

107 0910005

CDS2  
04-09-12

CODIGO NUMERICO : 2013.13.08.04.P4101

COMPRAVENTA : OTORGA EL SEÑOR ANTONIO EDUARDO ALVIA REYES, A FAVOR DE LA SEÑORA YESENIA ALEXANDRA MACIAS QUIROZ.-



CUANTIA : USD \$ 27,855.95

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día lunes diecisiete de junio del año dos mil trece, ante mí, Abogada FLSVE CEDEÑO MENENDEZ, Notaria Encargada de la Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, mediante Acción de Personal número 128-UP-CJM-12-CC, otorgada por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Manabí, de fecha dieciséis de enero del año dos mil doce, comparecen y declaran, por una parte, en calidad de "VENDEDOR" el señor ANTONIO EDUARDO ALVIA REYES, por sus propios derechos, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponden a los números uno tres cero tres cinco nueve uno cuatro dos guión dos, cuya copia debidamente certificada por mí, se agrega a esta escritura. El Vendedor es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil soltero y domiciliado en esta ciudad de Manta; y, por otra parte, en calidad de "COMPRADORA" la señora YESENIA ALEXANDRA MACIAS QUIROZ, por sus propios derechos, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponden a los números uno tres cero nueve cinco seis nueve uno seis guión seis, cuya copia debidamente

Abg. FLSVE CEDEÑO MENENDEZ  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador

NOTARIA PUBLICA CUARTA  
MANTA - MANABI

Sello  
09/05/13

certificada por mí, se agrega a esta escritura. La Compradora es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil soltera y domiciliada en esta ciudad de Manta. Advertidos que fueron los comparecientes por mí la señora Notaria, de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura de COMPRAVENTA, sin coacción, amenzas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a categoría de Escritura Pública, el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue : SEÑORA NOTARIA .- En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase usted incorporar una en la que conste un contrato de COMPRAVENTA, contenido en las siguientes cláusulas : PRIMERA : INTERVINIENTES.- Intervienen al otorgamiento y suscripción del presente contrato, por una parte, el señor ANTONIO EDUARDO ALVIA REYES, a quien en lo posterior denominaremos "EL VENDEDOR", y, por otra parte, la señora YESENIA ALEXANDRA MACIAS QUIROZ, a quien en lo posterior denominaremos "LA COMPRADORA". Los comparecientes son mayores de edad, domiciliados en esta ciudad de Manta, hábiles y capaces de contratar y obligarse, tal como en derecho se requiere para esta clase de actos. SEGUNDA : ANTECEDENTES.- a) Declara el señor ANTONIO EDUARDO ALVIA REYES, que es dueño y propietario de un bien inmueble consistente en el local número CUATRO, ubicado en la Planta

---

NOTARIA PUBLICA CUARTA  
MANTA - MANABI

Baja del Edificio "Alvia Reyes" ubicado en la Avenida Veintitrés (actuación de la Parroquia y cantón Manta), el mismo que adquirí por compra que le hiciera a la señora Marina Herdina x Alvia Reyes, según consta de la Escritura Pública de compra-venta, celebrada en la Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, el veintitrés de marzo del año dos mil diez, debidamente inscrita el nueve de abril del año dos mil diez; b) Con fecha quince de junio del año dos mil diez, se encuentra inscrita la Escritura Pública de Hipoteca Abierta, a favor del Banco Nacional de Fomento, celebrada en la Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, el ocho de junio del año dos mil diez; c) Con fecha once de diciembre del año dos mil doce, se encuentra inscrita la Escritura Pública de Constitución de Propiedad Horizontal y Planos del Edificio denominado "ALVIA REYES", celebrada en la Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, el seis de noviembre del año dos mil doce.- Local que tiene las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA : Lindera con departamento número Ciento tres; POR ABAJO : Lindera con terreno del edificio; POR EL NORTE : Partiendo del vértice Este con tres metros cinco centímetros, lindera con área municipal del patio, de este punto gira al Sur con un metro treinta centímetros, de aquí gira hacia el Oeste con siete metros cuarenta y cinco centímetros, lindera con área común de patio y escalera; POR EL SUR : Con siete metros cuarenta y cinco centímetros y lindera con Avenida Veintidós;



Ab. Eliseo Cedeno Mendez  
Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, Manabí, Ecuador

NOTARIA PUBLICA CUARTA  
MANTA - MANABI

POR EL ESTE : Partiendo del vértice Norte al Sur con dos metros setenta centímetros y lindera con propiedad del señor Ernesto Mendoza, de aquí gira al Oeste con tres metros treinta centímetros, continuando con giro hacia el Sur con seis metros veinticinco centímetros, lindera con garaje número Uno; y, POR EL OESTE : Con siete metros setenta y cinco centímetros y lindera con calle Veintitrés (actual vía de circunvalación). Área total de SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON TREINTA Y SIETE CENTIMETROS, Área neta : SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON TREINTA Y SIETE CENTIMETROS, alícuota : cero coma cero seiscientos cuarenta y ocho por ciento, Área de terreno : DIECISEIS METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y CINCO CENTIMETROS CUADRADOS, Área Común : OCHO METROS CUADRADOS CON SESENTA Y SIETE CENTIMETROS CUADRADOS, Área total : SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON CUATRO CENTIMETROS CUADRADOS; y, d) Actualmente se encuentra inscrita la Escritura Pública de Cancelación Parcial de Hipoteca Abierta, con fecha siete de junio del año dos mil trece, celebrada en la Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, el nueve de mayo del año dos mil trece, en la cual liberar el gravamen del local número Cuatro.- TERCERA : VENTA .- Con los antecedentes expuestos y mediante el presente contrato, el señor ANTONIO EDUARDO ALVIA REYES, vende, cede y transfiere a la señora YESENIA ALEXANDRA MACIAS QUIROZ, quien compra, adquiere y acepta, el local

NOTARIA PUBLICA CUARTA  
MANTA - MANABI



Escritura, para requerir del Señor Registrador de la Propiedad del Cantón Manta, las inscripciones y anotaciones que por Ley corresponden. LAS DE ESTILO.- Usted Señora Notaria, se servirá incluir las demás cláusulas de estilo que fueren necesarias para la perfecta validez de este instrumento como es la voluntad de sus suscriptores. ( Firmado ) Abogado WILSON ZAMBRANO BRIONES. Matrícula número : Dos mil uno. COLEGIO DE ABOGADOS DE MANABI. Hasta aquí la minuta que los comparecientes la ratifican y complementada con sus documentos habilitantes, queda constituida en Escritura Pública conforme a Derecho. I, leída enteramente esta Escritura en alta y clara voz por mí, la aprueban y firman. Se cumplieron los preceptos legales, se procedió en unidad de acto. DOY FE.- 9

*Antonio F. Alvia Reyes*  
ANTONIO F. ALVIA REYES  
C.C.No. - 130359142-2

*Yesenia A. Macías Quiroz*  
YESENIA A. MACIAS QUIROZ  
C.C.No. - 130956916-6

*Valery Cecilia*  
LA NOTARIA.-

ES COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA

NOTARIA PUBLICA CUARTA  
MANTA - MANABI

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRAVENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-07-09-10-005	16.85	27855.95	50687	01868
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES			
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
1303591422	ALVIA REYES ANTONIO EDUARDO	EDIFICIO ALVIA REYES LOCAL	Impuesto principal		278,56	
			Junta de Beneficencia de Guayaquil		83,57	
			TOTAL A PAGAR		362,13	
ADQUIRIENTE			VALOR PAGADO		SALDO	
1309589166	MACIAS QUIRCZ YESENIA ALEXANDRA	NA	362,13		0,00	

EMISION: 12/19/2012 12:08 KLEVER MACIAS

SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY

MUNICIPALIDAD DE MANTA

CERTIFICO Que es fiel copia del original

DPTO. DE REGISTRO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Sra. ROSA MARI MACIAS QUIRCZ

REVISADO 20 MAY 2013

*A. E. Cedeno Menendez*  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta Ecuador





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA



ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANOS en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION perteneciente a ANTONIO EDUARDO ALVIA REYES ubicada en EDIF. ALVIA REYES LOCAL N. 04 AVALUÓ COMERCIAL PRESENTE COMPRAVENTA cuyo valor es de \$27855.95 VEINTE Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO CON 95/100 DOLARES la cantidad de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE COMPRAVENTA.

*ay*  
Ab. Elsy Cefero Menéndez  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador  
Agueroa

20 MAYO 2013

Manta, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del 20 \_\_\_\_\_

Director Financiero Municipal





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

No. Certificación: 103121  
ESPECIE VALORADA

CERTIFICADO DE AVALÚO

USD-1.25

Nº 103121

Fecha: 15 de mayo de 2013

No. Electrónico: 12747

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: 1-07-09-10-005

Ubicado en: EDIF. ALVIA REYES LOCAL N. 04

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 66,37 M2

Área Comunal: 8,67 M2

Área Terreno: 16,85 M2

Pertenece a:

Documento Identidad	Propietario
1303591422	ANTONIO EDUARDO ALVIA REYES

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	3959,75
CONSTRUCCIÓN:	23896,20
	<u>27855,95</u>

Son: VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO DOLARES CON NOVENTA Y CINCO CENTAVOS

Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento y otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor del Suelo actual de acuerdo al sector aprobado mediante Ordenanza por el Concejo Cantonal de Manta en Diciembre de 2012, para el Bienio 2012-2013.

*[Firma manuscrita]*  
 Arq. Daniel Ferrín S.  
 Director de Avalúos, Catastros y Registros



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

Nº 830



ESPECIE VALORADA  
USD 1:25

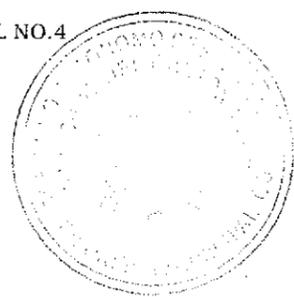
LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

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 ALVIA REYES ANTONIO EDUARDO  
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

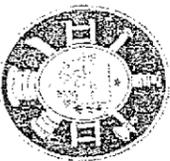
Manta, 14 de mayo de 2013

VALIDA PARA LA CLAVE  
1070910005 EDIFICIO ALVIA REYES LOCAL NO.4  
Manta, catorce de mayo del dos mil trece

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA  
*Dr. Pablo Macías García*  
TESORERO MUNICIPAL



*Ab. Elsy Cedeño Menéndez*  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador



Emergencias Teléfono:

**CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA**

RUC: 1360020070001

**COMPROBANTE DE PAGO**

0259521

**102**

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

**CERTIFICADO DE SOLVENCIA**

**DATOS DEL CONTRIBUYENTE**

CIRUC: :  
NOMBRES : ALVIA REYES ANTONIO EDUARDO  
RAZÓN SOCIAL: EDIFICIO ALVIA REYES LOCAL N° 4  
DIRECCIÓN :

**DATOS DEL PREDIO**

CLAVE CATASTRAL:  
AVALUO PROPIEDAD:  
DIRECCIÓN PREDIO:

**REGISTRO DE PAGO**

Nº PAGO: 259194  
CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA L  
FECHA DE PAGO: 20/05/2013 14:58:42

VALOR

DESCRIPCIÓN

VALOR

TOTAL A PAGAR

3.00

VALIDO HASTA: Domingo, 18 de agosto de 2013  
CERTIFICADO DE SOLVENCIA



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

ORIGINAL CLIENTE



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

38326

Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 38326:



**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *miércoles 12 de diciembre de 2012*  
Parroquia: *Manta*

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

**LINDEROS REGISTRALES:**

EDIFICIO "ALVIA REYES", ubicado en la avenida veintitrés (actual vía Circunvalación de la parroquia y Cantón Manta. PLANTA BAJA. LOCAL No. 4: Ubicado en Planta baja, se ingresa a éste por la calle 23 (actual Vía de Circunvalación) y Avenida 22: el mismo presenta las siguientes medidas y linderos: Por arriba: Lindera con Departamento 103; Por abajo: Lindera con terreno del edificio; Por el Norte: Partiendo del vértice Este al Oeste con 3.05m - Lindera con Área Comunal de patio; de este punto gira hacia el Sur con 1.30m, de aquí gira hacia el Oeste con 7.45m - Lindera con área común de patio y escalera. Por el Sur: 7.45m - Lindera con Avenida 22 Por el Este: Partiendo del vértice Norte al Sur con 2.70m - Lindera con Propiedad del Sr. Ernesto Mendoza; de aquí gira hacia el Oeste con 3.30m, continuando con giro hacia el Sur con 6.25m - Lindera con Garaje No. 1 Por el Oeste: 7.75m - Lindera con calle 23 (actual Vía de Circunvalación) Área Total: 66.37m<sup>2</sup>. Área NETA; 66,37 m<sup>2</sup>. ALICUOTA; 0,0648% AREA DE TERRENO; 16,85 m<sup>2</sup>. AREA COMUN; 8,67 AREA TOTAL; 75,04. SOLVENCIA; EL LOCAL DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	802 09/04/2010	13.868
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta	742 15/06/2010	11.940
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizont	45 11/12/2012	2.006
Planos	Planos	53 11/12/2012	1
Hipotecas y Gravámenes	Cancelación Parcial de Hipoteca Abi	745 07/06/2013	16.626

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

A. S. ELIAS  
 Notario Público  
 Manta

Certificación impresa por: *Mays*

Ficha Registral: 38326

Página: 1 de 4

1 / 1 Compraventa

Inscrito el : viernes, 09 de abril de 2010

Tomo: 23 Folio Inicial: 13.868 - Folio Final: 13.876

Número de Inscripción: 802 Número de Repertorio: 1.878

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 23 de marzo de 2010

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa de inmueble constituido de terreno y casa ubicado en la calle 23 de la parroquia y Canton Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-03591422	Alvia Reyes Antonio Eduardo	Soltero	Manta
Vendedor	13-03202541	Alvia Reyes Martha Heroína	Soltero	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1744	31-ago-1992	1295	1296

2 / 2 Hipoteca Abierta

Inscrito el : martes, 15 de junio de 2010

Tomo: 20 Folio Inicial: 11.940 - Folio Final: 11.953

Número de Inscripción: 742 Número de Repertorio: 3.266

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 08 de junio de 2010

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Hipoteca Abierta.- Inmueble constituido de terreno y casa ubicado en la calle veintitrés de la Parroquia Urbana

M a n t a

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-000000000116	Banco Nacional de Fomento		Manta
Deudor Hipotecario	13-03591422	Alvia Reyes Antonio Eduardo	Soltero	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	802	09-abr-2010	13868	13876

3 / 1 Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el : martes, 11 de diciembre de 2012

Tomo: 1 Folio Inicial: 2.006 - Folio Final: 2.044

Número de Inscripción: 45 Número de Repertorio: 7.687

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

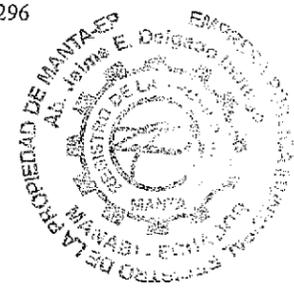
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 06 de noviembre de 2012

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICION DENOMINADO ALVIA REYES, ubicada



Handwritten signature and initials.

en la Avenida veintitres ( actual Via Circulación de la parroquia y Canton Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	13-03591422	Alvia Reyes Antonio Eduardo	Soltero	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Hipotecas y Gravámenes	742	15-jun-2010	11940	11953
Compra	802	09-abr-2010	13868	13876

4 / 1 Planos

Inscrito el: martes, 11 de diciembre de 2012

Tomo: 1 Folio Inicial: 1 - Folio Final: 1  
 Número de Inscripción: 5332 Número de Repertorio: 7.688  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 06 de noviembre de 2012.

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS. SE CONSTITUYE CON GRAVAMEN HIPOTECARIO

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	13-03591422	Alvia Reyes Antonio Eduardo	Soltero	Manta

5 / 2 Cancelación Parcial de Hipoteca Abierta

Inscrito el: viernes, 07 de junio de 2013

Tomo: 1 Folio Inicial: 16.626 - Folio Final: 16.634  
 Número de Inscripción: 745 Número de Repertorio: 4.332  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 09 de mayo de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

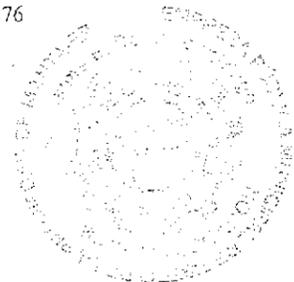
CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR EN LA QUE LIBERAN LOS GRAVAMENES QUE PESAN SOBRE EL LOCAL NUMERO CUATRO DE SESENTA Y SEIS COM TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-0000000000116	Banco Nacional de Fomento		Manta
Deudor Hipotecario	13-03591422	Alvia Reyes Antonio Eduardo	(Ninguno)	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Hipotecas y Gravámenes	742	15-jun-2010	11940	11953



Vertical stamp: A.G. y/o Razón Social, Notaría Cuarta, Manta, Ecuador

Handwritten signature

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1	Hipotecas y Gravámenes	2
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: 12:39:30 del martes, 11 de junio de 2013

A petición de: Antona Olivo Reyes

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. Delgado Intriago  
Firma del Registrador

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



No. 1626-SM-SMC  
Manta, octubre 19 de 2012

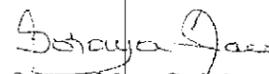
Señor  
Antonio Eduardo Alvia Reyes  
Ciudad

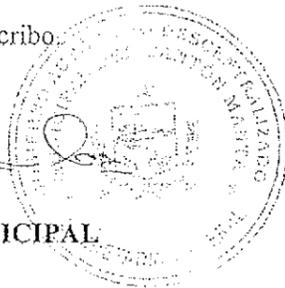
De mi consideración:

Para los fines consiguientes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 037-ALC-M-JEB, de fecha 19 de octubre de 2012, emitida por el Ing. Jaime Estrada Bonilla, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, mediante la cual incorpora la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "ALVIA REYES", de propiedad del señor Antonio Eduardo Alvia Reyes, ubicado en la calle 23 (actual Vía de Circunvalación) de la parroquia y cantón Manta, clave catastral No. 1070910000.

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,

  
Soraya Mera Cedeño  
SECRETARIA MUNICIPAL



Patricia  
Trámite No. 8182

  
Ab. Elsy Cedeño  
Notaria Pública Cuarta  
Manta Ecuador



RESOLUCION No. 037-ALC-M-JEB-2012  
PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "ALVIA REYES"  
ADMINISTRACION ING. JAIME ESTRADA BONILLA

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República en su Artículo 225 señala: "*Que el sector público comprende: ... 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado*";

Que, la Constitución de la República en el artículo 227 establece: "*La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación*";

Que, la Constitución de la República en el artículo 264 contempla que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otra que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

Que, el Artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, señala: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: ... h) *Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas;*

Que, el artículo 382 del COOTAD, señala: Los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos autónomos descentralizados observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, intermediación, buena fe y confianza legítima;

Que, el artículo 11.42 del Reglamento Urbano, expresa: Podrán sujetarse a las normas del Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de viviendas, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento sean independientes y puedan ser enajenados individualmente;

Que, el señor Antonio Eduardo Alvia Reyes, ingresa solicitud al despacho de la Alcaldía, el 03 de octubre de 2012, asignándosele el trámite No. 8182, requiriendo la autorización al régimen de propiedad horizontal del Edificio "ALVIA REYES", de propiedad del señor Antonio Eduardo Alvia Reyes, ubicado en la calle 23 (actual Vía de Circunvalación) de la parroquia y cantón Manta, clave catastral No. 1070910000;

Que, mediante Oficio No. 894-DPUM-JCV/P.H, No. 038, de fecha octubre 10 de 2012, la Arq. Janeth Cedeno Villavicencio, Directora de Planeamiento Urbano, anexa informe





En uso de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales b) e i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

**RESUELVE:**

1. Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "ALVIA REYES", de propiedad del señor Antonio Eduardo Alvia Reyes, ubicado en la calle 23 (actual Vía de Circunvalación) de la parroquia y cantón Manta, clave catastral No. 1070910000;
2. Que, las Direcciones de Planeamiento Urbano y Avalúos, Catastros y Registros den cumplimiento a la presente resolución, tomando en cuenta los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo;
3. Notifíquese con esta resolución a la parte interesada.

Dado y firmado en el Despacho de la Alcaldía de Manta a los diecinueve días del mes de octubre del año dos mil doce.

  
Ing. Jaime Estrada Bonilla  
ALCALDE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



Patricia g.  
Trámite No. 8182

## 7.- REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO "ALVIA REYES"

### CAPITULO 1

#### DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El edificio "ALVIA REYES" está construido y actualmente está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho edificio, así como su administración, uso, conservación y reparación.

Art. 2.- El edificio "ALVIA REYES" 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 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 "ALVIA REYES" se encuentra ubicado en la Calle 23, de la Parroquia Manta, cantón Manta; está sometido al régimen de propiedad horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. Se compone de planta baja, y planta alta.

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, las de los departamentos, las especificaciones que integran los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio. Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento por lo que lo aceptan los copropietarios como únicos 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 departamentos son bienes de dominio exclusivo y indivisible de sus respectivos propietarios. Están incluidos en este dominio, el espacio entre las paredes medianeras hasta la mitad del espesor. 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. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y

puertas. Las puertas de entrada al edificio, el portal, las escaleras, el patio son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

Art.6.- MANTENIMIENTO.- A cada propietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos así como el pago de tasas por servicios y de impuestos que a ellos le correspondan.

Art. 7.- 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.

Art. 8.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en su derecho de uso sobre los bienes comunes del edificio y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

Art. 9.- GASTOS DE ADMINISTRACION.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejoras de los bienes comunes estarán a cargo de los copropietarios según las cuotas establecidas en el reglamento. Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable. Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del edificio.

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 en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley y éste reglamento;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria impuesta por la Ley y éste reglamento;
- 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 las demás atribuciones que la Ley y éste reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado.
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norma el régimen de propiedad horizontal y las de éste reglamento, obedecer 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 locales en caso de daños en sus instalaciones, queja de copropietarios y en fin cuando éste lo considere necesario;
- f) Notificar al administrador con el nombre, la dirección y el teléfono de la persona que en la ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su departamento a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación y otros casos de emergencia;

g) Introducir cláusula en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc. Que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquirente o el usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios. El administrador no otorgará la certificación a que se refiere el artículo 10 del reglamento de propiedad horizontal sin la previa verificación de que en el contrato que vaya a celebrarse conste la cláusula en referencias.

- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes del edificio con arreglo a la tabla de cuotas que se establezca de acuerdo con el cuadro de alicuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los ocho primeros días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción legal correspondiente;
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;
- j) Los demás derechos y obligaciones establecidas por la Ley, Reglamento y Ordenanzas.



#### CAPITULO 4

#### DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

Art. 11.- TABLA DE ALICUOTAS.- 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 local y departamento, representa porcentualmente con relación al edificio.

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

*E/*  
*Ab. Elsy Cedeño Méndez*  
Notaria Pública Cuarta - Ecuador  
Manta - Ecuador

DEPARTAMENTO Y/O LOCAL	% DE ALICUOTAS
DEPARTAMENTO 101-PB	1,37
LOCAL No.1	3,58
LOCAL No.2	4,26
LOCAL No.3	2,29
LOCAL No. 4	6,48
GARAJE No. 1	2,21
DEPARTAMENTO 101 -1ER PA	10,49
DEPARTAMENTO 102	2,49
DEPARTAMENTO 103	12,48
DEPARTAMENTO 101 -2DA PA	10,49
DEPARTAMENTO 201	3,59
DEPARTAMENTO 202	3,17
DEPARTAMENTO 203	3,17
DEPARTAMENTO 204	3,90
DEPARTAMENTO 301	3,59
DEPARTAMENTO 302	3,17
DEPARTAMENTO 303	3,17
DEPARTAMENTO 304	3,90
DEPARTAMENTO 401	16,22
TOTAL	100,00

## CAPITULO 5

### DE LAS PROHIBICIONES

Art. 12.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos del edificio:

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.

- g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc. Que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquiriente o el usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales, tomadas por la asamblea de copropietarios. El administrador no otorgará la certificación a que se refiere el artículo 10 del reglamento de propiedad horizontal sin la previa verificación de que en el contrato que vaya a celebrarse conste la cláusula en referencia;
- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes del edificio con arreglo a la tabla de cuotas que se establezca de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los ocho primeros días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción legal correspondiente;
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;
- j) Los demás derechos y obligaciones establecidas por la Ley, Reglamento y Ordenanzas.

#### CAPITULO 4

#### DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

Art. 11.- TABLA DE ALICUOTAS.- 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 local y departamento, representa porcentualmente con relación al edificio.

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

*El*  
Mh. Ulyse Cordero Hernández  
Notario Pública Cuarta Circunscripción  
Manta - Ecuador

- b) Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del administrador del edificio, quien a su vez deberá consultar a un ingeniero consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles.
- c) Hacer uso abusivo de su local o 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 vecinos o la seguridad del edificio.
- e) Establecer en los locales y departamentos: depósitos, pensiones, talleres, fabricas, y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de los mismos
- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubre o mal olientes.
- h) Mantener abierta las puertas que comunican sus departamentos con los espacios de circulación y utilizar estos como sala de espera.
- i) Tocar música o causar ruidos a niveles que trasciendan del ámbito de su local.
- j) Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea ocasionen cualquier tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
- k) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación y en general en los bienes comunes de los edificios.
- l) 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 limitaciones que ella lo permita.
- m) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- n) 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 el edificio.
- o) Colgar ropa alfombras o cosas similares en las ventanas, paredes de terraza y en general colocar cosas algunas en las ventanas, balcones o bienes comunes ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
- p) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto y en todo caso la basura será depositada en bolsa plástica.
- q) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infecto-contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios
- r) El propietario o arrendatario o cualquier persona que use o goce por otro título legal será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular de los departamentos, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- s) Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador

en la que además se determinará quien cumple con las obligaciones determinadas en el literal g) de este reglamento.

- t) Instalar cornisas que distorsionen la armonía y estética del edificio.



Art. 13.- Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la ley de propiedad horizontal o de este reglamento interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan:

- a) Amonestación verbal en primera y por escrito a segunda instancia, por parte del administrador.
- b) Imposición de multas de hasta un SMV.
- c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante el juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere el lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original. Esta acción será autorizada por la asamblea general.
- d) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias 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, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica a juicio de cualquiera de éstos por la asamblea general de copropietarios.
- e) Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- f) Publicar periódicamente la nómina de copropietario morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración

Art. 14.- El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier infracción o falta cometida por los copropietarios o arrendatarios salvo por circunstancias especiales o fuerza mayor debidamente justificadas, no podrá ser de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los copropietarios o al edificio y podrá ser destituido por la asamblea; en lo que sea de su competencia.

Art. 15.- 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 las ordenanzas 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 solo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere al copropietario si no hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

## CAPITULO 7

### DE LA ADMINISTRACION

Art. 16.- Son órganos de la administración del edificio: La asamblea de copropietarios, El directorio y El administrador.

Art. 17.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La asamblea de copropietarios está investida de 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.

Art. 18.- La asamblea estará presidida por el director, y a falta de este por el primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del administrador y secretario.

Art. 19.- SESIONES.- La asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente dos veces al año, en los últimos días del mes de enero y julio de cada año calendario y extraordinariamente, cuando lo juzgue necesario el director o lo solicite el administrador. La asamblea en cualquier caso será convocada por el director y cuando éste no lo hiciere por petición del administrador dentro de los ocho días de solicitada, la convocatoria a Asambleas lo harán cualquiera de estos en forma directa y se hará constar expresamente la negativa del director para convocarla. Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse.

Art. 20.- 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. 21.- QUORUM.- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de todos los copropietarios. Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, con excepción de aquellos casos que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

Art. 22.- REPRESENTACION.- Los copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, los que se adjuntarán al acta de la respectiva sesión.

Art. 23.- 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.

Art. 24.- DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario tiene derecho a votar en proporción a sus cuotas (calificadas) sobre los bienes comunes del edificio.

Art. 25.- 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 otros porcentajes. Cada copropietario tendrá derecho a un voto en proporción a su cuota.

Art. 26.- Se requerirá el 51% 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.

Art. 27.- DE LA ASAMBLEA GENERAL.- Son atribuciones y deberes de la asamblea general:

- a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del edificio y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- d) Distribuir entre los propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el artículo 26. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- g) Autorizar a los copropietarios para que realicen las obras de modificación y aumentos de los bienes comunes y en sus departamentos cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o del departamento.
- h) Aprobar el presupuesto anual que presente el administrador.
- i) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente, y de manera especial cuando éste termine su período.
- j) 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.
- k) Resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas Municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del edificio.
- l) Revisar y reformar las decisiones del administrador cuando estas no se sujeten a la ley, las ordenanzas, a los reglamentos o no resultaren convenientes para los intereses del edificio.

Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del director y del secretario.

quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios, para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

## CAPITULO 8

### DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO

Art. 28.- El directorio estará integrado por el director, dos vocales principales y sus respectivos suplentes y por el administrador quien hará las funciones de secretario, sin derecho a voto.

Art. 29.- DEL DIRECTORIO.- Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietario, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art. 30.- Para ser director, vocal 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, actuara el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a su vez, serán convocados los respectivos suplentes.

Art. 31.- Son atribuciones del director:

- a) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
- b) Asumir provisionalmente las funciones del Administrador, en caso de falta o impedimento de éste 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 ésta.

Art. 32.- 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. 33.- 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. 34.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del edificio "ALVIA REYES" en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos entendiéndose que tendrá las facultades, para los cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el código de procedimientos civil.

- 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 fueran necesarias.
- c) Ejecutar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en caso de excepción, con la autorización del director.
- d) Presentar a la asamblea, con la periodicidad que esta le señale, las cuentas de los gastos, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del comisario.
- e) Recaudar dentro de los 8 primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, en caso de mora cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorios y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y en caso de mora de más de 30 días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.
- h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
- i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejoras de los bienes comunes del edificio hasta los montos señalados por la asamblea.
- j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
- k) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además el presupuesto para el año próximo.
- l) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.
- m) Conservar copias certificadas de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el edificio "ALVIA REYES", así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos todos los cuales formarán la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarse mediante acta a su sucesor.
- n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuenta corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisición de bienes pequeños, cumplir con el pago de las deudas comunes y en general administrar con honestidad y eficientemente la gestión económica como su único responsable.
- o) Llevar a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.
- p) Llevar el registro de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores, inquilinos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de pago, bienes exclusivos y demás datos.
- q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
- r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.

- s) Super vigilar estrictamente al personal de mantenimiento, guardiana y demás trabajadores del edificio.
- t) Controlar y Super vigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
- v) Cumplir con todas las obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos

Art. 35. -DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El secretario será elegido por la asamblea general por el periodo de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por periodos iguales. Sus funciones son de asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecuten el directorio y el administrador. Sus funciones son honoríficas.

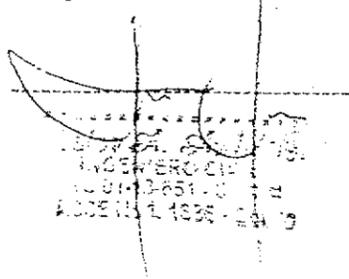
Art. 36.-DEL COMISARIO.- son funciones del comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al directorio y/o asamblea de copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

## CAPITULO 9

### DISPOSICIONES GENERALES

Art. 37.- 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.

Responsabilidad Técnica



INGENIERIA  
COMERCIAL  
C.R. 1000-2851-0  
A.D. 1975-1-18

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 MINISTERIO DEL INTERIOR  
 CIUDADANIA 130359142 - 2  
 ALVIA REYES ANTONIO EDUARDO  
 MANABI/MANTA/MANTA  
 04 OCTUBRE 1961  
 001- 0026 00103 M  
 MANABI/ MANTA  
 MANTA 1961

*Antonio F. Alvia Reyes*



ECUATORIANA\*\*\*\*\* V434212242  
 SOLTERO  
 SECUNDARIA COMERCIANTE  
 ERNESTO ALVIA  
 CLORINDA REYES  
 MANTA 06/03/2007  
 06/03/2019  
 REN 0625488  
 Mnt



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

006  
 006 - 0151 1303591422  
 NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA  
 ALVIA REYES ANTONIO EDUARDO

MANABI CIRCUNSCRIPCIÓN 2  
 PROVINCIA MANTA  
 MANTA MANTA - PE  
 CANTÓN FARROQUIA ZONA  
 1) PRESIDENTE DE LA JUNTA




*Ab. Elsy Celedonio Menéndez*  
 Notaria Pública Cuarta Encargada  
 Manta - Ecuador




CIUDADANIA 130956916-6  
 MACIAS QUIROZ YESENIA ALEXANDRA  
 MANABI/SANTA ANA/STA ANA DE VUELTA LARGA  
 04 ENERO 1978  
 001 0912 00135 F  
 MANABI/SANTA ANA  
 STA ANA DE VUELTA LARGA 978  


*Yesenia Macias Quiroz*

ECUATORIANA\*\*\*\*\* E12391122  
 SOLTERO ESTUDIANTE  
 SUPERIOR  
 RAMON VIRGILIO MACIAS  
 EVELINDA SOLANDA QUIROZ F  
 MANABI 08/06/2010  
 08/06/2022  
 2815494  





REPUBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
 CERTIFICADO DE VOTACION  
 ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013

**050**  
**050 - 0039** **1309569166**  
 NUMERO DE CERTIFICADO CÉDULA  
 MACIAS QUIROZ YESENIA ALEXANDRA

MANABI CIRCUNSCRIPCIÓN 2  
 PROVINCA TARRA  
 MANABI CENTRO DE  
 CANTÓN PARRUCIA ZONA  
*Brucka Mole Pellos*  
 PRESIDENTE DE LA JUNTA



# DECLARACION JURAMENTADA

Yo, el Sr. [Nombre], de la ciudad de Manta, a los [Número] días del mes de junio del año [Año], me comparecí ante la ABOGADA ELSYE CEDEÑO MENÉNDEZ, Notaria Encargada Pública Cuarta del Cantón Manta, según Acción de Personal número 128-12-CC de fecha 16 de Enero del 2012, otorgada por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Manabí comparecer la señora YESSENTA ALEXANDRA MACIAS QUIROZ, ciudadana Ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil soltera con cédula de ciudadanía número 1309119154 domiciliada en esta ciudad de Manta, quien libre y voluntariamente, bajo juramento, advertida por la señora Notaria en legal y debida forma de la gravedad del mismo y de las penas de perjurio, procede a rendir esta declaración al tenor y contenido siguiente: "Mis generales de ley son como quedas, anteriormente indicadas y advertidas por la señora Notaria de la gravedad del juramento que he prestado y de la obligación que tengo de decir la verdad, mediante este instrumento, libre y voluntariamente hago a bien declarar que Compré un local comercial en el edificio Abta Pape, Cuidad Nueva al frente al Club de Fútbol Sípex Mavi de esta ciudad de Manta, Provincia de Manabí República del Ecuador, declaro además que este Local Comercial no cuenta con ningún orden por lo que no se puede obtener los certificados de existencia con el fin de obtener de toda responsabilidad a la señora Notaria y Registrador de la Propiedad del Cantón Manta Provincia de Manabí por el pago de algunos expensas y gastos administrativos del local Comercial. En todo lo que puedo declarar en honor a la verdad. Este instrumento se otorga en presencia de [Nombre] y para constancia se otorga en [Lugar] a las [Hora] del día [Fecha] del mes de [Mes] del año [Año] en Manta, provincia de Manabí, Ecuador. DDT FF. 9"

*[Firma manuscrita]*  
**Ab. Elyse Cedeño Menéndez**  
 Notaria Pública Cuarta Encargada  
 Manta - Ecuador  
 13091166

*[Firma manuscrita]*  
 LA NOTARIA

Se otorga en fe de ello, confiere esta PRIMERA COPIA, la misma que se otorga en la fecha de su otorgamiento.

*[Firma manuscrita]*  
 LA NOTARIA CUARTA DE MANTA  
**Ab. Elyse Cedeño Menéndez**  
 Notaria Pública Cuarta Encargada  
 Manta - Ecuador

ESTAS 19 FOJAS ESTÁN  
RUBRICADAS POR MI  
Ab. Elise Cedeño Menéndez *E*

CONFORME CON SU ORIGINAL, CONSTANTE EN EL PROTOCOLO  
A MI CARGO, AL QUE ME REMITO A PETICION DE PARTE  
INTERESADA. CONFIERO ESTE SEGUNDO TESTIMONIO, ENTREGADO  
EL MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO.- CODIGO NUMERICO :  
2013.13.08.04.P4101.- DOY FE. *E*



*Elise Cedeño Menéndez*  
Ab. Elise Cedeño Menéndez  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador