



ESCRITURA PÚBLICA

COMPRAVENTA DE DEPARTAMENTO Y UN ESTACIONAMIENTO UBICADOS
EN EL EDIFICIO EL DORADO, DE LA PARROQUIA SANTA
DEL CANTON MANÍ A.-

QUE OTORGAN LOS CÓNYUGES DOCTOR LUIS HUMBERTO GARCÍA
GONZÁLEZ Y SEÑORA GLORIA MARÍA DE LOS ANGELES AYALA ALARCÓN.
A FAVOR DEL SEÑOR HÉCTOR ANDRÉS SALAZAR COBA.

NUMERO: 2014.13.08.02.P04491

NOTARIA SEGUNDA DEL CANTON MANÍ A.
Autorizada por la Notaria Segunda
Abogada Patricia Mendoza Briones

CUANTIA: \$38.842,13

FECHA DE OTORGAMIENTO: 12 DE AGOSTO DEL 2014
CONFIERI SEGUNDA COPIA; EL DIA 12 DE AGOSTO DEL 2014

\$35.244,90

\$3095,62 c 24871



NUMERO: 2014.13.08.02.P04491

COMPRAVENTA DE REPARCAMENTO Y UN ESTACIONAMIENTO

EN EL EDIFICIO EL HORADO, DE LA BARRIO DE SANTA
CANTON MANTA.- QUE OTORGAN LOS CONYUGES DOCTOR LUIS
HUMBERTO GARCIA GONZALEZ Y SEÑORA GLORIA MARIA DE LOS
ANGELES AYALA ALARCÓN.- A FAVOR DEL SEÑOR HÉCTOR ANDRÉS
SALAZAR COBA.

CUANTIA DE LA COMPRAVENTA USD\$38.842,13

En la ciudad de Manta, cabecera del cantón del mismo
nombre, provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy
día martes doce de Agosto del año dos mil catorce, ante
sí, 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 uno
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, en calidad de VENEDORES; y, por otra parte el
señor HÉCTOR ANDRÉS SALAZAR COBA, portador de la cédula
de ciudadanía número uno siete cero cero tres ocho cero
uno cero guión seis, en calidad de COMPRADOR, por sus
propios y personales derechos. Los vendedores son
ecuatorianos, de estado civil casados entre sí,

Dr. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública, Ecuador
Manta, Manabí

domiciliados en la ciudad de Quito y transitoriamente en la ciudad de Manta y el comprador es ecuatoriano, de estado civil viudo, domiciliado en la ciudad de Manta. Los comparecientes son mayores de edad y 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 Ayala Alarcón de García, por sus propios derechos en calidad de vendedores y por otra parte, el señor HÉCTOR ANDRÉS SALAZAR COBA, por sus propios derechos en calidad de comprador. Los

... miembros sus convecinianos de estado civil casados
... en la ciudad de Quito y transitoriamente
... en la ciudad de Manta, y el comprador es un mariano, de
estado civil viudo, domiciliado en la ciudad de Manta,
... los comparecientes son mayores de edad y capaces para
contratar y en firme. SEGUNDA.- ANTECEDENTES: ...
... cónyuges Doctor Luis Humberto García González y señora
Gloria María 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 quión tres mil
setecientos sesenta, conferida por la Dirección de
Planificación Urbana Municipal de Manta, el seis de
Diciembre del dos mil dos, formar un solo lote que tiene
los siguientes linderos y dimensiones: Por el frente
lindera con la Avenida M uno, con una longitud de
veintidós 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 Edgár Santos Cevallos y esposa en
una longitud de veintión 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

Dr. Patricio Méndez Briones
Escritor Público de Seguros
Manta, Ecuador

del mismo Ingeniero Edgar Santos Cevallos y esposa; y, por el costado izquierdo con propiedad del señor Angel Ríos Guillen, con una longitud de veintidós 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 diez y ocho de diciembre del año dos mil dos. En este lote de terreno unificado los cónyuges Doctor Luis Humberto García González y señora Gloria María 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 ceño 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 novecientos tres y estacionamiento número nueve.

TERCERA.- LINDEROS, DIMENSIONES Y SUPERFICIE: EL

DEPARTAMENTO NOVECIENTOS TRES del Edificio El Dorado está ubicado en la planta N = + 27.05 compuesto de sala, comedor, cocina, lavandería, baño general y dormitorio, el mismo que presenta los siguientes linderos y medidas: **Por arriba:** lindera con la terraza mil dos y área común de terraza. **Por abajo:** lindera con el departamento ochocientos tres. **Por el Norte:** partiendo desde el vértice nordeste hacia el oeste en tres metros ciento cuarenta y cinco milímetros (3.145m); luego gira hacia el sur en cero metros sesenta y cinco centímetros (0.65m) y luego gira hacia el oeste en tres metros doscientos setenta y cinco milímetros (3.275m), luego gira hacia el norte en cero metros ochenta y cinco centímetros (0.85m), y luego gira hacia el oeste en dos metros cuarenta centímetros (2.40m), lindando con los departamentos novecientos uno (901) y novecientos dos (902) y área común de pasillo. **Por el Sur:** lindera con vacío hacia

Ing. Roberto Morales Gómez
 Notaría Pública Segura
 Manta - Ecuador

el área común de terraza de piscina en diez metros
veinticinco centímetros (10.25m). Por el Este: partiendo
desde el vértice nordeste hacia el sur en cero metros
setecientos veinticinco milímetros (0.725m); luego gira
hacia el este en cero metros cero setenta y cinco milímetros
(0.075m) y luego gira hacia el sur en seis metros (6.00m),
lindando con el departamento cuatrocientos dos (402) y vacío
hacia área común de patio lateral. Por el Oeste: lindera con
el departamento novecientos uno (901) en seis metros
novecientos setenta y cinco milímetros (6.975m). Área Neta:
sesenta y cinco metros cuadrados cuarenta y dos centímetros
cuadrados (65.42m²). Alicuota: uno punto noventa y uno por
ciento. Área de terreno: catorce metros cuadrados catorce
centímetros cuadrados (14.14m²). Área Común Construida:
veintitrés metros cuadrados sesenta y tres centímetros
cuadrados (23.63m²). Área Común no Construida: siete metros
cuadrados cuatro centímetros cuadrados (7.04m²). **ÁREA**
TOTAL: NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS NUEVE CENTÍMETROS
CUADRADOS (96.09m²). EL ESTACIONAMIENTO NUEVE ubicado en la
planta baja el mismo que presenta los siguientes linderos y
medidas: Por arriba: lindera con el área común de terraza de
piscina y parte de la piscina. Por abajo: lindera con
terreno del edificio. Por el Norte: lindera con el
estacionamiento ocho (8) en cinco metros sesenta y tres
centímetros (5.63m). Por el Sur: lindera con el
estacionamiento diez (10) en cinco metros cuarenta y nueve



centímetros (5.49m). **Por el Este:** lindera con el área común de circulación vehicular en dos metros cuarenta y nueve centímetros (2.49m). **Por el Oeste:** lindera con propiedad particular en línea inclinada en dos metros cincuenta centímetros (2.50m). **Área Neta:** trece metros cuadrados ochenta y cuatro centímetros cuadrados (13.84m²). **Alicuota:** cero punto cuarenta por ciento. **Área de terreno:** dos metros cuadrados noventa y nueve centímetros cuadrados (2.99m²). **Área Común construida:** cinco metros cuadrados (5.00m²). **Área Común no construida:** un metro cuadrado cuarenta y nueve centímetros cuadrados (1.49m²). **AREA TOTAL: VEINTE METROS CUADRADOS TREINTA Y TRES CENTIMETROS CUADRADOS (20.33M²).**

CUARTA. COMPRAVENTA: Los cónyuges Doctor Luis Humberto García González y Señora Gloria María Ayala de García dan en venta y perpetua enajenación a favor del señor **HECTOR ANDRES SALAZAR COBA** el DEPARTAMENTO NOVECIENTOS TRES Y ESTACIONAMIENTO NUEVE del edificio El Dorado con todos sus usos, costumbres y servidumbres y la parte proporcional de los 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 planta de emergencia para servicios generales. **QUINTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio del departamento materia del presente contrato es de **TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS CON 13/100 DÓLARES AMERICANOS** que el

Abg. Patricia Mendoza Arístides
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

comprador paga de contado en moneda de curso legal, y los compradores reciben a su entera satisfacción, por lo cual en el futuro nada tienen que reclamar por este concepto.

SEXTA.- ENTREGA.- La entrega del departamento y estacionamiento se realizará a la firma de este documento.

SEPTIMA.- SOMETIMIENTO AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-

El comprador declara que se someterá 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 adjunta 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

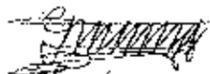
MANTA, ECUADOR

que el renunciante domicilio y se someterán a los jueces competentes de la Provincia de Manabí con asiento en el Cantón Manta y al trámite verbal. Sumario ejecutivo a el fin de la parte actora. LA DE ESTILO. - Usted señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la plena validez del presente documento. Minuta firmada por el señor doctor Luis 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 por mí la notaria, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto doy fe.-

Mag. Patricia Sandoval Briones
 Notario Público Segundo
 Ayudante Secundario

Luis Humberto García González
 DR. LUIS HUMBERTO GARCÍA GONZÁLEZ
 C.C. No. 270039713-0




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

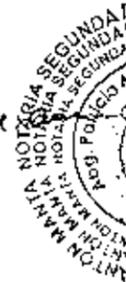


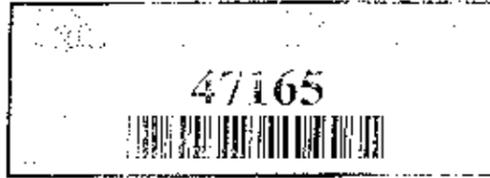

HÉCTOR ANDRÉS SALAZAR COBA
C.C. No. 170038010-6




LA NOTARIA

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Maná - Ecuador

Dayfe




Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 47165:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apechura: *miércoles, 30 de julio de 2014*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

DEPARTAMENTO 903 DEL EDIFICIO EL DORADO, con las siguientes medidas:
Departamento ubicado en la planta N° 27-05 compuesto de sala, comedor, cocina, lavandería, baño general y dormitorio, el mismo que presenta los siguientes linderos y medidas. POR ARRIBA: Lindera con la terraza 1002 y área común de terraza POR ABAJO: Lindera con el departamento 803 POR EL NORTE: Partiendo desde el vértice nordeste hacia el oeste en 3.145m; luego gira hacia el sur en 0.65m; luego gira hacia el oeste en 3.275m; luego gira hacia el norte en 0.85m y luego gira hacia el oeste en 2.40m, lindando con los departamento 901 y 902 y área común de pasillo. POR EL SUR: Lindera con vacío hacia el área común de terraza de piscina en 10.25m POR EL ESTE: Partiendo desde el vértice nordeste hacia el sur en 0.725m; luego gira hacia el este en 0.075m y luego gira hacia el sur en 6.00m, lindando con el departamento 402 y vacío hacia área común de patio lateral. POR EL OESTE: Lindera con el departamento 901 en 6.975m AREA NETA: 65.42m² ALICUOTA: 0,0191% AREA DE TERRENO: 14,14m² AREA COMÚN CONSTRUIDA: 23,63m² AREA COMÚN NO CONSTRUIDA: 7,04m² AREA TOTAL: 96,09m² SOLVENCIA: EL DEPARTAMENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio inicial
Compra Venta	Compraventa	2802-8695-118-12/2002	26-883
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	2802-416-02/09/2004	746
Planos	Planos	2802-28-02/09/2004	227

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

Certificación impresa por: Mags

Ficha Registral: 47165





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 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 Sandra	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:

Constitución Propiedad Horizontal Edificio El Dorado.

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

Calidad	Cédula 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:

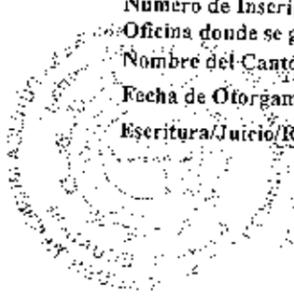
Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Compra Venta	2865	18-dic-2002	26883	26898

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:



Certificación impresa por: Mays

Ficha Registral: 47165

Página: 2 de 3



Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución 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	80-000000010492	Ayala Alarcón Gloria María	Casado	Manta
Propietario	13-00097130	García González Luis Humberto	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Vec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Propiedades Horizontales	19	02-sep-2004	746	783

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

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

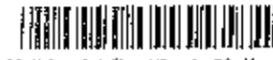
Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.

Emitido a las: 12:26:52 del miércoles, 30 de julio de 2014.

A petición de:

Soth. Chacante

Elaborado por: Mayra Dolores Salto Mendoza
131013711-0



Validez del Certificado 30 días, Excepto si se solicita el traspaso de dominio o se encuentra un gravamen.



Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

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

Abg. Patricia Duenoza Briones
Municipio Publico Segundo
Manta - Ecuador



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad
Manta-EP



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95988, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número: 27100

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: miércoles, 30 de julio de 2014
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral/Rol Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



LINDEROS REGISTRALES:

ESTACIONAMIENTO 9 DEL EDIFICIO EL DORADO. Con las siguientes medidas estacionamiento ubicado en la planta baja el mismo que presenta los siguientes linderos y medidas. POR ARRIBA: Lindera con área común de terraza de piscina y parte de la piscina. POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio. POR EL NORTE: Lindera con el estacionamiento 8 en 5.63 m. POR EL SUR: Lindera con el estacionamiento 10 en 5.49m. POR EL ESTE: Lindera con área común de circulación vehicular en 2.49m. POR EL OESTE: Lindera con propiedad particular en línea inclinada en 2.50m. AREA NETA: 13,84m². ALICUOTA: 0,0040 % AREA DE TERRENO: 2,99m² AREA DE COMUN CONSTRUIDA: 5,00m² AREA COMUN NO CONSTRUIDA: 1,49m² AREA TOTAL: 20,33m²

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	de 1190 - 05/09/2004	746
Planos	Planos	280 - 02/09/2004	227

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

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:
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:



Certificación impresa por: Mero

Ficha Registral: 27100
Página: 1 de 2



Fecha de Inscripción:

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

27 Propiedad Horizontal

Inscrito el: jueves, 02 de septiembre de 2004

Tomo: Folio Inicial: 746 - Folio Final: 783

Número de Inscripción: 19 Número de Repertorio: 3.956

Oficina donde se guarda el original: Notaria Primera

Nombre del Cantón: Manta

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:
Constitución Propiedad Horizontal 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
Urbanización	80-0000000010719	Edificio El Dorado		Manta

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

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

3 / 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: Notaria Primera

Nombre del Cantón: Manta

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:
Constitución 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:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	19	02-sep-2004	746	783

Certificación impresa por: Mags

Fecha Registral: 47166

Página: 2 de 3





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

Número de Inscripciones

Los movimientos Registrales que constan en esta Ficha son los únicos que se reflejan al prelio que se certifica.

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

Emitted a las: 12:26:30 del miércoles, 30 de julio de 2014

A petición de: *Jeneth...*

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.



Abg. Jaime E. Helgado Intriago
Firma del Registrador

[Handwritten signature of Jaime E. Helgado Intriago]

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

[Vertical text on the right margin: Mayra Dolores Saltos Mendoza, Manta - Ecuador]

[Faint text: que se reflejan al prelio... certificado lo invalida.]

[Faint text: que se reflejan al prelio... certificado lo invalida.]



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

911

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

000022431

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CIRUC: :
 NOMBRES : GARCIA GONZALEZ LUIS Y SRA.
 RAZÓN SOCIAL: EDIF. EL DORADO EST. 9
 DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
 AVALÚO PROPIEDAD:
 DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: SANCHEZ ALVARADO PAMELA
 CAJA: 09/09/2014 15:33:23
 FECHA DE PAGO:

DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	3.00
TOTAL A PAGAR	3.00



VALIDO HASTA: lunes, 08 de diciembre de 2014
 CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

911

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

000022428

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CIRUC: : SALAZAR COBA HECTOR ANDRES
 NOMBRES :
 RAZÓN SOCIAL: ED. EL DORADO DPTO. 903
 DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
 AVALÚO PROPIEDAD:
 DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: SANCHEZ ALVARADO PAMELA
 CAJA: 09/09/2014 15:32:06
 FECHA DE PAGO:

DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	3.00
TOTAL A PAGAR	3.00



VALIDO HASTA: lunes, 08 de diciembre de 2014
 CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

VENDEDOR			CÓDIGO CATASTRAL		AREA	VALOR	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	VALOR	CONTROL	TÍTULO Nº
170009713E	GARCIA GONZALEZ LUIS Y SRA.	ES. S. DE CORRALO OPTICO RES	107-16-07-098	14.14	36.4074	4224	1000000000
ADQUIRIENTE			CÓDIGO CATASTRAL		AREA	VALOR	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	VALOR	CONTROL	TÍTULO Nº
1700380106	SALAZAR COSA FECTOR ANDRES	SN					

EMISIÓN: 8/11/2014 5:50 JULIANA MARIA RODRIGUEZ SANCREZ
 SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
 Sra. Juliana Rodríguez
 RECAUDACIÓN

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
 RUC: 13660000060003
 Dirección: Av. 9ta. y Calle 9 - Telf: 261-479 / 2611-477

TÍTULO DE CRÉDITO No. 000293870

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO Nº
Se declara válida la COMPRA VENTA DE PUEBLO Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA en el parroquia MANTA	107-16-07-098	14.14	36.4074	4224	1000000000

VENDEDOR			UTILIDADES	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
170009713E	GARCIA GONZALEZ LUIS Y SRA.	ES. S. DE CORRALO OPTICO RES	GASTOS ADM. INTRAIVOS	1.00
ADQUIRIENTE			Impuesto Práctica Compra-Venta	0.11
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR	VALOR
1700380106	SALAZAR COSA FECTOR ANDRES	SN	TOTAL A PAGAR	10.11
			VALOR PAGADO	10.11
			SALDO	0.00

EMISIÓN: 8/11/2014 5:50 JULIANA MARIA RODRIGUEZ SANCREZ
 SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
 Sra. Juliana Rodríguez
 RECAUDACIÓN

Oficina de Recaudación
 Municipal del Cantón Manta
 Av. 9ta. y Calle 9 - Telf: 261-479 / 2611-477



9/25/2014 3:21

OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO Nº
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN ubicada en MANTA de la parroquia MANTA			1 07 16-27-029	2,99	3035,62	147717	305257
VENDEDOR			UTILIDADES				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR		
1720097130	GARCIA GONZALEZ LUIS Y SRA	EDIF. EL DONADO EST. 3	GASTOS ADM. REGISTR-TINGOS		1,01		
ADQUIRIENTE			Impuesto Fincas Compra-Venta		3,97		
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR		4,98		
1720380108	SALAZAR COBA HECTOR ANDRES	SN	VALOR PAGADO		4,97		
			SALDO		0,01		

EMISION: 9/25/2014 3:29 ROSARIO RIERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

[Handwritten signature and stamp]



9/26/2014 3:28

OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO Nº
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN ubicada en MANTA de la parroquia MANTA			1-07-16-07-005	2,99	3035,62	147716	305256
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR		
1720097130	GARCIA GONZALEZ LUIS Y SRA	EDIF. EL DONADO EST. 3	Impuesto alcabala		15,45		
ADQUIRIENTE			Junta de Beneficencia de Guayaquil		4,64		
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR		20,09		
1700280128	SALAZAR COBA HECTOR ANDRES	SN	VALOR PAGADO		20,09		
			SALDO		0,00		

EMISION: 9/26/2014 3:29 ROSARIO RIERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

[Handwritten signature and stamp]





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



Nº 0066032

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada. CERTIFICA: Que revisado el Libro de Construcción 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. 903 cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE DE COMPRAVENTA asciende a la cantidad de \$35244.70 TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO DOLORES 70/100. de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

Abg. Patricia Mendoza Arbones
Notaría Pública Segundo
Manta - Ecuador

WPICO

Manta, de del 20
11 DE AGOSTO 2014

[Firma]
Director Financiero Municipal

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTRO



0115160

No. Certificación: 115160

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 2365

Fecha: 4 de agosto de 2014

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

El Predio de la Clave: 1-07-16-07-063

Ubicado en: ED. EL DORADO DPTO. 903

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	65,42	M2
Área Comunal:	30,6700	M2
Área Terreno:	14,1400	M2

Pertenece a:

Documento Identidad	Propietario
1700097130	GARCIA GONZALEZ LUIS Y SRA.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	3535,00
CONSTRUCCIÓN:	31709,70
	<u>35244,70</u>

Son: TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO DOLARES CON SETENTA CENTAVOS

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

Abg. David Echeverría Rapetti

Director de Avalúos, Catastro y Registros



Impreso por: MARIS REYES 04/08/2014 10:24:43

1700097130
50757
29969
10614
33970

2002
59,10

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal
DEL CANTON MANTA



Nº 00067399

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

URBANA

SOLAR Y CONSTRUCCION

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en
pertenciente a GARCIA GONZALES LUIS Y SRA
ubicada en EL DORADO EST 9
cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE DE COMPRAVENTA asciende a la cantidad de \$3095.52 TRES MIL NOVENTA Y CINCO DOLARES CON 62/100
de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

I.E

Manta, de del 20
29 DE SEPTIEMBRE 2014

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Ing. [Firma]
Director Financiero Municipal



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS

No. Certificación: 116292



Nº 0116292

CERTIFICADO DE AVALÚO



Fecha: 5 de septiembre de
2014

No. Electrónico: 24871

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: 1-07-16-07-009

Ubicado en: EDIF. EL DORADO EST. 9

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	13,84	M2
Área Comunal:	6,4900	M2
Área Terreno:	2,9900	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1700097130	GARCIA GONZALEZ LUIS Y SRA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	747,50
CONSTRUCCIÓN:	2348,12
	<u>3095,62</u>

Son: TRES MIL NOVENTA Y CINCO DOLARES CON SESENTA Y DOS CENTAVOS

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

Abg. David Cedeño Raperti

Director de Avalúos, Catastros y Registros

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 0095330



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, 4 de Septiembre de 2014

VAJIDO PARA LA CLAVE
107.1607009 EDIF. EL DORADO EST. 9
Manta, cuatro de Septiembre del dos mil catorce



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
Sra. Juliana Rodriguez
RESUMACION



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

ESPECIE VALORADA



Nº 0094406

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 GARCIA GONZALEZ LUIS Y SRA.

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

Manta, 5 de Agosto de 20 14

VALIDO PARA LA CLAVE
1071607063 ED. EL DORADO DPTO. 903
Manta, cinco de agosto del dos mil catorce



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Srta. Juliana Rodríguez
RECAUDACIÓN



CERTIFICACIÓN

Por petición verbal del interesado certifico: Que el Sr. Dr. LUIS HUMBERTO GARCIA GONZALEZ Y SRA. son propietarios del departamento 903 y parqueo 9 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, 25 de Julio del 2014

Atentamente,


Sra. JANETH CHIGLA ANDE
ADMINISTRADORA

Abg. Gabriela Mendonza Britones
Municipio Pública Segunda
Manta - Ecuador



RECLAMAMIENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

MUNICIPALIDAD DE MANTA
Municipalidad Urbana, Revisión, Inspección

[Signature]
MAYO 2004
Fecha: *Jun 28/04*

EDIFICIO "EL DORADO"

MUNICIPALIDAD DE MANTA
DPTO. PLANEAMIENTO URBANO
Aprobación de *PH # 06-1711*
Monto: 20
[Signature]
DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO

[Signature]
Abg. Patricia Mendoza Palacios
Metría Pública Seguros
Manta - Ecuador

TRABAJO REALIZADO POR:
FECHA:
REGISTRO PROFESIONAL:
DIRECCIÓN:
TELÉFONO:
Email:

ARQ. ANGEL LOOR MERO
MAYO DE 2004
C.A.E. M-094
AVENIDA 4 DE NOVIEMBRE # 2011
2920 020
angloor@yahoo.com



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 regulará 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.

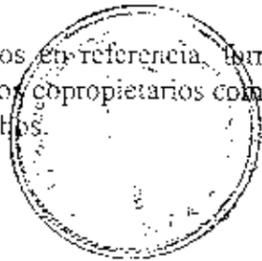
CAPITULO 2

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 está 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.



Dr. Patricio Mendoza Salinas
Notario Público Segundo
Manta - Ecuador

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.

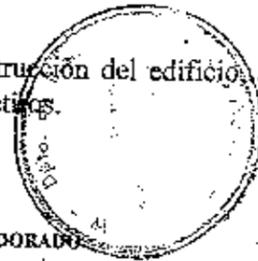
Art. 6.- MANTENIMIENTO.- A cada copropietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos.

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:

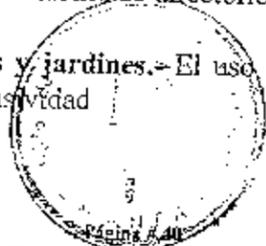
- a) El terreno.- El terreno sobre el que se asienta la construcción del edificio, área de estacionamiento, con inclusión de espacios destinados a retiros.



El uso y su destino en el caso de sitio de reunión y su destino...
Algunos de los copropietarios sólo tendrán derecho a copropietarios o
arrendatarios y sus hijos. Cualquier persona, fuera de los indicados, que desee
de este sitio 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.

- e) **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.
- d) **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 alicuotas 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.

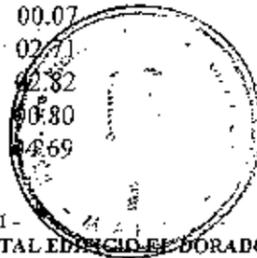
Arq. Fabrice Mendoza Briones
Módulo Público Segundo
Módulo Tercero



DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE COPROPIETARIOS

Art. 9.- 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 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
Estacionamiento 11	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	2.82
Oficina 103	0.80
Departamento 201	2.69



Departamento 401	02.86
Departamento 402	01.91
Departamento 403	04.69
Departamento 404	02.86
Departamento 405	01.91
Departamento 406	04.69
Departamento 407	02.86
Departamento 408	01.91
Departamento 409	02.80
Departamento 501	02.86
Departamento 502	01.75
Departamento 503	01.97
Departamento 504	02.80
Departamento 505	02.86
Departamento 601	01.75
Departamento 602	01.97
Departamento 603	04.69
Departamento 604	02.86
Departamento 605	01.91
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**

Sr. Ing. Alfredo González Briones
 Matr. No. 10000 - Caguas, P.R.
 Agosto 1987

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 adquirente, arrendatario o anticrético se someterá, expresamente, al presente Reglamento y a las resoluciones generales, tomada por la Asamblea de Copropietarios. El copropietario comunicará, 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 perjuicio 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 título 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;



- a) Permitir la existencia de focos eléctricos, antenas o cualquier otro elemento que pueda causar molestias a los vecinos;
- b) Mantener abiertas las puertas que comunican sus departamentos con los espacios de circulación y utilizar éstos como sala de espera o reunión;
- i) Fumar, beber 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 identificador 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 ésta 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 está 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 artículo # 18 y el presente Reglamento Interno.

Abg. Patricia Cecilia Bolívar
 Notaria Pública Segundo
 Montevideo, Uruguay

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.

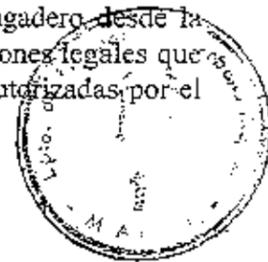
Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario, usuario o arrendatario, gastos que serán de cuenta exclusiva del copropietario o arrendatario infractor. Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen 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



- Art. 14.- La Asamblea de Copropietarios podrá: a) aprobar el Reglamento de Copropietarios; b) suspender de uno o varios servicios comunales, sin perjuicio de la acción punitiva correspondiente, cuando se encuentre en mora por dos o más meses en el pago de alicuotas; c) publicar en cartelera la nómina 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 hiciera al copropietario que no hubiere asistido a la reunión en que se tomo tal resolución.

Dr. Patricia Arecoza Briones
 Notaria Pública Segunda
 Ayacucho - Perú

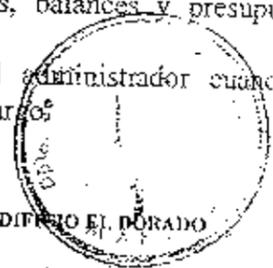
CAPITULO 7

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 alicuotas del edificio;
- d) Determinar el monto del capital que cada copropietario debe abonar por concepto de alicuotas 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) Revisar 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 concurren 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 alcuotas 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 artículo anterior.



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO EL DORADO
Arq. Angel Loor Mero

Art. 27.- **DE LOS VOTOS.** - Los copropietarios en la Asamblea General tendrán un voto por cada departamento, y el voto de cada departamento será el de los departamentos. 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 verificación otorgada por la administración.

Art. 27.- **VOTACIONES.** - Las decisiones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más 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 otras 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 llevarán 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.



Alc. Patricia Méndez Briones
Municipio de San José

- 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;



Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficiencia, para lo cual se adoptarán las medidas necesarias para la conservación de los bienes comunes y las reparaciones que fueren necesarias;

- e) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en caso de necesidad, con la autorización del Director;
- f) Presentar a consideración de la Asamblea, con la periodicidad que esta lo señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- g) 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 moratorios, de conformidad con lo estipulado en el Reglamento;
- h) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la Asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales;
- i) 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;
- j) 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;
- k) 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;
- l) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo;
- m) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio;
- n) Conservar copia certificada de la Escritura Pública de constitución de Propiedad Horizontal del Edificio El Dorado, de la Escritura Pública de compraventa del terreno sobre el cual está 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 entregarse mediante acta a su sucesor;
- o) 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;
- p) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, los libros de la administración del edificio;
- q) 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;
- r) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del directorio;
- s) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios;
- t) Supervisar diariamente al personal de mantenimiento, guardiana y demás trabajadores del edificio;



Abg. Patricia Mendoza Bolanos
Mantista Pública Segundo
Manta - Ecuador

- s) Controlar y supervigilar las instalaciones comunes en forma periódica, continua y sistemática;
- t) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes 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

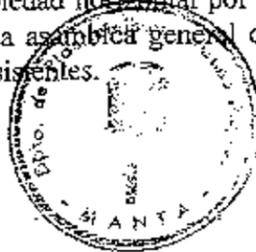
DISPOSICIONES GENERALES

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 Loo Mero
C.A.E. M-094



647 x 10
CONCORPORACIÓN NACIONAL DE ELECTRICIDAD
REGIONAL MANABI

Manta, 25 de Julio del 2014

CERTIFICACIÓN
CONCORPORACIÓN NACIONAL DE ELECTRICIDAD
REGIONAL MANABI

A petición de la parte interesada, tengo a bien certificar que el(la) señor(a) **GARCIA GONZALEZ LUIS HUMBERTO** con CI 1700097130 se encuentra registrado como usuario en nuestro sistema comercial SICO con códigos 571554-571562, por lo tanto no mantiene deuda con la empresa

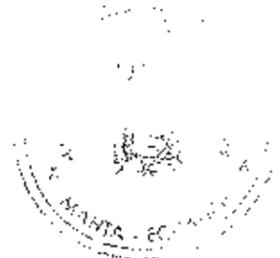
La Parte interesada puede hacer uso de la presente **CERTIFICACIÓN** como mejor convenga a sus intereses.

[Faint signature]

Atentamente,

[Signature]
ING JORGE VEGA M
ATENCION AL CLIENTE
SOLICITANTE
GARCIA GONZALEZ LUIS HUMBERTO
CI 1700097130

Mag. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segundo
Manabí - Ecuador



PROPIEDAD HORIZONTAL

En base al informe No. 377-DPUA-SVQ de fecha 25 de Junio del 2004 emitido por la Arq. Susana Vera de Feijóo Directora de Planeamiento Urbano, ante la presente es el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, el cual fue Alcalde de Manta y de acuerdo a lo solicitado por los cónyuges Luis Humberto Galera González y 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 Murcielago, 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.

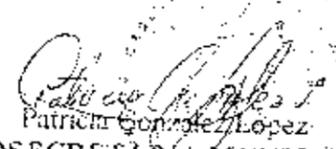
Hágase saber de esta declaratoria al señor Director de Avellitos, Catastro y Registros de esta Municipalidad para que proceda como lo determina el inciso 2º del mencionado art 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal.

Manta, Julio 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, en base al informe No. 377-DPUA-SVQ de fecha 25 de Junio del 2004, emite 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 Murcielago, 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 SECRETARÍA

Abg. Patricia Mendosa Britones
Notario Público Segundo
Manta - Ecuador

INSTRUCCION: PROFESION/OCCUPACION
 ABOGADO

APellidos y Nombres del Ciudadano
GARCIA LUIS HUMBERTO

APellidos y Nombres de la Madre
GONZALEZ JUANA

Lugar y Fecha de Expedición
 QUITO
 2012-10-10

Fecha de Expiración
 2022-10-10

73330222

REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACION PERSONAL

Ciudadana
 APellidos y Nombres
GARCIA GONZALEZ LUIS HUMBERTO

APellidos y Nombres de la Madre
GONZALEZ JUANA

Lugar y Fecha de Expedición
 QUITO
 2012-10-10

Fecha de Expiración
 2022-10-10

73330222

REPUBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

009 CERTIFICADO DE VOTACION
 ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

009-0300 1700097130

NUMERO DE CERTIFICADO
GARCIA GONZALEZ LUIS HUMBERTO

PROVINCIA: RUMINAHUI
 CIRCUNSCRIPCION: SAN RAFAEL
 CANTON: PAIROQUIA

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA

Abg. Patricia Guadalupe Britones
 Victoria Echeverri Segundo
 Abogado

INSTRUCCION: PROFESION/OCCUPACION
 CUBANER DOMESTICOS

APellidos y Nombres del Ciudadano
AYALA VACA SEGUNDO ABELCARDO

APellidos y Nombres de la Madre
ALARCON BUREANO MARIA

Lugar y Fecha de Expedición
 QUITO
 2012-10-10

Fecha de Expiración
 2022-10-10

54444444

REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACION PERSONAL

Ciudadana
 APellidos y Nombres
AYALA ALARCON GLORIA MARIA DE LOS ANGELES

APellidos y Nombres de la Madre
ALARCON BUREANO MARIA

Lugar y Fecha de Expedición
 QUITO
 2012-10-10

Fecha de Expiración
 2022-10-10

170114917-9

REPUBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

003 CERTIFICADO DE VOTACION
 ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

003-0085 1701149179

NUMERO DE CERTIFICADO
AYALA ALARCON GLORIA MARIA DE LOS ANGELES

PROVINCIA: RUMINAHUI
 CIRCUNSCRIPCION: SAN RAFAEL
 CANTON: PAIROQUIA

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA

