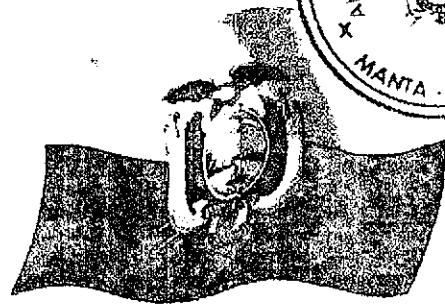


2123509010

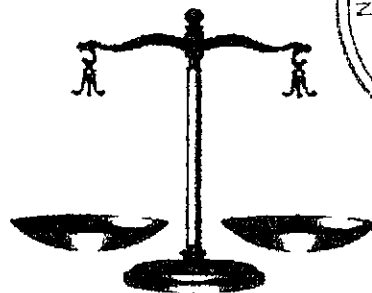


ESCRITURA

Autorizada por la
Abogada

Patricia Mendoza Briones

NOTARIA PÚBLICA SEGUNDA
DEL CANTÓN MANTA



ESCRITURA

DE: COMPRAVENTA.-

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

A FAVOR: DE LA COMPAÑÍA PAZ & PAZ S.A.-

CUANTIA: \$47.655,90

Nº 20151308002P05494.-

COPIA: PRIMERA

FECHA DE OTORGAMIENTO: 29 DE DICIEMBRE DEL 2015.-

NOTARIA SEGUNDA DEL CANTON MANTA
ABG. PATRICIA MENDOZA BRIONES
NOTARIA SEGUNDA DE MANTA

Sello
12/31/15

Factura: 001-002-000012946



20151308002P05494



NOTARIO(A) PATRICIA DEL CARMEN MENDOZA BRIONES

NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTÓN MANTA

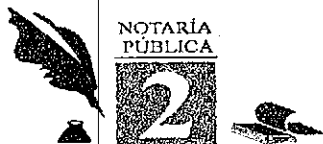
EXTRACTO

Escritura N°:	20151308002P05494						
ACTO O CONTRATO:							
COMPRAVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	28 DE DICIEMBRE DEL 2015, (11:59)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	SANTANA PARRAGA ROSA VIRGINIA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1300985171	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	
Natural	SANTANA PARRAGA ROSA VIRGINIA	REPRESENTANDO A	CÉDULA	1300985171	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	PEDRO GONZALO LOAIZA CEDEÑO, COMO APODERADA ESPECIAL
Natural	ARBOLEDA POVEDA MARIA ISABEL	REPRESENTANDO A	CÉDULA	0916753876	ECUATORIANA	COMPRADOR(A)	LA COMPAÑIA PAZ&PAZ S.A. GERENTE GENERAL, RUC 1391795300001
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
COMPRAVENTA							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
EL DEPARTAMENTO G2 DEL EDIFICIO DENOMINADO LOAIZA SANTANA, UBICADO EN LA AVENIDA 4 DE NOVIEMBRE DE LA PARROQUIA TARQUI DEL CANTÓN MANTA.							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:							
47655.90							

NOTARIO(A) PATRICIA DEL CARMEN MENDOZA BRIONES

NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTÓN MANTA





NOTARÍA SEGUNDA DE MANTA
AB. PATRICIA MENDOZA BRIONES
DIR: CALLE 8 Y AVENIDA 4
TELEFONO: 052622583



FACTURA NÚMERO: 001-002-000012946

CODIGO NUMÉRICO: 20151308002P05494

COMPRAVENTA.- QUE OTORGAN LOS SEÑORES ROSA VIRGINIA SANTANA PARRAGA Y PEDRO GONZALO LOAIZA CEDEÑO.- A FAVOR DE LA COMPAÑÍA PAZ & PAZ S.A.-

CUANTIA: \$47.655,90

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día martes veintinueve de diciembre del dos mil quince, ante mí, Abogada

PATRICIA MENDOZA BRIONES, Notaria Pública Segunda del cantón

Manta, comparecen y declaran por una parte, la señora **ROSA**

VIRGINIA SANTANA PARRAGA, de estado civil divorciada, portadora

de la cédula de ciudadanía número uno tres cero cero nueve ocho

cinco uno siete guión uno, por sus propios derechos y por los que

representa como Apoderada Especial del señor **PEDRO GONZALO**

LOAIZA CEDEÑO, portador de la cédula de ciudadanía número uno

tres cero cero cinco ocho uno nueve nueve guión seis, de estado

civil divorciado, según consta del Poder Especial número mil

ochocientos quince, de fecha treinta de abril del dos mil quince,

autorizado en la Notaria Segunda del Cantón Manta, mismo que se

agrega a este contrato como documento habilitante, a quienes

para efectos de este contrato se le llamara simplemente "Los

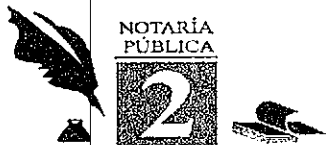
Vendedores"; y, por otra parte la señora **MARIA ISABEL ARBOLEDA**

POVEDA, portadora de la cédula de ciudadanía número cero nueve

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

uno seis siete cinco tres seis siete guión seis, de estado civil casada, por los derechos que representa en calidad de Gerente General de la Compañía PAZ & PAZ S.A. según consta de su nombramiento, mismo que se agrega a este contrato como documento habilitante, a quien para efectos de este contrato se le llamara simplemente como la Compañía "Compradora". 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 y certificados de votación, cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas por mí, agrego a esta Escritura de COMPRAVENTA, hábiles y capaces para contratar 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

Abg. Patricia Menéndez Briones
Notario Público Segundo
Manta, Ecuador



NOTARÍA SEGUNDA DE MANTA
AB. PATRICIA MENDOZA BRIONES
DIR: CALLE 8/5 AVENIDA 4
TELEFONO 052622583

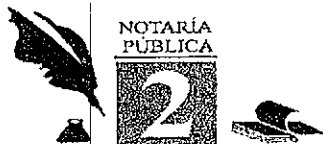


en el otorgamiento y suscripción de este contrato por una parte la
señora **ROSA VIRGINIA SANTANA PARRAGA**, de estado civil
divorciada, portadora de la cédula de ciudadanía número uno tres
cero cero nueve ocho cinco uno siete guión uno, por sus propios
derechos y por los que representa como Apoderada Especial del
señor **PEDRO GONZALO LOAIZA CEDEÑO**, portador de la cédula de
ciudadanía número uno tres cero cero cinco ocho uno nueve nueve
guión seis, de estado civil divorciado, según consta del Poder
Especial número mil ochocientos quince, de fecha treinta de abril
del dos mil quince, autorizado en la Notaría Segunda del Cantón
Manta, mismo que se agrega a este contrato como documento
habilitante, a quienes para efectos de este contrato se le llamara
simplemente "Los Vendedores"; y, por otra parte la señora **MARIA
ISABEL ARBOLEDA POVEDA**, portadora de la cédula de ciudadanía
número cero nueve uno seis siete cinco tres seis siete guión seis, de
estado civil casada, por los derechos que representa en calidad de
Gerente General de la Compañía **PAZ & PAZ S.A.**, según consta de su
nombramiento, mismo que se agrega a este contrato como
documento habilitante, a quien para efectos de este contrato se le
llamara simplemente como la Compañía "Compradora". Los
comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad
Ecuatoriana, domiciliados en esta Ciudad de Manta.- **SEGUNDA**

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

ANTECEDENTES.- a) Con fecha dieciocho de Julio de mil novecientos setenta y ocho, bajo el número quinientos cincuenta y tres, se 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 Anchundia 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

Abg. Patricia Méndez Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador



NOTARIA SEGUNDA DE MANTA
AB. PATRICIA MENDOZA BRIONES
DIR: CALLE 8 Y AVENIDA 4
TELEFONO: 052622583



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 veintinueve centímetros y lindera con propiedad de Galo Villalva; POR EL COSTADO

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

IZQUIERDO, once metros catorce centímetros y lindera con calle pública. Con un área total de DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS 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 Pública autorizada en la Notaría Segunda del Cantón Manta, con fecha dieciséis de Junio del Dos mil catorce.

TERCERA.- COMPRAVENTA

Con los antecedentes expuestos, y mediante el presente instrumento, los vendedores señores ROSA VIRGINIA SANTANA

PARRAGA, por sus propios derechos y por los que representa de su mandatario señor PEDRO GONZALO LOAIZA CEDEÑO, dan en venta y perpetua enajenación a favor de la compañía **PAZ & PAZ S.A.** el DEPARTAMENTO C2 del Edificio denominado LOAIZA SANTANA, ubicado en la Avenida 4 de Noviembre de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta. Departamento C2 ubicado en la Tercera planta Alta - Conformado por los ambientes de hall, sala comedor pasillo cocina, lavandería dormitorio de servicio con baño privado dormitorio uno y dos que comparten un baño general, dormitorio tres que posee baño privado; 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 el departamento D1 y en mínima parte con la terraza perteneciente al Departamento A1. POR ABAJO: Lindera con Departamento B2. POR EL NORTE: lindera con vacío hacia la propiedad de Galo Villalba en diez metros dieciocho centímetros. Por el SUR: partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en cuatro metros cuarenta y ocho centímetros; desde este punto gira hacia el Sur en un metro veinte centímetros y lindera en sus dos extensiones 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

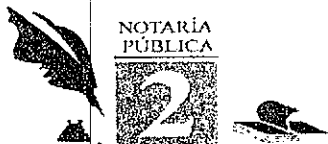
Abg. Patricia Mercedes Briones
Notario Público en segunda
Escribano



NOTARÍA SEGUNDA DE MANTA
AB. PATRICIA MENDOZA BRIONES
DIR: CALLE 8 Y AVENIDA 4
TELÉFONO: 052622583

un metro cincuenta centímetros; desde este punto gira hacia el Oeste en cuatro metros diez centímetros y lindera en sus tres extensiones con el Departamento C1. POR EL ESTE: lindera con vacío hacia el área común de planta baja y hacia la cubierta del local T4 en doce metros treinta centímetros. POR EL OESTE: lindera con vacío hacia la avenida 4 de noviembre en doce metros. Área Total: 125.90. Departamento AREA NETA 125.90M2 ALICUOTA 0.1134% AREA DE TERRENO 28.09M2 AREA COMUN 16.79M2 AREA TOTAL 142.69M2.- No obstante de determinarse sus medidas, el bien materia de este acto se vende como Cuerpo Cierto bajo los linderos ya determinadas, cualquiera que sea su cabida, por lo tanto se transfiere a favor del comprador 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 que se detalla en la cláusula segunda de este contrato, es de **CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO 90/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$47.655,90)**, cantidad que los vendedores reciben en dinero en efectivo y en moneda de curso legal, quienes declaran que los reciben a su entera satisfacción concediéndole de este modo al "comprador" 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: SANEAMIENTO:** Expresamente la parte "vendedora" declara que sobre el bien inmueble no pesa gravamen de ninguna naturaleza, sin embargo se obliga al saneamiento por evicción conforme la Ley. **SEXTA: DECLARACION DE LA COMPAÑIA COMPRADORA.-** La señora **MARIA ISABEL ARBOLEDA POVEDA**, por los derechos que representa en su calidad de Gerente General de la Compañía **PAZ & PAZ S.A.**, declara que los valores que su representada utilizará para la compra del inmueble que adquiere por intermedio de este instrumento no provienen de fondos obtenidos en forma ilegítimo vinculados con negocios de lavado de dinero o del narcotráfico, en consecuencia la parte compradora exime a la parte vendedora de toda responsabilidad aún ante terceros si la presente declaración es falsa o errónea. Así mismo, se autoriza a la parte vendedora a realizar el análisis que considere pertinente e incluso a informar a las autoridades correspondientes si fuere el caso. Declaro además que los valores por concepto de tarifas Notariales que cancelamos a la Notaría provienen de fondos lícitos. **SEPTIMA: ACEPTACIÓN.-** Las partes intervinientes aceptan el contenido del presente instrumento por convenir a sus intereses y estar de acuerdo con lo estipulado en este contrato. **OCTAVA: AUTORIZACIÓN:** La parte compradora queda autorizada para que el presente contrato de compraventa pueda ser inscrito en el Registro



NOTARÍA SEGUNDA DE MANTA
AB. PATRICIA MENDOZA BRIONES
DIR: CALLE 8 Y AVENIDA 4
TELÉFONO: 052622583

de la Propiedad correspondiente y de esta forma se perfeccione la tradición del mismo. **NOVENA: LA DE ESTILO.-** Usted señora Notaria se servirá añadir las demás cláusulas de estilo para la perfecta validez de este instrumento. Minuta firmada por el señor Abogado Carlos Xavier Garcés, matrícula número 13-2013-131 del Foro de Abogados de Manabí. 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.-

Elaborado por C.A.C.P.

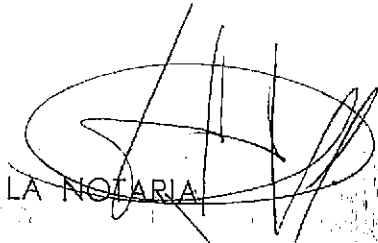


ROSA VIRGINIA SANTANA PARRAGA
C.C. 130098517-1

Por sus propios derechos y por los que
Representa como Apoderada Especial del señor
PEDRO GONZALO LOAIZA CEDENO

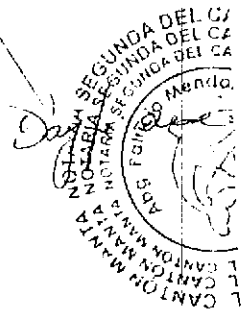


MARIA ISABEL ARBOLEDA FOVEDA
C.C. 091675367-6
Gerente General de la Compañía
PAZ & PAZ S.A.-



LA NOTARIA

Primera
Segunda
Tercera
Cuarta
Quinta
Sexta
Septima
Octava
Novena
Decima





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Calle 11 y Avenida 4, Esquina
Telf. 052624758
www.registropimanta.gob.ec

Ficha Registral-Bien Inmueble

54213



Conforme a la Orden de Trabajo: RPM-15002123, certifico hasta el día de hoy 11/12/2015 14:46:46, La Ficha Registral Número 54213.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: 2123509009

Fecha de Apertura: viernes, 11 de diciembre de 2015

Información Municipal:

Tipo de Predio: DEPARTAMENTO

Parroquia: TARQUI

LINDEROS REGISTRALES:

DEPARTAMENTO C2 del Edificio denominado LOAIZA SANTANA, ubicado en la Avenida 4 de Noviembre de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta. Departamento C2 ubicado en la Tercera planta Alta - Conformado por los ambientes de hall, sala comedor pasillo cocina, lavandería dormitorio de servicio con baño privado dormitorio 1 y 2 que comparten un baño general, dormitorio 3 que posee baño privado; corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la 3ra. 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 el departamento D1 y en mínima parte con la terraza perteneciente al Departamento A1. POR ABAJO: Lindera con Departamento B2. POR EL NORTE: lindera con vacío hacia la propiedad de Galo Villalba en 10.18m Por el SUR: partiendo desde el vértice Sur-Este hacia el Oeste en 4.48m; desde este punto gira hacia el Sur en 1.20m y lindera en sus dos extensiones 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 C1. POR EL ESTE: lindera con vacío hacia el área común de planta baja y hacia la cubierta del local T4 en 12.30m. POR EL OESTE: lindera con vacío hacia la avenida 4 de noviembre en 12.00m. Área Total: 125.90. Departamento 2 AREA NETA 125.90M2 ALICUOTA 0.1134% AREA DE TERRENO 28.09M2 AREA COMUN 16.79M2 AREA TOTAL 142.69M2. SOLVENCIA; EL DEPARTAMENTO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción		Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	553	18/jul/1978	1.055	1.056
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	3495	12/dic/2012	66.714	66.728
PROPIEDADES HORIZONTALES	DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL	14	26/jun./2014	627	667
PLANOS	PLANOS	24	26/jun./2014	469	473

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 2] COMPRA VENTA

Inscrito el : martes, 18 de julio de 1978

Número de Inscripción: 553

Tomo: 1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 1175

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

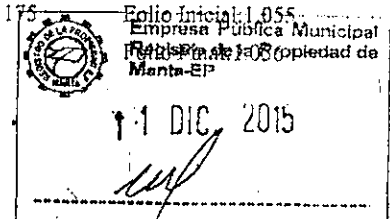
Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 14 de marzo de 1977

Fecha 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.





Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	300985171	SANTANA PARRAGA ROSA VIRGINIA	CASADO(A)	MANTA	
COMPRADOR	800000000020064	LOAIZA CEDEÑO PEDRO GONZALO	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	800000000023598	ANCHUNDIA BRAVO JOSE HIGINIO	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	800000000028619	VERDUGA ROSA ANTONIA	CASADO(A)	MANTA	

[2 / 2] COMPRA VENTA

Inscrito el : miércoles, 12 de diciembre de 2012 Número de Inscripción: 3495 Tomo:152
Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 7734 Folio Inicial:66.714
Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA Folio Final:66.728
Cantón Notaría: MANTA
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 04 de septiembre de 2012
Fecha Resolución:

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 Villalva COSTADO IZQUIERDO: 11,14 metros calle publica AREA TOTAL: 247,72 metros cuadrados.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	800000000020064	LOAIZA CEDEÑO PEDRO GONZALO	DIVORCIADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	800000000017133	LOAIZA SANTANA REBECA EUGENIA	DIVORCIADO(A)	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	553	18/jul./1978	1.055	1.056

Registro de : PLANOS

[1 / 1] PLANOS

Inscrito el : jueves, 26 de junio de 2014 Número de Inscripción: 24 Tomo:1
Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 4805 Folio Inicial:469
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA DE MANTA Folio Final:473
Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

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

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO LOAIZA SANTANA.

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	553	18/jul./1978	1.055	1.056
PROPIEDADES HORIZONTALES	14	26/jun./2014	627	667
COMPRA VENTA	3495	12/dic./2012	66.714	66.728





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Registro de : PROPIEDADES
HORIZONTALES

[1 / 1] PROPIEDADES HORIZONTALES

Inscrito el : jueves, 26 de junio de 2014

Número de Inscripción: 14

Tomo: F

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 4804

Folio Inicial: 627

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA DE MANTA

Folio Final: 667

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

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

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO LOAIZA SANTANA

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	800000000020064	LOAIZA CEDENO PEDRO GONZALO	DIVORCIADO(A)	MANTA	
PROPIETARIO	1300985171	SANTANA PARRAGA ROSA VIRGINIA	DIVORCIADO(A)	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PROPIEDADES HORIZONTALES	14	26/jun./2014	627	667
COMPRA VENTA	553	18/jul./1978	1.055	1.056
COMPRA VENTA	3495	12/dic./2012	66.714	66.728

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro

Número de Inscripciones

COMPRA VENTA

2

PLANOS

1

PROPIEDADES HORIZONTALES

1

<< Total Inscripciones >>

4

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 : 14:46:46 del viernes, 11 de diciembre de 2015

A petición de: SANTANA PARRAGA ROSA VIRGINIA

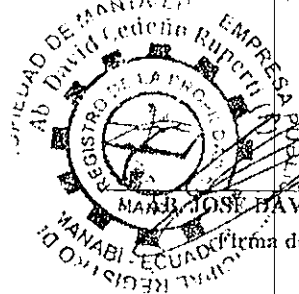
Elaborado por : ZAYDA AZUCENA SALTOS PACHAY

1307300432



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

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



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS

No. Certificación: 129068

CERTIFICADO DE AVALÚO



Nº 129068

No. Electrónico: 3700-1

Fecha: 16 de diciembre 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: 2-12-35-09-010

Ubicado en: EDIFICIO LOAIZA SANTANA DPTO.C2

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 125,90 M2

Área Comunal: 16,7900 M2

Área Terreno: 28,0900 M2

Perteneciente a:

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

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	2247,20
CONSTRUCCIÓN:	45408,70
	47655,90

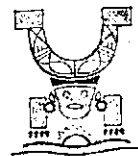
Son: CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO DOLARES CON NOVENTA CENTAVOS

"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".

Sr. Fernando Navarrete

Director de Avalúos, Catastros y Registro (E)

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 076143

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

URBANO

SOLAR Y CONSTRUCCION

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en
PEDRO GONZALO LOAIZA CEDEÑO Y ROSA VIRGINIA SANTANA PARRAGA
EDIF. LOAIZA SANTANA DPTO. C2

pertenece a AVALUO COMERCIAL PRESENTE

ubicada \$47655,90 CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO 90/100.

cuyo CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA – NO CAUSA IMP. DE
de UTILIDADES POR TENER LA ULTIMA TRANSFERENCIA DE DOMINIO CON UN AVALUO
MAYOR AL ACTUAL

MPARRAGA

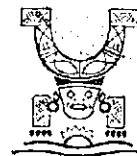
23 DE DICIEMBRE DE 2015

Manta, de

del 20

Director Financiero Municipal

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**



Nº 105349



**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

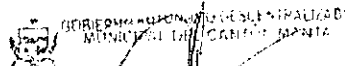
SANTANA PARRAGA ROSA VIRGINIA Y LOAIZA CEDEÑO PEDRO GONZALO

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

Manta, -- 23 -- de -- Diciembre -- de 20 -- 2015 --

VALIDO PARA LA CLAVE
2123509010 EDIFICIO LOAIZA SANTANA DPTO.C2

Manta, veinte y tres de diciembre del dos mil quince



Srta. Juliana Rodríguez
RECAUDACIÓN

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
RUC: 136000980001
Dirección: A / Ave. Y Calle 9 - Tel: 261-479 / 2611-477

TÍTULO DE CRÉDITO No. 020435010

OBSERVACION		CÓDIGO CATASTRAL		ÁREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRA, VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION DE DSCTO. TERCERA EDAU ubicada en MANTA en la parroquia TARCUI		2-12-35-08-010		28.09	47656.90	195108	435010
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCION	ALCABALAS Y ADICIONALES				
1300161966	LOAIZA CEDENO PEDRO GONZALO	EDIFICIO LOAIZA SANTANA DPTO.C2	CONCEPTO				
1300985771	SANTANA PARBACA ROSA VIRGINIA	EDIFICIO LOAIZA SANTANA DPTO.C2	Impuesto principal				
ADQUIRIENTE			Junta de Beneficencia de Guayaquil				
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCION	TOTAL A PAGAR				
1361795300001	PAZAPAZ S.A	SN	VALOR PAGADO				
EMISION: 12/23/2015 10:56 Xiomara Katherine Bravo Mendoza			SALDO				

SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY



Emergencias Teléfono:

911

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

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO
000082390

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CIRUC: : PEDRO GONZALO LOAIZA CEDENO Y ROSA
NOMBRES :
RAZÓN SOCIAL: EDIFICIO LOAIZA SANTANA, DPTO. C
DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

VIRGIANE CABRERA PARRAGA
AVALÚO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: MARGARITA AMORINDIA L
CAJA: 16/12/2015 11:35:48
FECHA DE PAGO:

VALOR

DESCRIPCIÓN

VALOR

TOTAL A PAGAR

3.00



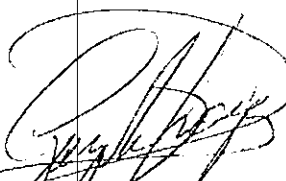
ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

ORIGINAL CLIENTE

MANTA, 29 DE DICIEMBRE DEL 2015

CERTIFICADO DE EXPENSAS

Certifico mediante la presente que la Señora ROSA VIRGINIA SANTANA PARRAGA, con cédulas de ciudadanía número 130098517-1, es propietaria del Departamento C2, del Edificio denominado "LOAIZA SANTANA", ubicado en la avenida 4 de noviembre del Cantón Manta, encontrándose al día en los pagos mensuales de las alcuotas, del mismo inmueble.



Sr. CÉSAR GONZALO LOAIZA SANTANA
Presidente de la junta administrativa
Del edificio "LOAIZA SANTANA"



RESOLUCIÓN 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...";

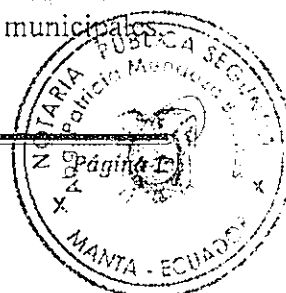
Que, el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "El sector público comprende: 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado".

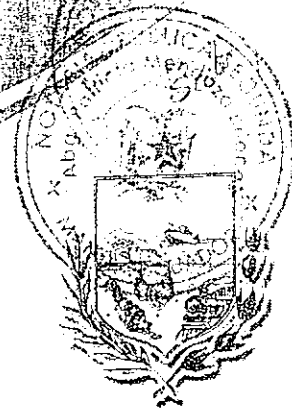
Que, el Art. 226 expresa: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que le sean atribuidas en la Constitución y la Ley...;

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 universalidad, 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
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador



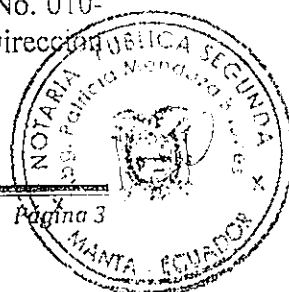


donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alcuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil; d) Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e) Comprobante 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 alcuotas 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 alcuotas, 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 Cobaña, 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
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador





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 Notaría 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.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO:

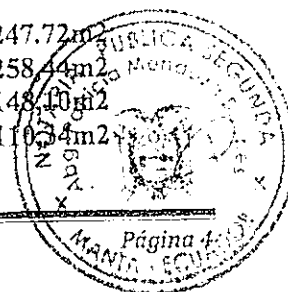
El Edificio "LOAIZA SANTANA", se encuentra construido de acuerdo a lo especificado en el estudio, se compone de un bloque general, conformado por cinco niveles, albergando en planta baja locales comerciales y en sus plantas superiores departamentos donde dos de ellos incorporan terrazas en la planta 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 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

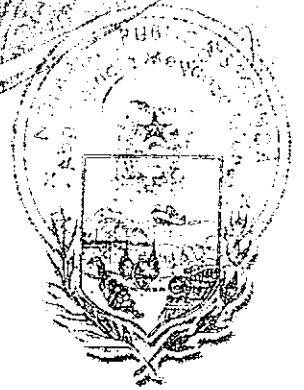
3.- AREAS GENERALES:

AREA TOTAL DE TERRENO:
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION
AREA COMUN:
AREA NETA VENDIBLE

247,72m²
1.258,44m²
148,40m²
1.110,34m²



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador



Virginia Santana Párraga, ubicado en la avenida 4 de noviembre de la Parroquia Tarquí 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 Cudeñor
ALCALDE DEL GADMC MANTA



Patriciag.

DOY FE: Que el documento que antecede en número de... fojas es compulsado de la copia que se me fue presentada para su constatación Manta, 28 de Mayo de 2014

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

Estudio de Propiedad Horizontal
EDIFICIO "LOAIZA SANTANA"

REGLAMENTO INTERNO



CAPITULO 1.

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art. 1.- El Edificio "LOAIZA SANTANA" está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho edificio, así como su administración, 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 definen 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

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

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.



Estudio de Propiedad Horizontal
EDIFICIO "LA CAIZA SANTANA"



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.

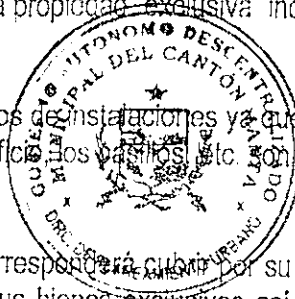
CAPITULO 3.

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 y 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.

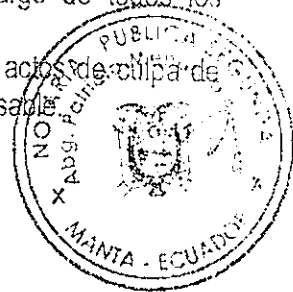
Art. 7.- REQUISITOS PARA MODIFICAR BIENES COMUNES.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario que la obra proyectada no comprometa la estructura existente, seguridad, solidez o salubridad del inmueble declarado en propiedad horizontal, salvo que dichas modificaciones además 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
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador



Estudio de Propiedad Horizontal
EDIFICIO "LOAIZA SANTA"

Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen, sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del edificio.

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 le 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 administrador 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 adquirente o usuario se somete 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
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

Estudio de Propiedad Horizontal EDIFICIO "LOAIZA SANIANA"

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
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

Estudio de Propiedad Horizontal EDIFICIO "LA CAIZA SANTANA"



- Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;
- Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de la oficina.
- Introducir y mantener animales domésticos 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 o 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 de edificio. Únicamente constará en dicha puerta el número identificador 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.
- Poner 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) del 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.

CAPITULO 6

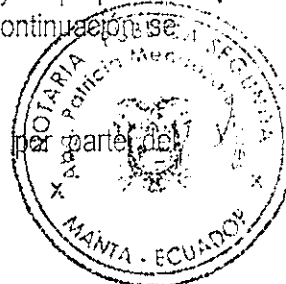
DE LAS SANCIONES

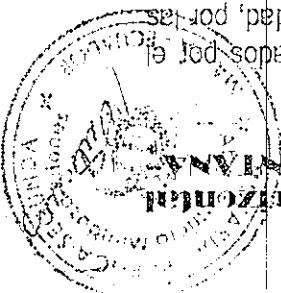
Art. 14.- Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la ley de propiedad horizontal o de este reglamento interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan:

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



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador





• Imposición de multa de hasta un SMV.

• Los que infrinieren 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, los 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 elevarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hubiere al copropietario, sin perjuicio de asistir a la reunión en que se tomó tal resolución.

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 concurren a la asamblea o voten en contra.



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manabí - Ecuador

Estudio de Propiedad Horizontal
Edificio "LA CAIZA SANTANA"

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

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

Art. 21.- **CONVOCATORIA.** La convocatoria a Asamblea para sesiones Ordinarias 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 del 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 celebrará con cualquier que fuere el número de copropietarios que asistieron. No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

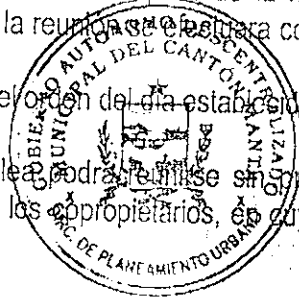
Art. 22.- **ASAMBLEA UNIVERSAL.** La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal.

Art. 23.- **QUÓRUM.** 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.

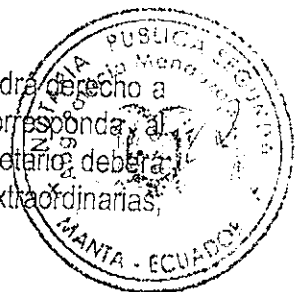
Art. 24.- **REPRESENTACIÓN.** Los copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, los que se adjuntarán al acta de la respectiva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



Estudio de Propiedad Horizontal
EDIFICIO "LOAIZA SANTANA"

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.

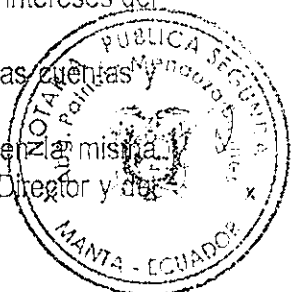
Art. 29.- LAS ACTAS.- Las actas de las sesiones se aprobarán y redactarán en la misma sesión para que surtan efecto inmediatamente, debiendo ser firmadas por los copropietarios asistentes, por el Director y el secretario. Las actas originales se llevarán en un libro especial a cargo del administrador.

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 periodo.
- 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
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador



Estudio de Propiedad Horizontal
EDIFICIO "LOAIZA SANTANA"

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



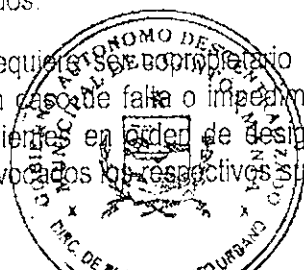
CAPITULO 8.

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

Art. 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.

- 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".
- Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
- Assumir provisionalmente las funciones del administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.
- 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 si que sea mayor de edad.

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

- 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
- Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
- Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado en casos de excepción, con la autorización del Director.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador



Estudio de Propiedad Horizontal
EDIFICIO "LOAIZA SANTANA"

- 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 moratorios y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de 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) Supervisar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del edificio.
- t) Controlar y supervisar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y ordenes 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
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

Estudio de Propiedad Horizontal
EDIFICIO "LOAIZA SANTANA"

- u) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
- v) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- y) Ejercer los 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 el periodo de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por periodos iguales. Sus funciones 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 del 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 incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinará a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

Art. 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

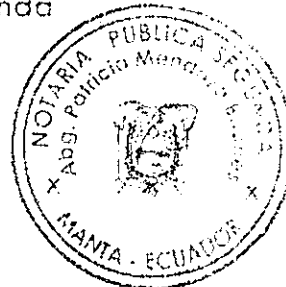
Arg. Luis Arturo Delgado Delgado

Reg. Prof. C.A.E. - M - 566

DOY FE: Que el documento que
antecede en número de... 12... folios
es copia de la copia que se me
fue presentada para su constatación
Manta, 29 de... 12... 2015...

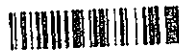
Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador





REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN



130098517-1

CEDULA DE
CIUDADANIA
APELLIDOS Y NOMBRES
SANTANA PARRAGA
ROSA VIRGINIA
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
MANTA
FECHA DE NACIMIENTO 1947-04-17
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO F
ESTADO CIVIL DIVORCIADO

INSTRUCCION
SUPERIOR

PROFESION / OCUPACION
ABOGADA

V334311122

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
SANTANA CESAR

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
PARRAGA WILMA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION
MANTA
2015-09-28

FECHA DE EXPIRACION
2025-09-28

DIRECTOR GENERAL

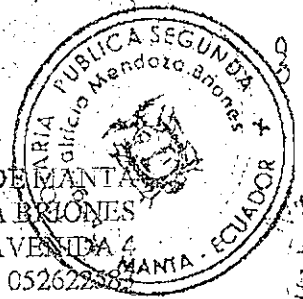
TITULAR DEL CEDULADO

DOY FE: Que las precedentes
reproducciones que constan
en.....02.....fojas útiles, diversos,
reversos son iguales a sus
originales. Manta...29-17-2015...

.....
Abg. Patricia Mendoza B. Iones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador



NOTARÍA SEGUNDA DE MANTA
PATRICIA MENDOZA BRIONES
DIR: CALLE 8 Y AVENIDA 4
TELEFONO: 052622384



FACTURA NÚMERO: 001-002-000003751

CODIGO NUMÉRICO: 20151308002P01815

**PODER ESPECIAL.- QUE OTORGA EL SEÑOR PEDRO GONZALO LOAIZA
CEDENO.- A FAVOR DE LA SEÑORA ROSA VIRGINIA SANTANA PARRAGA.-
CUANTIA: INDETERMINADA**

En la ciudad de San Pablo de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día jueves treinta de abril del año dos mil quince, ante mí Abogada **PATRICIA MENDOZA BRIONES**, Notaría Pública Segunda del cantón Manta, comparece el señor **PEDRO GONZALO LOAIZA CEDENO**, portador de la cédula de ciudadanía número uno tres cero, cero cinco ocho uno nueve nueve guión seis, de estado civil divorciado, a quien para efectos se le podrá denominar como "EL MANDANTE".- El compareciente es mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliado en esta ciudad de Manta, legalmente capaz para contratar y obligarse de haberme presentado su cédula de ciudadanía, cuya copia fotostática debidamente certificada por mí, agrego a esta escritura, hábil y capaces para contratar y obligarse a quien de conocer personalmente, doy fe.- Bien instruido en el objeto y resultado de esta escritura dicho otorgante con amplia libertad en los efectos y resultados de esta

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador



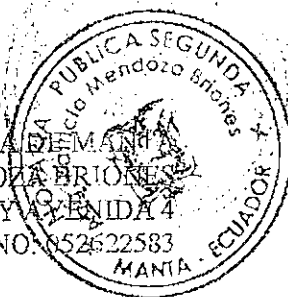
escritura de PODER ESPECIAL, así como examinado que fuera en forma aislada y separada, de que comparece al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me pide la cual procedo a celebrarla, me entrega una minuta para que la eleve a escritura pública el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑORA NOTARIA:** En el registro de escrituras públicas a su encargo sírvase incorporar una por la cual conste una de PODER ESPECIAL, el mismo que se otorga al tenor de las siguientes cláusulas y estipulaciones: **PRIMERA: COMPARECIENTE.-** Comparece al otorgamiento de la presente escritura pública de PODER ESPECIAL, el señor PEDRO GONZALO LOAIZA CEDEÑO, portador de la cédula de ciudadanía número uno tres cero cero cinco ocho uno nueve, nueve guión seis, de estado civil divorciado, a quien para efectos se le podrá denominar como "EL MANDANTE".- El compareciente es mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliado en esta ciudad de Manta. **SEGUNDA ANTECEDENTES:** El Mandante señor PEDRO GONZALO LOAIZA CEDEÑO, manifiesta que es dueño y propietario del Local T4, el Departamento A1, y el Departamento C2, del Edificio Denominado "LOAIZA SANTANA", ubicado en la avenida cuatro de Noviembre de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta. **TERCERA: PODER ESPECIAL.-** El mandante señor PEDRO GONZALO LOAIZA CEDEÑO, tiene a bien en conferir Poder Especial amplio y suficiente a favor de la señora ROSA

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

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



NOTARIA SEGUNDA DEMANDA
PATRICIA MENDOZA BRIONES
DIR: CALLE 8 Y AV. ENIDA 4
TELEFONO: 052622583
MANTA - ECUADOR



VIRGINIA SANTANA PARRAGA, portadora de la cédula de ciudadanía número uno tres cero cero nueve ocho cinco uno siete guión uno, para que en sus nombres y representación del mandante pueda vender los bienes inmuebles descritos en la cláusula segunda de este mandato, así mismo pactar precio de venta, reciba los valores de las ventas, sobre los bienes inmuebles antes detallados, de igual manera concurre ante cualquier Notaría Pública del País y firme las respectivas Escritura de compraventa, y si es necesario comparezca ante Municipios, Registro de la propiedad, CNEL, SRI, CTE, o ante cualquier institución pública y solicite cualquier documentación que se requiera para la venta de los bienes inmuebles antes detallados, es más queda facultada mandataria para que realice y firme cualquier documento que sea necesario para la plena validez de este mandato como si se tratara de mi presencia.- LA DE ESTILO: Usted señora Notaria se dignará agregar las demás cláusulas de estilo. (Firmado) Abogado Ramón Alejandro Cedeño Rivas, Matrícula Número, (13-1977-01), del Foro de Abogados de Manabí.- Hasta aquí la minuta que juntos con los documentos anexos y habilitantes que se incorporan queda elevada a Escritura Pública con todo el valor legal, y que, el compareciente acepta en todas y cada una de sus partes, para la celebración de la presente Escritura se

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador



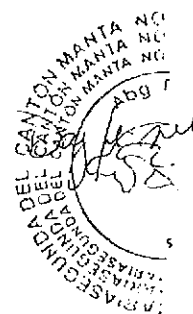
observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley Notarial; y se deja constancia que a petición de la parte interesada me trasladé hasta su domicilio ubicado en la avenida 4 de Noviembre, de la Parroquia Tarqui, del Cantón Manta, a receptar la firma del señor PEDRO GONZALO LOAIZA CEDENO, ya que por motivos de enfermedad no puede comparecer a firmar, y se lo justifica con su certificado médico que se agrega a este acto, y comparece también a este acto el señor VICTOR ELOY CABEZAS INTRIAGO, en calidad de testigo presencial de este acto; y leída que le fue al compareciente junto a su testigo por mí la Notaria, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta Notaria, de todo cuanto doy fe.-

Elaborado por C.A.C.P.

PEDRO GONZALO LOAIZA CEDENO
C.C. 130058199-6

TESG. VICTOR ELOY CABEZAS INTRIAGO
C.C. 130362416-5

LA NOTARIA



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta, Ecuador

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta, Ecuador

CIUDADANIA 130058199-6
LOAIZA CEDENO PEDRO GONZALO
MANABI/MANTA/MANTA
30 ABRIL 1941
001- 0079 00238 M
MANABI/ MANTA
MANTA 1941

EQUATORIANA*****
DIVORCIADO
SUPERIOR
PEDRO LOAIZA
MATILDE CEDENO
MANTA
19/12/2015

ABOGADO

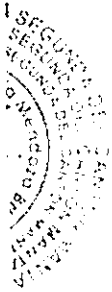
19/12/20



0255488

OTORGADO

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador



CIUDADANIA 130098517-1
SANTANA PARRAGA ROSA VIRGINIA
MANABI/MANTA/MANTA
17 ABRIL 1947
001- 0045 00269 E
MANABI/ MANTA
MANTA 1948



Cesar Santana

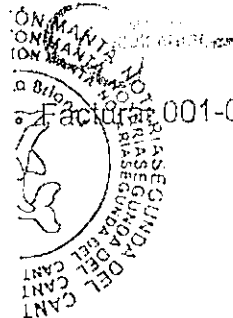
EQUATORIANA*****
DIVORCIADO
SUPERIOR
CESAR SANTANA
WILMA PARRAGA
MANTA
13/09/2022



13/09/2022

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador





Factura 001-002-000011427



20151308002O00312



NOTARIO(A) PATRICIA DEL CARMEN MENDOZA BRIONES

NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTON MANTA

RAZÓN MARGINAL N° 20151308002O00312

MATRIZ	
FECHA:	6 DE NOVIEMBRE DEL 2015, (11:32)
TIPO DE RAZÓN:	VIGENCIA
ACTO O CONTRATO:	PODER ESPECIAL
FECHA DE OTORGAMIENTO:	30-04-2015
NÚMERO DE PROTOCOLO:	20151308002P01815

OTORGANTES		OTORGADO POR	
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
GARCIA GOMEZ WALTER ANTONIO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1305046510
A FAVOR DE			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN

TESTIMONIO	
ACTO O CONTRATO:	PODER ESPECIAL
FECHA DE OTORGAMIENTO:	30-04-2015
NÚMERO DE PROTOCOLO:	20151308002P01815

NOTARIO(A) PATRICIA DEL CARMEN MENDOZA BRIONES

NOTARÍA SEGUNDA DEL CANTON MANTA



DOY FE: Que el documento que
antecede en número de 02 fojas
es compulsada de la copia que se me
fue presentada para su constatación
Manta, 19 - 12 - 2015

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

FACTURA NUMERO: 001-002-000011427
CÓDIGO MUMÉRICO: 20151308002°00312

DOY FE.- QUE REVISADA LA ESCRITURA MATRIZ DE PODER ESPECIAL
SIGNADO BAJO EL NUMERO: 20151308002P01815, DE FECHA TREINTA DE
ABRIL DEL AÑO DOS MIL QUINCE, QUE OTORGA EL SEÑOR PEDRO
GONZALO LOAIZA CEDENO, A FAVOR DE LA SEÑORA ROSA VIRGINIA
SANTANA PARRAGA, QUE SE ENCUENTRA EN LOS PROTOCOLOS DE ESTA
NOTARIA SEGUNDA DEL CANTON MANTA A MI CARGO, NO CONTIENE
RAZON DE HABER SIDO REVOCADO. MANTA, NOVIEMBRE 06 DEL 2015. LA
NOTARIA.-

AB. PATRICIA MENDOZA BRIONES
NOTARIA SEGUNDA DE MANTA



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notario Público Segundo
Manta Ecuador

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CENSADO

CEDULA: CIUDADANIA No. 160362416-2

CABEZAS INTRIAGO VICTOR ELOY

MANABI/MANTA/MANTA

15 ABRIL 1961

0474100455

MANABI/MANTA

MANTA



ECUATORIANA*****

DIVORCIADO

SECUNDARIA

160362416-2

23/06/2008

0747561



NOTARIA PUBLICA SEGUNDA

Abg. Patricia Mendoza Briones

Manabí - Ecuador

REPÚBLICA DEL ECUADOR

CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CERTIFICADO DE VOTACIÓN

ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

002-0175

1303624165

CEDULA

CABEZAS INTRIAGO VICTOR ELOY

MANABI

PROVINCIA

MANTA

CANTÓN

CIRCUNSCRIPCION

MANTA

PARRROQUIA

ZONA

(1) PRESIDENTE DE LA JUNTA

Abg. Patricia Mendoza Briones

Notaría Pública Segunda

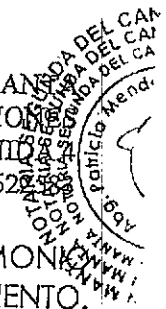
Manabí - Ecuador





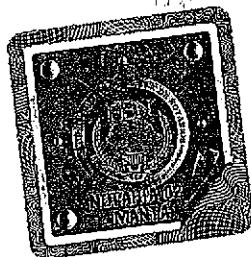
ESTAS 05 FOJAS ESTÁN
RUBRICADAS POR MI
Abg. Patricia Mendoza Briones

NOTARIA SEGUNDA DE MANTAS
AB. PATRICIA MENDOZA BRIONES
DIR: CALLE 8 Y AVENIDA
TELEFONO: 052628888

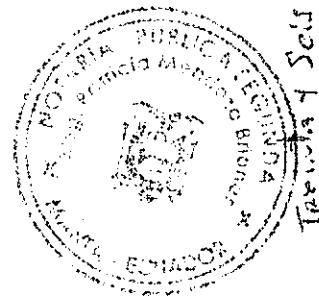


SE OTORGÓ ANTE MÍ Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTE PRIMER TESTIMONIO
QUE SELLO Y FIRMO EN MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO.
CON NÚMERO DE MATRIZ 20151308002P01885. LA NOTARIA.


Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Mantas - Ecuador



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Mantas - Ecuador



Manta, 30 de Mayo del 2012.

Señora

MARÍA ISABEL ARBOLEDA POVEDA

Presente.-

De mi consideración:

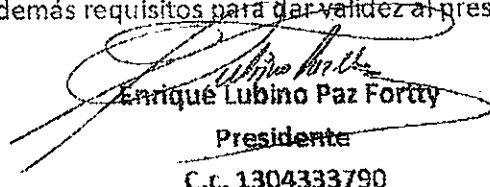
Cumplo en comunicarle a Usted, que la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la Compañía Paz&Paz S.A., en reunión celebrada el día Martes, 29 de Mayo del presente año, resolvió por unanimidad elegirla como **GERENTE GENERAL** de la Compañía, por el lapso de **CINCO AÑOS**, contados a partir de la inscripción de este documento en el Registro Mercantil de esta ciudad.

Por lo que le corresponde representar legal, judicial y extrajudicialmente a la compañía de acuerdo al literal D) del Artículo Trece, Título Tercero; y, Artículo Veintiséis y Veintisiete, Título Sexto; de la Cláusula Segunda, del Contrato Social y Estatuto de la Compañía.

La Compañía Paz&Paz S.A. se constituyó por escritura pública otorgada ante el Notario Público Cuarto del Cantón Manta, el 2 de Marzo del 2012; fue aprobada por la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución SC.DIC.P.12.0000214 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Manta, el 24 de Mayo del 2012.

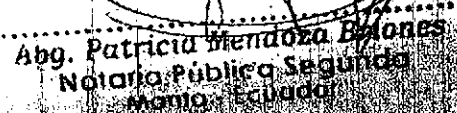
La Compañía Paz&Paz se complace con esta designación y le desea éxito en sus delicadas funciones.

Cumpla Usted con los demás requisitos para dar validez al presente nombramiento.


Enrique Lubino Paz Fortty
Presidente
C.c. 1304333790

Dirección: Avenida 108 y calle 121 esquina, Manta.

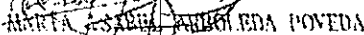
DOY FE: Que el documento que antecede en número de 21 fojas es copia de la copia que se me fue presentada para su constatación Manta... 29 de 12 de 2012


Abg. Patricia Mendoza Balones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

Manta, Mayo 30 del 2012

RAZÓN:

Acepto el cargo conferido.


MARÍA ISABEL ARBOLEDA POVEDA

C.c. 0916753576

Dirección: Avenida 108 y calle 121 esquina
Manta-Ecuador


Registro Mercantil Manta

Abg. Patricia Mendoza Flores
Notario Publica Segunda
Manila - Ecuador

[illegible]

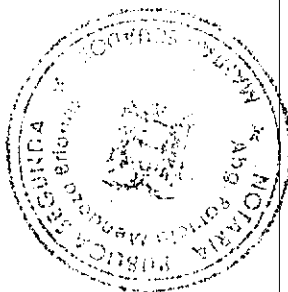
002
EL SECTOR ECONOMICO DE LA ZONA
0916753676
CINCUENTA
ARBOLEDA POVEDA MARIA ISABEL
NÚMERO DE CEMENTADO
002 - 0184
MANABI
PROVINCIA
SUORE
CANTON
PARROQUIA
ZONA
B
B
CIRCUNSCRIPCION
BAHIA DE CAQUEZ
ZONA
B

[illegible]

SECTION 4.
OFFICE OF THE ATTORNEY GENERAL

INSTRUCCION
SUPERIOR
PROSECUCION
ESTUDIANTE
ARRETIADOS Y COMPAÑEROS DEL PADRE
ARRETIADA LUIS
POVEDA MARIA DE LOURDES
LUGAR Y FECHA DE EMISION
GUAYMAQUIL
2013-12-17
FECHA DE EXAMINACION
2015-12-17
COM. REG. CIVIL DE GUAYMAQUIL
FIRMA DEL DIRECTOR
GENERAL

REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACION Y CENSILLACION
 CIUDADANIA
 091675367-6



S. F. Smith

NOTARÍA SEGUNDA DE MANTA
AB. PATRICIA MENDOZA BRIONES
DIR. CALLE 8 Y AVENIDA 4
TELÉFONO: 0526225583



SE OTORGÓ ANTE MÍ Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTE PRIMER TESTIMONIO
QUE SELLO Y FIRMO EN MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO.
CON NÚMERO DE MATRIZ 20151308002P05494. LA NOTARÍA.-

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manto Ecuador

