cuanto se relacione 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 periodicidad que esta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, 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, en caso de mora de mas de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procésales
g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del copropietario, arrendatario o anticrético causante o responsable de estos;
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 El Dorado, 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) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con 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 las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable;
n) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, los libros de la administración del edificio;
o) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
p) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del directorio;
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;
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. 38.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- Las funciones del secretario de la asamblea la ejercerá un copropietario (a) del edificio. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas.

CAPITULO 9

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 39.- DEL FONDO COMÚN 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 formará con el 5 % de recargo sobre los gastos comunes y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinará a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

Art. 40.- SEGURO OBLIGATORIO.- Es obligatorio el seguro contra incendio de acuerdo con lo estipulado en la ley de propiedad horizontal.

Art. 41.- 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 mas del 50% de los asistentes.

Arq. Angel Loor Mero
C.A.E. M-094

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

respectivos.- Leída que le fue esta escritura a los otorgantes por mí la Notaria de principio a fin y en alta voz la aprueban, ratificándose en su contenido, firmando con conmigo la Notaria en unidad de acto.- DOY FE.-

DR. LUIS HUMBERTO GARCÍA GONZÁLEZ
C.C. 1700097130

SRA. GLORIA MARÍA AYALA A.
C.C. 1701149179

María L. Cedeño R.
ABOGADA
Notaria Publica Primera
Manta

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA QUE SELLO Y FIRMO EN MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO

María L. Cedeño R.
ABOGADA
Notaria Publica Primera
Manta

NOTARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA ECUADOR

Ab. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

CERTIFICO: Que la Escritura Pùblica de Declaraciòn al Regimen de Propiedad Horizontal del Edificio - El Dorado, autorizada ante la Notaria Primera de Manta - el 16 de Julio del 2004, otorgada por Cònyuges Dr. Humberto Garcìa Gonzalez y Gloria Maria Ayala Alarcòn, queda legalmente inscrita bajo el No. 19 del Registro de Propiedad Horizontal, anotada en el Repertorio General No. 31956 en esta fecha.

Manta, Septiembre 2 del 2004

DOY FE QUE La Presente Fotocopia Es Igual A Su Original
MANTA 26 DE 10 DEL 2007

Ab. Victoria Reyes Vinces
NOTARIA SEGUNDA SUPLENTE (E)
CANTON - MANTA

Dr. Luis F. García (V)
Registrador de la Propiedad
Cantón - Manta

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA
No. 170114917-9

APELLIDOS Y NOMBRES
AYALA ALARCON
GLORIA MARIA DE LOS ANGELES

LUGAR DE NACIMIENTO
CARCHI
TULCAN
JULIO ANDRADE

FECHA DE NACIMIENTO 1943-08-16
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO F
ESTADO CIVIL CASADA
LUIS HUMBERTO
GARCIA G

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA
No. 170009713-

APELLIDOS Y NOMBRES
GARCIA GONZALEZ
LUIS HUMBERTO

LUGAR DE NACIMIENTO
BOLIVAR
CHIMBO
MAGDALENA (CHAPACOTO)

FECHA DE NACIMIENTO 1938-05-02
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL CASADO
GLORIA
AYALA ALARCON

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013

003

003 - 0057 — NÚMERO DE CERTIFICADO
1701149179 — CÉDULA

AYALA ALARCON GLORIA MARIA DE LOS ANGELES

PICHINCHA — PROVINCIA
RUMIÑAHUI — CANTÓN
CIRCUNSCRIPCIÓN 4
SAN RAFAEL — PARROQUIA
ZONA

f.) PRESIDENTA/E DE LA JUNTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013

009

009 - 0224 — NÚMERO DE CERTIFICADO
1700097130 — CÉDULA

GARCIA GONZALEZ LUIS HUMBERTO

PICHINCHA — PROVINCIA
RUMIÑAHUI — CANTÓN
CIRCUNSCRIPCIÓN 4
SAN RAFAEL — PARROQUIA
ZONA

f.) PRESIDENTA/E DE LA JUNTA

INSTRUCCIÓN
BACHILLERATO

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
QUEHACER DOMESTICOS

E44441444

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
AYALA VACA SEGUNDO ABELARDO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
ALARCON BURBANO MARIA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
QUITO
2012-10-10

FECHA DE EXPIRACIÓN
2022-10-10

001044706

DIRECTOR GENERAL

FIRMA DEL CEDULADO

INSTRUCCIÓN
SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
ABOGADO

V3333I2222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
GARCIA FELIX

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
GONZALEZ JUANA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
QUITO
2012-06-22

FECHA DE EXPIRACIÓN
2022-06-22

000670318

DIRECTOR GENERAL

FIRMA DEL CEDULADO

Abg. Gabriela Bermeo Briones
Notaría Pública Segunda
Quito - Ecuador

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
RUSSIAN FEDERATION

RUS

Подпись владельца
Holder's signature

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ / RUSSIAN FEDERATION

ПАСПОРТ / PASSPORT

Тип / Type
P

Код государства / Code of issuing State
RUS

Номер паспорта / Passport No.
71 5467723

Фамилия / Surname
ВЕРЕЩАГИН /
VERESHCHAGIN

Имя / Given names
АНДРЕЙ АЛЕКСЕЕВИЧ /
ANDREY

Гражданство / Nationality
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ / RUSSIAN FEDERATION

Дата рождения / Date of birth
08.07.1985

Учетная запись

Пол / Sex
М / М

Место рождения / Place of birth
Г. НОВОСИБИРСК / USSR

Дата выдачи / Date of issue
22.07.2011

Орган, выдавший документ / Authority
ФМС 54009

Дата окончания срока действия / Date of expiry
22.07.2021

Подпись владельца / Holder's signature

P<RUSVERESHCHAGIN<<ANDREY<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<
7154677238RUS8507088M2107224<<<<<<<<<<<<<<04

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

CÉDULA DE
IDENTIDAD EXT
171901207-0

APELLIDOS Y NOMBRES
KRUGLOVA
LIUBOV

LUGAR DE NACIMIENTO
Federación Rusa
Moscú

FECHA DE NACIMIENTO 1974-01-12
NACIONALIDAD RUSA
SEXO F
ESTADO CIVIL Casada
OLEG
KRUGLOV

INSTRUCCION
SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
INVERSIONISTA

(turista)

E4444V3344

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
TSOCAEV VALERI

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
TSOCAEVA TAMARA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
GUAYAQUIL
2011-08-23

FECHA DE EXPIRACIÓN
2021-08-23

DIRECTOR GENERAL

Круглова
FIRMA DEL CEDULADO

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

+CORPORACIÓN NACIONAL DE
ELECTRICIDAD
REGIONAL MANABI

Manta, 09 de Enero de 2014

CERTIFICACIÓN

A petición de la parte interesada, tengo a bien certificar ***que el señor GARCIA GONZALEZ LUIS HUMBERTO con CI 1700097130*** *se encuentra registrado como usuario en nuestro sistema comercial SICO con códigos 543801-543819-543827-543835-544601-544619-544635-555888-555896-564534-564542-572289-578625 , por lo tanto no mantiene deuda con la empresa.*

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

Atentamente,

ATENCIÓN AL CLIENTE

ING JORGE VEGA MERO
ATENCION AL CLIENTE

CORPORACION NACIONAL DE ELECTRICIDAD

SOLICITANTE
GARCIA GONZALEZ LUIS HUMBERTO
CI 1700097130

CORPORACIÓN NACIONAL DE
ELECTRICIDAD
REGIONAL MANABI

Abg. Antonia Mendoza Intriago
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador