

7 01 3715

-----ESCRITURA PÚBLICA-----

**COMPRAVENTA DEL DEPARTAMENTO "201" DEL EDIFICIO
DENOMINADO "CHAVEZ PRADO"**

OTORGAN LOS CONYUGES SEÑORES JORGE MANUEL CHAVEZ QUIJJE Y
MARIA PIEDAD PRADO BAILON

A FAVOR DE LA SEÑORA GINGER KATHIERINE CHAVEZ PRADO.

NUMERO: 2014-13-08-02-P.04.897

NOTARIA SEGUNDA DEL CANTON MANTA
Autorizada por la Notaria Segunda
Abogada PATRICIA MENDOZA BRIONES

CUANTIA : USD \$ 37.632,70

FECHA DE OTORGAMIENTO: 03 DE SEPTIEMBRE DEL 2014

CONFERI PRIMERA COPIA: EL DIA 03 DE SEPTIEMBRE DEL 2014

NUMERO: 2014-13-08-02.P.4.897/7662

COMPRAVENTA DEL DEPARTAMENTO "201" DEL EDIFICIO DENOMINADO "CHAVEZ PRADO": OTORGAN LOS CONYUGES SEÑORES JORGE MANUEL CHAVEZ QUIJJE Y MARIA PIEDAD PRADO BAILON A FAVOR DE LA SEÑORA GINGER KATHERINE CHAVEZ PRADO.

CUANTIA: \$ 37.632,70

En la ciudad de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día miércoles tres de Septiembre del año dos mil catorce, ante mí Abogada PATRICIA MENDOZA BRIONES, Notaria Pública Segunda del Cantón, Comparecen, por una parte los cónyuges señor JORGE MANUEL CHAVEZ QUIJJE con cédula de ciudadanía número uno tres cero dos dos uno seis uno ocho guión siete, y señora MARIA PIEDAD PRADO BAILON con cédula de ciudadanía número uno tres cero cero cinco uno ocho seis siete guión cinco, casados entre sí, ambos por sus propios derechos y a quienes se les denominará simplemente como "LOS VENDEDORES"; y, por otra parte la señora GINGER KATHERINE CHAVEZ PRADO con número de cédula uno tres uno uno ocho nueve dos cinco siete guión dos, de estado civil casada con el señor CESAR ALEJANDRO CUADROS PALADINES, por sus propios derechos y a quien se le denominará simplemente como "LA COMPRADORA".- Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad

ecuatoriana, domiciliados en esta ciudad; con parentesco entre las partes 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 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 su Registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase usted señora Notaria insertar una de COMPRAVENTA, contenida en las siguientes cláusulas: PRIMERA:

INTERVINIENTES.- Comparecen, intervienen, otorgan y suscriben; por una parte los cónyuges señor JORGE MANUEL CHAVEZ QUIJIJE con cédula de ciudadanía número uno tres cero dos dos uno seis uno ocho guión siete, y señora MARIA PIEDAD PRADO BAILON con cédula de ciudadanía número uno tres cero cero cinco uno ocho seis siete guión cinco, casados entre sí; ambos por sus propios derechos y a quienes se les denominará simplemente como "LOS VENDEDORES"; y, por otra parte la señora GINGER KATHERINE CHAVEZ PRADO, con número de cédula uno tres uno uno ocho nueve dos cinco siete guión dos, de estado civil casada con el señor CESAR ALEJANDRO

CUADROS PALADINES, por sus propios derechos y a quien se le denominará simplemente como "LA COMPRADORA".- **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-**

A) Los cónyuges señores JORGE MANUEL CHAVEZ QUIJJE Y MARIA PIEDAD PRADO, son dueños y propietarios de un bien Inmueble ubicado en el Punto Denominado LOS CACOS HARTEM, actualmente Barrio 5 de Junio perteneciente a la Parroquia y Cantón Manta, adquirido por compra al señor VIRGILIO POMPEYO PRADO MENA, mediante escritura de compraventa celebrada en la Notaría Primera del Cantón Manta en fecha doce de Abril del dos mil cinco è inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta en fecha seis de Junio del dos mil cinco.- Inmueble que tiene las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE: con nueve metros y callejón público, POR ATRÁS: con nueve metros y propiedad Particular, POR EL COSTADO DERECHO: con once metros y propiedad de Flor María Vera Cedeño, POR EL COSTADO IZQUIERDO: con once metros cincuenta centímetros y propiedad de Mónica Chávez Prado.- Inmueble que tiene una superficie total de: CIENTO UN METROS CUADRADOS CON VEINTE DECIMETROS CUADRADOS.- **B)** Posteriormente sus propietarios constituyeron dicho lote de terreno en PROPIEDAD HORIZONTAL, esta construcción se la realizó de conformidad con los planos aprobados por el Departamento de Planeamiento Urbano del GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA y permiso de construcción concedido por el mismo.

departamento, cuya declaratoria de Propiedad Horizontal fue aprobada por el GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA, en fecha siete de Mayo del año dos mil catorce, mediante Resolución Administrativa No.0009-ALC-M-JEB, con clave catastral No.1013715000, constitución de la Propiedad Horizontal y los Planos del Edificio denominado "CHAVEZ PRADO" que fue elevada a escritura pública en la Notaría Segunda del Cantón Manta en fecha diecinueve de Junio del año dos mil catorce é inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta en fecha veintiuno de Julio del año dos mil catorce.- De este edificio forma parte el departamento DOSCIENTOS UNO, materia de la presente compraventa.-

TERCERA: COMPRAVENTA DEL DEPARTAMENTO DOSCIENTOS UNO PERTENECIENTE AL EDIFICIO "CHAVEZ PRADO": Con los

antecedentes expuestos en la cláusula segunda, los vendedores los cónyuges JORGE MANUEL CHAVEZ QUIJIJE Y MARIA PIEDAD PRADO BAILON,

tienen a bien dar en venta real a favor de la compradora señora GINGER

KATHERINE CHAVEZ PRADO, el DEPARTAMENTO DOSCIENTOS

UNO PERTENECIENTE AL EDIFICIO "CHAVEZ PRADO" con todos sus

usos, costumbres, entradas y servidumbres, ubicado en el Punto Denominado

LOS CACOS HARIEM, actualmente Barrio 5 de Junio perteneciente a la

Parroquia y Cantón Manta, DEPARTAMENTO DOSCIENTOS UNO DEL

EDIFICIO CHAVEZ PRADO, ubicado en el Barrio 5 de Junio de la parroquia y

Cantón Manta. DEPARTAMENTO 201: Conformado por los ambiente de recibidor, sala con salida a un balcón, comedor, cocina dormitorio uno que posee baño privado, dormitorio 2, dormitorio 3 y baño general, corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la 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 área común de terraza. Por Abajo; lindera con el departamento 101, y en mínima parte con el área común de circulación peatonal del nivel inferior. Por el Norte; lindera con vacío hacia propiedad particular en seis metros setenta y dos centímetros.- POR EL SUR; partiendo desde el vértice Sur- Este con dirección Sur- Oeste longitud de cero punto treinta y un centímetros, desde este punto gira hacia el Oeste en tres metros cincuenta y seis centímetros, desde este punto gira con dirección Nor-Oeste longitud de cero punto treinta y un centímetros, desde este punto gira hacia el Norte en cero punto dieciséis centímetros desde este punto gira hacia el Oeste en cero punto ochenta y dos centímetros, desde este punto gira hacia el Sur en cero punto quince centímetros, desde este punto gira con dirección Sur Oeste, longitud de cero punto treinta y un centímetros, desde este punto gira hacia el Oeste en tres punto sesenta y un centímetros, desde este punto gira con dirección Nor Oeste, longitud de cero punto treinta y un centímetros y lindera en todas sus nueve extensión con vacío hacia el Callejón Público. Por el Este; partiendo desde el vértice Nor Este hacia el Sur en un metro punto diecisiete centímetros desde este

punto gira hacia el Este en uno punto veintitrés centímetros, desde este punto gira hacia el Sur en tres punto catorce centímetros, desde éste punto gira hacia el este en cero punto cero cinco centímetros y lindera en sus cuatro extensiones con el área común de circulación peatonal existente para este nivel desde este punto gira hacia el sur en uno punto setenta y seis centímetros, desde este punto gira hacia el este en un metro y lindera en sus dos extensiones con vacío hacia el área común de circulación peatonal del nivel inferior desde este punto gira hacia el Sur en cinco punto cero cinco centímetros y lindera con vacío hacia la propiedad de Mónica Chávez Prado. Por el Oeste, lindera con vacío hacia la propiedad de Flor María Vera Cedeño en once metros doce centímetros. -AREA TOTAL: noventa y tres metros cuadrados sesenta y dos centímetros cuadrados. AREA NETA: noventa y tres metros cuadrados sesenta y dos centímetros cuadrados. Alicuota: 0,4994. AREA DE TERRENO: Cincuenta metros cuadrados cincuenta y cuatro centímetros cuadrados.

AREA COMUN: Cincuenta y tres metros cuadrados cincuenta y dos centímetros cuadrados. AREA TOTAL: Ciento cuarenta y siete metros cuadrados catorce centímetros cuadrados.- No obstante de determinarse sus mensuras la venta se la realiza como cuerpo cierto bajo los linderos ya determinados cualquiera que sea su cabida; Por lo tanto la parte vendedora transfiere a la parte compradora el dominio, uso, goce y posesión, en el Departamento descrito como el vendido; comprendiéndose en esta venta, todos derechos reales como bien propio de los enajenantes les correspondan o pudieran corresponderles, en consecuencia en esta venta queda comprendido todo cuanto se encuentre bajo los linderos y mensuras.

declaradas.- CUARTA: PRECIO.- El precio de la presente compraventa convenido entre las partes es la cantidad de: TREINTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS 70/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA; que la parte vendedora declara tenerlos recibidos en dinero en efectivo y moneda de curso legal de poder de la parte compradora; declara además la parte vendedora que el departamento materia del presente contrato se encuentra libre de gravámenes; obligándose no obstante al saneamiento por evicción de conformidad con la Ley.- QUINTA: La parte vendedora declara, que el departamento materia de este contrato se encuentra libre de todo gravamen el mismo que no es materia de juicio y se obliga al saneamiento en los términos de Ley.- SEXTA: SOMETIMIENTO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- La compradora declara que se someterá a las normas pertinentes del Régimen de Propiedad Horizontal y del Reglamento Interno del edificio. SEPTIMA: ACEPTACION.- Los otorgantes manifiestan que aceptan el contenido de este Instrumento por convenir a sus intereses y estar conforme con todo lo estipulado.- SEPTIMA: INSCRIPCION.- La parte vendedora faculta a la parte compradora para que solicite la inscripción de esta Escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente. LA DE ESTILO.- Usted señora Notaria, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la completa validez de este contrato. ABG. XAVIER VOELCKER CHAVEZ, con Matrícula 13-1984-12 FORO DE ABOGADOS DE MANABI.- Hasta aquí la minuta que juntos con los documentos anexos y habilitantes que se incorporan queda elevada a escritura.

pública con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley Notarial; y, leída que le fue a los comparecientes por mí la notaria, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto doy fe.

Dr.
Dña. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

Jorge Manuel Chavez Quijije

JORGE MANUEL CHAVEZ QUIJIJE
C.C.No. 130221618-7



Maria Piedad Prado Bailon

MARIA PIEDAD PRADO BAILON
C.C.No. 130051867-5



Ginger Katherine Chavez Prado

GINGER KATHERINE CHAVEZ PRADO
C.C.No. 131189257-2



LA NOTARIA

SE OTORGO...

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION NACIONAL DE IDENTIFICACION

CEDULA CIUDADANIA 131189257-2

CHAVEZ PRADO GINGER KATHERINE

MANABI/MANTA/MANTA

26 ABRIL 1980

006-0014 01323 F

MANABI/MANTA

MANTA 1980



Katherine Chavez P

EQUATORIANA ***** V3343V1E42

CASADO CUADROS PALADINES CESAR ALEJAN

SECUNDARIA QUEHACER DOMESTICOS

JORGE MANUEL CHAVEZ GUILJIB

MARIA PIEDRA PRADO BAILON

MANTA 27/07/2010

27/07/2022

REN: 2924978

REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL CNE

027 CERTIFICADO DE VOTACION

ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

027-0044 1311892572

NUMERO DE CERTIFICADO CEDULA

CHAVEZ PRADO GINGER KATHERINE

MANABI PROVINCIA

MANTA MANTASCRIPCION

MANTA MANTASCRIPCION

CANTON MANTASCRIPCION

ZONA

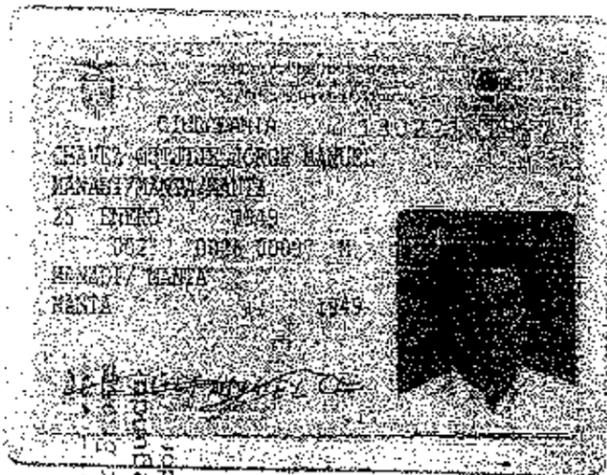
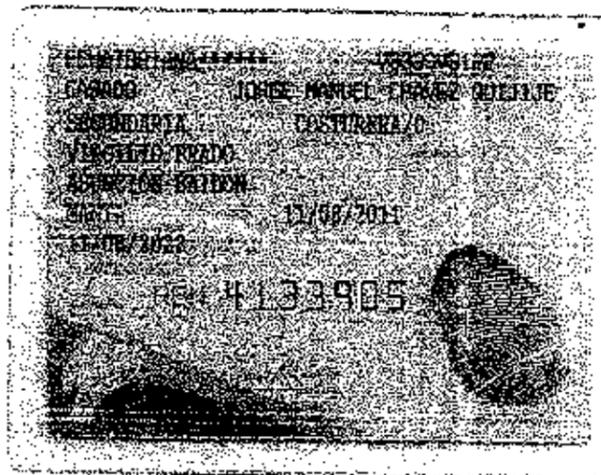
Katherine Chavez P

PRESENTE DE LA JUNTA

OY FE: Que las precedentes reproducciones que constan en... 02... fojas utiles, anversas, reversos son iguales a sus originales, Manta 0-3... 27 de julio de 2014

[Signature]

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Publica Segunda
Mantá - Ecuador



Abg. Patricia Menéndez Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

026
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

026 - 0257 1302218187
NUMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
CHAVEZ QUIJUE JORGE MANUEL

MANABI PROVINCIA
MANTA CANTÓN

CIRCUNSCRIPCIÓN
MANTA

1 ZONA

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

083
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

083 - 0060 1300518675
NUMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
PRADO BAILON MARIA PIEDAD

MANABI PROVINCIA
MANTA CANTÓN

CIRCUNSCRIPCIÓN
MANTA

1 ZONA

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA

DOY FE: Que las precedentes reproducciones que constan en...01... fojas útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales. Manta, 02 de febrero de 2014

Abg. Patricia Menéndez Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador



Empresa Pública Municipal
 Registro de la Propiedad de
 Manta-EP



Avenida 4 y Calle 11

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

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *jueves, 14 de agosto de 2014*
 Parroquia: Manta
 Tipo de Predio: Urbano
 Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

DEPARTAMENTO 201 DEL EDIFICIO CHAVEZ PRADO, ubicado en el Barrio 5 de Junio de la parroquia y Cantón Manta. DEPARTAMENTO 201: Conformado por los ambientes de recibidor, sala con salida a un balcón, comedor, cocina dormitorio 1 que posee baño privado, dormitorio 2, dormitorio 3 y baño general, corresponde a un departamento unifamiliar ubicado en la 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 área común de terraza. Por Abajo; lindera con el departamento 101, y en mínima parte con el área común de circulación peatonal del nivel inferior. Por el Norte; lindera con vacío hacia propiedad particular en 6.72m.- POR EL SUR; partiendo desde el vértice Sur- Este con dirección Sur- Oeste longitud de 0.31m, desde este punto gira hacia el Oeste en 3.56m, desde este punto gira con dirección Nor-Oeste longitud de 0.31 m, desde este punto gira hacia el Norte en 0.16m desde este punto gira hacia el Oeste en 0.82m, desde este punto gira hacia el Sur en 0.15m, desde este punto gira con dirección Sur Oeste longitud de 0.31m, desde este punto gira hacia el Oeste en 3.61m, desde este punto gira con dirección Nor. Oeste longitud de 0.31m y lindera en todas sus nueve extensiones con vacío hacia el área común pública. Por el Este; partiendo desde el vértice Nor. Este hacia el Sur en 1.47m, desde este punto gira hacia el Este en 1.23m, desde este punto gira hacia el Sur en 3.14m, desde este punto gira hacia el Este en 0.05m y lindera en sus cuatro extensiones con el área común de circulación peatonal existente para este nivel desde este punto gira hacia el Sur en 1.76m, desde este punto gira hacia el Este en 1.00m y lindera en sus dos extensiones con vacío hacia el área común de circulación peatonal del nivel inferior desde este punto gira hacia el Sur en 5.05m y lindera con vacío hacia la propiedad de Mónica Chávez Prado. POR EL OESTE; lindera con vacío

Certificación impresa por: 2015

Ficha Registral: 95958
 Fecha: 14 de agosto de 2014
 Folio: 1 de 1



La propiedad de Flor María Vera Cedeño en 11,12m. AREA TOTAL; 93.62m2. DEPARTAMENTO 201, tiene Área neta de 93,62 m2. Alicuota 0,4994. Área de terreno 50,54m2. Área común 53,52 m2. Área total 147,14m2. SOLVENCIA. EL DEPARTAMENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	1.432 06/06/2005	20.476
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	16 21/07/2014	682
Planos	Planos	26 21/07/2014	627

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

Compraventa

Inscrito el: Lunes, 06 de junio de 2005

Folios: 1 Folio Inicial: 20.476 - Folio Final: 20.488

Número de Inscripción: 1.432 Número de Repertorio: 2.657

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 12 de abril de 2005

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

Observaciones:

Compraventa con Demanda, Un lote de terreno ubicado en el punto denominado Los Cacos Hariem, perteneciente a la parroquia Manta. Linderando: Por el frente, nueve metros y callejón público, por Atras, Nueve metros y propiedad particular, Costado Derecho, Once metros cincuenta centímetros y propiedad de Maria Piedad Prado, Costado Izquierdo: Once metros setenta centímetros y propiedad de Jose Prado Bailon. Área total CIENTO CUATRO METROS CUÁDRADOS CON CUARENTA DECIMETROS CUÁDRADOS. Con fecha 9 de febrero del 2000, se encuentra inscrita Demanda de Amparo Posesorio, propuesta por el Sr. VIRGILIO POMPELLO PRADO MENA, ordenado por el Juzgado 6to de lo Civil de Manabí en contra del Sr. Luis Avellán Weisson en calidad de Gerente General de La Nacional Compañía de Seguros S.A. Terreno consistente en un terreno ubicado en el Sector que en aquel entonces se lo denominaba Los Cacos Hariem, que mide: Por el frente 38 mts., y Av. La Cultura, por atrás 38 mts. Y propiedad del compareciente, por el costado derecho 85 mts. Y calle pública, por el costado izquierdo 85 mts. Y propiedad anteriormente del Sr. Félix García. Sup. 3.230M2. Actualmente dicha Demanda se encuentra cancelada con fecha 21 de febrero del 2006, bajo el n. 40.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-00518675	Prado Bailon Maria Piedad	Casado(*)	Manta
Vendedor	80-000000005512	Prado Mena Virgilio Pompeyo	Casado(*)	Manta

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

Libro:	Nu. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Compra Venta	3	06-jul-1971	10	14

Certificación impresa por: ZmB

Ficha Registral: 47182

Página: 2 de 4



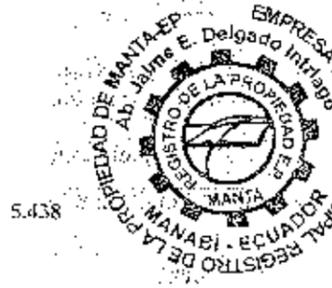


Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



2 / Propiedad Horizontal

Inscrito el: lunes, 21 de junio de 2014
Tomo: 1 Folio Inicial: 682 - Folio Final: 714
Número de Inscripción: 16 Número de Repertorio: 5.438
Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 19 de junio de 2014
Escritura/Juicio/Resolución:



a.- Observaciones:
DECLARATORIA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL del Edificio denominado "Chavez Prado".
Inmueble ubicado en el Punto denominado Los Cacos Harion, actualmente Barrio 5 de Junio perteneciente a la
p a r o q u i a y c a n t ó n M a n t a .

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000030140	Chavez Quijije Jorge Manuel	Casado	Manta
Propietario	13-00518675	Prado Bailon Maria Piedad	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1432	05-jun-2005	20476	20488

3 / Planos

Inscrito el: lunes, 21 de julio de 2014
Tomo: 1 Folio Inicial: 627 - Folio Final: 632
Número de Inscripción: 26 Número de Repertorio: 5.439
Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 19 de junio de 2014
Escritura/Juicio/Resolución:



a.- Observaciones:
PLANOS del Edificio denominada "Chavez Prado". Inmueble ubicado en el Punto denominado Los Cacos Harion,
actualmente Barrio 5 de Junio perteneciente a la parroquia y cantón Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000030140	Chavez Quijije Jorge Manuel	Casado	Manta
Propietario	13-00518675	Prado Bailon Maria Piedad	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	16	21-jun-2014	682	714





LISTA DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

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

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

Emitido a las: 16:31:38 del jueves, 14 de agosto de 2014

A petición de:

Boia Gonzalo Chaurio
Zayda Azucena Salto Pachay

Elaborado por : Zayda Azucena Salto Pachay
130730043-2



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

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

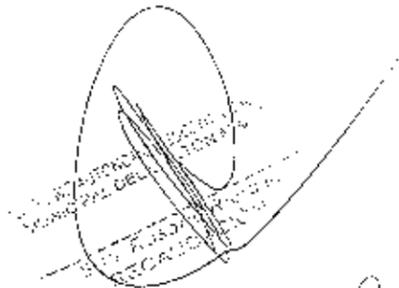


Jaime E. Delgado Intrilago
Firma del Registrador

Abg. Patricia Mendoza St.
Notario Público Segundo
Manta - Ecuador

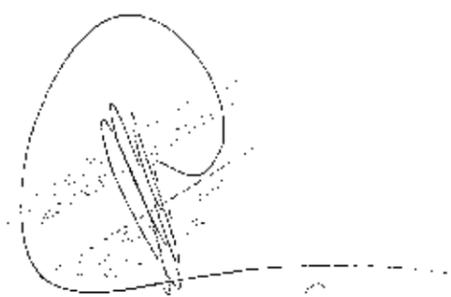
OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRAVENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-01-07-15-002	50,54	2/632,70	148246	301204
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES			
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
1300518875	PRADO BALÓN MARÍA PIEDAD	EDIFICIO CHAVEZ PRADO DPTO. 201	Impuesto Principal		128,70	
1302216187	CHAVEZ OLIVERA JORGE MANUEL	EDIFICIO CHAVEZ PRADO DPTO. 201	Junta de Beneficencia de Guayaquil		35,45	
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR		244,55	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO		244,55	
1311892572	CHAVEZ PRADO GINGER KATHERINE	NA	SALDO		0,00	

EMISIÓN: 30/2014 9:14 ROSARIO RIERA
 SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY



OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRAVENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-01-07-15-002	50,54	2/632,70	148246	301205
VENDEDOR			UTILIDADES			
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
1300518875	PRADO BALÓN MARÍA PIEDAD	EDIFICIO CHAVEZ PRADO DPTO. 201	CARGOS ADMINISTRATIVOS		1,00	
1302216187	CHAVEZ OLIVERA JORGE MANUEL	EDIFICIO CHAVEZ PRADO DPTO. 201	Impuesto Principal Compra-Venta		15,45	
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR		16,45	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO		16,45	
1311892572	CHAVEZ PRADO GINGER KATHERINE	NA	SALDO		0,00	

EMISIÓN: 30/2014 9:15 ROSARIO RIERA
 SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

102

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

0018907

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C/RUC: PRADO BAILLON PIEDAD DE CHAVEZ
NOMBRES :
RAZÓN SOCIAL: BARRIO 5 DE JUNTO
DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 323755
CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA L.
FECHA DE PAGO: 08/08/2014 16:00:54



DESCRIPCIÓN

VALOR

DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	3.00
TOTAL A PAGAR	3.00

VALIDO HASTA: Jueves, 06 de noviembre de 2014
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 0094544



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 _____
CHAVEZ QUIJJE JORGE MANUEL

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

4
Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

Manta, 8 de Agosto de 2014

VALIDO PARA LA CLAVE
1013715002 EDIFICIO CHAVEZ PRADO DPTO.201
Manta, ocho de agosto del dos mil catorce



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
Srita. Juliana Rodríguez
RECAUDACION

Q

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANA



DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTRO



0115396

No. Certificación: 115396

CERTIFICADO DE AVALÚO



Fecha: 18 de agosto de 2014

No. Electrónico: 24203

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

El Predio de la Clave: 1-01-37-15-002

Ubicado en: EDIFICIO CHAVEZ PRADO DPTO. 201

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 93,62 M2

Área Comunal: 53,5200 M2

Área Terreno: 50,5400 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario

1392216187 JORGE MANUEL CHÁVEZ QUILJE

1390518675 MARIA PIEDAD PRADO BAILÓN

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 3790,50

CONSTRUCCIÓN: 33842,20

37632,70

Son: TREINTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS DOLARES CON SETENTA CENTAVOS

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento y 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 Bienes 2014 - 2015"

Abg. Dávid Ceáeno Ruperi

Director de Avalúos, Catastro y Registros

Impreso por: MARIS RIVERA 18/08/2014 11:14:39

088.16
56.45
24.61
3.19
26.10

2-005
31.37

Abg. Patricia Mendoza Brito





RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 009-ALC-M-JEB
APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL AL EDIFICIO "CHAVEZ
PRADO"

ING. JAIME ESTRADA BONILLA
ALCALDIA DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

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 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: "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 les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución".

Que, el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación".

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 2. 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, expresa: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: "h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondiente obras públicas; i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo..."

Que, el Art. 364.- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala.- "Los Ejecutivos de los gobiernos autónomos descentralizados podrán dictar o ejecutar para el cumplimiento de sus fines, actos administrativos, actos de simple administración, contratos administrativos y hechos administrativos".

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 los 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";

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: gadme@manta.gob.ec
Web: www.manta.gob.ec





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 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 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 reafirmar el trámite nuevamente.

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
Web site: www.gadmc.gob.ec





Que, mediante comunicación presentada por la Sra. María Piedad Prado Bailón, propietaria del Edificio "CHAVEZ PRADO", en la cual solicitan la aprobación de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del referido edificio, ubicado en el Barrio 5 de Junio de la Parroquia y Cantón Manta, clave catastral No. 1013715000, de la Parroquia Manta, Cantón Manta.

Que, mediante Oficio No. 312-DPJM-JCV /P.H. No. 004, de fecha marzo 28 de 2014, la Arq. Janeth Cedeño Villavicencio, Directora de Planeamiento Urbano, anexa informe No. 085 elaborado por el Arquitecto Franklin Holguín Briones, Técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano, el cual indica lo siguiente:

1.- ANTECEDENTES: Que, la señora María Piedad Prado Bailón, es propietaria de un bien inmueble de 101.20m², con clave catastral No. 1013715000, ubicado en el Barrio 5 de Junio de la Parroquia Manta del Cantón Manta, adquirido mediante escritura inscrita el 06 de Junio de 2005 y autorizada por la Notario Primera de Cantón Manta, el 12 de abril de 2005; sobre el cual se ha construido el edificio denominado "CHAVEZ PRADO". De acuerdo al certificado actualizado emitido por el Registrador de la propiedad, el citado predio se encuentra libre de gravamen y en cumplimiento con el tributo anual de predios urbanos.

2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO.

El Edificio, se compone de un bloque general de dos plantas, incluida la terraza que se convierte de carácter común, albergando un departamento en planta baja signada como 101 y otro departamento en planta baja signada como 201; lógicamente en cada una de estas plantas existen áreas comunes de circulación peatonal conformadas también por las escaleras que permiten el acceso hacia la terraza que se determina también de uso común.

3.- AREAS GENERALES

• AREA TOTAL DE TERRENO:	101.20m ²
• TOTAL DE AREA COMUN	107.17m ²
• AREA NETA VENDIBLE	187.47m ²
• AREA TOTAL	294.64m ²

4.- CONCLUSIONES:

Que, al haberse presentado a la indicada Dirección los planos correspondientes del Edificio "CHAVEZ PRADO" y por cumplir con todos los requisitos previstos en la Ordenanza y a la documentación requerida, el mencionado Edificio de propiedad de la señora María Piedad Prado Bailón, ubicado en el Barrio 5 de Junio de la Parroquia y Cantón Manta, signado con la Clave Catastral No. 1013715000; puede ser declarado por este Gobierno Municipal al Régimen de Propiedad Horizontal.

Que, mediante memorando No. 306-DOJ-CCHCH de fecha 05 de mayo de 2014, el Ab. Carlos Chávez Chica en su calidad de Procurador Síndico Municipal, emitió pronunciamiento

Dirección: Calle 9 y Av.4
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13 05-4532



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador



legal, en los siguientes términos: En virtud de lo preceptuado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emito pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por la Arq. Janet Cedeño, Directora de Planeamiento Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "CHAVEZ PRADO", por lo que considero pertinente atender lo requerido por su propietaria señora María Piedad Prado Bailón; por cuanto cumple con los parámetros técnicos que se amerita y requisitos previstos en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta; ante ello, corresponde señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, dicte resolución administrativa disponiendo que se protocolice la resolución de declaratoria de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "CHAVEZ PRADO", de propiedad de la señora María Piedad Prado Bailón, ubicado en el Barrio 5 de Junio de la Parroquia y Cantón Manta, signado con la Clave Catastral No. 1013715000 y la misma se inscriba en el Registro de la Propiedad, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado.

En virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y, en uso de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales h) e l) y 364 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el señor Alcalde de Manta, como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-Manta.

RESUELVE:

- 1.- Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "CHAVEZ PRADO", de propiedad de la señora María Piedad Prado Bailón, ubicado en el Barrio 5 de Junio de la Parroquia y Cantón Manta, signado con la Clave Catastral No. 1013715000; al amparo de las normas expuestas en la presente resolución; y, acogiendo los informes de Planeamiento Urbano- Área de Control Urbano; y, de Asesoría Jurídica; que forman parte integral de la presente.
- 2.- Que, las Direcciones Municipales de: Planeamiento Urbano; y, Avalúos, Catastros y Registros den cumplimiento a esta resolución; considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.
- 3.- Notifíquese con esta resolución al Registro de la Propiedad del Cantón Manta, y la parte interesada.

Dado y firmada en el despacho de la Alcaldía a los siete días del mes de mayo del año dos mil catorce

Ino. Jaime Prado Bailón el documento que
ALCALDE DE MANTA en número de... fojas
es copia de la copia que se me
fue presentado para su constatación
Manta, 03 de mayo del 2014

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: gadmo@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador



REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO 1.

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art. 1.- El Edificio "CHAVEZ PRADO" 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 "CHAVEZ PRADO" se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Ser bienes exclusivos los que pertenecerán únicamente y exclusivamente a cada propietario como los departamentos y son bienes comunes los demás que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

CAPITULO 2.

DEL EDIFICIO.

Art. 3.- El Edificio "CHAVEZ PRADO" se encuentra ubicado en el Barrio 5 de Junio de la parroquia y cantón Manta, posee la Clave Catastral No. 1013715000 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

Se compone de un bloque general de dos plantas, incluida la terraza que se convierte de carácter común, albergando un departamento en planta baja signado como 101 y otro departamento en planta alta signado como 201; lógicamente en cada uno de estas plantas existen áreas comunes de circulación peatonal conformadas también por las escaleras que permiten el acceso hacia la terraza que se determina también de uso común.

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.

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.

Abg. Patricia Mendoza Arbones
Notario Público Segundo
Manta - Ecuador



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. 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.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Natalia Arribas Meseguer Briones
Néstor Pabedde Segunda
Manto - Ecuador

Estudio de Propiedad Horizontal

EDIFICIO "CHAVEZ BRIONES"



- 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 cuando 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 arrendamiento, 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 exclusivos de los copropietarios de los mismos.
- k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto y en bolsas que se 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. 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.

Aug. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segundo
Montalvo - Ecuador



EDIFICIO "CHAVEZ PRADO"		
LOCAL O DEPARTAMENTO	AREA NETA M2	ALICUOTA %
DEPARTAMENTO 101	93,85	50,06
DEPARTAMENTO 201	93,62	49,94
TOTAL GENERAL	187,47	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.
- 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 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

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

general, en los bienes comunes del edificio. Unificación 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 por 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.
- 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.



Abg. Patricia Mendez Britos
Notaria Pública Segundo
Manabí - Ecuador



- 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 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 ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la resolución que hiciere al copropietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomó la resolución.

CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACIÓN

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

Art. 18.- **ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.**- La asamblea de copropietarios 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 éste, por el primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del administrador y del secretario.



Abg. Patricia Merloza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

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

Art. 21.- **CONVOCATORIA.**- La convocatoria a Asamblea para sesiones Ordinarias o Extraordinarias, será hecha por el Director o el Administrador, sea según el caso, a la iniciativa previa propia o 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 efectuará con cualquier que fuere el número de copropietarios que asistieren.

No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el quórum 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



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segundo
Manabí Ecuador



copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante 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.

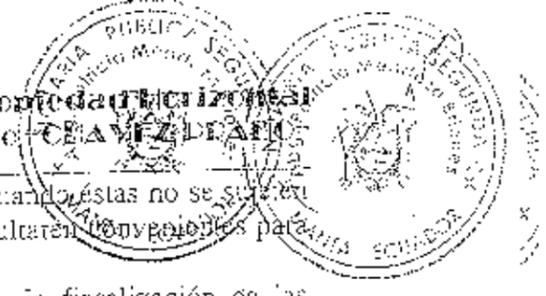
Art. 30.- DE LA ASAMBLEA GENERAL.- Son atribuciones y deberes de la asamblea general:



- 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 infringieran 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.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notario Público
Manta - Ecuador

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador



- l) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstas no se ajusten 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 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 suplente, en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos, así 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 "CHAVEZ PRADO".
- 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 "CHAVEZ PRADO", solo o junto con el señor Director, en cuanto se

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notario Pública Segunda
Montevideo - Ecuador

Estudio de Propiedad Horizontal
EDIFICIO "CHAVEZ PRADO"



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.
- d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación y 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 establecido 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. Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.
- g) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
- h) 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.
- i) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
- k) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.
- l) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.
- m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el Edificio "CHAVEZ PRADO", 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.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segundia
Manta - Ecuador



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segundia
Manta - Ecuador



- p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodentarios, 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, guardacía 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.
- w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
- x) 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 período de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por períodos 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 y presentar 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
Arq. Sonia Cedeño Chila
Reg. Prof. SENESCYT 1016-02-297425

DOY FE: Que el documento que antecede en número de... 05... fojas es copia de la copia que se me fue presentada para su constatación Manta, 03 de Septiembre del 2014.


Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

Abg. Patricia Mendoza Briones
 Notaria Pública Segunda
 Manta - Ecuador

MANTA, 02 Septiembre del 2014



CERTIFICADO DE EXPENSAS

Certifico mediante la presente que los señores JORGE MANUEL CHAVEZ QUIJJE Y MARIA PIEDAD PRADO BAILON, son propietarios del inmueble signado con el Número: 201 DEL Edificio CHAVEZ PRADO, ubicado en el punto denominado LOS CACOS HARIFEM, actualmente Barrio 5 de Junio perteneciente a la Parroquia y Cantón Manta, encontrándose al día en los pagos mensuales de las alcuotas, del mismo Departamento.

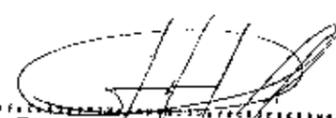
Chavez Prado Jorge Emilio
JORGE EMILIO CHAVEZ PRADO
C.C.No. 131134526-6

Administradora del Edificio "CHAVEZ PRADO"

Vertical stamp or text on the right side of the page, partially illegible.

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

ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA,
SELLADA Y FIRMADA EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA
DE SU OTORGAMIENTO. LA NOTARIA.


Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

