

2016	13	08	03	P01885
------	----	----	----	--------

COMPRAVENTA
QUE OTORGA LA SEÑORA
GLADYS ADRIANA MUÑOZ ORTUÑO
A FAVOR DE LA SEÑORA
ELIANA ROSAURA MUÑOZ ORTUÑO
CUANTÍA: USD \$ 30.771,49
DI (2) COPIAS
(JM)



En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, el día de hoy viernes dos (02) de diciembre de dos mil dieciséis, ante mí, ABOGADA MARTHA INÉS GANCHOZO MONCAYO, NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA, comparecen por una parte, en calidad de VENDEDORA, la señora GLADYS ADRIANA MUÑOZ ORTUÑO, de estado civil soltera, por sus propios y personales derechos; y, la señora ELIANA ROSAURA MUÑOZ ORTUÑO, de estado civil divorciada, por sus propios y personales derechos, parte que en adelante en este contrato se denominará EL COMPRADOR; bien instruidas por mí la Notaria, sobre el objeto y resultados de esta escritura pública a la que proceden de una manera libre y voluntaria.- Las comparecientes declaran ser de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, domiciliados en la ciudad de Quito la parte vendedora y en la ciudad de Manta, legalmente capaces para contratar y obligarse; a quienes de conocer doy fe, en razón de haberme exhibido sus documentos de identificación, y me

Sello

1082711037

012

022

12/08/16

autorizan expresamente, a mí la Notaria, para acceder a los datos que constan en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana administrado por la Dirección de Registro Civil, Identificación y Cedulación, y obtener los Certificados Electrónicos de Datos de Identidad Ciudadana, que se adjuntan como documentos habilitantes; y, me piden que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me presentan, cuyo tenor literal que transcribo íntegramente a continuación es el siguiente:

SEÑORITA NOTARIA: En el registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase incorporar una de COMPRAVENTA, al tenor de las siguientes cláusulas: **CLÁUSULA PRIMERA: COMPARECIENTES.**- Comparecen a la celebración de la presente escritura pública de compraventa, por una parte, la señora GLADYS ADRIANA MUÑOZ ORTUÑO, portador de la cédula de ciudadanía número UNO, SIETE, CERO, UNO, SIETE, TRES, TRES, NUEVE, CERO guión SIETE (170173390-7), de estado civil soltera, por sus propios y personales derechos, a quien en adelante en este contrato se la llamará "LA VENDEDORA"; y, por otra parte, la señora ELIANA ROSAURA MUÑOZ ORTUÑO, de estado civil divorciada, portadora de la cédula de ciudadanía número UNO, SIETE, CERO, TRES, CUATRO, SIETE, UNO, CERO, DOS, guión SIETE (170347102-7), por sus propios y personales derechos, a quien en adelante se la denominará como la parte "COMPRADORA". Las comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, quienes en forma libre y voluntaria, celebran y suscriben el presente contrato. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.**- La señora Gladys Adriana Muñoz Ortuño, es dueña y propietaria, del Departamento número D TRES, el Parqueadero Número DOCE y la Bodega NUMERO SIETE del EDIFICIO PUNTA

ARENA, ubicado en la Lotización Umiña de la Ciudad Nueva Tercera del Cantón Manta,
A) **HISTORIAL DE DOMINIO.- UNO:** Mediante compra que otorgaron los cónyuges señor Marcelo Bastidas y Bárbara Gloria María de los Ángeles de la señora Gladys Adriana Muñoz Ortuño, pública otorgada el veinticinco de mayo del dos mil cinco, ante la Notaria Pública Tercera del Cantón Manta, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el veintiuno de septiembre del dos mil cinco.- **B) MEDIDAS Y LINDEROS: UNO.- DEPARTAMENTO D TRES** Área: Cincuenta y siete metros cuadrados. Nivel: mas cuatro coma treinta y dos,; Consta de sala, comedor, dormitorio máster, W.C, cuarto de máquinas y presenta los siguientes linderos y medidas: **POR ARRIBA:** lindera con losa piso nivel más diez coma cero ocho ml departamento D cuatro; **POR ABAJO:** lindera con losa techo Nivel mas cuatro coma treinta y dos ml departamento D dos; **POR EL NORTE:** Partiendo del vértice noroeste hacia el este en siete coma cuarenta y cinco ml, lindando con retiro lateral del Edificio; **POR EL SUR:** Partiendo del vértice suroeste hacia el este en siete coma cuarenta y cinco ml, lindando con pared medianera del departamento C tres; **POR EL ESTE:** Partiendo del vértice noreste hacia el Sur en cuatro coma setenta y cinco ml, lindando con pared medianera área comunal, continuando en dos coma setenta y cinco ml, lindando con pared medianera departamento C tres; **POR EL OESTE:** Partiendo del vértice noroeste hacia el sur en siete coma quinientos setenta y cinco ml, lindando con retiro posterior del Edificio.- **DOS.- PARQUEADERO NUMERO DOCE.** con las siguientes medidas y linderos: **POR ARRIBA:** Linda con piso losa departamento A uno, nivel más uno coma cuarenta y cuatro ml; **POR ABAJO:** Linda con nivel natural del



1082711035

1082711012

10827/1022

terreno; **POR EL NORTE:** Linda con muro contención del Edificio en dos coma cuarenta ml; **POR EL SUR:** Linda con línea divisoria ingreso circulación vehicular en dos coma cuarenta ml; **POR EL ESTE,** Linda con pared exterior de área comunal en tres coma cincuenta ml y bodega número diez en uno coma cuarenta y cinco ml; **POR EL OESTE:** Linda con línea divisoria parqueadero número trece en cinco coma cero ml; **TRES.- BODEGA NUMERO SIETE.** con las siguientes medidas y linderos: **POR ARRIBA:** Linda con piso losa, área comunal nivel más uno coma cuarenta y cuatro ml; **POR ABAJO:** Linda con nivel natural del terreno; **POR EL NORTE:** Linda con muro contención del Edificio en uno coma cuarenta ml; **POR EL SUR:** Linda con pared exterior hall peatonal en uno coma cuarenta ml; **POR EL ESTE,** Linda con pared medianera bodega número seis en uno coma ochenta ml; **POR EL OESTE:** Con parqueadero número nueve en uno coma ochenta ml.- **TERCERA: COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes expuestos la señora Gladys Adriana Muñoz Ortuño, vende y da en perpetua enajenación, sin reservarse como vendedora nada para sí a favor de la compradora señora Eliana Rosaura Muñoz Ortuño, el Departamento número D TRES, el Parqueadero Número DOCE y la Bodega NUMERO SIETE del EDIFICIO PUNTA ARENA, ubicado en la Lotización Umiña de la Ciudad de Manta, que han sido previamente individualizados en la cláusula anterior, tanto en su ubicación como en sus superficies, linderos y alicuotas. La parte vendedora se obliga al saneamiento por evicción.- **CUARTA: PRECIO.-** El justo precio que las partes libremente acuerdan por el Departamento número D TRES, el Parqueadero Número DOCE y la Bodega NUMERO SIETE del EDIFICIO PUNTA ARENA, ubicado en la Lotización Umiña de la

Ciudad de Manta, materia de este contrato, es el valor de CINTA MIL SETECIENTOS SETENTA Y UN DOLARES CUARENTA Y NUEVE CENTAVOS DE DOLARES ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD 171,49) los mismos que son pagados al momento de la suscripción de la presente escritura pública al contado y en moneda de curso legal, sin lugar a ningún reclamo posterior de las partes renunciando inclusive a la acción por lesión enorme.- **QUINTA: TRANSFERENCIA DE DOMINIO.-** Por lo tanto, la Parte Vendedora, transfiere a favor de la Parte Compradora el derecho de dominio uso, goce y posesión, del Departamento número D TRES, el Parqueadero Número DOCE y la Bodega NUMERO SIETE del EDIFICIO PUNTA ARENA, ubicado en la Lotización Umiña de la Ciudad de Manta, sin reservas de ninguna clase y tal como fue adquirido con todas las entradas y salidas. A pesar de señalarse superficies, dimensiones, alícuotas y linderos la compraventa se la realiza como cuerpo cierto.- **SEXTA: SOMETIMIENTO.-** “La Parte Compradora” declara expresamente que se sujeta y se somete a las disposiciones de la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal, y al Reglamento Interno de Copropietarios, que por conocerlas las acepta.- **SÉPTIMA: GRAVÁMENES.-** La Parte Vendedora, declara que el Departamento número D TRES, el Parqueadero Número DOCE (y la Bodega NUMERO SIETE del EDIFICIO PUNTA ARENA, ubicado en la Lotización Umiña de la Ciudad de Manta, materia de la presente compraventa, no se encuentran embargados, hipotecados, ni prohibidos de enajenar, por lo que no existe limitación alguna del dominio, de conformidad con los certificados del Registro de la Propiedad que se adjuntan como documentos habilitantes. **OCTAVA: SANEAMIENTO.-** La Parte

Vendedora se obliga al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de Ley. **NOVENA.- GASTOS.-** Todos los gastos que ocasione la celebración de la presente escritura, hasta su inscripción y registro serán de cuenta de "La Parte Compradora", a excepción de la Plusvalía que será cuenta de "La Parte Vendedora". **DÉCIMA.- FACULTAD PARA LA INSCRIPCIÓN.-** "La parte vendedora", por este acto faculta a la Parte Compradora para que pueda realizar todos los trámites para perfeccionar la compraventa materia de este contrato, hasta la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad del cantón Manta. **DÉCIMA PRIMERA.- ACEPTACIÓN Y RATIFICACIÓN.-** Las partes aceptan y se ratifican en el contenido de este contrato por estar de acuerdo a las estipulaciones pactadas y a sus intereses. **DÉCIMA SEGUNDA.- JURISDICCIÓN Y DOMICILIO.-** En caso de existir controversias que se deriven de la presente escritura pública, los comparecientes se someten a los jueces competentes del cantón Manta y al trámite ejecutivo o verbal sumario a elección del actor. **LA DE ESTILO.-** Usted Señorita Notaria se servirá agregar las demás formalidades de estilo para la plena validez del presente instrumento. (firmado) Abogado Luis Loor Cedeño portador de la matrícula profesional número trece guión dos mil doce guión veintiocho del Foro de Abogados de Manabí.- **HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA,** la misma que queda elevada a escritura pública con todo el valor legal.- Para el otorgamiento de la presente escritura pública de **COMPRAVENTA,** se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere; y, leída que les fue a los comparecientes íntegramente por mí la Notaria en alta y clara voz de principio a fin, aquellos se afirman y ratifican en el total

contenido y para constancia firman junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-



Adriana Muñoz

f) Sra. Gladys Adriana Muñoz Ortuño
c.c. 1701733907

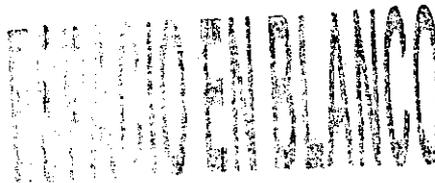
Eliana Muñoz

f) Sr. Eliana Rosaura Muñoz Ortuño
c.c. 1703471027



Martha Inés Ganchoso Moncayo

Ab. Martha Inés Ganchoso Moncayo
NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA





REPÚBLICA DEL ECUADOR

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación



Dirección General de Registro Civil,
Identificación y Cedulación

CERTIFICADO ELECTRÓNICO DE DATOS DE IDENTIDAD CIUDADANA



Número único de identificación: 1701733907

Nombres del ciudadano: MUÑOZ ORTUÑO GLADYS ADRIANA

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: PICHINCHA/QUITO/GONZALEZ SUAREZ

Fecha de nacimiento: 12 DE OCTUBRE DE 1939

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: EMPLEADO

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: -----

Fecha de Matrimonio: -----

Nombres del padre: MUÑOZ ENRIQUE

Nombres de la madre: ORTUÑO ISABEL

Fecha de expedición: 19 DE DICIEMBRE DE 2012

Información certificada a la fecha: 2 DE DICIEMBRE DE 2016

Emisor: JESSICA JOHANNA MACIAS CEDEÑO - MANABI-MANTA-NT 3 - MANABI - MANTA

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente

Signature Not Verified

Digitally signed by JORGE OSWALDO
TROYA FUERTES
Date: 2016.12.02 09:47:45 ECT
Reason: Firma Electrónica
Location: Ecuador

Consultar la autenticidad de este documento ingresando al portal <https://virtual.registrocivil.gob.ec/ValidateDocument.action>



IC-IC-c14040813b8041c



REPÚBLICA DEL ECUADOR

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación



Dirección General de Registro Civil,
Identificación y Cedulación

CERTIFICADO ELECTRÓNICO DE DATOS DE IDENTIDAD CIUDADANA



Jessica Muñoz

Número único de identificación: 1703471027

Nombres del ciudadano: MUÑOZ ORTUÑO ESPINA ROSA

Condición del cedulao: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: PICHINCHA/QUITO/GONZALEZ

Fecha de nacimiento: 12 DE OCTUBRE DE 1951

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: EMPLEADO

Estado Civil: DIVORCIADO

Cónyuge: -----

Fecha de Matrimonio: 28 DE JUNIO DE 1974

Nombres del padre: MUÑOZ ENRIQUE

Nombres de la madre: ORTUÑO ISABEL

Fecha de expedición: 26 DE OCTUBRE DE 2016

Información certificada a la fecha: 2 DE DICIEMBRE DE 2016

Emisor: JESSICA JOHANNA MACIAS CEDEÑO - MANABÍ-MANTA-NT 3 - MANABI - MANTA

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente

Signature Not Verified

Digitally signed by JORGE OSWALDO
TROYA FUERTES/
Date: 2016.12.02 09:08:20 ECT
Reason: Firma Electrónica
Location: Ecuador

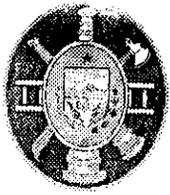
Consultar la autenticidad de este documento ingresando al portal <https://virtual.registrocivil.gob.ec/ValidateDocument.action>



IC-IC-3e072b4d148d40e



La impresión del presente certificado no garantiza la legalidad del mismo y su uso estará limitado a la comprobación electrónica en el portal web del Registro Civil, conforme lo dispuesto en la LCE y su reglamento.



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11
entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2641747
Manta, Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

000032748

911 CERTIFICADO DE SOLVENCIA

1701733907

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

MUNOZ ORTUÑO GLADYS ADRIANA

C.I./R.U.C.:

NOMBRES:

RAZÓN SOCIAL:

DIRECCIÓN:

EDIF. PUNTA ARENA PARQ. 12/ BOD. 7/ DPTO. D

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

VALÚO PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

SANCHEZ ALVARADO PAMELA

PAGO:

28/11/2016 14:19:50

FECHA:

FECHA DE PAGO:



VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR 00
		3.00
VALIDO HASTA: domingo, 26 de febrero de 2017		
TOTAL A PAGAR		

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

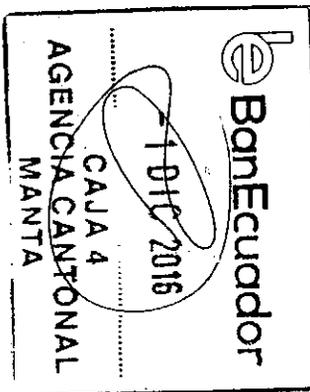
ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

ORIGINAL CLIENTE

BanEcuador B.P.
 01/12/2016 09:59:05 a.m. OK
 CONVENIO: 2950 GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABI
 CTR CONVENIO: 06 RECAUDACION URBOS
 REFERENCIA: 3-00117167-4 (3)-CTR CORRIENTE
 CONCEPTO DE PAGO: 110206 DE ALCABRILAS
 OFICINA: 76 - MANTA (66.) OP. FALATERON
 INSTITUCION DEPOSITANTE: NOTARIA SRA MANTA
 FORMA DE RECIBIDO: Efectivo

Efectivo: 1.00
 Comisión Efectivo: 0.53
 IVA: 0.06
 TOTAL: 1.59

SUJETO A VERIFICACION



TÍTULO DE CRÉDITO No. 0528917

11/28/2016 12:21

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	1-08-27-11-022	0,95	564,68	237895	528917

VENDEDOR			UTILIDADES	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
1701733907	MUÑOZ ORTUÑO GLADYS ADRIANA	EDIF.PUNTA ARENA BOD.7	GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,00
			Impuesto Principal Compra-Venta	1,78
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR	2,78
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO	2,78
1703471027	MUÑOZ ORTUÑO ELIANA ROSAURA	S/N		

SALDO

EMISION: 11/28/2016 12:21 XAVIER ALCIVAR MACIAS
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY



TÍTULO DE CRÉDITO No. 0528916

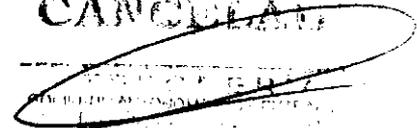
11/28/2016 12:20

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	1-08-27-11-022	0,95	564,68	237894	528916

VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
1701733907	MUÑOZ ORTUÑO GLADYS ADRIANA	EDIF.PUNTA ARENA BOD.7	Impuesto principal	5,65
			Junta de Beneficencia de Guayaquil	1,69
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR	7,34
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO	7,34
1703471027	MUÑOZ ORTUÑO ELIANA ROSAURA	S/N		
			SALDO	0,00

EMISION: 11/28/2016 12:20 XAVIER ALCIVAR MACIAS
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO



TÍTULO DE CRÉDITO No. 0528915

11/28/2016 12:20

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-08-27-11-037	16,48	27842,70	237893	528915
VENDEDOR			UTILIDADES			
C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
1733907	MUÑOZ ORTUÑO GLADYS ADRIANA	EDIF.PUNTA ARENA DPTO.D3	GASTOS ADMINISTRATIVOS		1,00	
ADQUIRIENTE			Impuesto Principal Compra-Venta		121,54	
C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR		122,54	
3471027	MUÑOZ ORTUÑO ELIANA ROSAURA	S/N	VALOR PAGADO		122,54	
			SALDO		0,00	

FECHA DE EMISION: 11/28/2016 12:20 XAVIER ALCIVAR MACIAS
 VALOR SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

[Handwritten signature and stamp]

TÍTULO DE CRÉDITO No. 0528914

11/28/2016 12:19

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-08-27-11-037	16,48	27842,70	237891	528914
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES			
C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
1733907	MUÑOZ ORTUÑO GLADYS ADRIANA	EDIF.PUNTA ARENA DPTO.D3	Impuesto principal		278,43	
ADQUIRIENTE			Junta de Beneficencia de Guayaquil		83,53	
C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR		351,96	
171027	MUÑOZ ORTUÑO ELIANA ROSAURA	S/N	VALOR PAGADO		351,96	
			SALDO		0,00	

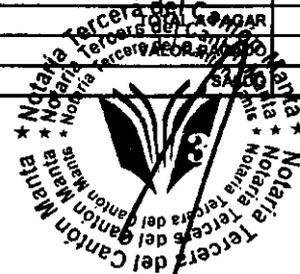
FECHA DE EMISION: 11/28/2016 12:19 XAVIER ALCIVAR MACIAS
 VALOR SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

[Handwritten signature and stamp]

11/28/2016 12:22

OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA			1-08-27-11-012	3,47	2364,11	237897	528919
VENDEDOR			UTILIDADES				
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR		
1701758680	MUÑOZ ORTUÑO GLADYS ADRIANA	EDIF.PUNTA ARENA PARQ.12	GASTOS ADMINISTRATIVOS		1,00		
ADQUIRIENTE			Impuesto Principal Compra-Venta		7,55		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN			8,55		
1703471027	MUÑOZ ORTUÑO ELIANA ROSAURA	S/N			8,55		
					0,00		

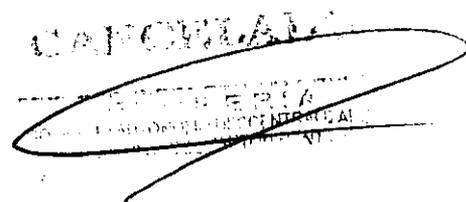
EMISION: 11/28/2016 12:22 XAVIER ALCIVAR MACIAS
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY



11/28/2016 12:21

OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA			1-08-27-11-012	3,47	2364,11	237896	528918
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES				
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR		
1701758680	MUÑOZ ORTUÑO GLADYS ADRIANA	EDIF.PUNTA ARENA PARQ.12	Impuesto principal		23,64		
ADQUIRIENTE			Junta de Beneficencia de Guayaquil		7,09		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN			TOTAL A PAGAR		
1703471027	MUÑOZ ORTUÑO ELIANA ROSAURA	S/N			VALOR PAGADO		
					SALDO		
					0,00		

EMISION: 11/28/2016 12:21 XAVIER ALCIVAR MACIAS
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY





Ficha Registral-Bien Inmueble
59959

Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina
Telf.052624758
www.registromanta.gob.ec

Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-16021366, certifico hasta el día de hoy 16/11/2016 16:52:19, la Ficha Registral 59959.



INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo de Predio: DEPARTAMENTO

Fecha de Apertura: miércoles, 16 de noviembre de 2016

Parroquia: MANTA

Información Municipal:

LINDEROS REGISTRALES:

Departamento Número D TRES ubicado en el Edificio Punta Arena, ubicado en la Lotización Umiña de la Ciudad de Manta. Área: Cincuenta y siete metros cuadrados. Nivel: más cuatro coma treinta y dos. Consta de sala, comedor, dormitorio máster, W. C., cuarto de máquinas y presenta los siguientes linderos y medidas: ARRIBA: Linda con losa piso Nivel más diez coma cero ocho m departamento D cuatro. ABAJO: lindera con losa techo Nivel más cuatro coma treinta y dos m departamento D dos. NORTE: Partiendo del vértice noroeste hacia el este en siete coma cuarenta y cinco m, lindando con retiro lateral del Edificio. POR EL SUR: Partiendo del vértice suroeste hacia el este en siete coma cuarenta y cinco m, lindando con pared medianera de departamento C tres. POR EL ESTE: Partiendo del vértice noreste hacia el Sur en cuatro coma setenta y cinco m, lindado con pared medianera área comunal, continuando en dos coma setenta y cinco m, lindando con pared medianera departamento C tres. POR EL OESTE: partiendo del vértice noroeste hacia el sur en siete coma quinientos setenta y cinco m, lindando con retiro posterior del Edificio. SOLVENCIA; EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRA VENTA	2356 21/sep/2005	32.248	32.269

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 1] COMPRA VENTA

Inscrito el : miércoles, 21 de septiembre de 2005

Número de Inscripción: 2356

Tomo:1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 4559

Folio Inicial:32.248

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Folio Final:32.269

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 25 de mayo de 2005

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

La Señora Eliana Muñoz Ortuño, en su calidad de Mandataria de la Señora Gladys Adriana Muñoz Ortuño. Inmueble compuesto de Departamento, Parqueadero y Bodega ubicado en el Edificio Punta Arena, ubicado en la Lotización Umiña de la Ciudad de Manta.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	1701733907	MUÑOZ ORTUÑO GLADYS ADRIANA	DIVORCIADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	146849	CEVALLOS BARBARA GLORIA MAGDALENA DE LOURDES	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1701758680	OSORIO BASTIDAS MARCELO AMADOR	CASADO(A)	MANTA	





TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro
COMPRA VENTA
<< Total Inscripciones >>

Número de Inscripciones

1
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 : 16:52:20 del miércoles, 16 de noviembre de 2016

A petición de: MUÑOZ ORTUÑO GLADYS ADRIANA

Elaborado por :CLEOTILDE ORTENCIA SUAREZ DELGADO

1305964593

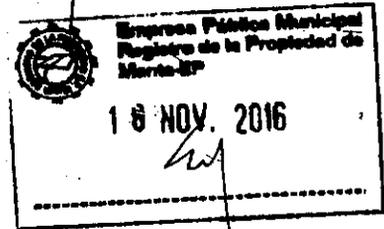


Validez del Certificado 30 días. Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.



GEORGE MOREIRA MENDOZA
Firma del Registrador

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





Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina
Telf.052624758
www.registromanta.gob.ec

Ficha Registral-Bien Inmueble

59986



Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-16021854, certifico hasta el día de hoy 17/11/2016 17:49:49, la Ficha Registral Número 59986.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: _____ Tipo de Predio: PARQUEADERO
Fecha de Apertura: jueves, 17 de noviembre de 2016 Parroquia: MANTA
Información Municipal: _____



LINDEROS REGISTRALES:

PARQUEADERO NUMERO DOCE DEL EDIFICIO PUNTA ARENA . Con los siguientes linderos y medidas:
linderos : Por Arriba, linda con piso losa departamento A uno, nivel más uno coma cuarenta y cuatro mil.
Abajo, linda con nivel natural del terreno. Por el Norte, linda con muro contención del Edificio en dos coma cuarenta ml, Por el Sur, linda con línea divisoria ingreso circulación vehicular en dos coma cuarenta ml. Por el Este, linda con pared exterior de área comunal entres coma cincuenta ml y bodega Número diez en uno coma cuarenta y cinco ml, Por el Oeste, linda con línea divisoria parqueadero Número: trece en cinco coma cero ml. SOLVENCIA. EL PARQUEADERO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2356 21/sep/2005	32 248	32 269

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 1] COMPRA VENTA

Inscrito el : miércoles, 21 de septiembre de 2005 Número de Inscripción: 2356 Tomo: 1
Nombre del Cantón: MANTA Número de Repertorio: 4559 Folio Inicial: 32.248
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA Folio Final: 32.269
Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 25 de mayo de 2005

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

La Señora Eliana Muñoz Ortuño, en su calidad de Mandataria de la Señora Gladys Adriana Muñoz Ortuño. Inmueble compuesto de Departamento, Parqueadero y Bodega ubicado en el Edificio Punta Arena, ubicado en la Lotización Umíña de la Ciudad de Manta.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	1701733907	MUNOZ ORTUÑO GLADYS ADRIANA	DIVORCIADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	146849	CEVALLOS BARBARA GLORIA MAGDALENA DE LOURDES	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1701758680	OSORIO BASTIDAS MARCELO AMADOR	CASADO(A)	MANTA	

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	1
<< Total Inscripciones >>	1





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

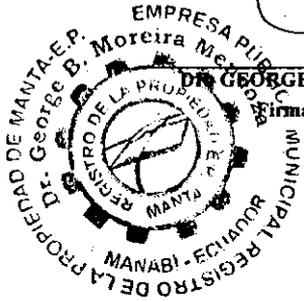
Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.

Emitido a las : 17:49:49 del jueves, 17 de noviembre de 2016

A petición de: MUÑOZ ORTUÑO GLADYS ADRIANA

Elaborado por : LAURA CARMEN TIGUA PINCAY
1306357128

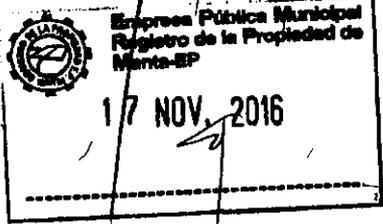
DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Firma del Registrador



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



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



IMPRESO EN BLANCO

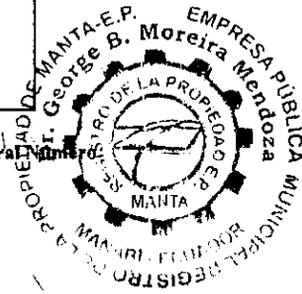


Ficha Registral-Bien Inmueble

59984



Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina
Telf.052624758
www.registromanta.gob.ec



Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-16021854, certifico hasta el día de hoy 17/11/2016 17:45:05, la Ficha Registral número 59984.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: Tipo de Predio: BODEGA
Fecha de Apertura: jueves, 17 de noviembre de 2016 Parroquia: MANTA
Información Municipal:

LINDEROS REGISTRALES:

BODEGA NUMERO: SIETE DEL EDIFICIO PUNTA ARENA Con los siguientes medidas y linderos : Por arriba, linda con piso losa área comunal Nivel más uno coma cuarenta y cuatro ml , Por Abajo, linda con nivel natural del terreno, Por el Norte, linda con muro contención del Edificio en uno coma cuarenta ml. Por el Sur, linda con pared exterior hall peatonal en uno coma cuarenta ml ; Por el Este, linda con pared medianera bodega Número: seis en uno coma ochenta ml. Por el Oeste, con parqueadero Número: nueve en uno coma ochenta ml. SOLVENCIA. LA BODEGA DESCRITA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2356 21/sep./2005	32 248	32 249

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 1] COMPRA VENTA

Inscrito el : miércoles, 21 de septiembre de 2005 Número de Inscripción: 2356 Tomo:1
Nombre del Cantón: MANTÁ Número de Repertorio: 4559 Folio Inicial:32.248
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA Folio Final:32.269
Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 25 de mayo de 2005

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

La Señora Eliana Muñoz Ortuño, en su calidad de Mandataria de la Señora Gladys Adriana Muñoz Ortuño. Inmueble compuesto de Departamento, Parqueadero y Bodega ubicado en el Edificio Punta Arena, ubicado en la Lotización Umíña de la Ciudad de Manta.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	1701733907	MUÑOZ.ORTUÑO GLADYS ADRIANA	DIVORCIADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	146849	ÉVALLOS BARBARA GLORIA MAGDALENA DE LOURDES	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	1701758680	OSORIO BASTIDAS MARCELO AMADOR	CASADO(A)	MANTA	

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	1
<< Total Inscripciones >>	1

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP
Pag 4 de 7
17 NOV 2016



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 : 17:45:05 del jueves, 17 de noviembre de 2016

A petición de: MUÑOZ ORTUÑO GLADYS ADRIANA

Elaborado por : LAURA CARMEN TIGUA PINCAY
1306357128



[Handwritten signature]
Firma del Registrador

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA



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

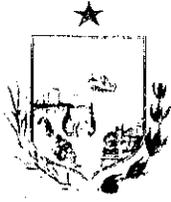


El interesado debe comunicar cualquier error en este Documento al Registrador de la Propiedad.

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de Manta EP
17 NOV 2016

[Large, faint, illegible stamp or watermark]

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO
Y REGISTROS



No. Certificación: 137916

Nº 137916

CERTIFICADO DE AVALÚO

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

No. Electrónico: 44923

Fecha: 18 de noviembre de
2016

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: 1-08-27-11-012

Ubicado en: EDIF.PUNTA ARENA PARQ.12

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	12,00	M2
Área Comunal:	2,6100	M2
Área Terreno:	3,4700	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1701758680	MUÑOZ ORTUÑO GLADYS ADRIANA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	676,65
CONSTRUCCIÓN:	1687,46
	<hr/>
	2364,11

Son: DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO DOLARES CON ONCE CENTAVOS

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 17 de diciembre del año 2015, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2016 - 2017".



C.P.A. Javier Cevallos Morejón

Director de Avalúos, Catastros y Registro (E)

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO
Y REGISTROS

Nº 137959

CERTIFICADO DE AVALÚO

No. Certificación: 137959

No. Electrónico: 44925

Fecha: 18 de noviembre de
2016

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: 1-08-27-11-022

Ubicado en: EDIF.PUNTA ARENA BOD.7

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	3,28	M2
Área Comunal:	0,7100	M2
Área Terreno:	0,9500	M2

Pertenciente a:

Documento Identidad	Propietario
1701733907	MUÑOZ ORTUÑO GLADYS ADRIANA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	38,00
CONSTRUCCIÓN:	526,68
	<u>564,68</u>

Son: QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO DOLARES CON SESENTA Y OCHO 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 17 de diciembre del año 2015, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2016 - 2017".



C.P.A. Javier Cevallos Morejón

Director de Avalúos, Catastros y Registro (E)

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO
Y REGISTROS



No. Certificación: 137958

Nº 137958

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 137958

Fecha: 18 de noviembre de
2016

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: 1-08-27-11-037

Ubicado en: EDIF.PUNTA ARENA DPTO.D3

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	57,00	M2
Área Comunal:	12,3900	M2
Área Terreno:	16,4800	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad

Propietario

1701733907

MUÑOZ ORTUÑO GLADYS ADRIANA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	4944,00
CONSTRUCCIÓN:	22898,70
	<hr/>
	27842,70

Son: VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS 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 17 de diciembre del año 2015, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2016 - 2017".



C.P.A. Javier Cevallos Morejón

Director de Avalúos, Catastros y Registro (E) ✓

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA**



Nº 081875



**LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN 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
pertenciente MUÑOZ ORTUÑO GLADYS ADRIANA
ubicada EDIF. PUNTA ARENA PARQ.12
cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad
de \$2364.11 DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO DOLARES CON 11/100
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

V.CH

28 DE NOVIEMBRE DEL 2016

Manta,

Director Financiero Municipal



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



Nº 082026



LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN 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 MUÑOZ ORTUÑO GLADYS ADRIANA ubicada EDIF. PUNTA ARENA BOD.7 cuyo AVALUO-COMERCIAL-PRESENTE asciende a la cantidad de \$564.68 QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO DOLARES CON 68/100 CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

V.CH

28 DE NOVIEMBRE DEL 2016

Manta,

Director Financiero Municipal



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA**



Nº 082025



**LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN 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 **MUÑOZ ORTUÑO GLADYS ADRIANA**

ubicada **EDIF. PUNTA ARENA DPTO.D3**

cuyo **AVALUO COMERCIAL PRESENTE** asciende a la cantidad

de **\$27842.70 VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS DOLARES CON 70/100**

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

V.CH

28 DE NOVIEMBRE DEL 2016

Manta,

Director Financiero Municipal



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**



Nº 110993



**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

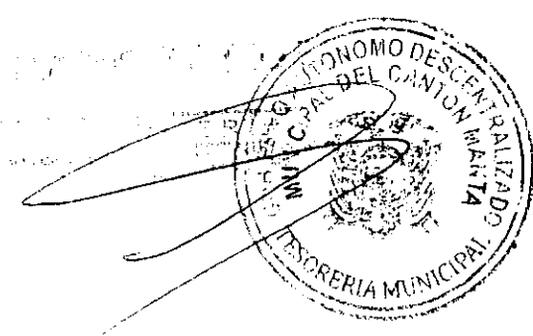
..... MUÑOZ ORTUÑO GLADYS ADRIANA

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

Manta, 28 de NOVIEMBRE de 2016

VALIDO PARA LA CLAVE
1082711012 EDIF.PUNTA ARENA PARQ.12
1082711037 EDIF.PUNTA ARENA DPTO.D3
1082711022 EDIF.PUNTA ARENA BOD.7

Manta, veinte y ocho de noviembre del dos mil diesiseis



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO PUNTARENAS

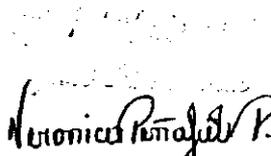
Manta, 28 de Noviembre del 2016

CERTIFICACIÓN



La Propiedad Horizontal Edificio Puntarenas, ubicada en la Avenida Flavio Reyes entre las calles 30 y 31 del Barrio Umiña de esta ciudad, certifica que revisados los respectivos registros, se desprende que el propietario del Departamento N° D-3, Parquadero N° 12 y Bodega N° 7 del Edificio antes mencionado **NO** mantienen ninguna obligación pendiente y se encuentra al día en el pago de las alcúotas.

Atentamente,


Sra. VERONICA PEÑAFIEL
ADMINISTRACION
EDIFICIO PUNTARENAS

Manta, 01 de Octubre del 2016

Señora

VERONICA CRISTINA PEÑAFIEL PALMA

Presente

De mis consideraciones:

Pongo en su conocimiento que en Asamblea Extraordinaria de Copropietarios, realizada el día viernes 02 de Septiembre del presente año, se resolvió nombrarla como **Administradora de la Propiedad Horizontal del Edificio Puntarenas de Manta con Ruc N° 1391751176001**, por el período de **UN AÑO**.

Por lo antes expuesto le corresponde a usted ser el Representante Legal ante el Servicio de Rentas Internas, Instituto de Seguridad Social y demás entes reguladores y de control, así como la representación judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio Puntarenas de Manta, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la Ley y reglamentos.

Atentamente,

María de Faieta

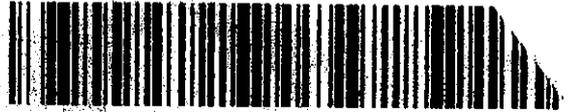
Sra. María Isabel Calero de Faieta
C.C. N°

**Acepto la designación de Administrador
Constante en el presente nombramiento.**

Veronica Peñañiel P.

**SRA. VERONICA CRISTINA PEÑAFIEL PALMA
C.C. N° 130907463-9**

Factura: 001-002-000018361



20161308003D05093

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20161308003D05093

Ante mí, NOTARIO(A) MARTHA INES GANCHOZO MONGAYO de la NOTARÍA TERCERA, compareció VERONICA CRISTINA PEÑAFIEL PALMA portador(a) de CÉDULA 1309074639 de nacionalidad ECUATORIANA, mayor de edad, estado civil SOLTERO(A), domiciliado(a) en MANTA, POR SUS PROPIOS DERECHOS en calidad de INTERESADO; quien(es) declara(n) que la(s) firma(s) constante(s) en el documento que antecede NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADORA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO PUNTARENAS, es(son) suya(s), la(s) misma(s) que ha realizado en todos sus actos públicos y privados, siendo en consecuencia auténtica(s), para constancia firma(n) conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe. La presente diligencia se realiza en ejercicio de la atribución que me confiere el numeral noveno del artículo dieciocho de la Ley Notarial -. El presente reconocimiento no se refiere al contenido del documento que antecede, sobre cuyo texto esta Notaria, no asume responsabilidad alguna. - Se archiva un original. MANTA, a 28 DE NOVIEMBRE DEL 2016, (8:38).



Veronica Peñañiel P.
VERONICA CRISTINA PEÑAFIEL PALMA
CÉDULA: 1309074639

Martha Ines Ganchozo Mongayo
NOTARIO(A) MARTHA INES GANCHOZO MONGAYO
NOTARÍA TERCERA DEL CANTÓN MANTA



ESPANNO EN BLANCO

REPÚBLICA DEL ECUADOR

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación



Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

CERTIFICADO ELECTRÓNICO DE DATOS DE IDENTIDAD CIUDADANA



Verónica Peñafoel P.

Número único de identificación: 1309074639

Nombres del ciudadano: PEÑAFIEL PALMA VERÓNICA CRISTINA

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 8 DE NOVIEMBRE DE 1982

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: -----

Fecha de Matrimonio: -----

Nombres del padre: PEÑAFIEL BAILON LOBERTY DECIFREDO

Nombres de la madre: PALMA CHAVEZ GLADYS MATILDE

Fecha de expedición: 10 DE NOVIEMBRE DE 2015

Información certificada a la fecha: 28 DE NOVIEMBRE DE 2016

Emisor: JESSICA JOHANNA MACÍAS GEDEÑO - MANABI-MANTA-NT 3 - MANABI - MANTA

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente

Signature Not Verified

Digitally signed by JORGE OSWALDO TROYA FUERTES;
Date: 2016.11.28 09:48:55 ECT
Reason: Firma Electrónica
Location: Ecuador

Consultar la autenticidad de este documento ingresando al portal <https://virtual.registrocivil.gob.ec/ValidateDocument.action>



1C-1C-32c2f2c5bf4f412



REGLAMENTO INTERNO EDIFICIO PUNTA ARENA

CAPITULO 1

DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El Edificio Punta Arena fue construido durante el año 2000 y actualmente 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, uso, conservación y reparación.

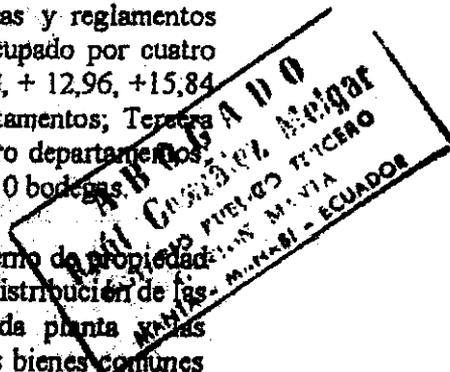
Art. 2.- El Edificio Punta Arena se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como son los departamentos; y, son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la Ley y en el presente Reglamento Interno.

CAPITULO 2

DEL EDIFICIO

Art. 3.- El Edificio Punta Arena se encuentra ubicado en la parroquia Manta del Cantón Manta, en la Avenida Flavio Reyes entre Calle 30 y Av. 35 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. Se compone de una Planta Baja (P.B.) Nivel + 1.44, ocupado por cuatro departamentos; terrazas. Plantas Alta Niveles + 4,32, +7,20, + 10,08, + 12,96, +15,84 con cuatro departamentos; Segunda Planta Alta, con cuatro departamentos; Tercera Planta Alta, con cuatro departamentos; Cuarta Planta Alta, con cuatro departamentos; Quinta Planta Alta, Pent-house, un subsuelo de 15 estacionamientos y 10 bodegas.

Art. 4.- En los planos del Edificio, de acuerdo con el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio, distribución de las plantas en las que está dividido, 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 son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Está incluido en el dominio el interior de las paredes medianeras, hasta la mitad del espesor. 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 servicio general. Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son la propiedad exclusiva, exceptuando la fachada. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

Se excluyen las puertas que comunican con ductos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes. La puerta principal de entrada del edificio, el portal, los pasillos, escaleras, terrazas, 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.- 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 y exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente Reglamento.

Art. 8.- 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. 9.- GASTOS DE ADMINISTRACION.- 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 ó reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo 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.



Art.10.- 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 de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley y este Reglamento;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y reglamentaria impuesta por la Ley y este Reglamento;
- c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de los Copropietarios y ejercer el derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las demás atribuciones que la Ley y este Reglamento le asignen como miembro del organismo colegiado;
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el Régimen de Propiedad Horizontal y las de éste Reglamento, obedecer las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que está le confiera;
- e) Permitir al Administrador la inspección de los departamentos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuánto 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 local comercial o departamento a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
- g) Introducir cláusula especial en los Contratos de Enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc., que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquirente o usuario se somete expresamente al presente Reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la Asamblea de Copropietarios;

El administrador no otorgará la certificación a que se refiere el literal g del Art. 10 del Reglamento de Propiedad Horizontal sin la previa verificación de que el contrato que vaya a celebrarse conste la cláusula en referencia.

- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima del seguro 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 ocho días primeros de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de acción judicial correspondiente;
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la Asamblea de Copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma Asamblea;
- j) El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos;
- k) Los demás derechos y obligaciones establecidas por la Ley, Reglamento y Ordenanzas.

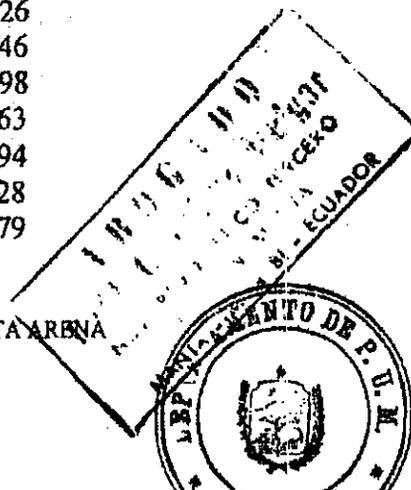


CAPITULO 4

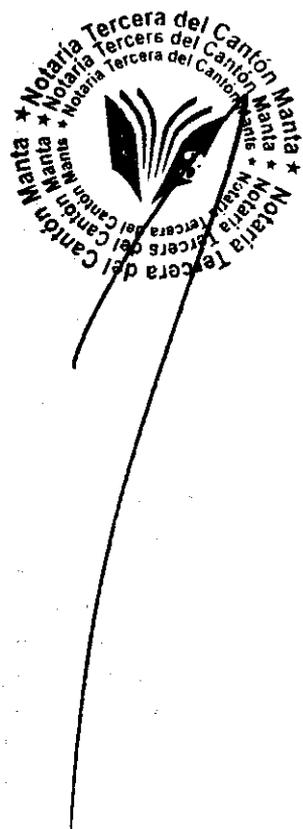
DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

Art. 11.- TABLA DE ALICUOTAS.- 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 Departamento representa porcentualmente con relación al edificio. Estos gastos estarán contemplado en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervinientes 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 el caso de la devaluación monetaria, aumento salarial por efecto de reformas en la legislación laboral, previo aprobación de la Asamblea de copropietarios.

Parqueadero Nro.-1	0,7959
Parqueadero Nro.-2	0,9284
Parqueadero Nro.-3	0,9655
Parqueadero Nro.-4	0,9111
Parqueadero Nro.-5	0,9024
Parqueadero Nro.-6	0,9532
Parqueadero Nro.-7	0,7829
Parqueadero Nro.-8	0,7829
Parqueadero Nro.-9	0,7891
Parqueadero Nro.-10	0,8510
Parqueadero Nro.-11	0,9903
Parqueadero Nro.-12	0,7427
Parqueadero Nro.-13	0,7427
Parqueadero Nro.-14	0,7891
Parqueadero Nro.-15	0,8263
Bodega Nro.1	0,2785
Bodega Nro.2	0,2030
Bodega Nro.3	0,1906
Bodega Nro.4	0,2989
Bodega Nro.5	0,2921
Bodega Nro.6	0,1857
Bodega Nro.7	0,2030
Bodega Nro.8	0,1764
Bodega Nro.9	0,1826
Bodega Nro.10	0,2946
Departamento Nro.-A1	3,9498
Departamento Nro.-B1	3,7863
Departamento Nro.-C1	4,2394
Departamento Nro.-D1	4,2728
Departamento Nro.-A2	3,5279



Departamento Nro.-B2	3,5774
Departamento Nro.-C2	3,5774
Departamento Nro.-D2	3,5279
Departamento Nro.-A3	3,5279
Departamento Nro.-B3	3,5774
Departamento Nro.-C3	3,5774
Departamento Nro.-D3	3,5279
Departamento Nro.-A4	3,5279
Departamento Nro.-B4	3,5774
Departamento Nro.-C4	3,5774
Departamento Nro.-D4	3,5279
Departamento Nro.-A5	3,5279
Departamento Nro.-B5	3,5774
Departamento Nro.-C5	3,5774
Departamento Nro.-D5	3,5279
Penthouse	11,8470
<hr/>	
TOTAL	100,0000



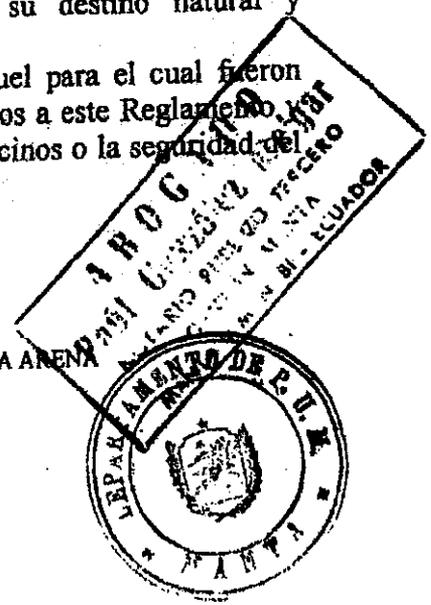
CAPITULO 5

DE LAS PROHIBICIONES

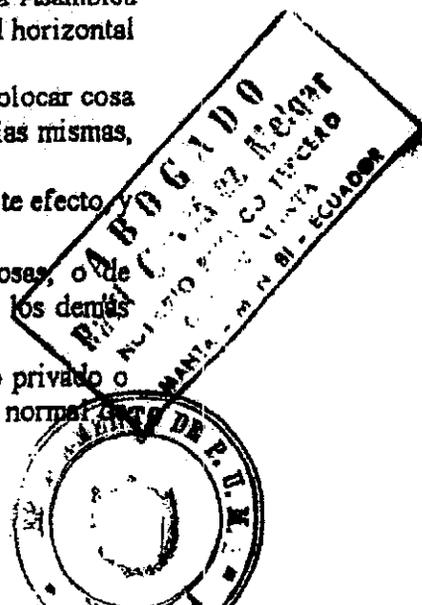
Art. 12.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del edificio:

- a) Dañar. Modificar o alterar en forma alguna , ni aún en título de mejora, los bienes comunes del edificio.
- b) Modificar las distribuciones, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del Administrador del edificio, quien a su vez deberá consultar a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.
- c) Hacer uso abusivo de su Departamento contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- d) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron contruidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales , contrarios a este Reglamento que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos o la seguridad del edificio.

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO PUNTA ARENA
Arq. Hugo Andrade Dávila



- e) Establecer en los Departamentos: depósitos, bodegas, almacenes, pensiones, talleres, fábricas, restaurantes, bares, clubes, centros sociales, peluquerías, salones de belleza, aulas de educación, centros de conferencia, centros de salud, laboratorios, dependencias de la administración pública, semipública o privada, centros de medicina infantil, o de enfermedades infecciosas, efectuar reuniones de obreros en los bienes comunales del edificio, y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de los mismos que son para vivienda.
- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o mal olientes.
- h) Mantener abiertas las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación y utilizar éstos como sala de espera.
- i) Tocar música o causar ruidos a niveles que trasciendan del ámbito del departamento.
- j) 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.
- k) Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o de trabajo.
- l) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación, y, en general, en los bienes comunes del edificio. No se podrá colocar ningún letrero decorativo con el nombre del usuario del local en la puerta de entrada a tal unidad de vivienda. Únicamente constará en dicha puerta el número identificador del Departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el Administrador del Edificio.
- m) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del edificio, salvo con autorización escrita de la asamblea de Copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ella lo permita.
- n) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del Edificio, salvo con la autorización de la Asamblea de Copropietarios.
- o) Realizar actos contrarios a las Leyes, Reglamento o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el edificio.
- p) 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.
- q) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto, en todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- r) 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.
- s) 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.



- t) El propietario arrendatario o cualquier persona que use o goce el departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes o terceros que tengan relación con el titular del local comercial o departamento, en caso de que infrinjan la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento y el presente Reglamento Interno.
- u) 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.
- v) Instalar cortinas que distorsionen la armonía y estética del edificio.

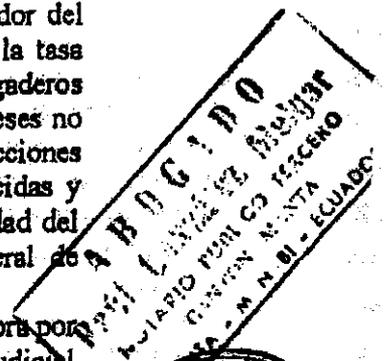


CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

Art. 13.- 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:

- a) Amonestación verbal en primera, por escrito en segunda instancia, por parte del Administrador.
- b) Imposición de multa de hasta un SMV.
- c) Los que infringieren las disposiciones de este Reglamento, serán demandados por el Administrador en juicio verbal sumario ante el 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.
- d) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por el Asamblea de los 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.
- e) Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren por mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- f) Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la Administración.



Art. 14.- El Administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato.

En caso de negligencia comprobada, el Administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los copropietarios o al edificio o podrá ser destituido por la Asamblea; en lo que sea de su competencia.

Art. 15.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante el Juez competente de esta ciudad, los acuerdos o 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 subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere al copropietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

CAPITULO 7

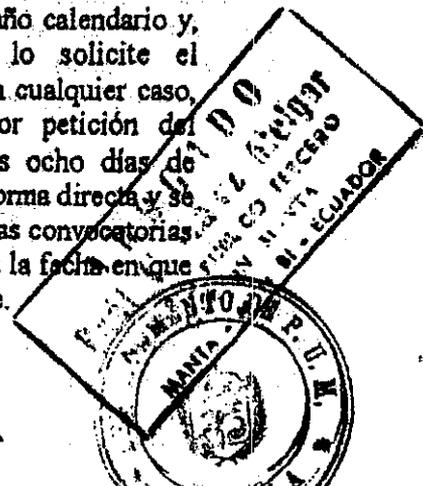
DE LA ADMINISTRACION

Art. 16.- Son órganos de la Administración del Edificio: La Asamblea de Copropietarios, El Directorio y El Administrador.

Art. 17.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La Asamblea de Copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o 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. 18.- La Asamblea estará presidida por el Director, y a falta de éste, por el Primer vocal o siguientes por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del Administrador y del Secretario.

Art. 19.- SESIONES.- La asamblea de Copropietarios se reunirá ordinariamente dos veces al año, en los últimos días del mes de Enero y Julio de cada año calendario y, extraordinariamente, cuando lo juzgue necesario el Director, lo solicite el Administrador, o por lo menos cuatro copropietarios. La Asamblea en cualquier caso, será convocada por el Director y cuando éste no lo hiciere por petición del Administrador o de los cuatro o más copropietarios dentro de los ocho días de solicitada, la convocatoria a Asamblea lo harán cualquiera de éstos en forma directa y se harán constar expresamente la negativa del Director para convocarla. 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.



Art. 20.- 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. 21.- QUORUM.- 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, esta 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 por el porcentaje de sus alícuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesitare otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en el Reglamento.

Art. 22.- REPRESENTACION.- 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, lo que se adjuntarán al acta de la Respectiva sesión.

Art. 23.- DERECHO DE ASISTENCIA.- Es el copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo los casos contemplados en el artículo anterior.

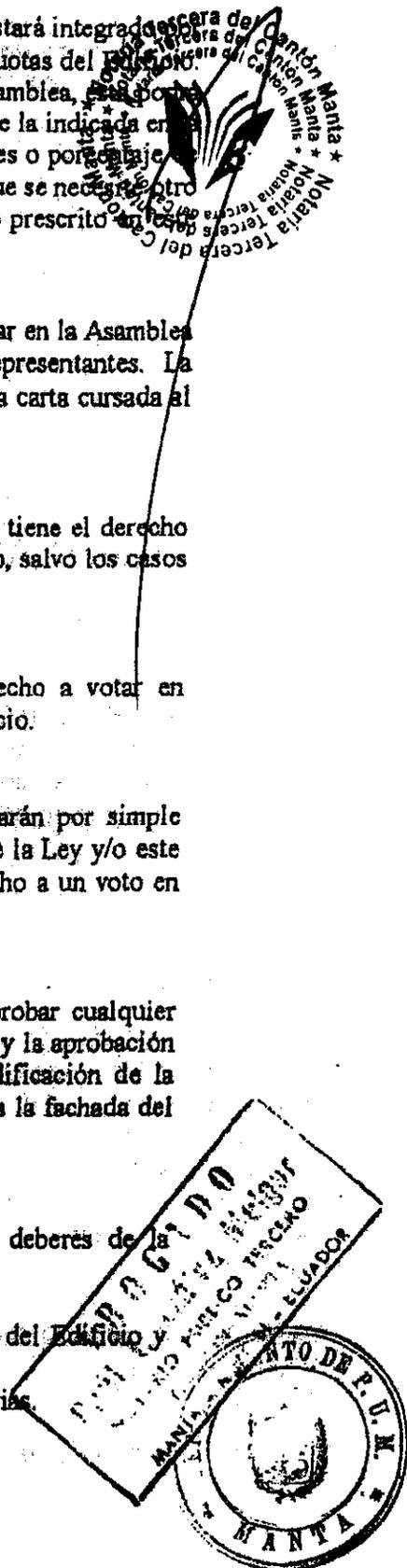
Art. 24.- DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario tiene derecho a votar en proporción a su porcentaje (alícuota) sobre los bienes comunes del edificio.

Art. 25.- VOTACIONES.- Las decisiones de la Asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 50%, salvo los casos en que la Ley y/o este Reglamento exijan mayores porcentajes. Cada propietario tendrá derecho a un voto en proporción de su alícuota.

Art. 26.- Se requerirá el 51% 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, aumento de edificación, cambios arquitectónicos a la fachada del edificio y rever decisiones de la Asamblea.

Art. 27.- DE LA ASAMBLEA GENERAL.- Son atribuciones y deberes de la Asamblea General:

- a) Nombrar y remover al Director de la Asamblea y al Administrador del Edificio 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 propietarios 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. 26. 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 departamentos cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o del departamento.
- h) Aprobar el presupuesto anual que presente el Administrador.
- i) Solicitar rendición de cuentas al Administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su periodo.
- j) Sancionar a los copropietarios que infringieren a la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento o el presente Reglamento Interno, a petición del Administrador, en los casos que sean de su competencia.
- k) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento, en las Ordenanzas Municipales y en el presente Reglamento Interno, y que sea de interés general para los copropietarios del edificio.
- l) Revocar y reformar las decisiones del Administrador cuando éstas no se sujeten a la Ley, a las Ordenanzas, a los Reglamentos, o no resulten convenientes para los intereses del edificio.

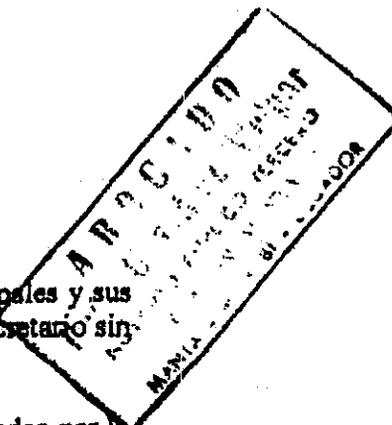
Las Actas de las Asambleas Generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del Director y del Secretario, quienes podrán delegar a una comisión de los copropietarios para que redacte el Acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediatamente a la celebración de la reunión

CAPITULO 8

DEL DIRECTOR, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO

Art. 28.- 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. 29.- DEL DIRECTORIO.- Los miembros del Directorio serán nombrados por la Asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.



Art. 30.- Para ser Director, Vocal o Secretario se requiere ser copropietario del edificio. Los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del Director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a su vez, serán convocados los respectivos suplentes.

Art. 31.- Son atribuciones del Director:

- a) Convocar y presidir las reuniones de 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.

Art. 32.- 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.

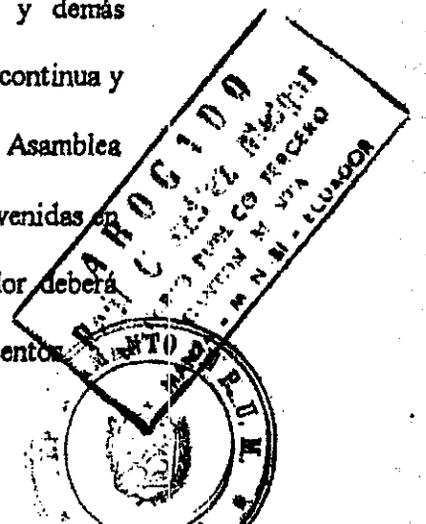
Art. 33.- DEL ADMINISTRADOR.- El Administrador del edificio será elegido por la Asamblea General por el periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente por periodos iguales. Para ser Administrador no se requiere ser copropietario del edificio.

Art. 34.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

- a) Ejercer la Representación Legal, Judicial y Extrajudicial de los Copropietarios del Edificio Punta Arena en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la Ley y Reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueran necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el Presupuesto aprobado y en caso 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 e informes sobre la administración a su cargo con el informe del Comisario.
- e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorios y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente Reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la Asamblea, y en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.



- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.
- h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este Reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
- i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejoras de los bienes comunes del edificio, hasta los montos señalados por la Asamblea.
- j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de 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 Punta Arenas, 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.
- n) Custodiar y manejar el dinero y la pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del Director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.
- o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.
- p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
- q) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Directorio.
- r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del edificio.
- t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la Asamblea General.
- v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el Administrador deberá contar previamente con la aprobación del Director.
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la Ley y los Reglamentos.



Art. 35.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El secretario será elegido por la asamblea General por un periodo de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por periodos iguales. Sus funciones son asistir a las Asambleas Generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecuta el Directorio y el Administrador del edificio. Sus funciones son honoríficas.



Art. 36.- DEL COMISARIO.- Son funciones del Comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al Directorio y/o Asamblea de Copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del Administrador.

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
 La COPIA que atecede es fiel compulsa de la copia certificada que me fue presentada en 07 fojas útiles y que luego devolvi al interesado, en fe de ello confiere la presente.

02 DIC 2011

Manta, a
Martha Inés Guanchezo Moncayo
 Ab. Martha Inés Guanchezo Moncayo
 NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

CAPITULO 9

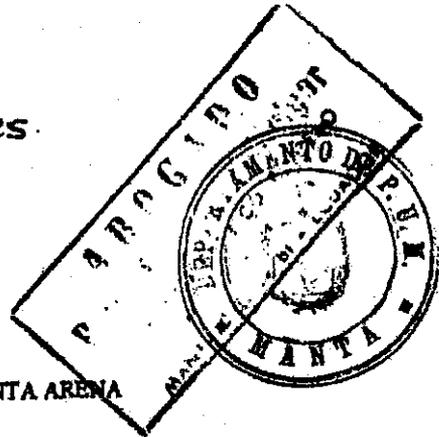
DISPOSICIONES GENERALES

Art. 37.- 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 50% de los asistentes.

Hugo Andrade Dávila
 ARQ. HUGO ANDRADE DÁVILA
 P-2075

MUNICIPALIDAD DE MANTA
 PLANEAMIENTO URBANO
 REVISION ORDENANZA
 E INSTRUCCIONES
[Signature]
 05 ABR. 2002

DEPTO. PLANEAM. URBANO
 APROBADO
 PH # 04 Cte # 225
 05 ABR. 2002
Susana
 Director de Planeamiento Urbano





Factura: 001-002-000018530



20161308003P01885

NOTARIO(A) MARTHA INES GANCHOZO MONCAYO

NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20161308003P01885						
ACTO O CONTRATO:							
COMPRAVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	2 DE DICIEMBRE DEL 2016, (8:28)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Interesada	MUNOZ ORTUÑO GLADYS ADRIANA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1701733807	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Interesada	MUNOZ ORTUÑO ELIANA ROSAURA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1703471027	ECUATORIANA	COMPRADOR (A)	
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
REMARKS/OBSERVACIONES:							
VALOR DEL ACTO O CONTRATO:							
		30771.49					



NOTARIO(A) MARTHA INES GANCHOZO MONCAYO

NOTARÍA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

Se otorgó ante mí, y en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA de la escritura pública de COMPRAVENTA, que otorga la SRA. GLADYS ADRIANA MUÑOZ ORTUÑO, a favor de la SRA. ELIANA ROSAURA MUÑOZ ORTUÑO.- Firmada y sellada en la ciudad de Manta, a los dos días del mes de diciembre del año dos mil dieciséis.



Ab. Martha Inés Ganchezo Moncayo
NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

ESPACIO EN BLANCO

