212 3SC 10071

NOTARIA PUBLICA SEGUNDA
Abg. Patricia Mendoza Briones
MANTA - ECUADOR

---------ESCRITURA PÚBLICA--------

DE: COMPRAVENTA.-

QUE OTORGAN: LOS SEÑORES PEDRO GONZALO LOAIZA CEDEÑO Y ROSA VIRGINIA SANTANA PARRAGA.-

A FAVOR: DE LOS CONYUGES ENRIQUE LUBINO PAZ FORTTY Y MARIA ISABEL ARBOLEDA POVEDA.-

COPIA: PRIMERA

CODIGO NUMERICO 2014.13.08.02 P 06639

NOTARIA SEGUNDA DEL CANTON MANTA
Autorizada por la Notaria Segunda
Abogada Patricia Mendoza Briones

CUANTIA: $ 43.921,50

FECHA DE OTORGAMIENTO: 05 DE DICIEMBRE DEL 2014

NOTARÍA PÚBLICA SEGUNDA
Abg. Patricia Mendoza Briones
MANTA - ECUADOR

FACTURA NÚMERO: 001-001-000011062

CODIGO NUMÉRICO: 2014.13.08.02.P06639

COMPRAVENTA.- OTORGAN LOS SEÑORES PEDRO GONZALO LOAIZA CEDEÑO Y ROSA VIRGINIA SANTANA PARRAGA; A FAVOR DE LOS CONYUGES SEÑORES ENRIQUE LUBINO PAZ FORTTY Y MARIA ISABEL ARBOLEDA POVEDA.-

CUANTIA: $43.921,50

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día viernes cinco de diciembre del año dos mil Catorce, ante mí, **ABOGADA PATRICIA MENDOZA BRIONES**, Notaria Pública Segunda del cantón Manta, comparecen y declaran por una parte, los señores PEDRO GONZALO LOAIZA CEDEÑO Y ROSA VIRGINIA SANTANA PARRAGA, portadores de las cedula de ciudadanía números uno tres cero cero cinco ocho uno nueve nueve guión seis, y uno tres cero cero nueve ocho cinco uno siete guión uno, respectivamente, de estado civil divorciados, a quienes para efectos de este contrato se les llamaran simplemente "Los Vendedores"; y, por otra parte los cónyuges señores ENRIQUE LUBINO PAZ FORTTY y MARIA ISÁBEL ARBOLEDA POVEDA, portadores de las cedulas de ciudadanía números uno tres cero cuatro tres tres tres siete nueve guión cero, y cero nueve uno seis siete cinco tres seis siete guión seis, respectivamente, de estado civil casados entre si, a quienes más adelante se los llamarán simplemente "Los Compradores". Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en esta ciudad de Manta; y en virtud de haberme exhibido sus cédulas de ciudadanía, cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas por mí, agrego a esta Escritura de COMPRAVENTA, hábiles y capaces para contratar y

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

y obligarse a quienes de conocer personalmente, doy fe. - Bien instruidos en el objeto y resultados de esta Escritura Pública de COMPRAVENTA, a cuyo otorgamiento proceden por sus propios derechos, así como examinados que fueran en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta Escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a Escritura Pública el texto de la Minuta que me entregan cuyo tenor literario es el que sigue: **SEÑORA NOTARIA:** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar una en la cual conste el contrato de compraventa contenida en las cláusulas que a continuación se detallan: **PRIMERA.- COMPARECIENTES:** Intervienen en el otorgamiento y suscripción de este contrato por una parte los señores PEDRO GONZALO LOAIZA CEDEÑO Y ROSA VIRGINIA SANTANA PARRAGA, portadores de las cedula de ciudadanía números uno tres cero cero cinco ocho uno nueve nueve guión seis, y uno tres cero cero nueve ocho cinco uno siete guión uno, respectivamente, de estado civil divorciados, a quienes para efectos de este contrato se les llamaran simplemente "Los Vendedores"; y, por otra parte los cónyuges señores ENRIQUE LUBINO PAZ FORTTY y MARIA ISABEL ARBOLEDA POVEDA, portadores de las cedulas de ciudadanía números uno tres cero cuatro tres tres tres siete nueve guión cero, y cero nueve uno seis siete cinco tres seis siete guión seis, respectivamente, de estado civil casados entre si, a quienes más adelante se los llamarán simplemente "Los Compradores". Los comparecientes declaran ser ecuatorianos, mayores de edad, y domiciliados en esta ciudad de Manta. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.- a)** Con fecha dieciocho de Julio de mil novecientos setenta y ocho, bajo el número quinientos cincuenta y tres, se

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

encuentra inscrita la escritura pública de COMPRAVENTA celebrada en la Notaría Tercera del cantón Manta, el día catorce de marzo de mil novecientos setenta y siete, en la que consta que los señores José Higinio Andrade Bravo y Rosa Antonia Verduga dieron en venta real a los señores Pedro Gonzalo Loaiza Cedeño y Rosa Virginia Santana Párraga, de estado civil casados, los lotes de terreno ubicado en la parroquia Tarqui del cantón Manta, signados con los números uno, dos, tres, cuatro de la manzana A, que unidos entre sí forman un solo cuerpo cierto, con las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE, treinta y cinco metros y Avenida 4 de Noviembre; POR ATRÁS, treinta y tres metros cuarenta centímetros y calle pública innominada; POR EL COSTADO IZQUIERDO, con treinta y tres metros cincuenta centímetros y calle pública innominada; POR EL COSTADO DERECHO, con cuarenta y tres metros ochenta centímetros y lote número cinco de la misma manzana de los vendedores y con terreno del señor Juan Elías Vargas, con un área total de UN MIL TRESCIENTOS VEINTIUN METROS CUADRADOS Y OCHENTA TRES decímetros CUADRADOS. Posteriormente se realizaron varias ventas, que se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad. A la presente fecha existe un remanente, que consta inscrita en el Registro de la Propiedad el doce de diciembre del año dos mil doce, bajo el número tres mil cuatrocientos noventa y cinco, y autorizada por la Notaría Primera fecha de otorgamiento cuatro de septiembre del año dos mil doce, cuyos linderos y medidas son las siguientes: POR EL FRENTE, diecinueve metros cuarenta centímetros y lindera con Avenida 4 de Noviembre; POR ATRÁS, diecinueve metros sesenta y nueve centímetros y lindera con propiedad del señor César Gonzalo Loaiza Santana; POR EL COSTADO DERECHO, catorce metros

Ab. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

veintinueve centímetros y lindera con propiedad de Galo Villalva; POR EL COSTADO IZQUIERDO, once metros catorce centímetros y lindera con calle pública. Con un área total de DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CUADRDOS SETENTA Y DOS CENTÍMETROS CUADRADOS. En este terreno existe una construcción que sus propietarios han decidido declararla en propiedad horizontal; y b) Posteriormente con fecha veintiséis de Junio del Dos mil catorce se encuentra inscrita la Constitución de la Propiedad Horizontal y los Planos del Edificio denominado LOAIZA SANTANA, mediante Escritura Publica autorizada en la Notaria Segunda del Cantón Manta, con fecha dieciséis de Junio del Dos mil catorce.- **TERCERA.- COMPRAVENTA:** En virtud de los antecedentes expuestos, los Vendedores, los señores PEDRO GONZALO LOAIZA CEDEÑO Y ROSA VIRGINIA SANTANA PARRAGA, dan en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges señores ENRIQUE LUBINO PAZ FORTTY Y MARIA ISABEL ARBOLEDA POVEDA, el Departamento C1 del Edificio denominado LOAIZA SANTANA, ubicado en la Avenida cuatro de Noviembre de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta: Departamento C1 ubicado en la tercera planta Alta - conformado por los ambientes de hall, comedor, sala con salida a un balcón, cocina, alacena, lavandería, dormitorios uno, dos, y tres, que comparten un baño general; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la tercera planta alta; se accede a él desde el área común de circulación peatonal existente para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos: **POR ARRIBA:** lindera con las terrazas pertenecientes a los Departamentos A1 y B1 y en mínima parte con el Departamento D1. **POR ABAJO:** lindera con el Departamento B1. **POR EL NORTE:** Partiendo desde el " vértice Nor - Este hacia el Oeste en dos metros

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

sesenta y tres centímetros y lindera con vacío hacia el área común de planta baja; desde este punto gira hacia el Sur en cero metros cinco centímetros; desde este punto gira hacia el Oeste en cuatro metros cuarenta y ocho centímetros, y lindera en sus dos extensiones con el área común existente para este nivel; desde este punto gira hacia el Norte en un metro veinte centímetros y lindera con el área común existente para este nivel; desde este punto gira hacia el Oeste en un metro sesenta centímetros; desde este punto gira hacia el Norte en un metro cincuenta centímetro; desde este punto gira hacia el Oeste en cuatro metros diez centímetros y lindera en sus tres extensiones con el Departamento C2. **POR EL SUR:** Lindera con vacío hacia la calle pública en treco metros treinta y nueve centímetros. **POR EL ESTE:** Lindera con vacío hacia el área comúri de planta baja en diez metros tres centímetros. **POR EL OESTE:** Lindera con vacío hacia la Avenida 4 cuatro de Noviembre en ocho metros setenta y nueve centímetros. Área total: ciento dieciséis metros cuadrados con tres centímetros cuadrados. Área neta: ciento dieciséis metros cuadrados con tres centímetros cuadrados. Alícuota % 0,1045. Área de terreno veinticinco metros cuadrados con ochenta y nueve centímetros cuadrados. Área común: quince metros cuadrados con cuarenta y ocho centímetros cuadrados. Área total de ciento treinta y un metros cuadrados cincuenta y un metros cuadrados.- No obstante de determinarse sus mesuras, el bien materia de este acto se vende como Cuerpo Cierto bajo los linderos ya determinados, cualquiera que sea su cabida, por lo tanto se transfiere a favor de los compradores el dominio uso, goce, servidumbres y todo cuanto se encuentre en dicho predio. **CUARTA.- PRECIO:** El precio pactado por las partes contratantes por el bien inmueble

NOTARIA PÚBLICA SEGUNDA Ab. Patricio Mendoza Briones AMBATO - ECUADOR

Ab. Patricio Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Ambato - Ecuador

que se detalla en la cláusula tercera de este contrato, es de CUARENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS VEINTIUNO 50/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD $ 43.921,50), cantidad que los vendedores reciben en dinero en efectivo y en moneda de curso legal, quienes declaran que lo reciben a su entera satisfacción concediéndole de este modo a los "compradores" el dominio y posesión del bien raíz objeto de este contrato con sus entradas y salidas, servidumbres activas y pasivas a él anexas, usos y costumbres legales. **QUINTA ACEPTACIÓN.-** Las partes intervinientes aceptan el contenido del presente instrumento por convenir a sus intereses y estar de acuerdo con lo estipulado. **SEXTA DECLARACIÓN:** Expresamente los "vendedores" declaran que sobre el bien inmueble no pesa gravamen de ninguna naturaleza, sin embargo se obligan al saneamiento por evicción conforme la Ley. **SEPTIMA.- AUTORIZACIÓN:** Los "compradores" quedan autorizados para que el presente contrato de compraventa pueda ser inscrito en el Registro de la Propiedad correspondiente y de esta forma se perfeccione la tradición del mismo. **OCTAVA.- SOMETIMIENTO AL REGLAMENTO INTERNO:** Los compradores señores ENRIQUE LUBINO PAZ FORTTY y MARIA ISABEL ARBOLEDA POVEDA, manifiesta que conocen y aceptan el Reglamento interno del edificio LOAIZA SANTANA, que se encuentra agregado en esta Escritura, por lo tanto se comprometen a cumplir con lo estipulado en dicho reglamento. **NOVENA: GASTOS:** Los "vendedores" entregan el bien inmueble saneado y pagado todos los impuestos y, los gastos que demande el presente contrato de compraventa será de cuenta de los "compradores", a excepción del pago de impuesto de utilidad o plusvalía que en caso de haberlo pagarán los "vendedores"

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

DECIMA: LA DE ESTILO.- Usted señor Notario se servirá añadir las demás cláusulas de estilo para la perfecta validez de este instrumento. Minuta firmada por el señor Abogado Ramón Alejandro Cedeño Rivas, matrícula 13-1977-01 del FAM. (HASTA AQUÍ LA MINUTA) que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorporan queda elevada a Escritura Pública con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, para la celebración de la presente Escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley Notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mí la Notaria, se ratifican en su contenido, y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta Notaria, de todo cuanto doy fe.

PEDRO GONZALO LOAIZA CEDEÑO
C.C. 130058199-6

ROSA VIRGINIA SANTANA PARRAGA
C.C. 130098517-1

ENRIQUE LUBINO PAZ FORTTY
C.C. 130433379-0

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

MARIA ISABEL ARBOLEDA POVEDA
C.C. 091675367-6

LA NOTARIA

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta - EP

48997

Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 48997

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 03 de diciembre de 2014*
Parroquia: Manta

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

LINDEROS REGISTRALES:

Departamento C1 del Edificio denominado LOAIZA SANTANA , ubicado en la Avenida 4 de Noviembre de la Parroquia Tarqui del Canton Manta. Departamento C1 ubicado en la 3era. planta Alta- conformado por los ambientes de hall, comedor, sala con salida a un balcón, cocina, alacena, lavandería, dormitorios 1, 2 y 3 que comparten un baño general; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la 3era planta alta; se accede a él desde el área común de circulación peatonal existente para este nivel; poseyendo las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: lindera con las terrazas pertenecientes a los Departamentos A1 y B1 y en mínima parte con el Departamento D1. POR ABAJO: lindera con el Departamento B1. POR EL NORTE: Partiendo desde el vértice Nor- Este hacia el Oeste en 2,63m y lindera con vacío hacia el área común de planta baja; desde este punto gira hacia el Sur en 0,05m; desde este punto gira hacia el Oeste en 4,48m y lindera en sus dos extensiones con el área comun existente para este nivel; desde este punto gira hacia el Norte en 1,20m y lindera con el área común existente para este nivel; desde este punto gira hacia el Oeste en 1,60m; desde este punto gira hacia el Norte en 1,50m; desde este punto gira hacia el Oeste en 4,10m y lindera en sus tres extensiones con el Departamento C2. POR EL SUR: Lindera con vacío hacia la calle pública en 13,39m. POR EL ESTE: Lindera con vacío hacia el área común de planta baja en 10,03m. POR EL OESTE: Lindera con vacío hacia la Avenida 4 de Noviembre en 8,79m. Área total: 116,03m2. Área neta: 116,03.m2. Alicuota % 0,1045. Area de terreno: 25,89m2. Area comun: 15,48 m2. Area total de: 131,51m2. SOLVENCIA: EL DEPARTAMENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	553	18/07/1978	1.055
Compra Venta	Compraventa	3.495	12/12/2012	66.714
Propiedades Horizontales	Declaratoria de Propiedad Horizontal	14	26/06/2014	627
Planos	Planos	24	26/06/2014	469

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 2 Compraventa

Inscrito el : **martes, 18 de julio de 1978**

Tomo: 1 **Folio Inicial:** 1.055 - **Folio Final:** 1.056
Número de Inscripción: 553 **Número de Repertorio:** 1.175
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 14 de marzo de 1977
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Los lotes de terreno ubicado en la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, signados con los números Uno, dos, tres, cuatro de la Manzana A que unidos entre si forman un solo cuerpo cierto.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000020064	Loaiza Cedeño Pedro Gonzalo	Casado	Manta
Comprador	13-00985171	Santana Parraga Rosa Virginia	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000023598	Anchundia Bravo Jose Higinio	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000028619	Verduga Rosa Antonia	Casado	Manta

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

2 Compraventa

Inscrito el : **miércoles, 12 de diciembre de 2012**

Tomo: 152 **Folio Inicial:** 66.714 - **Folio Final:** 66.728
Número de Inscripción: 3.495 **Número de Repertorio:**
Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 04 de septiembre de 2012
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

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

a.- Observaciones:

COMPRAVENTA DE DERECHOS DE COPROPIEDAD.

La Sra. Rebeca Eugenia Loaiza Santana, representada por su Mandataria; la Sra. Rosa Virginia Santana Parraga, según Poder Especial.

Los derechos de copropiedad que le corresponde equivalente al cincuenta por ciento de la totalidad del area sobrante o remanente el mismo que consiste en un lote de terreno ubicado en la avenida cuatro de Noviembre de la parroquia Tarqui del canton Manta el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos POR EL FRENTE: 19,40 metros-avenida 4 de Noviembre ATRAS: 19,69 metros propiedad del Sr. cesar Gonzalo Loaiza Santana COSTADO DERECHO: 14,29 metros propiedad de Galo Villaiva COSTADO IZQUIERDO; 11,14 metros calle publica AREA

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

T O T A L 2 1 7 , 7 2 m e t r o s c u a d r a d o s .

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000020064	Loaiza Cedeño Pedro Gonzalo	Divorciado	Manta
Vendedor	80-0000000017135	Loaiza Santana Rebeca Eugenia	Divorciado	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Compra Venta	553	18-jul-1978	1055	1056

3 / 1 Declaratoria de Propiedad Horizontal

Inscrito el : jueves, 26 de junio de 2014

Tomo: 1 Folio Inicial: 627 Folio Final: 667

Número de Inscripción: 14 Número de Repertorio: 4.804

Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 16 de junio de 2014

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO LOAIZA SANTANA

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000020064	Loaiza Cedeño Pedro Gonzalo	Divorciado	Manta
Propietario	13-00985171	Santana Parraga Rosa Virginia	Divorciado	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Compra Venta	553	18-jul-1978	1055	1056
Compra Venta	3495	12-dic-2012	66714	66728

4 / 1 Planos

Inscrito el : jueves, 26 de junio de 2014

Tomo: 1 Folio Inicial: 469 Folio Final: 473

Número de Inscripción: 24 Número de Repertorio: 4.804

Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 16 de junio de 2014

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a. Observaciones:

P L A N O S D E L E D I F I C I O D E N O M I N A D O L O A I Z A S A N T A N A .

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000020064	Loaiza Cedeño Pedro Gonzalo	Divorciado	Manta
Propietario	13-00985171	Santana Parraga Rosa Virginia	Divorciado	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Propiedades Horizontales	14	26-jun-2014	627	667

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

04 DIC 2014

Certificación impresa por: Jal18 Ficha Registral: 43997

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	*Número de Inscripciones*	*Libro*	*Número de Inscripciones*
Planos	1		
Compra Venta	2		
Propiedades Horizontales	1		

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

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

Emitido a las: 16:48:20 del miércoles, 03 de diciembre de 2014

A petición de: Sra. Rosa Santana

Elaborado por : Juliana Lourdes Macías Suárez
131136755-9

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

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

Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS

No. Certificación: 1 1 5 1 1

Nº 0116783

CERTIFICADO DE AVALÚO

EMISIÓN VALORACIÓN
USD 1,25

No. Electrónico: 270175

Fecha: 4 de diciembre de 2014

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

El Predio de la Clave: *2-12-35-09-009*

Ubicado en: *EDIFICIO LOAIZA SANTANA DPTO.C1*

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	*116,03*	*M2*
Área Comunal:	*15,4800*	*M2*
Área Terreno:	*25,8900*	*M2*

Perteneciente a:

Documento Identidad	*Propietario*
1300581996	*PEDRO GONZALO LOAIZA CEDEÑO*
1300985171	*ROSA VIRGINIA SANTANA PARRAGA*

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	2071,20
CONSTRUCCIÓN:	41850,30
	43921,50

Son: *CUARENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS VEINTIUN DOLARES CON CINCUENTA CENTAVOS*

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

Abg. David Cedeño Ruperti
Director de Avalúos, Catastros y Registros

219,61
65,88
285,49

Impreso por: MARIS REYES 04/12/2014 12:21:18

Ana Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA USD 1,25

Nº 00068584

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada. CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANO en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION perteneciente a ~~PEDRO GONZALO LOAIZA CEDEÑO Y ROSA VIRGINIA SANTANA PARRAGA~~ ubicada EDIF. LOAIZA SANTANA DPTO. C1 cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE $43921.50 CUARENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS VEINTIUNO 50/100 DOLARES. asciende a la cantidad de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA NO CAUSA IMPUESTO DE UTILIDADES POR TENER LA ULTIMA TRANSFERENCIA DE DOMINIO EN EL AÑO 1977

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

MPARRAGA

Manta, 05 de DICIEMBRE del 20 24

Director Financiero Municipal

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
DIRECCIÓN FINANCIERA

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

Nº 0097359

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de .. ..

SANTANA PARRAGA ROSA VIRGINIA Y LOAIZA CEDEÑO PEDRO GONZALO

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

Manta, 5 de DICIEMBRE de 20 14

VALIDO PARA LA CLAVE
2123509009 EDIFICIO LOAIZA SANTANA DPTO.C1
Manta, cinco de diciembre dos mil catorce

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
Srta. Juliana Rodriguez
RECAUDACION

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

911

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11 entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

000030682

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE		DATOS DEL PREDIO	
CI/RUC:	[illegible]	CLAVE CATASTRAL:	
NOMBRES :	SANTANA PARRAGA ROSA VIRGINIA	AVALÚO PROPIEDAD:	
RAZÓN SOCIAL:		DIRECCIÓN PREDIO:	
DIRECCIÓN :	EDIF.LOAIZA SANTANA DPTO. C1		

REGISTRO DE PAGO	
Nº PAGO:	336367
CAJA:	MARGARITA ANCHUNDIA L
FECHA DE PAGO:	05/12/2014 10:40:21

ÁREA DE SELLO

DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	3.00
TOTAL A PAGAR	3.00

VALIDO HASTA: jueves, 05 de marzo de 2015

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta

Ruc: 1360000000001

Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 - Telf.: 2611-475 / 2611-477

TÍTULO DE CRÉDITO No. 000316054

12/5/2014 10:39

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO Nº
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION DSCTO. [illegible]	2-19-36-06-039	96.00	40827.10	163636	316054

VENDEDOR		
C.C / R.U.C	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
1310581056	LOAIZA CEDEÑO PEDRO GONZALO	EDFIC LOAIZA SANTANA DPTO C1
1310685171	SANTANA PARRAGA ROSA VIRGINIA	EDFICIO LOAIZA SANTANA DPTO C1

ADQUIRIENTE		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
1804283770	DAZ ROMY ENRIQUE UBIAC	NA

ALCABALAS Y ADICIONALES	
CONCEPTO	VALOR
[illegible]	[illegible]
Junta de Beneficencia de Guayaquil	15.68
TOTAL A PAGAR	295.68
VALOR PAGADO	295.68
SALDO	0.00

EMISION: 12/5/2014 10:21 JULIANA MARIA RODRIGUEZ SANCHEZ

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Sra. Juliana Rodriguez
RECAUDACIÓN

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

MANTA, 05 DE DICIEMBRE DEL 2014

CERTIFICADO DE EXPENSAS

Certifico mediante la presente que los Señores ***PEDRO GONZALO LOAIZA CEDEÑO Y ROSA VIRGINIA SANTANA PARRAGA,*** *con cédulas de ciudadanía números 130058199-6 y130098517-1, respectivamente, son propietarios del Departamento C1, del Edificio denominado LOAIZA SANTANA, ubicado en la Avenida 4 de Noviembre de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, encontrándose al día en los pagos mensuales de las alicuotas, del mismo Local.*

Sr. ROSA VIRGINIA SANTANA PARRAGA
Presidenta de la junta administrativa
Del edificio "LOAIZA SANTANA"

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL
CANTÓN MANTA

No. 047-SM-ACA
Manta, mayo 30 de 2014

Abogada
Rosa Virginia Santana Párraga
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 001-ALC-M-JOZC-2014, de fecha 27 de mayo del 2014, emitida por el Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, mediante la cual se aprueba la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio *"LOAIZA SANTANA"*, de propiedad de los señores Pedro Gonzalo Loaiza Cedeño y Rosa Virginia Santana Párraga, ubicado en la avenida 4 de noviembre de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, signado con la Clave Catastral No. 2123509000.

Atentamente,

Abg. Angel Castro Alcívar
SECRETARIO MUNICIPAL

Patricia.

DOY FE: Que las precedentes reproducciones que constan en....06... fojas útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales. Manta, 10 DE JUNIO DEL 2014.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

Dirección: Calle 9 y Av4
Teléfonos: 2611-471 / 2611-479 / 2611-558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4892
E-mail: cadmo@manta.gob.ec

RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 001
APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "LOAIZA SANTANA"

Alcaldía Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas, numeral 26: El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas...";

Que, el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "El sector público comprende: 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado".

Que, el Art. 226 expresa: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que le sean atribuidas en la Constitución y la Ley...;

Que, el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implantación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad;

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: "Competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales,

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec

tendrá las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.";

Que, el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que le corresponde al Alcalde...h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas; i) Resolver Administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo...;

Que, la Ley de Propiedad Horizontal en su Art. 19 expresa: "Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras, si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12";

Que, el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal en su Art. 4 textualmente dice: "En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso",

Que, la sección sexta de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su artículo 331 establece los requisitos para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal;

Que, la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su sección 9na., referente a las edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal, en su artículo 291, expresa: Podrán sujetarse a las normas del régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, 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. El artículo 331, manifiesta que para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano los siguientes documentos originales: a) Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común; b) Informe de Aprobación de Planos; c) Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

Dirección: Calle 9 y Av. 4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 470 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4839
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec

donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil; d) Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e) Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f) En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino. Así mismo el artículo 332, establece que la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a la Dirección de Gestión Jurídica, para que en el término de tres días pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva. En caso de que el informe técnico emitido por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano no sea favorable y contenga observaciones, éste será puesto en conocimiento del o los interesados a través de la Secretaría General, para que se efectúen las debidas correcciones y se retome el trámite. Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente.

Que, mediante comunicación presentada por la abogada Rosa Virginia Santana Párraga, bajo trámite No. 0206-2014, de fecha 21 de mayo de 2014, en la cual solicita la aprobación de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio ***"LOAIZA SANTANA"***, ubicado en la avenida 4 de Noviembre y calle 320 de la parroquia Tarqui del cantón Manta;

Que, mediante Oficio No. 004-DPUM-JOC, de fecha mayo 21 de 2014, el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano, anexa informe No. 010-FHB elaborado por el Arquitecto Franklin Holguín Briones, Técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano, el cual indica lo siguiente:

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

Dirección: Calle 9 y Av4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec

1.- ANTECEDENTES. Los señores Pedro Gonzalo Loaiza Cedeño y Rosa Virginia Santana Párraga, son propietarios de un bien inmueble ubicado en la avenida 4 de noviembre de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, signado con clave catastral No. 2123509000, adquirido inicialmente mediante escritura de compraventa inscrita el 18 de julio de 1978 y autorizada por la Notaria Tercera del Cantón Manta el 14 de marzo de 1977; inicialmente de acuerdo a lo que se describe en la escritura, el mencionado lote, poseía una cabida de superficie mayor de 1.321,83m2, sin embargo, descontando todos los movimientos de compraventa efectuados con anterioridad e inscritos en el Registro de la Propiedad y de acuerdo al certificado que emita la Dirección de Planeamiento Urbano Municipal, sobre el remanente de terreno existente, se determina actualmente para el presente predio una superficie de 247,72m2. De acuerdo al certificado emitido por el Registrador de la propiedad, con fecha marzo 07 de 2014, el restante del citado predio se encuentra libre de gravamen y en cumplimiento con el tributo anual de predios urbanos.

2.- DESCRIPCIÒN GENERAL DEL EDIFICIO:
El Edificio "LOAIZA SANTANA", se encuentra construido de acuerdo a lo especificado en el estudio, se compone de un bloque general, conformado por cinco niveles, albergando en planta baja locales comerciales y en sus plantas superiores departamentos donde dos de ellos incorporan terrazas en la planta final. Existiendo adicionalmente las respectivas áreas comunes de patio y circulación peatonal para cada uno de sus niveles, para lo cual se describe de manera detallada en el presente informe, las correspondiente ubicación y asignacion para cada uno de sus espacios.

- LOCAL T1: Ubicado en la Planta Baja
- LOCAL T2: Ubicado en la Planta Baja
- LOCAL T3: Ubicado en la Planta Baja
- LOCAL T4: Ubicado en la Planta Baja
- DEPARTAMENTO A1: Ubicado en la 1ra Planta Alta
- DEPARTAMENTO A2: Ubicado en la 1ra. Planta Alta
- DEPARTAMENTO B1: Ubicado en la 2da. Planta Alta
- DEPARTAMENTO B2: Ubicado en la 2da. Planta Alta
- DEPARTAMENTO C1: Ubicado en la 3ra. Planta Alta
- DEPARTAMENTO C2: Ubicado en la 3ra. Planta Alta
- DEPARTAMENTO D1: Ubicado en la 4ta. Planta Alta
- TERRAZA DEPARTAMENTO A1: Ubicado en la 4ta. Planta Alta
- TERRAZA DEPARTAMENTO B1: Ubicado en la 4ta. Planta Alta

3.- AREAS GENERALES:

AREA TOTAL DE TERRENO:	247.72m2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION	1.258,44m2
AREA COMUN:	148,10m2
AREA NETA VENDIBLE	1.110,34m2

Arq. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

Arq. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

Dirección: Calle 9 y Av 4
Teléfonos: 2611-471 / 2611-479 / 2611 558
Fax: 2611 716
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec

Virginia Santana Párraga, ubicado en la avenida 4 de noviembre de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, signado con la Clave Catastral No. 2123509000.

SEGUNDO: Que, la Secretaría General de esta Municipalidad notifique a los interesados así como a las Direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; Financiero; y Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documento y se proceda con el pago de la tasa respectiva.

Dada y firmada en el Despacho de la Alcaldía de Manta, a los veintisiete días del mes de mayo del año dos mil catorce.

Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño
ALCALDE DEL GADMC MANTA

Patricia.

DOY FE: Que las precedentes reproducciones que constan en 05 fojas útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales. Manta, 05 de 2014.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-1832
E-mail: gadmc@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec

REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO 1.

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art. 1.- El Edificio "LOAIZA SANTANA" está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y en consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho edificio, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

Art. 2.- El Edificio **"LOAIZA SANTANA"** se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como los departamentos y son bienes comunes todos los demás que se señalan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

CAPITULO 2.

DEL EDIFICIO.

Art. 3.- El Edificio **"LOAIZA SANTANA"** se ubica en la Avenida 4 de Noviembre de la parroquia Tarqui del cantón Manta, posee la Clave Catastral No. 2123509000 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.
Se compone de un bloque general conformado por cinco niveles, albergando en planta baja locales comerciales y en sus plantas superiores departamentos donde dos de ellos incorporan terrazas en la planta final. Existiendo adicionalmente las respectivas áreas comunes de patio y circulación peatonal para cada uno de sus niveles, a continuación se describen las características correspondientes de ubicación y asignación para cada uno de sus espacios:

- **LOCAL T1:** Ubicado en la Planta Baja
- **LOCAL T2:** Ubicado en la Planta Baja
- **LOCAL T3:** Ubicado en la Planta Baja
- **LOCAL T4:** Ubicado en la Planta Baja

- **DEPARTAMENTO A1:** Ubicado en la 1ra. Planta Alta
- **DEPARTAMENTO A2:** Ubicado en la 1ra. Planta Alta

- **DEPARTAMENTO B1:** Ubicado en la 2da. Planta Alta
- **DEPARTAMENTO B2:** Ubicado en la 2da. Planta Alta

- **DEPARTAMENTO C1:** Ubicado en la 3ra. Planta Alta
- **DEPARTAMENTO C2:** Ubicado en la 3ra. Planta Alta

- **DEPARTAMENTO D1:** Ubicado en la 4ta. Planta Alta
- **TERRAZA DEPARTAMENTO A1:** Ubicado en la 4ta. Planta Alta
- **TERRAZA DEPARTAMENTO B1:** Ubicado en la 4ta. Planta Alta

Art. 4.- En los planos del edificio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del mismo, distribución de las plantas en que está dividido, los departamentos que integran cada planta y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal, su relación y sus derechos.

CAPITULO 3.

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Los departamentos de las plantas superiores, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios.
Son paredes medianeras las que separan un departamento de otro de distinto dueño, las que separan un departamento de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de los servicios generales. Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada en planta baja. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

Se excluyen las puertas que comunican con los ductos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes. El acceso de entrada a la parte alta del edificio, los pasillos, etc. son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

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

Art. 7.- REQUISITOS PARA MODIFICAR BIENES COMUNES.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario que la obra proyectada no comprometa la estructura existente, seguridad, solidez o salubridad del inmueble declarado en propiedad horizontal, salvo que dichas modificaciones además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los copropietarios asistentes a la Asamblea de Copropietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y que además se encuentre de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el presente Reglamento Interno.

Art. 8.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes todos los elementos y partes del edificio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

Art. 9.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del edificio y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

Art. 10.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento.
Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios usuarios, comodatarios, arrendatarios anticréticos o cualquier persona que use su propiedad exclusiva con relación a los demás copropietarios del edificio.

CAPITULO 4.

Art. 11.- DERECHOS y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.- Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento.
b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria.
c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de los derechos y atribuciones que la ley y este reglamento lo asignen como miembro de este organismo colegiado
d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera.
e) Permitir al administrador la inspección de sus ambientes en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario.
f) Notificar al administracor con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su ambiente a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc., que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquiriente o usuario se someta expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios.
h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio; estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea.
j) El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos.
k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

Art. 12.- TABLA DE ALÍCUOTAS.- La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del edificio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada local representa porcentualmente con relación al edificio.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

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

LOCAL O DEPARTAMENTO	AREA NETA M2	PORCENTAJE %
LOCAL T1	32,62	2,94
LOCAL T2	40,32	3,63
LOCAL T3	39,86	3,59
LOCAL T4	29,82	2,69
DEPARTAMENTO A1	157,49	14,18
DEPARTAMENTO A2	84,44	7,60
DEPARTAMENTO B1	116,03	10,45
DEPARTAMENTO B2	125,90	11,34
DEPARTAMENTO C1	116,03	10,45
DEPARTAMENTO C2	125,90	11,34
DEPARTAMENTO D1	123,50	11,12
TERRAZA DEPARTAMENTO A1	57,39	5,17
TERRAZA DEPARTAMENTO B1	61,04	5,50
TOTAL GENERAL	**1110,34**	**100,00**

CAPÍTULO 5.

DE LAS PROHIBICIONES.

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

- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.
- Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Copropietarios, previa consulta a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.
- Hacer uso abusivo de su ambiente contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios, o la seguridad del edificio.
- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

- Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes.
- Tener mascotas o animales que trasciendan del ámbito de la propia.
- Utilizar los bienes comunes o bienes comunales que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
- Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión ó de trabajo.
- Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los vestíbulos, corredores escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en dicha puerta el número identificatorio del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del edificio.
- Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el edificio.
- Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
- Botar basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- Dar alojamiento a personas que sufran enfermedad infecta contagiosa, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el local o departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del local o departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
- Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) de Art. 10 de este reglamento.
- Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética, de las fachadas; se podrá reparar o reemplazar, con cortinas de la misma calidad y color.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

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

- Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.

- Imposición de multa de hasta un SMV.
- Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.
- Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del edificio, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos, por la asamblea general de copropietarios.
- Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

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

Art. 16.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, os acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios con la ley, a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere al copropietario, si no hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIREC. DE PLANEAMIENTO URBANO

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACIÓN

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

Art. 18.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La asamblea de copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del edificio así como las relaciones de los condueños, aunque no concurran a la asamblea o voten en contra.

Art. 19.- La asamblea estará presidida por el director y a falta de este por el primer vocal siguiente en orden de designación. Es obligatoria la asistencia del administrador, de secretario.

Art. 20.- SESIONES.- La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones Ordinarias y Extraordinarias. Las sesiones Ordinarias se realizaran una vez por año calendario y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones Extraordinarias se realizaran cuando fueren convocadas para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

Art. 21.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea para sesiones Ordinarias no Extraordinarias, será hecha por el Director o el Administrador, sea según el caso, a la iniciativa previa propia a petición de uno de los miembros del directorio, o de copropietarios que representen por lo menos 30% del total de votos de los copropietarios. En caso de que el Director o el Administrador según sea el caso, no procedieron a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de los votos del inmueble siguiendo el proceso normal de convocatoria.
Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse y de lugar, la fecha y la hora en que se llevara a efecto. En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquier que fuere el numero de copropietarios que asistieren.
No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

Art. 22.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal.

Art. 23.- QUÓRUM.- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alícuotas del edificio.
Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentaje de sus alícuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

Art. 24.- REPRESENTACIÓN.- Los copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, los que se adjuntarán al acta de la respectiva sesión.

Art. 25.- DERECHO DE ASISTENCIA.- Es el copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.

Art. 26.- DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al departamento. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración.

Art. 27.- VOTACIONES.- Las decisiones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 51%, salvo los casos en que la ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes. Cada copropietario tendrá derecho al voto en proporción a su alícuota.

Art. 28.- Se requerirá el 75% del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al Reglamento Interno las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumentos de edificación, cambios arquitectónicos a la fachada del edificio, traspaso de propiedad, arrendamiento, comodato y rever decisiones de la asamblea. Los votos en blanco se sumarán a la mayoría numérica.

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

Art. 30.- DE LA ASAMBLEA GENERAL.- Son atribuciones y deberes de la asamblea general:

a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del edificio y fijar la remuneración de este último.
b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
d) Distribuir entre los copropietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 28. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
g) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus locales cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o de la oficina.
h) Aprobar y/o modificar el presupuesto anual que presente el Administrador.
i) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su período.
j) Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.
k) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del edificio.
l) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del edificio.
m) Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.
n) Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del Director y del

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

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

CAPITULO 8.

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO y DEL COMISARIO.

Art. 31.- DEL DIRECTORIO.- El directorio estará integrado por el Director, dos vocales principales y sus respectivos suplentes y por el administrador quien hará las funciones de secretario, sin derecho a voto.

Art. 32.- Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art. 33.- Para ser Director, Vocal o Secretario se requiere ser copropietario del edificio. Los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a su vez, serán convocados los respectivos suplentes.

Art. 34.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.

a) Ejercer junto con el Administrador del edificio la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios, en todo cuanto se relacione al régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "LOAIZA SANTANA".
b) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
c) Asumir provisionalmente las funciones del administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.
d) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.

Art. 35.- SON FUNCIONES DE LOS VOCALES.- Contribuir con el Director en las funciones de éste y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios.

Art. 36.- DEL ADMINISTRADOR.- El administrador del edificio será elegido por la asamblea general para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por períodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del edificio, pero sí que sea mayor de edad.

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

a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio "LOAIZA SANTANA", solo o junto con el señor Director, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
c) Efectuar los gastos de administración de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del Director.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del Comisario.
e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorias y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.
h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del edificio, hasta los montos señalados por la asamblea.
j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de este personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general, y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
k) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.
l) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.
m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el Edificio "**LOAIZA SANTANA**", así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.
n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.
o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.
p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del edificio.
t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

x) Para la suscripción y ejecución de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del directorio.
x) Cumplir oportunamente y conformidad todas las obligaciones de carácter común a propiedades, civiles y privadas.
y) Ejercer las demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

Art. 38.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El secretario será elegido por la asamblea general por un período de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por períodos iguales. Sus atribuciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecuten el directorio y el administrador de edificio. Sus funciones son honoríficas.

Art. 39.- DEL COMISARIO.- Son funciones del comisario revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante, e informar al directorio y/o asamblea de copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

CAPITULO 9.

DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 40.- DEL FONDO COMÚN DE RESERVA.- Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el Art. 31 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementara con el producto de multas, intereses y con apones voluntarios. Se destinara a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

Art. 41.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 75% de los asistentes.

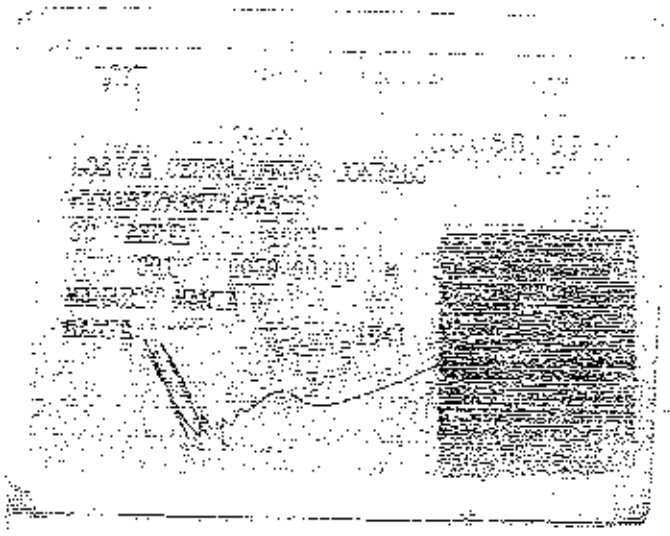
Técnico Responsable
Arq. Luis Arturo Delgado Delgado
Reg. Prof. C.A.E. – M - 566

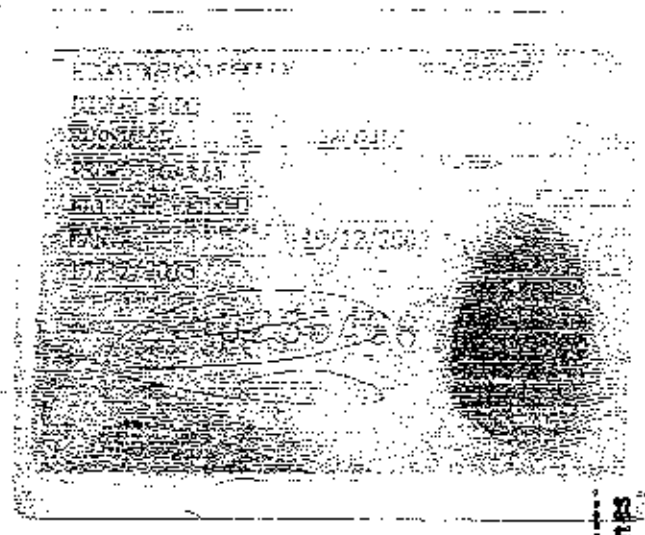
DOY FE: Que las precedentes reproducciones que constan en ..... fojas útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales. Manta, 25 Ene 2018

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

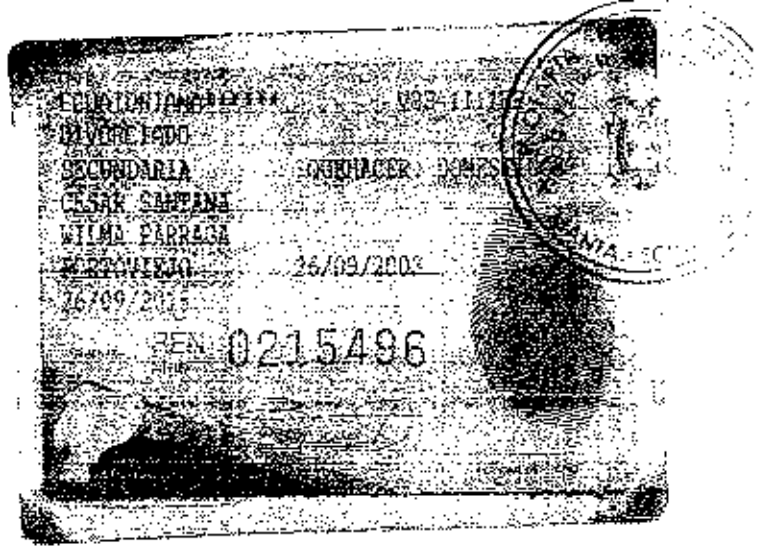




DOY FE: Que las precedentes reproducciones que constan en ...01... fojas útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales. Manta, 05 DIC 2014

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

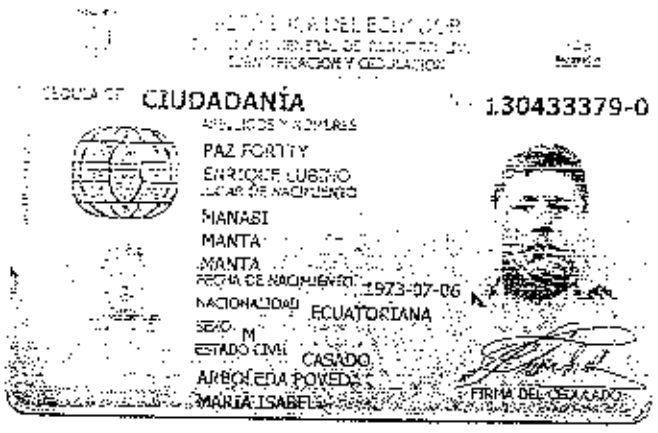
Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador



DOY FE: Que las precedentes reproducciones que constan en....01... fojas útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales. Manta...05...DIC...2006

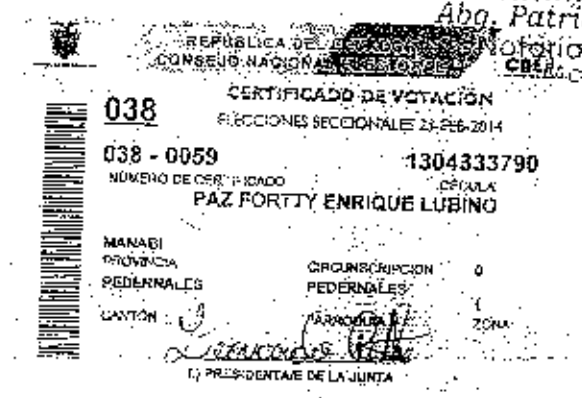
.....
Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

.....
Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador



DOY FE: Que las precedentes reproducciones que constan en... 01 ... fojas útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales. Manta... 08 ... DIC ... 2014

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CIUDADANÍA 091675367-6

APELLIDOS Y NOMBRES
ARBOLEDA POVEDA
MARIA ISABEL
LUGAR DE NACIMIENTO
GUAYAS
GUAYAQUIL
CARBO /CONCEPCION/
FECHA DE NACIMIENTO 1978-04-14
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO F
ESTADO CIVIL CASADO
PAZ FORTTY
ENRIQUE LUBINO

FIRMA DEL CEDULADO

INSTRUCCIÓN
SUPERIOR
PROFESIÓN
ESTUDIANTE
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
ARBOLEDA LUIS
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
POVEDA MARIA DE LOURDES
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
GUAYAQUIL
2013-12-17
FECHA DE EXPIRACIÓN
2025-12-17
CORP. REG. CIVIL DE GUAYAQUIL

VERIFICACIÓN

FIRMA DEL DIRECTOR GENERAL

FIRMA DEL GOBERNO ELECTRONICO

IDECU0916753676<<<<<<<<<<<<<<<
7804141F2512176ECU<<<<<<<<<<<<<
ARBOLEDA<POVEDA<<MARIA<ISABEL<

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

DOY FE: Que las precedentes reproducciones que constan en ...01... fojas útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales. Manta, A.S. ... 2014

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CNE

CERTIFICADO DE VOTACIÓN

002
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

002 - 0184
NÚMERO DE CERTIFICADO

0916753676
CÉDULA

ARBOLEDA POVEDA MARIA ISABEL

MANABI
PROVINCIA
SUCRE
CANTÓN
CIRCUNSCRIPCIÓN 0
BAHIA DE CARAQUEZ
PARROQUIA 0
ZONA

EL PRESIDENTA/E DE LA JUNTA

ESTAS 24 FOJAS ESTÁN
RUBRICADAS POR MÍ.
Abg. Patricia Mendoza Briones

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTE PRIMER TESTIMONIO QUE SELLO Y FIRMO EN MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO. LA NOTARIA.-

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

NOTARIA SEGUNDA DEL CANTÓN MANTA
Abg. Patricia Mendoza Briones