

2015	13	08	03	P00012
------	----	----	----	--------

**COMPRAVENTA**  
**QUE OTORGA LA SEÑORA HEATHER ANNETTE BAKER**  
**A FAVOR DE LOS CÓNYUGES SEÑOR JUAN CARLOS VITERI**  
**MARTÍNEZ Y SEÑORA MARÍA MAGDALENA BURBANO**  
**DUEÑAS**

**CUANTÍA: USD \$ 60.223,47**

**DI (2) COPIAS**

**(GD)**

BAKER - VITERI-BURBANO

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, el día de hoy martes seis (06) de Enero de dos mil quince, ante mí, ABOGADA MARTHA INÈS GANCHOZO MONCAYO, NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA, comparecen por una parte, la señora HEATHER ANNETTE BAKER, de estado civil divorciada, por sus propios y personales derechos, en calidad de "VENDEDORA"; y, por otra parte, los cónyuges señor JUAN CARLOS VITERI MARTÍNEZ y señora MARÍA MAGDALENA BURBANO DUEÑAS, de estado civil casados entre sí, por sus propios y personales derechos, y por los que les corresponde de la sociedad conyugal por ellos formada, en calidad de COMPRADORES. Además interviene a petición de la señora Heather Annette Baker el intérprete señor, ANDRÉS ALEJANDRO CAMACHO VILLASEÑOR, quien debidamente nombrado y juramentado por mí la Notaria de acuerdo

Sello  
11.01.2015  
0,0  
0.315

con el número cinco del artículo veintinueve de la Ley Notarial, realiza la debida traducción verbal del texto de esta escritura, quien es de estado civil soltero y entendido en el idioma inglés; bien instruido por mí la Notaría, sobre el objeto y resultados de esta escritura pública a la que proceden de una manera libre y voluntaria.- Los comparecientes declaran ser de nacionalidad Canadiense la primera y ecuatorianos los demás, mayores de edad, domiciliados y residentes la vendedora y el señor Andrés Camacho en esta ciudad de Manta y los compradores en los Estados Unidos de América y de tránsito por esta ciudad de Manta, legalmente capaces para contratar y obligarse; a quienes de conocer doy fe, en razón de haberme exhibido sus documentos de identificación, cuyas copias certificadas se adjuntan como habilitantes; y, me piden que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me presentan, cuyo tenor literal que transcribo íntegramente a continuación es el siguiente: **SEÑORITA NOTARIA:** En el registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase incorporar una de compraventa, al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen a la celebración de la presente escritura pública de compraventa, por una parte, la señora HEATHER ANNETTE BAKER, de estado civil divorciada, por sus propios y personales derechos, en calidad de "VENDEDORA"; y el señor ANDRÉS ALEJANDRO CAMACHO VILLASEÑOR, de estado civil soltero, en calidad de Intérprete, de conformidad al Artículo veintinueve numeral cinco de la Ley Notarial en vigencia; y, por otra parte, los cónyuges señor JUAN CARLOS VITERI MARTÍNEZ y señora MARÍA MAGDALENA BURBANO DUEÑAS, de estado civil casados entre sí, por sus propios y personales derechos, y por los que les corresponde de la sociedad conyugal por ellos formada, en calidad de "COMPRADORES", domiciliados la vendedora y en señor Andrés Camacho en esta ciudad de Manta, y los compradores domiciliados y residentes en los Estados Unidos de América, legalmente capaces para contratar y obligarse, quienes en forma libre y voluntaria, celebran y

suscriben el presente contrato. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** Dos punto Uno. "La señora HEATHER ANNETTE BAKER, en su estado civil de divorciada, adquirió el DEPARTAMENTO número DIEZ y ESTACIONAMIENTO número E-DIEZ, del edificio denominado "R.O. SUITES" ubicado en la Floresta (Barbasquillo) de la Parroquia y Cantón Manta, por compra al señor Ricardo Orley Zambrano Suárez, mediante escritura pública celebrada el veintisiete (27) de Septiembre del año dos mil trece (2013), ante la Notaria Pública Primera Encargada del Cantón Manta, Abogada Vielka Reyes Vinces, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el veintiuno (21) de Octubre de dos mil trece (2013). Está ubicada en la Segunda Planta Alta.- Se implanta en el nivel más seis punto cincuenta y siete, más sus respectivas áreas de circulación comunal tres punto treinta y tres. DEPARTAMENTO NÚMERO DIEZ.- NOVENTA Y OCHO COMA NOVENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (98,99m<sup>2</sup>). Constituido por hall, sala, comedor, cocina-lavandería, dos y medio baños, dos dormitorios, un balcón y posee las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con terraza común en noventa y ocho coma noventa y nueve metros cuadrados (98,99 m<sup>2</sup>); POR ABAJO: Lindera con Departamento seis (6) en noventa y ocho coma noventa y nueve metros cuadrados (98,99 m<sup>2</sup>) POR EL ESTE: Lindera con área común pozo de luz y hall y departamento once, partiendo desde el Sur hacia el Norte, en tres coma setenta y cinco metros (3,75m), desde este punto gira hacia el Oeste en uno coma veinticinco metros (1,25m), desde este punto gira hacia el Norte en tres coma quince metros (3,15m), desde este punto gira hacia el Este en uno coma veinticinco metros (1,25m), desde este punto gira hacia el Norte en cuatro coma cincuenta y un metros (4,51m), POR EL OESTE: Lindera con vacío hacia área común de circulación en doce coma veinticinco metros (12,25m); POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia área común circulación partiendo desde el este hacia el oeste en uno coma quince metros, desde este punto gira hacia el Noroeste en línea curva en dos coma cuarenta y tres

metros (2,43m), desde este punto gira hacia el Oeste en cuatro coma ochenta y nueve metros (4,89m) POR EL SUR: Lindera con departamento nueve en ocho coma cincuenta y cinco metros (8,55m). AREA; noventa y ocho coma noventa y nueve metros cuadrados (98,99m<sup>2</sup>) AREA NETA METROS CUADRADOS noventa y ocho coma noventa y nueve, ALICUOTA por ciento cero coma cero ocho dos cinco (0,0825) AREA DE TERRENO METROS CUADRADOS setenta y uno coma sesenta y tres (71,63) AREA COMÚN METROS CUADRADOS setenta y seis coma treinta y cuatro (76,34). AREA TOTAL METROS CUADRADOS ciento setenta y cinco coma treinta y tres (175,33). - ESTACIONAMIENTO E-DIEZ: DEL EDIFICIO "R.O. SUITES".- Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Lindera con vacío en trece coma treinta y seis metros cuadrados (13,36m<sup>2</sup>); Por ABAJO: Lindera con terreno del edificio en trece coma treinta y seis metros cuadrados (13,36m<sup>2</sup>); POR EL ESTE: Lindera con área circulación comunal en dos coma setenta metros (2,70m.); POR EL OESTE: Lindera con área comunal sala de reuniones en dos coma setenta metros (2,70m.); POR EL NORTE: Lindera con área común bodega en cuatro coma noventa y cinco metros (4,95m.); POR EL SUR: Lindera con estacionamiento E once en cuatro coma noventa y cinco metros (4,95m.). Área: Trece coma treinta y seis metros cuadrados (13,36m<sup>2</sup>). El Estacionamiento E diez, tiene un área neta (metros cuadrados) trece coma treinta y seis (13,36). Alícuota por ciento cero coma cero ciento once (0,0111). Área de terreno (metros cuadrados) nueve coma sesenta y siete (9,67). Área común (metros cuadrados) diez coma treinta (10,30). Área total (metros cuadrados) veintitrés coma sesenta y seis (23,66) Dos punto dos. A su vez, el señor RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUÁREZ, soltero, adquirió el lote de terreno donde se encuentra construido el edificio antes descrito, por compra a los señores JOSEFA AMELIA MURILLO LOOR y RICARDO ABDALA SUÁREZ LÓPEZ, mediante escritura pública celebrada en la Notaría Cuarta del Cantón Manta con fecha seis de Febrero

1102413016

de dos mil doce e inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo Cantón, el diecisiete de Febrero de dos mil doce, bajo el número quinientos ocho.

**Dos punto tres.-** El Edificio R.O. SUITES, fue declarado bajo régimen de Propiedad Horizontal, mediante escritura pública celebrada el veintitrés de mayo de dos mil trece, en la Notaría Primera del Cantón Manta, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, el veintisiete de Junio de dos mil trece. Con fecha veinte y tres de mayo de dos mil trece, en la Notaría Primera del Cantón Manta, se protocolizaron los planos del edificio y se inscribieron en el Registro de la Propiedad el veintisiete de junio de dos mil trece.

**TERCERA: COMPRAVENTA.** Con los antecedentes expuestos la señora HEATHER ANNETTE BAKER, vende y da en perpetua enajenación, sin reservarse nada para sí a favor de los compradores cónyuges señor JUAN CARLOS VITERI MARTÍNEZ y señora MARÍA MAGDALENA BURBANO DULÑAS, el DEPARTAMENTO número DIEZ y ESTACIONAMIENTO número E-DIEZ, del edificio denominado "R.O. SUITES" ubicado en la Floresta (Barbasquillo) de la Parroquia y Cantón Manta, que ha sido previamente individualizado en la cláusula anterior, tanto en su ubicación como en sus superficies, linderos y alcuotas.

**CUARTA: PRECIO.-** El justo precio que las partes libremente acuerdan por el Departamento número diez y el Estacionamiento número E-diez del edificio denominado "R.O. SUITES", materia de este contrato, es el de SESENTA MIL DOSCIENTOS VEINTITRÉS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON CUARENTA Y SIETE CENTAVOS DE DOLAR (USD\$ 60.223,47), los mismos que son pagados al momento de la suscripción de la presente escritura pública al contado y en moneda de curso legal, sin lugar a ningún reclamo posterior de las partes, renunciando inclusive a la acción por lesión enorme.

**QUINTA: TRANSFERENCIA DE DOMINIO.-** Por lo tanto, la vendedora, transfiere a favor de los compradores el derecho de dominio uso, goce y posesión, del Departamento número diez y del Estacionamiento número E-diez del

Edificio denominado "R.O. SUITES", sin reservas de ninguna clase y tal como fue adquirido con todas las entradas y salidas. A pesar de señalarse superficies, dimensiones, alícuotas y linderos la compraventa se la realiza como cuerpo cierto.- **SEXTA: SOMETIMIENTO.-** "Los Compradores" declaran expresamente que se sujeta y se someten a las disposiciones de la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal, y al Reglamento Interno de Copropietarios, que por conocerlas las aceptan. **SÉPTIMA: GRAVÁMENES.-** La vendedora declara que el Departamento número diez y el Estacionamiento número E-diez del Edificio denominado "R.O. SUITES", materia de la presente compraventa, no se encuentran embargados, hipotecados, ni prohibidos de enajenar, por lo que no existe limitación alguna del dominio, de conformidad con los certificados del Registro de la Propiedad que se adjuntan como documentos habilitantes. **OCTAVA: SANEAMIENTO.-** La vendedora se obliga al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de Ley. **NOVENA: GASTOS.-** Todos los gastos e impuestos que ocasione la celebración de la presente escritura, hasta su inscripción y registro serán de cuenta de los compradores, a excepción de la Plusvalía que en caso de haberla será de cuenta de la vendedora. **DÉCIMA.- FACULTAD PARA LA INSCRIPCIÓN.-** La vendedora, por este acto, faculta a los compradores para que puedan realizar todos los trámites para perfeccionar la compraventa materia de este contrato, hasta la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad del cantón Manta. **DÉCIMA PRIMERA.- ACEPTACIÓN Y RATIFICACIÓN.-** Las partes aceptan y se ratifican en el contenido de este contrato por estar de acuerdo a las estipulaciones pactadas y a sus intereses. **DÉCIMA SEGUNDA.- JURISDICCIÓN Y DOMICILIO.-** En caso de existir controversias que se deriven de la presente escritura pública, los comparecientes se someten a los jueces competentes del cantón Manta y al trámite ejecutivo o verbal sumario a elección del actor. **LA DE ESTILO.-** Usted Señorita Notaria se servirá agregar las demás formalidades de estilo

para la plena validez del presente instrumento. (firmado) Abogada María Elizabeth Vinces Vera portadora de la matrícula profesional número trece guión dos mil doce guión noventa y dos del Foro de Abogados de Manabí.- HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA, la misma que queda elevada a escritura pública con todo el valor legal.- Para el otorgamiento de la presente escritura pública, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere; y, leída que les fue a los comparecientes íntegramente por mi la Notaria en alta y clara voz de principio a fin y por el intérprete, aquellos se afirman y ratifican en el total contenido y para constancia firman junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-



*Heather Baker*

f) Sra. Heather Annette Baker  
Pasaporte CAN GF313592



*Andrés Camacho*

f) Sr. Andrés Alejandro Camacho Villaseñor  
c.c. 131278308-5  
Intérprete



*Juan Carlos Viteri*

f) Sr. Juan Carlos Viteri Martínez  
c.c. 170533772-1



*María Magdalena Burbano*

f) Sra. María Magdalena Burbano Dueñas  
c.c. 170652291-7

*Martha Inés Gualdozo*  
Ab. Martha Inés Gualdozo Moncayo  
NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA





# TITULO DE CRÉDITO

No. 113/2015 927

1/13/2015 927

CÓDIGO CATASTRAL	Area	AVALUO COMERCIAL	DIRECCIÓN	AÑO	CONTROL	TÍTULO N°	
1-6-24-13-023	71,63	\$ 57,087.11	EDIFICIO R O SUITES 2DA PA.DPTO 10	2015	108021	336246	
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL			IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS				
BAKER HEATHER ANNETTE			C.O. (R.U.C.)	CONCEPTO	VALOR PARCIAL	REBAJAS(-) RECARGOS(+)	VALOR A PAGAR
1/13/2015 12:00 ZAMORA MERA MARIA JOSE			GF310562	Costa Judicial			
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY			IMPUESTO PREDIAL	\$ 22,83	(\$ 2,28)	\$ 20,55	
			Interes por Mora				
			MEJORAS 2011	\$ 3,58	(\$ 2,23)	\$ 3,35	
			MEJORAS 2012	\$ 4,53	(\$ 1,81)	\$ 2,72	
			MEJORAS 2013	\$ 8,03	(\$ 3,21)	\$ 4,82	
			MEJORAS 2014	\$ 8,40	(\$ 3,40)	\$ 5,00	
			MEJORAS HASTA 2010	\$ 28,29	(\$ 11,32)	\$ 16,97	
			TASA DE SEGURIDAD	\$ 17,13		\$ 17,13	
			<b>TOTAL A PAGAR</b>			<b>\$ 70,83</b>	
			<b>VALOR PAGADO</b>			<b>\$ 70,83</b>	
			<b>SALDO</b>			<b>\$ 0,00</b>	

*[Handwritten signature]*



# TITULO DE CRÉDITO

No. 113/2015 927

1/13/2015 927

CÓDIGO CATASTRAL	Area	AVALUO COMERCIAL	DIRECCIÓN	AÑO	CONTROL	TÍTULO N°	
1-16-24-13-010	9,67	\$ 3.136,38	EDIFICIO R O SUITES PB.EST.E 10	2015	108019	336244	
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL			IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS				
BAKER HEATHER ANNETTE			C.O. (R.U.C.)	CONCEPTO	VALOR PARCIAL	REBAJAS(-) RECARGOS(+)	VALOR A PAGAR
1/13/2015 12:00 ZAMORA MERA MARIA JOSE			GF310562	Costa Judicial			
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY			Interes por Mora				
			MEJORAS 2011	\$ 0,31	(\$ 0,12)	\$ 0,19	
			MEJORAS 2012	\$ 0,25	(\$ 0,10)	\$ 0,15	
			MEJORAS 2013	\$ 0,44	(\$ 0,18)	\$ 0,26	
			MEJORAS 2014	\$ 0,47	(\$ 0,19)	\$ 0,28	
			MEJORAS HASTA 2010	\$ 3,86	(\$ 1,56)	\$ 2,30	
			<b>TOTAL A PAGAR</b>			<b>\$ 3,21</b>	
			<b>VALOR PAGADO</b>			<b>\$ 3,21</b>	
			<b>SALDO</b>			<b>\$ 0,00</b>	

*[Handwritten signature]*





REPÚBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y CÉDULA



Nº 131278308-5

CÉDULA DE CIUDADANÍA  
APELLIDOS Y NOMBRES  
CAMACHO VILLASEÑOR  
ANDRES ALEJANDRO

LUGAR DE NACIMIENTO  
MANABI  
MANTA  
MANTA

FECHA DE NACIMIENTO 1987-09-24  
NACIONALIDAD ECUATORIANA  
SEXO M  
ESTADO CIVIL SOLTERO



INSTRUCCIÓN BACHILLERATO PROFESIÓN / OCUPACIÓN ESTUDIANTE

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
CAMACHO ALARCÓN FRANCISCO RAFAEL

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
VILLASEÑOR DELGADO PILAR

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN  
MANTA  
2013-10-30

FECHA DE EXPIRACIÓN  
2023-10-30

V333312222



IDENTIFICACIÓN

*[Signature]*

*[Signature: Andres Camacho]*

DIRECCIÓN GENERAL

IDENTIFICACIÓN

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CNE

018

018 - 0057

1312783085

NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA  
CAMACHO VILLASEÑOR ANDRES  
ALEJANDRO

MANABI PROVINCIA CIRCUNSCRIPCIÓN 1  
MANTA MANTA 1  
CANTÓN PARROQUIA 1 ZONA

*[Signature]*  
PRESIDENTE DE LA JUNTA

*[Large Signature: Andres Camacho]*

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA  
De acuerdo con la ley y las normas que rigen el ejercicio de la función notarial, he verificado que el Sr. CAMACHO VILLASEÑOR ANDRES ALEJANDRO, titular de la CÉDULA DE CIUDADANÍA Nº 1312783085, es el mismo titular de la CÉDULA DE CIUDADANÍA Nº 1312783085, por lo que he expedido el presente certificado.  
Manta, a 10 de mayo de 2013.

*[Signature]*  
Notario Público del Cantón Manta



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



CÉDULA N. 170533772-1  
CIUDADANIA:  
VITERI MARTINEZ  
JUAN CARLOS  
LUGAR DE NACIMIENTO:  
PICHINHA  
QUIYO  
GONZALEZ SUAREZ  
FECHA DE NACIMIENTO: 1988-08-01  
NACIONALIDAD: ECUATORIANA  
SEXO: M  
ESTADO CIVIL: CASADO  
MARIA MAGDALENA  
BURBANO DURAS



INSTRUCCION: BACHILLERATO  
PROFESION/OCCUPACION: EMPLEADO PRIVADO

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE:  
VITERI JOSE

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE:  
MARTINEZ NORMA

LUGAR Y FECHA DE EMISION:  
MANTA  
2014-12-30

FECHA DE EXPIRACION:  
2024-12-30

*[Signature]*  
[Firma]

*[Signature]*  
[Firma]

V23332222



COPIAS

*[Handwritten signature]*

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5  
Artículo 18 de la Ley Notarial, soy yo que las COPIAS que  
antecedes en 02 fojas útiles, anversos y reversos son  
iguales a los documentos presentados ante mí.

Manta, a

06 ENE 2018

*[Signature]*  
Ab. Martha Inés Galarza Morcuyo

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

ESTADO ECUATORIANO  
CANTÓN MANABÍ

Nº 170452281-7



CIUDADANO  
BENIGNO BUENAS  
MARTÍN RODALDEA  
PROVINCHA  
QUITO  
GONZÁLEZ SUÁREZ  
CANTÓN MANABÍ 180405-02  
EQUATORIANO



Casilla  
JUAN CARLOS  
MATEO MARINER



ESTADO ECUATORIANO  
CANTÓN MANABÍ

170452281-7

ESTADO ECUATORIANO  
CANTÓN MANABÍ

QUITO  
2012-04-11  
2022-04-11

*Plano del*

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANABÍ  
De acuerdo con lo que se presenta al "artículo 5  
Artículo 15 de la Ley Notarial, sus artículos 10, 11 y 12 que  
anteriores en 2012, que tales, sus artículos, sus artículos  
iguales a los documentos presentados ante mí.  
Manabí, a 06 de mayo del 2012

*Martha Inés...*  
Ab. Martha Inés...  
NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANABÍ





Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP



42476



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 42476:

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *lunes, 23 de septiembre de 2013*  
 Parroquia: Manta  
 Tipo de Predio: Urbano  
 Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

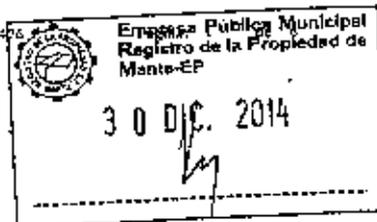


**LINDEROS REGISTRALES:**

Compraventa relacionada con DEPARTAMENTO NUMERO DIEZ (98,99m2). DEL EDIFICIO R. O.SUITES. Ubicado en la Floresta (Barbasquillo) de la Parroquia y Cantón Manta.- Esta ubicada en la Segunda Planta Alta. Se implanta en el nivel + 6.57, más sus respectivas áreas de circulación comunal. Constituido por Hall, sala, comedor, cocina - Lavandería dos y medio Baños, dos Dormitorios, un Balcón y posee las siguientes medidas y linderos; POR ARRIBA; lindera con Terraza común en 98,99m2. POR ABAJO; lindera con Departamento 6 en 98,99m2. POR EL ESTE; lindera con área común pozo de luz y hall y Departamento 11, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 3,75 metros, desde este punto gira hacia el Oeste en 1,25 metros, desde este punto gira hacia el Norte en 3,15 metros, desde este punto gira hacia el Este en 1,25 metros, desde este punto gira hacia el Norte en 4,51 metros. POR EL OESTE; lindera con vacío hacia área común de circulación en 12,25 metros, POR EL NORTE; lindera con vacío hacia área común circulación partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,15 metros; desde este punto gira hacia el Noroeste en línea curva en 2,43 metros, desde este punto gira hacia el Oeste en 4,89 metros. POR EL SUR; lindera con Departamento 9 en 8,55 metros. Área; 98,99m2. AREA NETA (m2) 98,99 ALICUOTA% 0,0825. AREA DE TERRENO (m2) 71,63 AREA COMUN (m2) 76,34. AREA TOTAL (m2). 175,33. SOLVENCIA; Con fecha 22 de Diciembre del 2.014 se recibió un oficio enviado por el Ministerio de relaciones Exteriores y Movilidad Humana en el que señalan que el bien descrito queda como sustento de visa 9-II de Inversionista en bien raíz a favor de la ciudadana Extranjera Heather Annette Baker mediante oficio N° MREMH-CZ4-MANTA- 2014- 1032- O fechado Manta 15 de Diciembre del 2.014.

Certificación impresa por: Aloys

Ficha Registral: 42476





**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Protocolización de Sentencia	1.250 08/07/2004	15.577
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	10 05/07/2007	293
Planos	Planos	15 05/07/2007	222
Compra Venta	Compraventa	508 17/02/2012	10.356
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizontal	16 27/06/2013	989
Planos	Planos	20 27/06/2013	213
Compra Venta	Compraventa	3.200 21/10/2013	64.739

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

1 / 3 **Protocolización de Sentencia**

Inscrito el: **jueves, 08 de julio de 2004**  
 Tomo: **1** Folio Inicial: **15.577** - Folio Final: **15.582**  
 Número de Inscripción: **1.250** Número de Repertorio: **2.795**  
 Oficina donde se guarda el original: **Notaria Primera**  
 Nombre del Cantón: **Manta**  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: **miércoles, 23 de junio de 2004**  
 Escritura/Juicio/Resolución: **Juzgado Sexto Civil Manabí**  
 Fecha de Resolución: **miércoles, 26 de mayo de 2004**



**a.- Observaciones:**

Protocolización de Sentencia dentro del Juicio por Carter, seguido por la Sra. Josefina Amelia Murillo Loor sobre terreno ubicado en la Floresta Vía antigua a San Mateo del Cantón Manta. La Sra. Josefina Amelia Murillo Loor, dice que viene poseyendo el terreno, ya que lo adquirió al sr. Orley Arnaldo Zambrano Cuadros, mediante Carta de Compraventa, con fecha libro 23 de 1987, es decir hace mas de quince años, pero no consta inscrito en el Registro de la Propiedad. Por el frente con calle publica con una extensión de ciento cuarenta y cuatro metros. Por Auras, lindera con propiedad de la Urbanización Colinas del Mar en una extensión de ciento cuarenta y cuatro metros. Por el Costado Derecho lindera con propiedad particular con una extensión de treinta y un metros. Por el Costado Izquierdo lindera con propiedad particular con una extensión de treinta y un metros. Con fecha Julio 5 del 2007, se inscribió Propiedad Horizontal - Planos sobre parte del inmueble signado como lote A, de acuerdo a la subdivisión que se adjunta en dicha Propiedad Horizontal, que tiene una sup. de 1.860 M2. Edificio denominado Yorgo II y el lote signado como B, no entra a formar parte de la Propiedad Horizontal;

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

Catidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Adjudicador	80-0000003000166	Juzgado Sexto de Lo Civil de Manabí		Manta
Adjudicatario	80-000000040466	Murillo Loor Josefina Amelia	Soltero	Manta





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

**1 / 1 Propiedad Horizontal**

Inscrito el: **jueves, 05 de julio de 2007**  
 Tomo: **1** Folio Inicial: **293** - Folio Final: **338**  
 Número de Inscripción: **10** Número de Repertorio: **3.171**  
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Primera**  
 Nombre del Cantón: **Manta**  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: **martes, 19 de junio de 2007**  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:  
**DECLARATORIA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL** del Edificio denominado "Yorgo II".  
 Ubicado en la Floresta vía antigua a San Mateo, Ciudadela Barbasquillo parroquia Manta del cantón  
 Manta. Arca total: 4.464,00 M2. De este predio se desmembra un área de terreno para la ejecución  
 del Condominio Yorgo II, designado como Lote "A" de acuerdo a la subdivisión número 209 - 2028 de  
**Mayo 22 del 2007. Área: 1.860,00 M2.**

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000040466	Murillo Loor Josefa Amelia	Casado	Manta
Propietario	13-04542689	Suarez Lopez Ricardo Abdala	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1250	08-jul-2004	15577	15582

**3 / 2 Planos**

Inscrito el: **jueves, 05 de julio de 2007**  
 Tomo: **1** Folio Inicial: **222** - Folio Final: **225**  
 Número de Inscripción: **15** Número de Repertorio: **3.172**  
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Primera**  
 Nombre del Cantón: **Manta**  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: **martes, 19 de junio de 2007**  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:  
**PLANOS** del Edificio denominado "Yorgo II". Ubicado en la Floresta vía antigua a San Mateo, Ciudadela  
**Barbasquillo parroquia Manta del cantón Manta.**

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000040466	Murillo Loor Josefa Amelia	Casado	Manta
Propietario	13-04542689	Suarez Lopez Ricardo Abdala	Casado	Manta

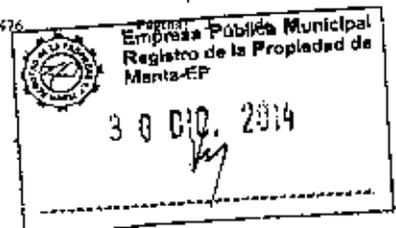
c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	10	05-jul-2007	293	338



Certificación impresa por: *Mays*

Fecha Registral: 42476





viernes, 17 de febrero de 2012

1 Folio Inicial: 10.356 - Folio Final: 10.368  
Número de Inscripción: 508 Número de Repertorio: 975  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta  
Nombre del Cantón: Manta  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: Lunes, 06 de febrero de 2012  
Escritura/Juicio/Resolución:  
Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

COMPRAVENTA, quien compra y acepta para si el lote de terreno desmembrado, ubicado en la FLORESTA (BARBASQUILLO) parte del lote B, de la Parroquia y Cantón Manta, y tiene los siguientes medidas y linderos, POR EL FRENTE; con veintiocho metros y lindera con calle publica, POR ATRAS; con veintiocho metros y lindera con la Urbanización Colinas del Mar, POR EL COSTADO DERECHO, con treinta y un metros y lindera con area sobrante de los vendedores, y POR EL COSTADO IZQUIERDO, con treinta y un metros y lindera con propiedad particular, con UN AREA TOTAL DE, OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS ( 8 6 8 . 0 0 M 2 ) .

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-07778512	Zambrano Suarez Ricardo Orley	Soltero	Manta
Vendedor	12-02394027	Murillo Luor Josefina Amelia	Casado	Manta
Vendedor	13-04542689	Suarez Lopez Ricardo Abdala	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	10	05-jul-2007	293	338

5. 2 Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el: jueves, 27 de junio de 2013

Tomu: 1 Folio Inicial: 989 - Folio Final: 1.024  
Número de Inscripción: 16 Número de Repertorio: 4.768  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera  
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 23 de mayo de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL del Edificio denominado "R.O. SUITES". De un inmueble que consiste en un lote de terreno y construcción ubicado en la FLORESTA, (Barbasquillo) Parte del Lote B, de la Parroquia y Cantón Manta

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	13-07778512	Zambrano Suarez Ricardo Orley	Soltero	Manta

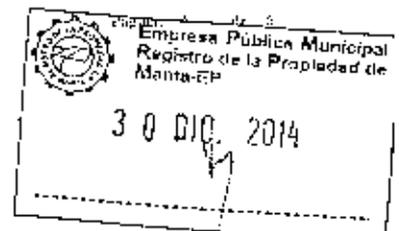
c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	508	17-feb-2012	10356	10368



Certificación sujeta por: Mox

Folio Registrado: 12075





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

**6/1/13 Planos**

Inscrito el : **jueves, 27 de junio de 2013**  
 Tomo: **1** Folio Inicial: **213** - Folio Final: **216**  
 Número de Inscripción: **20** Número de Repertorio: **4.769**  
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Primera**  
 Nombre del Cantón: **Manta**  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: **jueves, 23 de mayo de 2013**  
 Escritura/Juicio/Resolución:

**a.- Observaciones:**

**PLANOS** del Edificio denominado "R.O. SUITES".- De un inmueble que consiste en un lote de terreno y construcción ubicado en la FLORESTA, (Barbasquillo) Parte del lote B, de la Parroquia y Cantón Manta

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	13-07778512	Zambrano Suarez Ricardo Orley	Soltero	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	16	27-jun-2013	989	1024



**7/1/3 Compraventa**

Inscrito el : **lunes, 21 de octubre de 2013**  
 Tomo: **156** Folio Inicial: **64.739** - Folio Final: **64.767**  
 Número de Inscripción: **3.200** Número de Repertorio: **7.478**  
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Primera**  
 Nombre del Cantón: **Manta**  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: **viernes, 27 de septiembre de 2013**  
 Escritura/Juicio/Resolución:

**a.- Observaciones:**

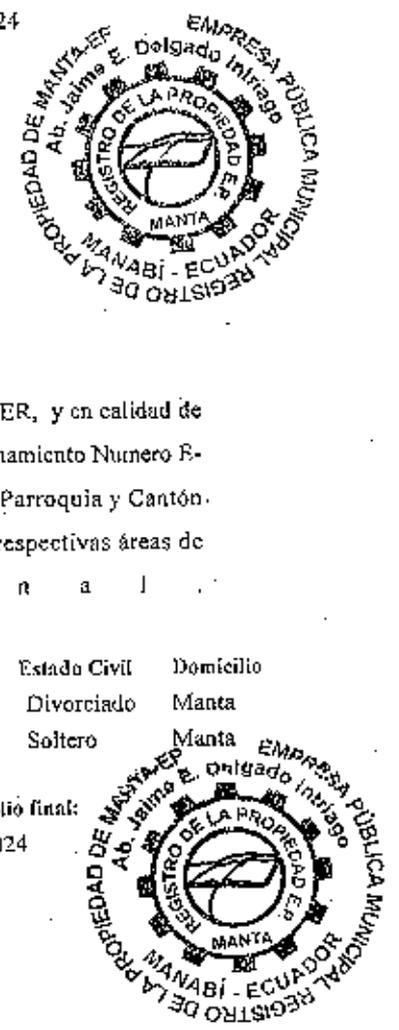
El Sr. Ricardo Orley Zambrano Suarez, Vende a favor de la Sra. HEATHER ANNETTE BAKER, y en calidad de Interpreté comparece el Sr. Manuel Byron Narca Granda, el Departamento No. DIEZ y Estacionamiento Numero E-10 del Edificio denominado "R. O. SUITES", ubicado en la Floresta (Barbasquillo) de la Parroquia y Cantón Manta.- Esta ubicada en la Segunda Planta Alta. Se implanta en el nivel + 6.67, más sus respectivas áreas de circulación comunal.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000070382	Baker Heather Annette	Divorciado	Manta
Vendedor	13-07778512	Zambrano Suarez Ricardo Orley	Soltero	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	16	27-jun-2013	989	1024



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

**30 DIC. 2014**



**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Pianos	2		
Compra Venta	3		
Propiedades Horizontales	2		

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

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

Emitido a las: 11:08:11 del martes, 30 de diciembre de 2014

A petición de: *Baker Huérfano Domínguez*

Elaborado por: Maira Dolores Salto Mendoza  
131013711-0



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

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



Jaime E. Delgado Intriago  
Firma del Registrador

Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP  
30 DIC. 2014



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP



**42474**



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 42474

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *lunes, 23 de septiembre de 2013*  
 Parroquia: Manta  
 Tipo de Predio: Urbano  
 Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



**LINDEROS REGISTRALES:**

Compraventa relacionada con el ESTACIONAMIENTO NUMERO E - DIEZ: DEL EDIFICIO R. O. SUITES. Circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos; POR ARRIBA, lindera con vacio en 13,36m2. POR ABAJO; lindera con terreno edificio en 13,36m2. POR EL ESTE; lindera con área circulación comunal en 2,70m. POR EL OESTE; lindera con área comunal sala de reuniones en 2,70m. POR EL NORTE; lindera con área común bodega en 4,95m. POR EL SUR; lindera con estacionamiento E 11 en 4,95m. ÁREA; 13,36m2. ESTACIONAMIENTO E 10, Tiene un AREA NETA (m2) 13,36 ALICUOTA% 0,0111. AREA DE TERRENO (m2). 9,67. AREA COMUN (m2). 10,30. AREA TOTAL (m2). 23,66. SOLVENCIA; Con fecha 22 de Diciembre del 2.014 se recibió un oficio enviado por el Ministerio de relaciones Exteriores y Movilidad Humana en el que señalan que el bien descrito queda como sustento de visa 9-II de Inversionista en bien raiz a favor de la ciudadana Extranjera Heather Annette Baker mediante oficio N° MREMH-CZ4-MANTA- 2014- 1032- O fechado Manta 15 de Diciembre del 2014.

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Protocolización de Sentencia	1.250 08/07/2004	15.577
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	10 05/07/2007	293
Planos	Planos	15 05/07/2007	222
Compra Venta	Compraventa	508 17/02/2012	10.356
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizontal	16 27/06/2013	989
Planos	Planos	20 27/06/2013	213
Compra Venta	Compraventa	3.200 21/10/2013	64.739

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

Certificación impresa por: Mays

Ficha Registral: 42474

  
 Empresa Pública Municipal  
 Registro de la Propiedad de  
 Manta-EP  
**30 DIC / 2014**  




**Protocolización de Sentencia**

Inscrito el: **jueves, 08 de julio de 2004**

**Tomo:** 1      **Folio Inicial:** 15.577      - **Folio Final:** 15.582  
**Número de Inscripción:** 1.250      **Número de Repertorio:** 2.795  
**Oficina donde se guarda el original:** Notaría Primera  
**Nombre del Cantón:** Manta  
**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** **miércoles, 23 de junio de 2004**  
**Escritura/Juicio/Resolución:** **Juzgado Sexto Civil Manabí**  
**Fecha de Resolución:** **miércoles, 26 de mayo de 2004**



**a.- Observaciones:**

Protocolización de Sentencia dentro del Juicio por Cartel, seguida por la Sra. Josefina Amelia Murillo Loor sobre terreno ubicado en la Floresta Via antigua a San Mateo del Cantón Manta. La Sra. Josefina Amelia Murillo Loor, dice que viene poseyendo el terreno, ya que lo adquirió al sr. Orley Arnaldo Zambrano Cuadros, mediante Carta de Compraventa, con fecha Enero 23 de 1987, es decir hace mas de quince años, pero no consta inscrito en el Registro de la Propiedad. Por el frente con calle pública con una extensión de ciento cuarenta y cuatro metros. Por Atras. Líndera con propiedad de la Urbanización Colinas del Mar en una extensión de ciento cuarenta y cuatro metros. Por el Costado Derecho Líndera con propiedad particular con una extensión de treinta y un metros. Por el Costado Izquierdo Líndera con propiedad particular con una extensión de treinta y un metros. Con fecha Julio 5 del 2007, se inscribió Propiedad Horizontal - Planos sobre parte del inmueble signado como lote A, de acuerdo a la subdivisión que se adjunta en dicha Propiedad Horizontal, que tiene una sup. de 1.860 M2. Edificio denominado Jorge II. Y el lote signado como B, no entra a formar parte de la Propiedad Horizontal.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Adjudicador	80-000000000166	Juzgado Sexto de Lo Civil de Manabí		Manta
Adjudicatario	80-000000040466	Murillo Loor Josefina Amelia	Soltero	Manta

**2 / 2 Propiedad Horizontal**

Inscrito el: **jueves, 05 de julio de 2007**

**Tomo:** 1      **Folio Inicial:** 293      - **Folio Final:** 338  
**Número de Inscripción:** 10      **Número de Repertorio:** 3.171  
**Oficina donde se guarda el original:** Notaría Primera  
**Nombre del Cantón:** Manta  
**Fecha de Otorgamiento/Providencia:** **martes, 19 de junio de 2007**  
**Escritura/Juicio/Resolución:**  
**Fecha de Resolución:**



**a.- Observaciones:**

**DECLARATORIA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL** del Edificio denominado " Jorge II ". Ubicada en la Floresta via antigua a San Mateo, Ciudadela Barbasquillo parroquia Manta del cantón Manta. Area total: 4.464,00 M2. De este predio se desmembra un área de terreno para la ejecución del Condominio Jorge II, designado como Lote "A" de acuerdo a la subdivisión número 209 - 2028 de Mayo 22 del 2007. Area: 1.860,00 M2.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000040466	Murillo Loor Josefina Amelia	Casado	Manta
Propietario	13-04542689	Suarez Lopez Ricardo Abdala	Casado	Manta



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



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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Compra Venta	1250	08-jul-2004	15577	15582

**3 / 2 Planos**

Inscrito el: **jueves, 05 de julio de 2007.**  
 Tomo: **1** Folio Inicial: **222** - Folio Final: **225**  
 Número de Inscripción: **15** Número de Repertorio: **3.172**  
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Primera**  
 Nombre del Cantón: **Manta**  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: **martes, 19 de junio de 2007**  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS del Edificio denominado " Yorgo II ". Ubicado en la Floresta vía antigua a San Mateo, Ciudadela Barbasquillo parroquia Manta del cantón Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000040466	Murillo Loor Josefa Amelia	Casado	Manta
Propietario	13-04542689	Suarez Lopez Ricardo Abdala	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	10	05-jul-2007	293	338

**4 / 3 Compraventa**

Inscrito el: **viernes, 17 de febrero de 2012**  
 Tomo: **1** Folio Inicial: **10.356** - Folio Final: **10.368**  
 Número de Inscripción: **508** Número de Repertorio: **975**  
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Cuarta**  
 Nombre del Cantón: **Manta**  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: **lunes, 06 de febrero de 2012**  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

COMPRAVENTA, quien compra y acepta para si el lote de terreno desmembrado, ubicado en la FLORESTA ( BARBASQUILLO) parte del lote B, de la Parroquia y Canton Manta, y tiene los siguientes medidas y linderos, POR EL FRENTE; con veintiocho metros y lindera con calle pública, POR ATRAS; con veintiocho metros y lindera con la Urbanización Colinas del Mar, POR EL COSTADO DERECHO, con treinta y un metros y lindera con area sobrante de los vendedores, y POR EL COSTADO IZQUIERDO, con treinta y un metros y lindera con propiedad particular, con UN AREA TOTAL DE, OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS C U A D R A D O S ( 8 6 8 . 0 0 M 2 ) .

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-07778512	Zambriano Suarez Ricardo Orley	Soltero	Manta
Vendedor	12-02394027	Murillo Loor Josefa Amelia	Casado	Manta
Vendedor	13-04542689	Suarez Lopez Ricardo Abdala	Casado	Manta

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

Certificación impresa por: *Maja*

Ficha Registral: 42474

Página: 1 de 3

Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

30 DIC. 2014





No. Inscripción: 10      Fee. Inscripción: 05-jun-2007      Folio Inicial: 293      Folio final: 338



5 / 2 Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el : jueves, 27 de junio de 2013

Tomo: 1      Folio Inicial: 989      - Folio Final: 1.024  
 Número de Inscripción: 16      Número de Repertorio: 4.768  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 23 de mayo de 2013  
 Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL del Edificio denominado "R.O. SUITES". De un inmueble que consiste en un lote de terreno y construccion ubicado en la FLORESTA, (Barbasquillo) Parte del Lote B, de la Parroquia y Cantón Manta

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	13-07778512	Zambrano Suarez Ricardo Orley	Soltero	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	508	17-feb-2012	10356	10368

6 / 2 Planos

Inscrito el : jueves, 27 de junio de 2013

Tomo: 1      Folio Inicial: 213      - Folio Final: 216  
 Número de Inscripción: 20      Número de Repertorio: 4.769  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 23 de mayo de 2013  
 Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

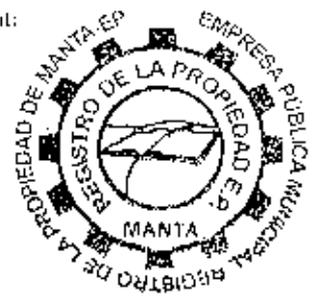
PLANOS del Edificio denominado "R.O. SUITES" - De un inmueble que consiste en un lote de terreno y construccion ubicado en la FLORESTA, (Barbasquillo) Parte del Lote B, de la Parroquia y Cantón Manta

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	13-07778512	Zambrano Suarez Ricardo Orley	Soltero	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	16	27-jun-2013	989	1024





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



**Compraventa**

Inscrito el : **lunes, 21 de octubre de 2013**  
 Tomo: **156** Folio Inicial: **64.739** - Folio Final: **64.767**  
 Número de Inscripción: **3.200** Número de Repertorio: **7.478**  
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Primera**  
 Nombre del Cantón: **Manta**  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: **viernes, 27 de septiembre de 2013**  
 Escritura/Juicio/Resolución: .  
 Fecha de Resolución:

**a.- Observaciones:**

El Sr. Ricardo Orley Zambrano Suarez, Vende a favor de la Sra. HEATHER ANNETTE BAKER, y en calidad de Interpretate comparece el Sr. Manuel Byron Narca Granda, el Departamento No. DIEZ y Estacionamiento Numero E-10 del Edificio denominado "R. O. SUITES", ubicado en la Floresta (Barbasquillo) de la Parroquia y Cantón Manta.- Esta ubicada en la Segunda Planta Alta. Se implanta en el nivel + 6.57, más sus respectivas áreas de **c i r c u l a c i ó n c o m u n a l**.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000070382	Baker Heather Annette	Divorciado	Manta
Vendedor	13-07778512	Zambrano Suarez Ricardo Orley	Soltero	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	16	27-jun-2013	989	1024

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	2		
Compra Venta	3		
Propiedades Horizontales	2		

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

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

Emitido a las: **11:07:24** del **martes, 30 de diciembre de 2014**

A petición de: *Baker Heather Annette*

Elaborado por : **Maira Dolores Salto Mendoza**  
131013711-0



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

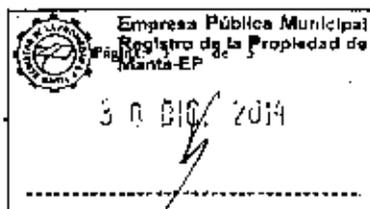
**El interesado debe comunicar cualquier error en este Documento al Registrador de la Propiedad.**



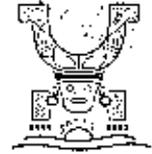
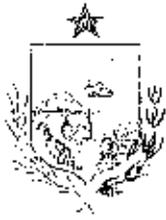
**Jaime E. Delgado Intriago**  
Firma del Registrador

Certificación impresa por: Mops

Fecha Registral: 42474



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA**



Nº 0097912



**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

BAKER HEATHER ANNETTE

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

Manta, 5 de ENERO de 20 2015

VALIDO PARA LA CLAVE  
1162413010 EDIFICIO R.O.SUITES PE.EST.E 10  
1162413023 EDIFICIO R.O.SUITES 2DA.PA.DPTO.10  
Manta, cinco de enero del dos mil quince



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Sra. Juliana Rodríguez  
RECAUSACION

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA



DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO  
Y REGISTROS

No. Certificación: 119454

Nº 0119454

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 27710

Fecha: 5 de enero de 2015

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

El Predio de la Clave: 1-16-24-13-023

Ubicado en: EDIFICIO R.O.SUITES 2DA.PA.DPTO.10

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	98,99	M2
Área Comunal:	76,3400	M2
Área Terreno:	71,6300	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
GP313592	HEATHER ANNETTE BAKER

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	5014,10
CONSTRUCCIÓN:	52073,01
	<u>57087,11</u>

Son: CINCUENTA Y SIETE MIL OCHENTA Y SIETE DOLARES CON ONCE 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 Ruperi

Director de Avalúos, Catastros y Registros



Impreso por: MARIS REYES 05/01/2015 10:01:40

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA



DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO  
Y REGISTROS

No. Certificación: 119453

Nº 0119453

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 2776

Fecha: 5 de enero de 2015

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

El Predio de la Clave: 1-16-24-13-010

Ubicado en: EDIFICIO R.O.SUITES PB.EST.E 10

Área total del predio según escritura:

Área Netu:	13,36	M2
Área Comunal:	10,3900	M2
Área Terreno:	9,6700	M2

Pertenece a:

Documento Identidad	Propietario
GF313592	HEATHER ANNETTE BAKER

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	676,90
CONSTRUCCIÓN:	2459,46
	<hr/>
	3136,36

Son: TRES MIL CIENTO TREINTA Y SEIS DOLARES CON TREINTA Y SEIS 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 Cedeno Raperli

Director de Avalúos, Catastros y Registros



Impreso por: MARIS REYES 05/01/2015 09:00:70

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA



Nº 00069192



LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios ..... URBANA  
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en ..... SOLAR Y CONSTRUCCION

perteneciente a HEATHER ANNETTE BAKER

ubicada en EDIF. R.O. SUITES 2DA PA. DPTO. 10 + ESTAC. E 10

cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE

de \$60223.47 SESENTA MIL DOSCIENTOS VEINTI Y TRES 47/100 DOLARES, asciende a la cantidad

de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

NO CAUSA IMP. DE UTILIDADES POR TENER LA ÚLTIMA TRANSFERENCIA DE DOMINIO CON UNA CUANTIA  
IGUAL A LA ACTUAL

MPARRAGA

Manta, de ..... del 20.....

05 ENERO 2015



*[Firma]*  
Director Financiero Municipal



# CUERPO DE BOMBEROS DE MANABÍ

Emergencias Teléfono:

FUJ: 4360020078009

COMPROBANTE DE PAGO

911

Dirección: Avenida 11

entre Cailes 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611717

Manabí - Manabí

000032328

## CERTIFICADO DE SOLVENCIA

### DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CIRUC: : BAKER HEATHER ANNETTE

NOMBRES :

RAZÓN SOCIAL: EDF.R.O. SUITES 2DA.PA.DPTO.10 SUITES

DIRECCIÓN :

### DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

AVALÚO PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO:

### REGISTRO DE PAGO

330225

N° PAGO: SANCHEZ ALVARADO PAMELA

CAJA: 30/12/2014 12:57:55

FECHA DE PAGO:



### DESCRIPCIÓN

VALOR

VALOR

3.00

TOTAL A PAGAR

3.00

VALIDO HASTA: lunes, 30 de marzo de 2015  
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

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

BANCO NACIONAL DE COMERCIO  
SUCURSAL MANABÍ  
2837 15 OCT 2014

BANCO NACIONAL DE COMERCIO  
63 10:22:03 78 C  
N-DE CU CUENTA CORRIENTE 370159395  
Nro.de Ctas: 0-04702049-8  
Nombre: GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABÍ

Referencia: 6268953  
Efectivo: 1.30  
Total Depósitos: 1.30  
Cantidad Chqs.: \_\_\_\_\_

ORIGINAL CLIENTE



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

# TÍTULO DE CRÉDITO No. 000320815

1/5/2015 10:39

OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION DSCYO. 30% TRANSF. DOMINIO 2013 ubicada en MANTA de la parroquia MANTA			1-16-24-13-023	71,63	57087,11	155835	320815
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES				
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR		
GF313592	BAKER HEATHER ANNETTE	EDIFICIO R.O.SUITES 20A.PA.DPTO.10	Impuesto principal		395,61		
ADQUIRIENTE			Junta de Beneficencia de Guayaquil		119,28		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR		519,49		
1706337721	VITERI MARTINEZ JUAN CARLOS	SIN	VALOR PAGADO		519,49		
			SALDO		0,00		

EMISION: 1/5/2015 10:39 MARIA JOSE ZAMORA MERA  
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY



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

# TÍTULO DE CRÉDITO No. 000320816

1/5/2015 10:39

OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION DSCYO. 30% TRANSF. DOMINIO 2013 ubicada en MANTA de la parroquia MANTA			1-16-24-13-040	9,67	3136,38	155836	320016
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES				
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR		
GF313592	BAKER HEATHER ANNETTE	EDIFICIO R.O.SUITES PB EST.E 10	Impuesto principal		21,95		
ADQUIRIENTE			Junta de Beneficencia de Guayaquil		6,59		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR		28,54		
1706337721	VITERI MARTINEZ JUAN CARLOS	SIN	VALOR PAGADO		28,54		
			SALDO		0,00		

EMISION: 1/5/2015 10:39 MARIA JOSE ZAMORA MERA  
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY



Manta, 5 de enero de 2015

A quien corresponda, Yo **Bolívar López Velásquez**,  
Administrador de suitt R O certifico que la Sra.  
**Heather Baker propietaria de la suitt** numero 10 y  
del parqueo número 10 en las edificio que  
administro en esta ciudad. Se encuentra  
actualmente al día en sus pagos tanto de alícuotas,  
consumo interno de agua, y energía eléctrica.  
(Adjunto copias de recibos pagados).

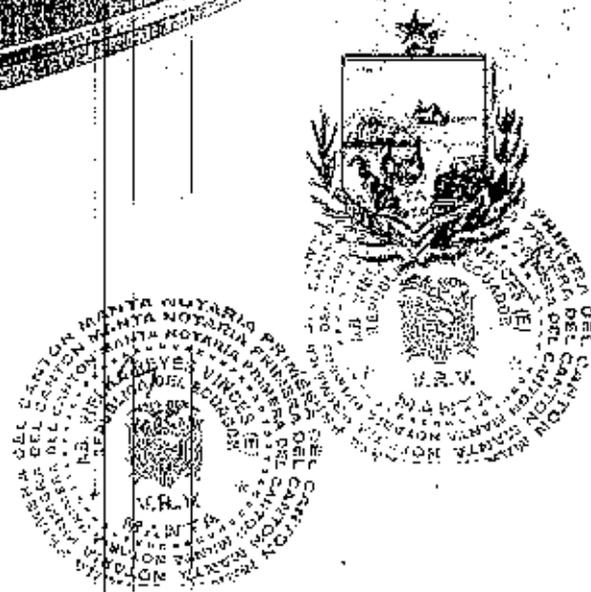
La presente, la portadora puede hacer uso de este  
documento de la mejor forma, sin que esto  
perjudique a la empresa que represento.

Cordialmente.



Bolívar López Velásquez.

C/I 130419773-2



No. 1275-SM-SMC  
Manta, agosto 22 de 2012

Señor  
*Ricardo Orley Zambrano Suárez*  
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines consiguientes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 031-ALC-M-JEB, de fecha 22 de agosto 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 "R.O. SUITES", de propiedad del señor Ricardo Orley Zambrano Suárez, ubicado en la Floresta (Barbasquillo) parte del lote "B" de la parroquia y cantón Manta, clave catastral No. 1162413000.

Sin otro particular, suscribo

Atentamente,

*Soraya Mera Cedeno*  
Soraya Mera Cedeno  
SECRETARIA MUNICIPAL  
SECRETARIA GENERAL



Patricio g.  
Trámite No. 5630

*Ab. Yllia Rojas Vinces*  
NOTARIA PRIMERA (E.)  
CANTÓN MANTA



**RESOLUCIÓN No. 031-ALC-M-JEB-2012**  
**PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "R.O. SUITES"**  
*ADMINISTRACIÓN ING. JUAN ESTEBAN BONTILLA*

**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 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 68 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 ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas;*

Que, el artículo 382 del COGOTAD, 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 de Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades, 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 Ricardo Zambrano Suárez, ingresa solicitud al despacho de la Alcaldía, el 20 julio de 2012, asignándosele el trámite No. 5630, requiriendo la autorización al régimen de propiedad horizontal del Edificio "R.O. SUITES", de propiedad del señor Ricardo Zambrano Suárez, ubicado en la Floresta (Bartascuillo) parte del lote "B" de la parroquia y cantón Manta clave catastral No. 1162413006.

Que, mediante Oficio No. 658-DPUM-JCVP.11. No. 030, de fecha 14 de agosto de 2012, Directora de Planeamiento Urbano, Arq. Janeth Cedeno Villavicencio, comunica al señor Alcalde, que en base al informe presentado por el arquitecto Franklin Holguín Briones, Técnico responsable del Área de Control Urbano, lo siguiente:

Que, el Edificio "R.O. SUITES", comprende de un bloque de tres (3) plantas, características de formas irregulares detalladas a continuación: Planta Baja-Desarrolla:



Act. 2.- Resolución No.031-ALC-M-JEB-2012 PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "R.O. SUITES"

sobre los niveles + 0,20m y + 0,45m; Comprende tres departamentos identificados como 2 (dos) y 3 (tres) y trece plazas de estacionamientos signadas desde el "E-01" hasta el "E-13"; existiendo además sus respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.  
**Primera Planta Alta:** Desarrollada sobre el nivel + 3,51m; compuesta por cuatro departamentos signados como 4 (cuatro), 5 (cinco), 6 (seis) y 7 (siete), además de sus respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.  
**Segunda Planta Alta:** Desarrollada sobre el nivel + 6,57m; compuesta por cuatro departamentos signados como 8 (ocho), 9 (nueve), 10 (diez) y 11 (once), además de sus respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal, de la parroquia y cantón Manta, clave catastral No. 1162413000.

Que, la Dirección de Planeamiento Urbano, mediante informe No. 050-DPUM-JCV/P.H. No. 030 del 14 de agosto de 2012, suscrita por la Arq. Janeth Cedeño Villavicencio, Directora de Planeamiento Urbano, indica que es procedente aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "R.O. SUITES", de propiedad del señor Ricardo Orley Zambrano Suárez, ubicado en la Floresta (Barbasquillo) parte del lote "B" de la parroquia y cantón Manta, clave catastral No. 1162413000; basadas en las normas constitucionales y legales estipuladas en la presente resolución; y,

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

**RESUELVE:**

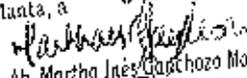
1. Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio Edificio "R.O. SUITES", de propiedad del señor Ricardo Orley Zambrano Suárez, ubicado en la Floresta (Barbasquillo) parte del lote "B" de la parroquia y cantón Manta, clave catastral No. 1162413000.
2. Que, las Direcciones de 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.

Dada y firmada en el Despacho de la Alcaldía de Manta, a los veintidós días del mes de agosto del año dos mil doce.

  
Ing. Jaime Estrada Bonilla

ALCALDE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA  
La COPLA que atecede es fiel copia de la copia  
certificada que me fue presentada en [ ]  
que luego devolvi al interesado, en fe de ello copifio la  
presente.

DE ENE 2012  
Manta, a  
  
Ab. Martha Inés Garchozo Moncayo  
NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

  
NOTARIA PRIMERA (E.)  
CANTÓN MANTA

Patricio G.  
Teléfono No. 5650

TEL. 2611 479 / 2611 558

www.manta.gov.ec

# EDIFICIO R. O. SUITES

## REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO R. O. SUITES INCORPORADO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Considerando:

Que el Edificio denominado "R. O. SUITES", está compuesto de solar y una edificación tipo edificio, que se levanta sobre el solar de clave catastral # 1162413000 del Barrio Barbasquillo, Cantón Manta, Provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio, entre las que se destacan la planta baja y dos pisos altos con sus respectivos departamentos. Edificio, cuyo fin es el de Residencia permanente o vacacional.

Que es necesario expedir el Reglamento Interno de Copropietarios del "Edificio R. O. SUITES", con el fin de que contenga las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes y al mantenimiento y conservación del edificio.

Que la Asamblea de Copropietarios del "Edificio R. O. SUITES", celebrada el día ....., de conformidad con lo establecido en el artículo once de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo treinta y dos del Reglamento de la antedicha Ley, resuelve:

Expedir el siguiente:

### REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL "EDIFICIO R. O. SUITES"

#### CAPITULO I.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

Art. 1.- **ÁMBITO DEL REGLAMENTO.**- El Reglamento Interno de Copropiedad del "Edificio R. O. SUITES", se rige por lo determinado en la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal, su respectivo Reglamento, y la Ordenanza Municipal del cantón Manta sobre Propiedad Horizontal, y el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

Art. 2.- **OBJETO.**- El presente Reglamento Interno tiene por objeto establecer los principios y normas sobre administración, conservación, uso de los bienes comunes del Edificio, las funciones que corresponden a la Asamblea de Copropietarios, facultades y forma de elección del Administrador, distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios y todo lo atinente a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del edificio.

Art. 3.- **OBLIGATORIEDAD.**- Las disposiciones del presente Reglamento Interno, tienen el carácter de obligatorias, y deberán ser acatadas por todos los copropietarios, arrendadores, ocupantes, tenedores a cualquier título, sean estos personas naturales o jurídicas, incluyendo los ocupantes ocasionales o temporales del Edificio, a los trabajadores, dependientes, funcionarios o colaboradores, guardanes, visitantes, y vinculados de las personas naturales o jurídicas que ocupen por cualquier causa legal, el Edificio.

Art. 4.- **VIGENCIA.**- El Reglamento Interno de Copropietarios del "Edificio R. O. SUITES", entrará en vigencia desde su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, y se mantendrá vigente mientras subsista el actual Régimen de Propiedad Horizontal del "Edificio R. O. SUITES".

Art. 5.- **CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO R. O. SUITES.**- El Edificio está compuesto por un cuerpo principal de tres pisos de alto, una planta baja y dos plantas altas y área común de circulación y equipos. La estructura del edificio es de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre pilotes de hormigón a la profundidad recomendada por el estudio de suelos. Las

## EDIFICIO R. O. SUITES

paredes son de bloque alivianado de cemento. Los pisos están nivelados y revestidos de cerámica. Las instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y fuerza de 110V, cableado para teléfono y TV. El edificio cuenta con un sistema de seguridad y combate contra incendios que incluye una red de agua a presión, cañerías con mangueras y extintores por piso, lámparas de emergencia y detectores de humo en los corredores. Además tiene una infraestructura de alarmas contra incendio. La fachada es de mampostería de ladrillo visto y ventanas de aluminio y vidrio. La cubierta es de hormigón armado.

### CAPÍTULO II.- DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

**Art. 6.- BIENES EXCLUSIVOS.-** Son bienes de dominio exclusivo: Los departamentos, las terrazas, y los parqueos pertenecientes a los copropietarios, los mismos que se encuentran descritos en este reglamento.

**Art. 7.- DESTINO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-** El propietario de un departamento o estacionamiento, o la persona a quien el propietario lo cedere a título de dueño, arrendatario, concesionario, comodatario, usuario, etc. no podrá destinarlo para un objeto ilícito, o que afecte a las buenas costumbres, o a la tranquilidad o seguridad de sus vecinos, o a la seguridad y buena conservación del edificio y sus partes, o a un objeto distinto al que se indica en este Reglamento.

Los departamentos no podrán destinarse para discotecas, venta de discos, unidades de producción industrial, ni artesanal, restaurantes, cafeterías, abacerías, florcerías, salas de juego, u otro uso o destinación que no sea la de vivienda sea esta vacacional o permanente.

En las bodegas no podrán almacenarse alimentos perecibles, combustibles, productos combustibles o malolientes, o materiales con un riesgo implícito de siniestro por fuego o acción química.

**Art. 8.- DERECHOS Y FACULTADES SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-** Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos del "Edificio R. O. SUITES", podrán usar su departamento o estacionamiento de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, y de este reglamento Interno. Cualquiera que sea el acto jurídico que se realice en un bien exclusivo, comprenderá los derechos sobre los bienes de propiedad común que corresponda al titular del dominio del departamento, terraza, bodega o estacionamiento.

**Art. 9.- TRIBUTOS SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-** Los impuestos, tasas, contribuciones y demás tributos que afecten a los bienes exclusivos serán de cuenta y cargo de cada uno de sus propietarios.

**Art. 10.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-** Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario:

- a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la solidez o salubridad del "Edificio R. O. SUITES", y que dichas modificaciones cuenten con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, así como también que se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno; y,
- b) Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte de la Muy Ilustre Municipalidad de Manta, respetando además el derecho a la propiedad intelectual de los autores del diseño y de los constructores.

## EDIFICIO R. O. SUITES

Art. 11.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Son obligaciones de los propietarios o usuarios respecto de los bienes exclusivos las siguientes:

- a) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de los departamentos, bodegas o parqueos, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien exclusivo;
- b) Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a los bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;
- c) Mantener el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad.

Art. 12.- PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE SUS BIENES EXCLUSIVOS.- Está prohibido a los propietarios y usuarios de bienes exclusivos:

- a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno;
- b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno. Las obras permitidas requerirán de la autorización de la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en el artículo ocho del presente reglamento interno;
- c) Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para el cual fue construido, es decir, la vivienda, así como también les está prohibido usarlos con fines ilícitos, o destinados a actividades prohibidas por la Ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o cuando afecten el aseo o la salubridad del Edificio;
- d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- f) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y al presente reglamento interno.
- g) No se podrán mantener ningún tipo de mascotas en los departamentos.
- h) Los niveles de música no podrán exceder de los niveles normales y causar molestia a los vecinos.

### CAPÍTULO III.- DE LOS BIENES COMUNES

Art. 13.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del "Edificio R. O. SUITES", las áreas de circulación exterior, oficina del administrador, escaleras, cuartos de equipos, cuartos técnicos, lobbys, cuartos de bombas, y áreas verdes.

Art. 14.- DERECHOS INSEPARABLES.- La copropiedad, uso y goce sobre los bienes comunes son proporcionales e inseparables de la propiedad, uso y goce de los bienes exclusivos. En la enajenación, gravamen o limitación de dominio de éstos, estará incluida la respectiva cuota sobre aquéllos.

*Sra. Vialto Rojas Torres*  
NOTARIA PRIMERA (E.)  
CANTÓN MANTA

## EDIFICIO R. O. SUITES

**Art. 15.- DERECHOS DEL USUARIO.**- El arrendatario, comodataria, usuario, acreedor anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del "Edificio SAN MARINO", y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

Los bienes comunes del "Edificio R. O. SUITES", no podrán ser apropiados ni individual, ni exclusivamente, y sobre ellos, cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario, y dependiente, cuya cuota de participación está establecida en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

**Art. 16.- REPARACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.**- La Asamblea de Copropietarios aprobará la reparación de los bienes comunes, de acuerdo con la propuesta presentada por el Administrador. Si se trata de reparaciones necesarias y urgentes por el peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen el derecho de dominio, el Administrador podrá proceder a su inmediata realización sin esperar la autorización de la Asamblea de Copropietarios.

**Art. 17.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.**- La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el Directorio General y/o el Administrador y/o el Presidente, siempre y cuando, no contravenga la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, el presente reglamento interno, la Ordenanza Municipal del cantón Manta sobre Propiedad Horizontal, el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

**Art. 18.- PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS Y USUARIOS.**- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, y, en general, a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del "Edificio R. O. SUITES", respecto de los bienes comunes lo siguiente:

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes;
- b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
- c) Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
- d) Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en la fachada del Edificio;
- e) Obstruir las áreas comunes que sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del inmueble, quedando facultado el Presidente y/o el Administrador para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones se la realizará de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno;
- i) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- j) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- k) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada del Edificio, en las paredes o cualquiera de las áreas comunes;
- l) Oponerse a la entrada de sus bienes exclusivos, del Presidente, del Administrador, obreros o técnicos designados por ellos para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes;
- m) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados;

## EDIFICIO R. O. SUITES

- n) Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador del Edificio, en la que se certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el Edificio;
- o) El Administrador por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arrendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
- p) Utilizar los bienes comunes del Edificio como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.
- q) Lavar los vehículos en las áreas comunes del Edificio.

### CAPÍTULO IV.- DE LAS SANCIONES

**Art. 19.- SANCIONES.-** La realización de uno o más actos prohibidos, será sancionado de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno, sin perjuicio del pago de las reparaciones e indemnizaciones a que hubiere lugar.

**Art. 20.- DE LA VESTIMENTA.-** Toda persona que ingrese al Edificio, sea de forma esporádica o habitual, deberá presentar la vestimenta adecuada, esto es, que no se permitirá el ingreso de personas semidesnudas o que de alguna manera atenten contra el pudor de los demás copropietarios.

**Art. 21.- DE LOS PARQUEOS Y ÁREAS DE INGRESO.-** Los copropietarios solamente podrán estacionarse en los sitios asignados, es decir, los parqueos ubicados en los subsuelos del Edificio. Queda prohibido a los chóferes, guardaespaldas, empleados domésticos o cualquier otro trabajador el uso de lobby, pasillos interiores, y áreas comunes del inmueble. Los servicios de limpieza, mantenimiento, y pintura de los subsuelos de parqueos, será ordenado por el Administrador. Es prohibido hacer uso del pito, o alarmas en los parqueos.

El incumplimiento de cualquiera de estas disposiciones, será sancionado con una multa de valor fijado por la Administración del Edificio.

**ART. 22.- DEL RUIDO.-** Está prohibido hacer ruido que altere la tranquilidad de los copropietarios. Quienes infrinjan esta disposición, serán sancionados con una multa de valor a ser fijado por el Administrador del edificio.

**Art. 23.- DE LAS MASCOTAS.-** Queda terminantemente prohibido la admisión de mascotas o animales domésticos. Su incumplimiento dará lugar a la denuncia a las Autoridades de Sanidad, sin perjuicio de la respectiva multa fijada por la Administración del Edificio.

**Art. 24.- MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS.-** En caso de mora en el pago de expensas ordinarias o extraordinarias, el Administrador cobrará los respectivos intereses de mora, calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes atrasado sin cancelación, a más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que ocasionen.

Si un copropietario o usuario no pagare las expensas establecidas, pasados los treinta días de acordadas, el Administrador podrá iniciar las acciones legales para su cobro de conformidad con la legislación vigente.

Los copropietarios, en razón del derecho de uso del departamento, bodega o parqueo otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios, emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las obligaciones por parte de éstos, asumirán dicho incumplimiento y, deberán además de solicitar

## EDIFICIO R. O. SUITES

el establecimiento de sanciones antes detalladas, dar por terminado el contrato de arrendamiento o comodato y proceder a la recuperación del departamento de vivienda en forma inmediata, observando el procedimiento convenido en el contrato o cualquier otro previsto en la Ley.

**Art. 25.- OTRAS SANCIONES.-** La Asamblea de Copropietarios estará facultada a imponer sanciones de acuerdo a la gravedad del incumplimiento del presente Reglamento Interno, y de las demás disposiciones que regulan la propiedad horizontal.

### CAPITULO V.- DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

**Art. 26.- DERECHOS Y OBLIGACIONES.-** Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Edificio, y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos del Edificio y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y este Reglamento Interno;
- c) Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión a través del voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y del reglamento interno le asignan como miembro de ese órgano colegiado;
- d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal, acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador;
- e) Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;
- f) Permitir a la persona que ejerza la administración del Edificio, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
- g) Notificar al Administrador del Edificio, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, quedará encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia;
- h) Introducir cláusula especial, en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al presente reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por el Directorio General. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican anteriormente al Administrador del Edificio, previa a la celebración de los mismos. El Administrador no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanadas del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Órganos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;
- i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;
- j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle el Administrador del Edificio. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;
- k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,
- l) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y en el presente Reglamento Interno.

## EDIFICIO R. O. SUITES

Art. 27.- DERECHO DE USO DE SERVICIOS COMUNALES.- Para que los copropietarios o usuarios tengan derecho a recibir y usar los servicios comunes, deberán estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que fije la Asamblea de Copropietarios.

Art. 28.- OBLIGACION ESPECIAL.- El hecho que un bien exclusivo haya permanecido cerrado o sin ser habitado, no exonerará al copropietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias y, en caso de mora, los respectivos intereses calculados en base de la tasa de Interés activa vigente del Banco Central del Ecuador por cada mes o fracción de mes decurrido sin cancelación.

Art. 29.- REPRESENTACION.- Cuando un bien exclusivo pertenezca a dos o más personas, estas deberán nombrar un mandatario en forma legal para que los represente en todo lo relacionado con la propiedad y su administración.

### CAPITULO VI.- DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO

Art. 30.- DE LA APROBACION DEL PRESUPUESTO.- La Asamblea General de Copropietarios, en su reunión ordinaria, analizará y aprobará con la votación de más de la mitad de los asistentes a la misma, el presupuesto de mantenimiento, conservación, seguridad y demás gastos presentados por el Administrador. Dicho presupuesto deberá tomar en cuenta el déficit o el superávit del ejercicio anterior. El presupuesto tendrá vigencia por un año fiscal, esto es, desde enero hasta diciembre de cada año.

Art. 31.- DE LA ADMINISTRACION DE LOS BIENES COMUNES.- La Administración de los bienes comunes estará a cargo del Administrador del Edificio.

Art. 32.- EXPENSAS ORDINARIAS.- Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de conserjes y empleados del condominio, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de ascensores, mantenimiento de jardines y áreas comunes, mantenimiento de equipos, útiles de limpieza, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustibles para equipos del condominio y su seguro.

Es obligación de todos los copropietarios del Edificio, contribuir al pago de gastos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes, proporcionalmente a la alícuota que cada uno de ellos mantenga sobre los bienes comunes según el presupuesto aprobado. Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al Edificio.

Cada Copropietario es responsable de los aportes a los que se refiere el inciso anterior desde cuando adquiere el dominio de un bien exclusivo. Ningún copropietario estará exento de esta obligación, aun cuando haya cedido sus derechos, renunciado a ellos o abandonado su propiedad, mientras sea el titular de dominio. Quienes en su nombre sean tenedores, usuarios o usufructuarios serán solidariamente responsables por dichos conceptos, que se deben pagar los primeros cinco días del mes.

Art. 33.- DEFICIT PRESUPUESTARIO.- Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea de Copropietarios, resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y mejora de los bienes comunes, se convocará a una Asamblea Extraordinaria en la que se

## EDIFICIO R. O. SUITES

acordarán los ajustes requeridos y se fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios, las que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.

**Art. 34.- EXPENSAS EXTRAORDINARIAS.-** Expensas extraordinarias son las que a la Asamblea de Copropietarios para obras ocasionales emergentes o inversiones en el Edificio, y no se destinarán para cubrir expensas ordinarias.

**Art. 35.- REPOSICION EN LOS BIENES COMUNES POR DAÑOS.-** Los gastos de reparación o reposición que se originen en actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, serán de cuenta exclusiva del copropietario y usuario responsable en forma solidaria.

**Art. 36.- DEL FONDO COMUN DE RESERVA.-** Se establece la obligación de crear un Fondo Común de Reserva para reparaciones de los bienes de dominio común, para gastos comunes urgentes o imprevistos por fuerza mayor como accidentes y terremotos y para gastos programados que deban realizarse a futuro de acuerdo a la vida útil de materiales y elementos, como la pintura o recubrimiento exterior del inmueble y reparaciones de cubiertas y techos. Este fondo se formará con un porcentaje de recargo no menor al cinco por ciento (5%) sobre los gastos comunes, y se incrementará con el producto de multas, intereses y aportes voluntarios.

### CAPITULO VII.- GOBIERNO, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL DEL EDIFICIO

**Art. 37.- ORGANOS ADMINISTRATIVOS.-** La administración y control del Edificio estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador.

**Art. 38.- DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.-** La Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios, reunidos con el quórum y las demás condiciones exigidas por la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y el presente reglamento interno.

**Art. 39.- DERECHO DE VOTO.-** Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alcuota de dominio que corresponda al bien exclusivo, según sea el caso; siempre y cuando estén al día en sus pagos.

**Art. 40.- DIRECCION DE LA ASAMBLEA.-** La Asamblea estará presidida por un Presidente designado por la Asamblea General. Actuará como Secretario de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda, el Administrador en caso de falta de éste, se nombrará un Secretario ad hoc. El Presidente será elegido por la Asamblea para el periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. En caso de ausencia temporal del Presidente podrá presidir la Asamblea otro copropietario designado para el efecto. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de copropietario del Edificio.

**Art. 41.- 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 fueran convocadas, para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

**Art. 42.- CONVOCATORIA.-** La convocatoria a Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el Presidente o el Administrador, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 30% del total de votos del Edificio.

## EDIFICIO R. O. SUITES

En caso que el Presidente o el Administrador, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al Inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 50% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

La convocatoria se efectuará mediante documento escrito, con ocho días hábiles por lo menos de anticipación a la fecha de reunión, en la que constarán, el lugar, la fecha, la hora y los asuntos a tratarse en la sesión.

En el caso que no hubiera quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, ésta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de sesenta minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios presentes. No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

**Art. 43.- ASAMBLEA UNIVERSAL.-** La Asamblea Universal podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

**Art. 44.- QUORUM.-** El quórum para las reuniones de la Asamblea General, en primera convocatoria, estará integrado por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho a voto, que represente más del 50% de las alícuotas de propiedad del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal. En segunda convocatoria, el quórum quedará establecido con el número de copropietarios con derecho a voto, que se encuentren presentes.

A efectos de reformar el reglamento interno o adoptar uno nuevo, deberá estar presente el 50% de copropietarios con derecho a voto. El Secretario de dicha Asamblea General llevará un registro con la firma o representación de cada asistente a la misma.

Para ejercer el derecho de voto en la Asamblea, cada copropietario deberá encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración. Cada copropietario tendrá votos en proporción a sus respectivas alícuotas.

**Art. 45.- REPRESENTACION.-** Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de representante. La representación se otorgará por medio de una carta cursada al Presidente o Administrador, la misma que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

**Art. 46.- DERECHO DE ASISTENCIA.-** Es el copropietario quien tiene derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo lo previsto en el artículo anterior de este Reglamento Interno.

**Art. 47.- VOTACION.-** Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los votos presentes en la Asamblea.

**Art. 48.- APROBACION DE ACTAS.-** Las actas de la Asamblea serán aprobadas en la misma sesión; llevarán las firmas autógrafas del Presidente y del Secretario. El Administrador llevará bajo su responsabilidad, el Libro de Actas en originales.

**Art. 49.- RESOLUCIONES.-** Las resoluciones de la Asamblea son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que

## EDIFICIO R. O. SUITES

ejercen derechos de uso sobre los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

**Art. 50.- DEBERES Y ATRIBUCIONES.-** Son deberes y atribuciones de la Asamblea General:

- a) Elegir y remover de su cargo al Administrador y al Presidente de la Asamblea de Copropietarios; este último a su vez será el Presidente del Directorio General;
- b) Elegir y remover de sus cargos, a los tres miembros que conforman el Directorio General;
- c) Examinar y resolver sobre Informes, cuentas, balances y presupuestos que le presentaren el Directorio General, el Presidente y/o el Administrador;
- d) Señalar de acuerdo con este Reglamento, las cuotas de contribución de cada copropietario para las expensas ordinarias y extraordinarias de los bienes comunes generales e individuales y, seguros obligatorios;
- e) Revocar o reformar las decisiones del Directorio General, del Presidente y/o del Administrador, que sean contrarias a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento, y a este reglamento interno;
- f) Expedir o reformar y protocolizar el reglamento interno del inmueble, e interpretarlo con fuerza obligatoria;
- g) Ordenar, cuando lo estime necesario o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración;
- h) Exigir al Administrador, cuando lo creyera conveniente, una garantía para que responda por el fiel y correcto desempeño de su cargo, determinando la forma en que ha de rendirse esa garantía y el monto de la misma;
- i) Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del Edificio;
- j) Autorizar al Presidente o al Administrador, la contratación del seguro obligatorio que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General;
- k) Resolver cualquier asunto inherente a la administración del Edificio; y aquéllos que le planteen: el Presidente, el Administrador, o los copropietarios.

**Art. 51.- DEL DIRECTORIO GENERAL.-** El Directorio General, estará integrado por tres copropietarios del Edificio, elegidos por la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y en su Reglamento General.

Los miembros del Directorio durarán un año en el ejercicio de su cargo y podrán ser reelegidos indefinidamente.

**Art. 52.- DIRECCION Y SECRETARIA.-** El Directorio General estará presidido por su Presidente, elegido por la Asamblea, y a falta temporal de éste por otro de sus miembros elegido para dicho efecto. Si la ausencia es definitiva, la Asamblea de Copropietarios designará su remplazo. Actuará como Secretario del Directorio General, el Secretario de la Asamblea de Copropietarios, quien tiene solamente voz y no voto.

**Art. 53.- RENUNCIA.-** El Directorio General deberá aceptar las renunciaciones y conceder las licencias solicitadas por sus miembros, siempre y cuando no afecten a su funcionamiento. Las resoluciones deberán constar en el acta de la respectiva reunión. A falta de resolución favorable, el miembro respectivo deberá continuar en sus funciones hasta tanto sea remplazado.

**Art. 54.- CONVOCATORIA Y SESIONES.-** El Directorio General se convocará y tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las reuniones ordinarias se las realizarán durante los tres primeros meses de cada año, y las extraordinarias, durante los nueve últimos meses del año.

## EDIFICIO R. O. SUITES

Art. 55.- REUNIONES UNIVERSALES.- El Directorio General podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento o lugar, siempre que concurren todos sus miembros principales, en cuyo caso se tratará de una reunión universal.

Art. 56.- QUORUM.- El quórum para las reuniones del Directorio General estará integrado por la concurrencia de un número de miembros que representen más de la mitad. Si no hubiere tal quórum se hará una segunda convocatoria, la que podrá iniciarse una vez que hayan transcurrido al menos sesenta minutos desde la hora en que fue convocada la primera reunión, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de miembros que asistan.

Art. 57.- REPRESENTACION.- A las reuniones del Directorio General asistirán su Presidente, sus miembros y el Secretario del mismo. De ser el caso, el Directorio General podrá invitar a una o varias personas para tratar específicamente el asunto inherente y puntualizado en la convocatoria. El Directorio podrá solicitar la presencia en sus sesiones de Asesores Especializados o Profesionales que, asistirán con voz pero sin voto. En ningún otro caso se permitirá la participación de persona alguna, inclusive tratándose de copropietarios del edificio.

Art. 58.- VOTACION Y DECISIONES.- Cada miembro del Directorio General tiene derecho a un voto. Las decisiones del Directorio General se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los concurrentes a la sesión. En caso de empate en la votación, el Presidente del Directorio General la dirimirá.

Art. 59.- APROBACION DE ACTAS.- Las actas del Directorio General deberán ser aprobadas en la misma reunión; llevarán las firmas autógrafas del Presidente, del Directorio General y del Secretario, quien dará fe de lo resuelto. El Secretario llevará bajo su responsabilidad, un Libro de reuniones de las Actas originales.

Art. 60.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones que adopte el Directorio General son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos y/o comunes del Edificio.

Art. 61.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL DIRECTORIO GENERAL.- Son deberes y atribuciones del Directorio General:

- a) Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presentare la Administración;
- b) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la proforma del presupuesto anual de gastos del edificio; la que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán;
- c) Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del Edificio;
- d) Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes del inmueble declarado en propiedad horizontal;
- e) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General, el proyecto de Reglamento Interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- f) Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración del Edificio;

*Solita Vialba Sotomayor*  
NOTARIA PRIMERA (E.)  
CANTON MARIATEGUI

## EDIFICIO R. O. SUITES

- g) Autorizar por escrito al Administrador, para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes, y señalar sus respectivas remuneraciones; y,
- h) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del Edificio y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.

Adicionalmente, podrá ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignan la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

**Art. 62.- DEL PRESIDENTE.-** El Presidente de la Asamblea General de Copropietarios, que además será el Presidente del Directorio General, según corresponda, será elegido por la Asamblea General para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de Copropietario.

**Art. 63.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL PRESIDENTE.-** Son atribuciones y deberes del Presidente:

- a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda;
- b) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea del caso, dirimir la votación ejerciendo el mismo;
- c) En caso de falta o impedimento temporal del Administrador, designará provisionalmente su remplazo o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo más conveniente;
- d) Previa autorización de la Asamblea General, contratará una póliza de seguro contra incendio y daños a los ascensores, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y, cuidar de sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes, los contratará a favor de los copropietarios; y,
- e) Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquéllas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

**Art. 64.- DEL ADMINISTRADOR.-** La persona que ejerza la administración del Edificio, será elegido por la Asamblea de Copropietarios, para el período de un año, pudiendo ser reelegida indefinidamente. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario del inmueble. Si la persona que ejerza la administración faltare temporalmente, se delegará a otro copropietario esas funciones y, si la falta fuese definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.

**Art. 65.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR.-** Son atribuciones y deberes de la persona que ejerza la Administración:

- a) Administrar los bienes comunes del Edificio, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
- b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del Edificio y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
- c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal, y de su Reglamento General, el proyecto de reglamento interno y las normas necesarias y convenientes para la

# EDIFICIO R. O. SUITES

- administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- e) Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá comparecer, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este reglamento interno;
  - f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
  - g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Edificio; y, la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos del Edificio; cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos.
  - h) Solicitar que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
  - i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas;
  - j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del Edificio; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
  - k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
  - l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;
  - m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
  - n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
  - o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;
  - p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el inmueble;

## EDIFICIO R. O. SUITES

- q) La correspondencia de la administración del Edificio, será firmada por el Presidente y/o por el Administrador;
- r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y este reglamento Interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del Inmueble;
- s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- t) Previa autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el inmueble;
- u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual del Edificio;
- v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del Edificio;
- w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del Inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y el presente reglamento Interno, así como las resoluciones de los Órganos de Administración del Edificio.

Art. 66.- REPRESENTACION LEGAL.- La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio R. O. SUITES, la ejerce individualmente, el Presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

### CAPÍTULO VIII.- DE LA SEGURIDAD

Art. 67.- SISTEMA DE SEGURIDAD.- El costo del sistema de seguridad que se contrate en el Edificio, serán asumidos a prorrata de cada alícuota de propiedad por cada departamento y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

### CAPÍTULO IX.- SOLUCION DE CONFLICTOS

Art. 68.- Cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del Edificio, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante la Asamblea de Copropietarios.

Así mismo, los copropietarios podrán convenir, previo acuerdo por escrito, que las diferencias que surjan entre ellos, en relación con los derechos de utilización y goce sobre las propiedades exclusivas o sobre los bienes comunes del Inmueble declarado en propiedad horizontal, serán sometidos a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación, publicada en el Registro Oficial No. 145 del 4 de septiembre de 1997, salvo disposición legal en contrario.

Pro. Pilar Santana  
RESPONSABLE TECNICO



NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA  
La COPIA que antecede es fiel copia de la copia  
certificada que me fue presentada en 02 fejas útiles y  
que luego devolví al interesado, en fe de ello confiero la  
presente.

06 ENE 2013  
Manta, a

Ab. Martha Inés Gamacho Moncayo  
NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA de la escritura pública de COMPRAVENTA que otorga la señora HEATHER ANNETTE BAKER a favor de los cónyuges señor JUAN CARLOS VITERI MARTINEZ y señora MARÍA MAGDALENA BURBANO DUEÑAS.- Firmada y sellada en Manta, a los seis días del mes de Enero del año dos mil quince.-

Ab. Mónica Inés Ganchozo Moncayo  
NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

