

1082509009

CODIGO: 2015.13.08.04.P.0647

ESCRITURA PÚBLICA DE:

COMPRAVENTA

OTORGADO POR :

LOS CONYUGES SONIA E BAJANA Y STEPHEN EDWARD FORCE

A FAVOR DE:

LOS CONYUGES CESAR JAIME DAVID GONZALEZ CORDERO Y
CECILIA BENEDICTA ZAMBRANO MARCILLO.-

CUANTIA : USD33,464.70

PRIMERA COPIA

MANTA, FEBRERO 02 DEL 2015

Sonia
1082509009

Sonia
02/02/15



COPIA



CODIGO: 2015.13.08.04.P0647

F/ 36041

COMPRAVENTA OTORGAN LOS CONYUGES SONIA E BAJANA Y STEPHEN EDWARD FORCE; A FAVOR DE LOS CONYUGES SEÑORES CESAR JAIME DAVID GONZALEZ CORDERO Y CECILIA BENEDICTA ZAMBRANO MARCILLO.-

CUANTIA: USD \$ 33,464.70

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día lunes dos de febrero del año dos mil quince, ante mí, Abogada **ELSYE CEDEÑO MENENDEZ**, Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, comparecen y declaran, por una parte, en calidad de "VENEDORES" los cónyuges señores **SONIA E BAJANA Y STEPHEN EDWARD FORCE**, casados entre sí, por sus propios derechos, a quienes de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibidos sus pasaportes que corresponden a los números cuatro ocho tres dos tres seis cero nueve cinco; y, dos uno cinco nueve ocho tres uno nueve nueve; respectivamente, cuyas copias fotostática debidamente certificada por mí, agrego a esta escritura. Los Vendedores son de nacionalidad estadounidense, mayores de edad, casados entre sí y domiciliados en esta ciudad de Manta; y, por otra parte, en calidad de "COMPRADORES", los cónyuges señores **CESAR JAIME DAVID GONZALEZ CORDERO y CECILIA BENEDICTA ZAMBRANO MARCILLO**, casados entre sí, por sus propios derechos, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponden a los números cero uno cero cero cero siete tres siete uno guión

Abg. Elsy Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Cedeño - Manabí

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI



siete; y, uno tres cero seis cuatro ocho dos siete cero guión dos, respectivamente, debidamente certificadas por mí, se agrega a esta escritura. Los Compradores son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, y domiciliados en esta ciudad de Manta. Advertidos que fueron los comparecientes por mí la señora Notaria, de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura de **COMPRAVENTA**, sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a categoría de Escritura Pública, el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue : **SEÑORA NOTARIA**.- En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase usted incorporar una en la que conste un contrato de **COMPRAVENTA** contenido en las siguientes cláusulas: **PRIMERA: INTERVINIENTES**.- Intervienen al otorgamiento y suscripción del presente contrato, por una parte, los cónyuges señores **SONIA E BAJANA** y **STEPHEN EDWARD FORCE**, por sus propios y personales derechos; a quienes en adelante se les denominarán "**LOS VENDEDORES**"; y, por otra parte, los cónyuges señores **CESAR JAIME DAVID GONZALEZ CORDERO** y **CECILIA BENEDICTA ZAMBRANO MARCILLO**, casados entre sí, por sus propios y personales derechos, a quienes en lo posterior denominaremos "**LOS COMPRADORES**". **SEGUNDA : ANTECEDENTES**.- Declaran los Vendedores, que son dueños y propietarios del Departamento signado con el número **QUINIENTOS UNO**, del edificio **HOLGUER TORRES**, ubicado en el Barrio Umiña, ubicado en la Planta Alta con acceso por las escaleras y áreas de circulación del

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI

Edificio consta de un ambiente general de sala comedor , un dormitorio máster con baño y vestidor, el mismo que tiene los siguientes linderos y medidas; por Arriba; lindera con losa del mismo Departamento. Por Abajo; lindera con Departamento cuatrocientos Uno. Por el Norte; Partiendo desde el vértice Noroeste con propiedad particular en quince metros ocho centímetros. Po el Sur; lindera con Area común Exterior (Retiro de un metro) en ocho metros veinticinco centímetros, por el Este; linderando con área común Retiro de dos metros en nueve metros. Por el Oeste; Partiendo desde el vértice S.O. hacia el Norte en dos metros quince centímetros (escalera), luego gira noventa Grados hacia el oeste en seis metros cero cinco centímetros (Escalera y Hall), desde Este punto gira noventa grados hacia el Norte en cero metros sesenta centímetros (Hall), luego gira noventa Grados hacia el oeste en un metros cincuenta centímetro (Area Común), luego gira noventa grados hacia el norte en seis metros veinticinco centímetros (Estacionamiento). Lote de Terreno signado con el número Catorce de la manzana "Q" Edificio "HOLGUER TORRES". Este bien fue adquirido mediante escritura pública de Compraventa, celebrada en la Notaria Primera del cantón Manta, el veinticuatro de marzo del año dos mil cuatro, inscrita el dos de junio del año dos mil cuatro, en el Registro de la Propiedad del cantón Manta

TERCERA: VENTA. Con los antecedentes expuestos y mediante el presente contrato, los cónyuges **SONIA E BAJANA** y **STEPHEN**

EDWARD FORCE, por sus propios y personales derechos, venden, ceden, y

transferen a los cónyuges señores **CESAR JAIME DAVID GONZALEZ CORDERO**

y **CÉCILIA BENEDICTA ZAMBRANO MARCILLO**, quienes compran, adquieren,

Q. J. J.
Notario Público
Cantón Manta
Manabí

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI



reciben y acepta para sí, el departamento signado con el número QUINIENTOS UNO, del edificio HOLGUER TORRES, ubicado en el Barrio Umiña, de la parroquia y cantón Manta, descrito e individualizado en la cláusula segunda, con todas sus medidas y linderos sin reservarse los Vendedores nada para sí.

CUARTA : PRECIO.- El precio de la presente venta pactado de mutuo acuerdo por los contratantes es por la suma de TREINTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO 70/100 DOLARES, valor que la compradora entrega en este acto a los Vendedores, quienes declaran recibirlo al contado, en dinero efectivo, a su entera satisfacción y sin tener en lo posterior ningún reclamo que hacer por tal concepto, renunciando inclusive a la acción por lesión enorme.

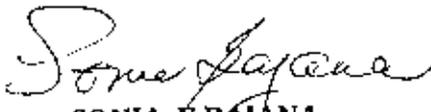
QUINTA : DEL SANEAMIENTO.- La venta de este bien inmueble se hace como cuerpo cierto, en el estado en que actualmente se encuentra la propiedad vendida, con todos sus derechos, usos, costumbres, servidumbres activas y pasivas y sin ninguna limitación del dominio que pueda obstaculizar el libre ejercicio del mismo por parte de la adquirente, quien declara que conoce muy bien la propiedad que compra. Sin perjuicio de lo anterior, los Vendedores se obligan al saneamiento por los vicios redhibitorios y por la evicción de ley.

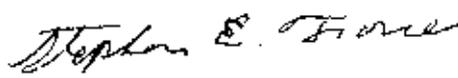
SEXTA : DOMICILIO.- Las partes contratantes de mutuo acuerdo, señalan su domicilio en la ciudad de Manta, para los efectos legales que se deriven del presente contrato.

SEPTIMA : AUTORIZACION PARA INSCRIBIR.- Se facultan a los portadores de la copia autorizada de esta Escritura, para requerir del Señor Registrador de la Propiedad del cantón correspondiente, las inscripciones y

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI

anotaciones que por ley corresponden. **LAS DE ESTILO.**- Sírvase usted Señora Notaria, agregar las demás cláusulas de estilo que sean necesarias para la validez y perfección de la presente Escritura Pública. Hasta aquí la minuta que con las enmiendas, correcciones y rectificaciones hechas por las partes y autorizada por mí la señora Notaria, queda elevada a escritura pública, junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora, con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por la Abogada **MARJORIE DEL VALLE**. Matrícula número : 13-2004-20. Foro de Abogados, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que les fueron a los comparecientes por mí la señora Notaria, se ratifica y firma conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto. **DOY FE.** 


SONIA E. BAJANA
Pasport. No. 483236095


STEPHEN EDWARD FORCE
Pasport. No. 215983199

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI


Dra. Ofelia Calderón Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Manabí



Jay...
CESAR JAIME DAVID GONZALEZ CORDERO
C.C. No. 010007371-7



Cecilia...
CECILIA BENEDICTA ZAMBRANO MARCILLO
C.C. No. 130648270-2



Cecilia...
LA NOTARIA



Res...

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
 RUC: 1360000880001
 Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 - Telf.: 2611-479 / 2611-677

TÍTULO DE CRÉDITO No. 000348635

1/29/2015 9:34

OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	ÁREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN ubicada en MANTA de la parroquia MANTA			1-09-26-07-009	27,76	33464,70	156218	348635
VENDEDOR			UTILIDADES				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR		
215983199	FORCE STEPHEN EDWARD	ED. HOLGUER TORRES 4PA.DPTO.501	GASTOS ADMINISTRATIVOS		1,00		
48326095	BAJANA SONJA E	ED. HOLGUER TORRES 4PA.DPTO.501	Impuesto Principal Compra-venta		146,58		
			TOTAL A PAGAR		148,58		
ADQUIRIENTE			VALOR PAGADO		148,58		
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	BALDO		0,00		
0100073717	GONZALEZ CORDERO CESAR JAIME DAVID	S/N					

EMISION: 1/29/2015 9:34 JULIANA MARIA RODRIGUEZ SANCHEZ

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

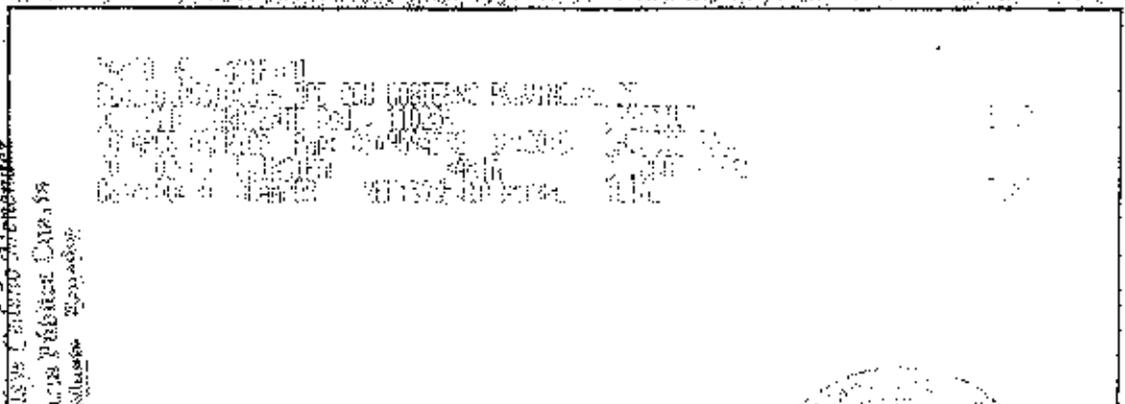
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Srta. Juliana Rodríguez
 RECAUDACIÓN



BANCO DEL PACÍFICO

COMPROBANTE DE TRANSACCION



Escritura
 Oficina de Catastro - Manta
 Oficina Pública - Manta
 Oficina de Recaudación

Este comprobante de transacción no es negociable, ni transferible, ni podrá ser objeto de ningún tipo de comarcalización o regulación por parte de su tenedor.


 Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Mantua
 P.O. Box 1040030000001
 Dirección: Av. 4ta y Calle 1 - Tel: 0811-47812811-477

TÍTULO DE CRÉDITO No. 000348634

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	ÁREA	AVALLIO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN D SCTO. TERCERA EDAD ubicada en MANTUA de la parroquia MANTUA		1-08-28-07-009	27,76	33484,70	15621B	3-48634
VENDEDOR		ALCABALAS Y ADICIONALES				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
21588199	FORCE STEPHEN EDWARD	ED. HOLGUER TORRES 4PA.DPTO.601	Ingeniería principal		187,32	
46226086	BAJANA SOMA E	ED. HOLGUER TORRES 4PA.DPTO.601	Junta de Beneficencia de Guayaquil		100,39	
ADQUIRIENTE		TOTAL A PAGAR		287,71		
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO		287,71	
010007317	GONZALEZ CORDERO CESAR JAIMS DAVID	6N	SALDO		0,00	

EMISION: 1/28/2016 8:33 JULIANA MARIA RODRIGUEZ SANCHEZ
 SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY


 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTUA
Srta. Juliana Rodríguez
 RECAUDACIÓN



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

911

RUC: 1369020070001

COMPROBANTE DE PAGO

Dirección: Avenida 11
entre Calles 11 y 12
Teléfono: 2621777 - 2671747

000043739

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

Mga. Elisy Ordóñez Sandoval

Redactora Principal de Planes
Mantiva - Manabí

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CIRUC: : BRAJANA SONIA E. Y FORCE STEPHEN
NOMBRES :
RAZÓN SOCIAL: ED. HOLGUER TORRE 4PA. DPTO. 501
DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

ECMARRRVE CATASTRAL:
AVALÚO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

N° PAGO: 349596
SANCHEZ ALVARADO PAMELA
CAJA: 28/01/2015 10:00:33
FECHA DE PAGO:

VALOR

DESCRIPCIÓN

VALOR

TOTAL A PAGAR

3.00

VÁLIDO HASTA: MARTES, 28 DE ABRIL DE 2015
CERTIFICADO DE SOLVENCIA



ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

ORIGINAL CLIENTE



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 00069649



LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios.....URBANO
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en ----SOLAR Y CONSTRUCCIÓN----
perteneciente a SONIA E BAJANA Y STEPHEN EDWARD FORCE
ubicada ED. HOLGUER TORRES 4 PA.DPTO. 501
cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE
de \$ 33464,70 TREINTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO SETENTA Y CINCO DOLARES cantidad
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE COMPRAVENTA

MPARRAGA

Manta, de del 20
28 ENERO 2015

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Ing. Andrés Mijangos T.
SUBDIRECCION DE RENTAS

Director Financiero Municipal



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**



Nº 0098479

**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
BAJANA SONIA E Y STEPHEN EDWARD FORCE

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

Manta, 28 de Enero de 2015

VALIDO PARA LA CLAVE
1082507009 ED.HOLGUER TORRES 4PA.DPTO.501
Manta, veinte y ocho de enero del dos mil quince



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

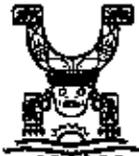
M

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal DEL CANTÓN MANTA



DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS

No. Certificación: 120055



Nº 0120055

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 28292

Fecha: 26 de enero de 2015

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

El Predio de la Clave: 1-08-25-07-009

Ubicado en: ED.HOLGUER TORRES 4PA.DPTO.501

Area total del predio según escritura:

Área Neta:	76,10	M2
Área Comunal:	12,6900	M2
Área Terreno:	27,7600	M2

Pertenciente a:

Documento Identidad	Propietario
483236095	SONIA E BAJANA
215983199	STEPHEN EDWARD FORCE

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	4164,00
CONSTRUCCIÓN:	29300,70
	<u>33464,70</u>

Son: TREINTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO DOLARES CON SETENTA CENTAVOS

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

Abg. David Esteban Ruperti

Director de Avalúos, Catastros y Registros

334,65

100,39

435,10

146,10

Abg. Eliseo Cedeño Meléndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

Impreso por: GABRIELA SOLORZANO



CAPÍTULO SEGUNDO.

Art. 1 OBJETO. Regular la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y demás bienes comunes

Art. 2º DEFINICIONES GENERALES. se establecen las siguientes definiciones:

REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Sistema jurídico que regula el sometimiento de propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Normas que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal

EDIFICIO: Construcción de uno o varios pisos levantadas sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes exclusivos o de dominio particular y por bienes comunes.

BIENES EXCLUSIVOS Y COMUNES. - El inmueble en propiedad horizontal se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario y son bienes comunes todos los demás.

Art. 3 .-DERECHOS INSEPARABLES.- La copropiedad, uso y goce sobre los bienes comunes son proporcionales e inseparables de la propiedad, uso y goce de los bienes exclusivos. Si la propiedad es hipotecada, enajenada, gravamen, limitación de dominio, estará incluida la respectiva cuota sobre aquellos, en los términos del reglamento general.

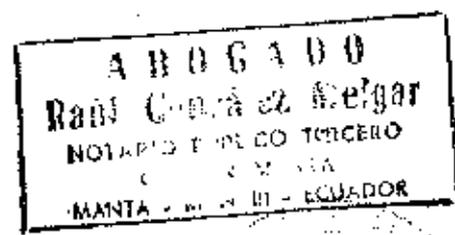
Art.4.- DERECHOS DEL USUARIO.- si el bien sometido a propiedad horizontal sufre traspasos, comodato, arrendamiento quien lo use sustituirá al propietario en sus derechos en uso de los bienes comunes.

Art.5 .- en uso de los derechos, los propietarios se someterán al reglamento de copropiedad que precisa derechos y obligaciones, con la aprobación unánime de los copropietarios con la finalidad de administrar correctamente los bienes comunes. Este reglamento se incorporará a la escritura pública e será inscrito con los títulos y planos del edificio.

El reglamento tendrá fuerza obligatoria frente a terceros adquiriente.



Clavillo
Dpto. Planificación Urbana y Obras Públicas
Manta, Ecuador



CAPITULO TERCERO
DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Art. 6.-DERECHOS Y OBLIGACIONES.- son derechos y obligaciones de los copropietarios:

1. Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley y este Reglamento;
2. Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos en la forma y limitaciones legales y reglamentarias;
3. Asistir a las Asambleas de los Copropietarios y ejercer su derecho de voz y voto, de petición y, hacer uso de las demás atribuciones que la Ley y este Reglamento le confieran como miembro de este organismo colegiado;
4. Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el Régimen de Propiedad Horizontal y las de éste Reglamento, acatar las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que está le confiera;
5. Facilitar al Administrador la inspección de los departamentos en caso de daños en las instalaciones, por quejas de copropietarios y todo cuanto éste lo considere necesario;
6. Notificar al Administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por el tiempo que fuere, quede a cargo del departamento a fin de que prevenga y actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
7. Dejar senlado por medio de una cláusula especial en los Contratos de Enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc., que celebre el copropietario, a fin de que el adquirente o usuario se somete expresamente al presente Reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la Asamblea de Copropietarios; y no desconozca la norma.
8. Notificar por escrito en caso de venta, alquiler, que el beneficiario conoce de las obligaciones que adquiere conjuntamente con el lote
9. Cancelar en forma oportuna las cuotas ordinarias y extraordinarias para los fines que se acuerden previamente con la asamblea, administración, reparación, mejoras, mantenimiento etc.
10. Todas las demás leyes contempladas en estos casos.

CAPITULO CUATRO
DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

Art. 7.- TABLA DE ALICUOTAS.- La alicuotas de derechos y obligaciones serán en razón de los bienes del edificio, se regirán acorde con la tabla adjunta

A base de la tabla de alicuotas, se señalarán las cuotas con que cada uno de los copropietarios debe contribuir para cubrir expensas demandadas en este.

Art.8.- DERECHO DE VOTO.- Se tendrá derecho a voto por cada departamento del que sea propietario.



Estudio de propiedad Horizontal Edificio Helger Torres
Ara. Fritz Peñón Chong

A B O G . .

CAPITULO CINCO DE LAS PROHIBICIONES Y SANCIONES

Art.9.- Prohibiciones Está prohibición a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del inmueble en propiedad horizontal es decir el edificio:

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún en título de mejora, los bienes comunes del edificio en mención.
- b) Hacer uso abusivo del Departamento ó usarlo para otros fines contrarios a su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás copropietarios.
- c) Rediseñar interior ó exteriormente el edificio, mover paredes, cualquier forma de derrocamiento sin el expreso conocimiento y consentimiento de la Asamblea de ser cambios grandes ó del Administrador en casos menores.
- d) Instalar máquinas con ruido, ó realizar eventos sociales a menudo que ocasionen las molestias a quienes habitan
- e) Mantener animales dentro de los Departamentos, ocasionando el uso de las áreas comunes
- f) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o mal olientes.
- g) Pintar, colocar letreros en fachadas, letreros avisos que comprometan la propiedad
- h) Utilizar áreas comunes, estacionamientos, áreas exteriores para almacenar cualquier tipo de objetos.
- i) Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión ó trabajo.
- j) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del Edificio, salvo con la autorización de la Asamblea de Copropietarios.
- k) Realizar actos contrarios a las Leyes, Reglamentos o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el edificio.
- l) Colgar ropa, alfombras o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas, balcones, o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
- m) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto, y en todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico y a las horas previstas.
- n) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infecto - contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás Copropietarios.
- o) Instalar cortinas que distorsionen la armonía y estética del edificio.

Art.10.- SANCIONES La realización de cualquiera de los actos prohibidos ocasionará las siguientes sanciones:

- a) Llamado primero de atención en forma verbal, en segunda instancia se notificará por escrito directamente el administrador, de insistir en la falta se procederá a notificar a la asamblea quien decidirá las medidas a seguir
- b) Cobrar multas, que no podrán ser menores a los los valores de los daños causados si fueran físicos ó multas que acuerde la administración ó la asamblea
- c) En caso de retraso en el pago de las alcuotas de gastos, podrá cobrarse interés. Esta acción será autorizada por la Asamblea General

d) Se deberá reponer todo los daños ocasionados sobre bienes comunes, de manera inmediata.

Art. 11.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante el Juez competente de esta ciudad, los acuerdos resoluciones de la Asamblea que sean contrarios a la Ley, a los Reglamentos o a las Ordenanzas sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el Juez ordene la suspensión. Dicha impugnación solo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguiente al acuerdo o a la notificación que hiciere al copropietario sino hubiere asistido a la reunión en que tomó tal resolución.

CAPITULO SEXTO DE LA ADMINISTRACION

Art. 12.- ADMINISTRACIÓN.- El edificio será administrado por la Asamblea de Copropietarios, por el Director y el Administrador.

Art. 13.- La Asamblea de Copropietarios es la Autoridad máxima del edificio, que de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal regula la conservación y administración del edificio; así como las relaciones entre los copropietarios.

Las resoluciones tomadas en la asamblea obligan, por igual a todos los codueños aunque no concurren a las asambleas o voten en contra.

Art.-14.- DE LAS SESIONES.- Existirán dos tipos de sesiones, ordinarias y las extraordinarias, la Asamblea de Copropietarios ordinariamente se reunirá una vez al año en cualquiera de los días del mes de julio, y extraordinariamente cuando lo soliciten, al menos cinco de los copropietarios o el administrador.

Las convocatorias deberán realizarse por escrito y con un tiempo no menor a 8 días y convocada por el Director No se contará dentro de estos ocho días, ni el día de la entrega de la notificación ni el día en que se realizará la Asamblea.

Art.-15.- 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.

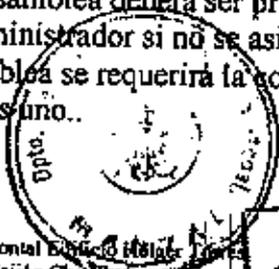
Art.-16.- CONCURRENCIA.- El copropietario deberá concurrir personalmente, pero podrá hacerse representar por una tercera persona y mediante carta - poder , dirigida al administrador.

Las juntas o asambleas podrán llevarse a efecto en cualquier departamento del edificio, ó el sitio que se destine para el efecto.

Art.-17.- En las asambleas de copropietarios, se deberá respetar el orden del día , podrá tratarse puntos adicionales, siempre y cuando estén el 100.% de los copropietarios, y así lo decidan..

Art.-18.- DIRECCIÓN Y SECRETARÍA.- La asamblea deberá ser presidida por el director o suplente y actuará como secretario el Administrador si no se asignado este cargo.

Art.-19.- QUÓRUM.- Para instalarse la asamblea se requerirá la concurrencia de Copropietarios que representen la mitad más uno..



Estudio de propiedad Horizontal Edificio Hotel
Aro. Fritz Peñón Chente

A B O G A D O
Raúl González Meigar

Si no hubiera dicho quórum en la primera reunión, se hará una segunda convocatoria, y esta vez se instalará la asamblea con los que asistan.

Art.-20.- RESOLUCIONES.- La resolución de la Asamblea se tomará por simple mayoría de los votos asistentes.

Art.-21.- RESOLUCIONES ESPECIALES.- Se requerirá del ochenta (80%) del voto de los asistentes, en los siguientes casos:

1. La remodelación y mejoras voluntarias, grandes o pequeñas, que impliquen una muy mínima alteración en el goce de las líneas comunes.
2. La totalidad de las partes de los votos en asamblea general permiten desafectar bienes comunes para su división o enajenación, siempre y cuando los mismos no resulten necesarios para tal fin.
3. Reformar el reglamento interno.
4. Inversión o destino que se dará a las indemnizaciones provenientes de seguros o en el caso de destrucción parcial del edificio.
5. La construcción de toda obra que modifique la fachada requerirá el consentimiento unánime de los Copropietarios, el que deberá elevarse a escritura pública.
6. Los gravámenes extraordinarios, las mejoras voluntarias, la alteración sensible en el goce de los bienes comunes, requiere conformidad de los copropietarios asistentes a la asamblea.

DEL DIRECTOR, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO

Art. 22.- El Directorio estará integrado por el Director, dos vocales principales y sus respectivos suplentes y por Administrador quien hará las funciones de Secretario sin derecho a voto.

Art. 23.- DEL DIRECTORIO.- Los miembros del Directorio serán nombrados por la Asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

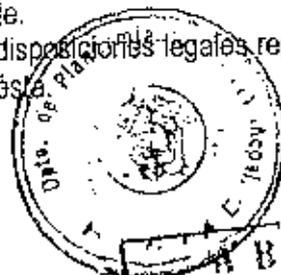
Art. 24.- Para ser Director, Vocal o Secretario se requiere ser copropietario del edificio. Los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del Director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a su vez, serán convocados a los respectivos suplentes.

Art. 25.- Son atribuciones del Director:

- a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea General de Copropietarios.
- b) Asumir provisionalmente las funciones del Administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la asamblea General resuelva lo pertinente.
- c) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales, reglamentarias y en la Asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.

974676

Estudio de propiedad Horizontal Edificio Holger Torres
Ara, Fritz Feilóo Chona



Raúl González Acosta
NOTARIO PÚBLICO TERCERO

Art. 26.- 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 los copropietarios, asumir las funciones que les sean asignadas.

Art. 27.- DEL ADMINISTRADOR.- El administrador del edificio será elegido por la Asamblea General por el periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente por periodos iguales. Para ser Administrador no se requiere ser copropietario del edificio.

Art. 28.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

- a) Administrar los bienes comunes del inmueble en propiedad horizontal con mucha honradez y vigilancia, precautelando siempre el mejor uso y cuidado de los mismos para garantizar su durabilidad, y cuando se requiera de una correcta reparación, así mismo seguirá el reglamento y velará por que el mismo se cumpla..
- b) Llevar claramente cuentas, balances, gastos, con la finalidad de llevar a cabo los informes como lo determine la asamblea, de carácter anual, mensual, trimestral..
- c) Recaudar las cuotas fijadas en los tiempos estipulados, sean estas cuotas ordinarias ó extraordinarias de los copropietarios y en caso de mora cobrarles los recargos estipulados y las costas procesales así como las cuotas por pago de seguro así mismo todo fondo recaudado deberá devolverlo al término de sus funciones.
- d) Ordenar las reparaciones que se ocasionen en los bienes comunes y recargarlo al copropietario que ocasionó el daño..
- e) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejoras de los bienes comunes del edificio, hasta los montos señalados por la Asamblea.
- f) 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.
- g) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo, el cual será de su absoluta responsabilidad
- h) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.
- i) Mantener al día el pago de los impuestos correspondientes
- j) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el Edificio Holguer Torres, así como 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.
- k) Custodiar y manejar el dinero y la pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, en pleno conocimiento del Director, todo esto deberá informársele a la asamblea.
- l) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.
- m) 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.
- n) Asistir a las reuniones de la Asamblea general y del Director



- o) Brindar toda la mejor atención con cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios, si estos estuvieran dentro de los órganos legales.
- p) Sobrevigilar diariamente el personal de mantenimiento, guardiana y demás trabajadores del edificio.
- q) Controlar y sobrevigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- r) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la Asamblea General.
- s) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- t) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el Administrador deberá contar previamente con la aprobación del Director.
- u) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la Ley y los Reglamentos.

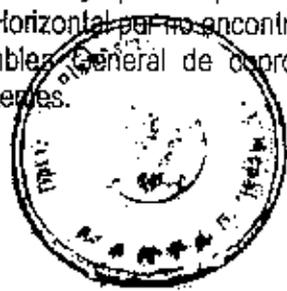
Art. 29.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El secretario será elegido por la asamblea General, durará en sus funciones un año y podrá ser reelegido indefinidamente, asistirá en las asambleas generales con las actas y presentará cada nueva sesión la aprobación de la acta anterior por parte de todos los colaboradores en forma directa con las acciones que ejecute el Directorio y el Administrador del edificio. Sus funciones son honoríficas, a menos que la asamblea decida otra cosa.

Art. 30.- DEL COMISARIO.- Son funciones del Comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al Directorio y la Asamblea de copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del Administrador.

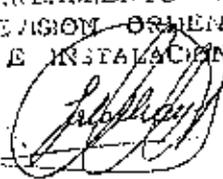
DISPOSICIONES GENERALES

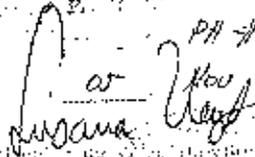
Art. 31.- Los casos no previstos en este Reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la Asamblea General de copropietarios mediante resoluciones adoptadas por más del 50% de los asistentes.


ARG. FRITZ FEJOO



Fritz Feijoo
Comisario de la Asamblea General
Edificio Holger Torres
Apto. 101 - Chone

COMISARIO DE LA ASAMBLEA GENERAL
EDIFICIO HOLGER TORRES
REGION ORIENTAL
E INSTALACIONES

Fecha: noviembre 04/2001

PA # 027-3211
2001




NOTARIA CUARTA-MANTA
DECLARACION DE VOLUNTAD
CODIGO NUMERO 2015.13.08.04.D926

35910

En la ciudad de Manta, cabecera cantonal del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, a los treinta días del mes de enero del año dos mil quince, ante mi **ABOGADA ELSYE CEDEÑO MENEDEZ**, Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, comparecen a la celebración de la presente **DECLARACION DE VOLUNTAD**, los cónyuges señor **STEPHEN EDWARD FORCE**, y señora **SONIA E. BAJANA**, portadores de sus pasaportes de los Estados Unidos de Norteamérica números 215983199, y 483236095, respectivamente, capaces de contratar y obligarse como en derecho se requiere para esta clase de actos, quienes advertidos por la señora Notaria de la obligación que tiene de decir la verdad, y sin presión de ninguna naturaleza, libre y voluntariamente, proceden a rendir la siguiente declaración: "Que nuestras generales de ley son como quedan indicadas anteriormente y declaramos que somos propietarios del departamento signado con el numero 501, del edificio denominado "HOLGER TORRES" 4PA, ubicado en el Barrio Urubia del cantón Manta, declaramos además que este edificio no cuenta con administrador por lo que no se puede extender los Certificados de Expensas correspondientes, por lo que eximimos de toda responsabilidad a la señora **NOTARIA Y REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTON MANTA, PROVINCIA DE MANABI**, por el pago de alcuotas, expensas, y gastos administrativos del edificio "HOLGER TORRES". Es todo cuanto podemos declarar en honor a la verdad". Leída que le fue su declaración se ratifica en ella estampando su firma y rubrica al pie del presente documento, en unidad de acto con la señora Notaria que da fe.



Stephen E. Force

STEPHEN EDWARD FORCE
PAS.N.- 215983199

Sonia E. Bajana



SONIA E. BAJANA
PAS.N.- 483236095

Elyse Cedeño Menéndez
Abg. Elyse Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador

ECUADOR
 CANTÓN
 SUZUYA
 VICENTE ZAMBRANO
 MANTA MARCILLO
 19/03/2016
 REN 2460911

REPUBLICA DEL ECUADOR
 MINISTERIO DEL INTERIOR
 DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO CIVIL
 MANTA MARCILLO GECILIA BENEDICTA
 MANTA TOSCAN/100000
 1925



Cecilia Benedita Marcillo Toscan

a

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL
 CNE

108
 CERTIFICADO DE VOTACIÓN
 ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

108 - 0027 1306482702
 NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA

ZAMBRANO MARCILLO GECILIA
BENEDICTA

MANABI	CIRCUNSCRIPCIÓN	1
PROVINCIA	MANTA	1
MANTA	PARRROQUIA	2000A
CANTÓN		

Luis Zambrano
 PRESIDENTE DE LA JUNTA

ECUADOR
 MANTA MARCILLO GECILIA BENEDICTA
 MANTA TOSCAN/100000



Cesar Jaime David Gonzalez Cortes

REPUBLICA DEL ECUADOR
SERVICIO DE IDENTIFICACION

01-007871-7

GENERAL COMANDANTE EN JEFE DAVID



Cesar

ECUADOR ***** VENEZUELA

CARRERA DAMAZO MARCELO CECILIA E.

SITUACION TORILLOS

CESAR GONZALEZ D

RESERVA E. TORILLO

CLASE 18/03/2000

REN 24609





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



49593

Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 49593:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *jueves, 22 de enero de 2015*
 Parroquia: Manta
 Tipo de Predio: Urbano
 Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



LINDEROS REGISTRALES:

Terreno ubicado en el Barrio Umiña del Cantón Manta, el Departamento asignado con el número QUINTENTOS UNO, ubicado en la Planta Alta con acceso por las escaleras y aéreas de circulación del Edificio consta de un ambiente general de sala comedor, un dormitorio máster con baño y vestidor, el mismo que tiene los siguientes linderos y medidas; por Arriba; lindera con losa del mismo Departamento. Por Abajo; lindera con Departamento cuatrocientos Uno. Por el Norte; Partiendo desde el vértice Noroeste con propiedad particular en quince metros ocho centímetros. Por el Sur; lindera con Area común Exterior (Retiro de un metro) en ocho metros veinticinco centímetros. por el Este; linderando con área común Retiro de dos metros en nueve metros. Por el Oeste; Partiendo desde el vértice S.O. hacia el Norte en dos metros quince centímetros (escalera), luego gira noventa Grados hacia el oeste en seis metros cero cinco centímetros (Escalera y Hall), desde Este punto gira noventa grados hacia el Norte en cero metros sesenta centímetros (Hall), luego gira noventa Grados hacia el oeste en un metros cincuenta centímetro (Area Común), luego gira noventa grados hacia el norte en seis metros veinticinco centímetros (Estacionamiento), Lote de Terreno signado con el número Catorce de la manzana "Q" Edificio "HOLGUER TORRES". SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE

G R A V A M E N T O S

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Línea	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio inicial
Compra Venta	Compraventa	985 02/06/2004	1

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de Manta-EP
22 ENE 2015



Inscrito el día miércoles, 02 de junio de 2004

Tomo: 1 Folio Inicial: 1 - Folio Final: 1

Número de Inscripción: 985 Número de Repertoria:

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 24 de marzo de 2004

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

COMPRAVENTA DE UN DEPARTAMENTO DEL EDIFICIO HOLGUER TORRES UBICADO EN EL BARRIO
U M I Ñ A D E L C A N T O 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
Comprador	80-0000000056686	Bajana Sonia E.	Casado	Manta
Comprador	80-0000000056685	Force Stephen Edward	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000077200	Lozano Jose María	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000077201	Lozano Zdenka	Casado	Manta

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Compra Venta	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: 15:48:15 del jueves, 22 de enero de 2015

A petición de:

Suevis Bajano
Zayda Saltos

Elaborado por : Zayda Azucena Saltos Pacha
130730043-2



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

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



Ing. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP
22 ENE. 2015



Decreto mil ochocientos treinta y cuatro

I. Municipalidad de Manta

PROPIEDAD HORIZONTAL



En base al informe No. 636-DPUM-SVQ de fecha 31 de octubre del 2001, emitido por la Arq. Susana Vera de Feijóo, Directora de Planeamiento Urbano, atento a lo prescrito en el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, el suscrito Alcalde de Manta; y, de acuerdo a lo solicitado por el Sr. Holguer Torres Feijóo, propietario del edificio denominado "HOLGUER TORRES", ubicado en la calle 28, barrio Umiña, Código # 116 de la Parroquia Manta, con clave catastral # 1082507000 del cantón Manta hace esta declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal.

Hágase saber de esta declaratoria al señor Director de Avalúos, Catastrós y Registros encargado de esta Municipalidad para que proceda como lo determina el inciso 2º del mencionado Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal.

Manta, Octubre 31 del 2001

Ing. Jorge O. Zambrano Cedeno
ALCALDE DE MANTA

Con fecha octubre 31 del 2001, el Alcalde de Manta, Ing. Jorge Zambrano Cedeno, en uso de la facultad que le otorga el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, y en base al informe No. 636-DPUM-SVQ de fecha 31 de octubre del 2001 emitido por la Arq. Susana Vera de Feijoo, Directora de Planeamiento Urbano, procedió a efectuar la declaratoria, autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio denominado "HOLGUER TORRES", de propiedad del Sr. Holguer Torres Feijóo, ubicado en la Calle 28, barrio Umiña Código # 116 de la Parroquia Manta, con clave catastral # 1082507000 del cantón Manta

Manta, Octubre 31 del 2001

Patricia González López
SECRETARIA MUNICIPAL ENC.

Escritura
Abg. Elsy Cedeno de González
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

ESTAS 12 FOJAS ESTÁN
RUBRICADAS POR MÍ
Ab. Elsy Cedeño Menéndez *Ef.*

COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA, CONFORME CON SU ORIGINAL
CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, AL QUE ME REMITO Y A
PETICION DE PARTE INTERESADA, CONFIERO PRIMER TESTIMONIO
ENTREGADO EL MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO.-

CODIGO:2015.13.08.04.P0647.-DOY FE.-*Ef.*



Elsy Cedeño Menéndez
~~Ab. Elsy Cedeño Menéndez~~
Notaria Pública Cuarta
Manta, Ecuador

