

FICHA CATASTRAL PARA INMUEBLES QUE NO
ESTAN BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

IDENTIFICACION ~~X~~ DATOS DE LOCALIZACION[illegible]

DATOS DEL LOTE

FRONTES		NUMERO DE CALLES A LAS CUALES EL LOTE TIENE FRENTE	
(1)	1	1	1
(2)	2	2	2
(3)	3	3	3
(4)	4	4	4
(5)	5	5	5
(6)	6	6	6
(7)	7	7	7

MARCAS DEL LOTE		MARCAS DEL LOTE	
(1)	1	1	1
(2)	2	2	2
(3)	3	3	3
(4)	4	4	4
(5)	5	5	5
(6)	6	6	6
(7)	7	7	7

CARACTERISTICAS DE LA VIA PRINCIPAL		CARACTERISTICAS DE LA VIA PRINCIPAL	
(1)	1	1	1
(2)	2	2	2
(3)	3	3	3
(4)	4	4	4
(5)	5	5	5
(6)	6	6	6
(7)	7	7	7

REDES PUBLICAS EN LA VIA		REDES PUBLICAS EN LA VIA	
(1)	1	1	1
(2)	2	2	2
(3)	3	3	3
(4)	4	4	4
(5)	5	5	5
(6)	6	6	6
(7)	7	7	7

CARACTERISTICAS FORMALES DEL LOTE		CARACTERISTICAS FORMALES DEL LOTE	
(1)	1	1	1
(2)	2	2	2
(3)	3	3	3
(4)	4	4	4
(5)	5	5	5
(6)	6	6	6
(7)	7	7	7

SERVICIOS DEL LOTE		SERVICIOS DEL LOTE	
(1)	1	1	1
(2)	2	2	2
(3)	3	3	3
(4)	4	4	4
(5)	5	5	5
(6)	6	6	6
(7)	7	7	7

VALUACION DEL LOTE		VALUACION DEL LOTE	
(1)	1	1	1
(2)	2	2	2
(3)	3	3	3
(4)	4	4	4
(5)	5	5	5
(6)	6	6	6
(7)	7	7	7

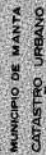
FORMA DE OCUPACION DEL LOTE

sin edificación	1	☐	NUMERO DE BLOQUES TERMINADOS	☐	☐
en edificación	2	☒		☐	☐
USO DEL AREA SIN EDIFICACION			NUMERO DE BLOQUES EN CONSTRUCCION	TOTAL DE BLOQUES	
sin uso	1	☐			
el marne que la construcción	2	☒			
otro uso	3	☐			
otro uso					
nombre	código				

Observaciones

2do plant. ex. emburao
20-12-96

52'323 7322



FICHA CATASTRAL PARA INMUEBLES QUE NO
ESTAN BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Q consultation
CONSULTORES DE PLASTIFICACION S. LTDA

IDENTIFICACION ~~X~~ DATOS DE LOCALIZACION

ESTA BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL		☒ NO ☐ SI		REFERENCIA AL SISTEMA CARTOGRAFICO	
CLAVE CATASTRAL		1 1 0 9 1 1 0 9 0 0 0		MOVA NE IS-IG	
DATOS GENERALES		7 1 ZONA SEGUN CAUDAL DEL RIELO 8 2 ZONA HOMOGENEA 9 3 ZONA SEGUN VALOR		DIRECCION: Serpis 201206100 CUS AREC. P.N. calle 16	
10 C A L L E 1 6 S N		CODIFICAR LA DIRECCION (PRIMERO LA CALLE LUEGO EL NUMERO)		N° 2308	

DATOS DEL LOTE

[illegible]

FORMA DE OCUPACION DEL LOTE

sin edificación	1	☐	USO DEL AREA SIN EDIFICACION	sin uso	1	☐	NUMERO DE BLOQUES TERMINADOS	01	
con edificación	2	☒		el mismo que la construcción	2	☒		NUMERO DE BLOQUES EN CONSTRUCCION	06
				otro uso	3	☐		TOTAL DE BLOQUES	07

52' 323. 732.

PERSONERIA	APELLIDOS		NOMBRE		Cedula de Identidad o RUC		Grupos		Grupos	
	ARCEZ		RENEL ALBERTO		16001800414		TERCERA		TERCERA	
CONDOMIO	AVILA		ARCEZ		RENEL ALBERTO		16001800414		TERCERA	

DATOS DEL PROPIETARIO

[illegible]

INDICADORES (SOLO BLOQUES TERMINADOS)

[illegible][illegible]

ARQUITECTO

Calle 16 y AV. 18 # 1051 Montá
tel.: 2813960 - 2822294
Celular.: 094349330
E-mail.: stahsiva@hotmail.com

**ESTUDIO DE PROPIEDAD
HORIZONTAL**

**EDIFICIO
AVILES**

ABRIL DEL 2011



ARQUITECTO

Calle 16 y AV. 18 #1651 Monto
Telf.: 2613960 - 2622294
Celular: 094349330
E-mail: Stainalva@hotmail.com

CONTENIDO

1.0.- Definición de términos

**2.0.- Datos generales: Ubicación
Descripción General**

3.0.- Especificaciones particularizadas de La Suite y los departamentos

**4.0.- Información para el proceso: - Áreas por Plantas
- Áreas Generales**

5.0.- Cuadro de cálculo de áreas, alícuota, área común por departamento y suite, área de terreno por suite, y departamento.

6.0.- Cuadro de distribución de gastos

7.0.- Cuadro de áreas netas, área común, área de terreno por suite, y Departamento.

ARQUITECTO

Calle 16 y Av. 18 # 1651 Monte
Telf.: 2613960 - 2622294
Celular: 094349330
E-mail: Stalinsalva@hotmail.com

DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

1.1.- ÁREA DE TERRENO:

Está constituida por el área total del terreno en la que se encuentra implantado el edificio, perteneciendo esta área a los copropietarios del mismo.

1.2.- ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:

Comprende la totalidad del área de construcción del edificio, incluyendo las terrazas accesibles.

1.3.- ÁREA COMUN:

Está conformada por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común, como portales, escaleras, terrazas, patios, etc.

1.4.- ÁREA NETA VENDIBLE:

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de los departamentos y debe ser igual a la diferencia entre el área de construcción y el área común del edificio.

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, los departamentos, y copropietarios de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada departamento. Igualmente, le pertenece al copropietario, la mitad de las losas de los pisos.

1.5.- ALICUOTA:

Número de cuatro decimales que representa una parte de todo el edificio, correspondiente a cada departamento. La sumatoria de todas estas partes, debe ser igual a la unidad.

1.6.- CUOTA DE ÁREA COMUN:

Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada departamento, para efectos de tributación y copropiedad.

Son bienes comunes y de dominio indivisible del edificio, los siguientes:

1. El terreno en que se encuentra implantado el edificio.
2. El ingreso principal, las escaleras y el área de patio.
3. La estructura o elementos resistentes del edificio.
4. Las paredes medianeras en la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al edificio con el exterior y las paredes no medianeras de servicios generales.



ARQUITECTO

Calle 16 y AV. 18 # 1651 Manta

Tel.: 2613960 - 2622204

Celular: 094349330

E-mail: StalinSiva@hotmail.com

5. Los ductos de instalaciones
6. Las fachadas del edificio y sus caras exteriores.
7. Los sistemas de conducción y controles eléctricos y el tablero de medidores de los locales y departamentos.
8. La cisterna los tanques de presión y bombas del sistema de dotación de agua potable.
9. Todo el sistema de agua potable del edificio.
10. Los sistemas de aguas servidas y aguas lluvias.
11. Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

1.7.- CUOTA DE TERRENO:

Es el área o parte de terreno que le corresponde a cada local y departamento, para efectos de tributación y copropiedad.

ARQUITECTO

Calle 16 y AV. 18 # 1651 Manta

Tel.: 2613960 - 2622294

Celular: 094349330

E-mail: stalsalva@hotmail.com

2.0.- DATOS GENERALES:

2.1.- UBICACIÓN:

El terreno en que se encuentra implantado el edificio **AVILES** está ubicado en la avenida 26 y calle 16 de la parroquia Manta, Cantón Manta y presenta las siguientes medidas y linderos:

- **Por el Norte:** Lindera con propiedad de la Sra. Lucila Arboleda con 12.00m
- **Por el sur:** Lindera con la calle 16 con 12.00m
- **Por el este:** Lindera con propiedad de la Sra. Lucila Arboleda con 30.00m
- **Por el oeste:** Lindera con propiedad de la Sra. Lucila Arboleda con 30.00m

Área de Terreno Según escritura. : 360 m2

2.2.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO:

El edificio se compone de tres plantas, planta baja, 1º piso alto, 2º piso alto, la planta baja cuenta con un área común de patio y una suite en la parte posterior del terreno.

La construcción tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

Estructura:	Hormigón Armado
Entrepiso:	Hormigón armado
Escaleras:	De hormigón Armado.
Paredes:	Mampostería de ladrillo, enlucida y Pintada
Pisos:	De cerámica.
Instalaciones Eléctricas y Sanitarias	Empotradas en pisos y paredes
Cubierta:	Estructura de hierro con Dipanel.
Ventanas:	De aluminio y vidrio
Puertas:	De madera y metálica
	En el ingreso principal del cerramiento

ARQUITECTO

Calle 16 y AV. 18 #1651 Monto
Telf.: 2613960 - 2622294
Celular: 094349330
Email: Stalnalva@hotmail.com

3.0.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS.

3.1.- PLANTA BAJA:

3.1.1. - DEPARTAMENTO 101:

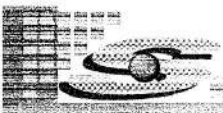
Comprendido por sala comedor, cocina, estudio, dos baños y tres dormitorios además de un área de balcón, se accesa a el por el área común de patio. El mismo que presenta las siguientes medidas y linderos:

- **Por arriba:** Lindera con el Dpto. 201
- **Por abajo:** Lindera con terreno del edificio
- **Por el norte:** Lindera con área común de patio con 7.90m
- **Por el sur:** Lindera con el área común de patio con 2.90m, luego gira hacia el Norte con un ángulo de 90° y una longitud de 0,55m, luego gira Hacia el este con un ángulo de 270° y una longitud de 1,70m
Luego gira hacia el norte con un ángulo de 90° y una longitud de 0,55m, seguidamente gira hacia el este con un ángulo de 270° y Una longitud de 3.30m linderando con el área común de patio.
- **Por el este:** Lindera con el área común de patio con 13.90m
- **Por el oeste:** Lindera con el área común de patio y escaleras con 15.00m

3.1.2. - SUITE 102:

Comprendido por un área general de además de un dormitorio y un baño completo se accesa a el por el área común de patio, El mismo que presenta las siguientes medidas y linderos:

- **Por arriba:** Lindera con espacio aéreo.
- **Por abajo:** Lindera con terreno del edificio
- **Por el norte:** Lindera con propiedad de la Sra. Lucila Arboleda con 9.40m
- **Por el sur:** Lindera con área común de patio con 4.60m, luego gira hacia El norte con un ángulo de 90° y una longitud de 4.10m, luego Gira hacia el este con un ángulo de 270° y una longitud de 3.40m
Luego gira hacia el norte con un ángulo de 90° y una longitud de 0.80m, seguidamente gira hacia el este con un ángulo de 270° y Una longitud de 1.40m, linderando con el área común de patio.
- **Por el este:** Lindera con área común de patio con 3.00m
- **Por el oeste:** Lindera con propiedad de la Sra. Lucila Arboleda con 7.90m



ARQUITECTO

Calle 16 y AV. 18 # 1651 Monto
Telf.: 2613960 - 2622294
Celular: 094349330
E-mail: Stalishva@hotmail.com

3.2.- 1° PLANTA ALTA:

3.2.1.- DEPARTAMENTO 201.-

Se encuentra ubicado en la 1° planta alta y se encuentra conformado por sala comedor cocina un balcón, tres dormitorios dos baños y un estudio además de un salón de reuniones y un área de terraza que se encuentran en la 2° planta alta, se accesa a este departamento por el área común de escaleras y presenta las siguientes medidas y linderos.

- **Por arriba:** lindra con el salón de reuniones y terraza pertenecientes a este Mismo departamento.
- **Por abajo:** Lindera con el departamento 101.
- **Por el norte:** Lindera con vacío hacia el área común de patio con 8.00m
- **Por el sur:** Lindera con vacío hacia el área común de patio con 3.00m
Luego gira hacia el norte con un ángulo de 90° con una Longitud de 0.55m, luego gira hacia el este con un ángulo de 270° Y una longitud de 1.70m, luego gira hacia el sur con un ángulo de 270° y una longitud de 0.55m, seguidamente gira hacia el este con Un ángulo de 90° y una longitud de 3,40m, linderando con vacío Hacia el área común de patio.
- **Por el este:** Lindera con vacío hacia el área común de patio con 16.10m
- **Por el oeste:** Lindera con vacío hacia el área común de patio con 16.10m

3.3 2° PLANTA ALTA:

3.3.1 SALA DE REUNIONES Y TERRAZA DEL DPTO. 201.-

Estas áreas se encuentran ubicadas en la 2° planta alta y pertenecen al departamento 201 se accesa a ellas por el área común de escaleras, las mismas que presenta las siguientes medidas y linderos.

- **Por arriba:** Lindera con espacio aéreo.
- **Por abajo:** Lindera con el departamento 201.
- **Por el norte:** Lindera con vacío hacia el área común de patio con 7.95m
- **Por el sur:** Lindera con vacío hacia el área común de patio con 8.00m
- **Por el este:** Lindera con vacío hacia el área común de patio con 16.10m
- **Por el oeste:** Lindera con vacío hacia el área común de patio con 8.00m
Luego gira hacia el oeste con un ángulo de 270° y una longitud De 1.00m, luego gira hacia el norte con un ángulo de 90° y una Longitud de 3.10m, luego gira hacia el este con un ángulo de 90° Y una longitud de 1.00m, luego gira hacia el norte con un ángulo De 270° y una longitud de 5.00m, linderando con el área común de Escaleras.

ARQUITECTO

Calle 16 y Av. 18 #1651 Manila
Telf.: 2613960 - 2622294
Celular: 094349330
Email: Stalnsiva@hotmail.com

4.0.- INFORMACION PARA EL PROCESO:**4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTAS (áreas por metros cuadrados).**

PLANTA BAJA	193.46	166.54	360.00
1º PLANTA ALTA	4.85	127.12	131.97
2º PLANTA ALTA	5.30	131.59	136.89
TOTALES	203.61	425.25	628.86

4.2.- AREAS GENERALES:

4.2.1.- Terreno-----	360.00m2
4.2.2.- Área total de construcción-----	628.86m2
4.2.3.- Área común-----	203.61m2
4.2.4.- Área neta vendible-----	425.25m2

06 Prop. Horiz. No. 017
Mayo 11

Stalnsiva
Mayo 06 - 2011

ARQUITECTO

Calle 16 y AV. 18 #1651 Monto
Tel.: 2613960 - 2622294
Celular: 094349330
E-mail: stralativa@hotmail.com

5.0.- CUADRO DE CALCULO DE AREAS, ALICUOTAS POR SUITE, Y DEPARTAMENTO.

SUITE O DEPARTAMENTO	AREA NETA M2	ALICUOTA %	AREA TERRENO M2	AREA COMUN M2	AREA TOTAL M2
DEPTO. 101	113,94	0,2679	96,46	54,55	168,49
SUITE 102	52,6	0,1237	44,53	25,18	77,78
DEPTO. 201	127,12	0,2989	107,61	60,37	187,99
salon y terraza Depto. 201	131,59	0,3094	111,40	63,01	194,60
SUMA TOTAL DEPTO.201	258,71	0,6084	219,01	123,87	382,58
TOTAL	425,25	1,0000	360	203,61	628,86

06 Prop. Horiz. No. 017
Mayo 11

Atolgozzi
Mayo 06-2011

ARQUITECTO

Calle 16 y AV. 19 # 1661 Manta
Tel.: 2613960 - 2622294
Celular: 094349330
E-mail: stalinava@hotmail.com

6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES.

DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES	MONEDAS
DEPARTAMENTO 101	26.79
SUITE 102	12.37
DEPARTAMENTO 201	60.84
TOTALES	100.00

06 Prop. Horiz. No. 017
Mayo 11


Mayo 06 - 2017

ARQUITECTO

Calle 16 y AV. 18 #1651 Manizá
Telf.: 2613960 - 2622294
Celular: 094349330
E-mail: slatiniva@hotmail.com

REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO AVILES

ABRIL DEL 2011



ARQUITECTO

Calle 16 y Av. 18 #1651 Manta

Tel.: 2613960 - 2622294

Celular: 094349330

E-mail: StalinSilva@hotmail.com

REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO AVILES

CAPITULO 1

DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El edificio AVILES está construido 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 AVILES 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 AVILES se encuentra ubicado en la Parroquia Manta de la ciudad de Manta, en la avenida 26 y calle 16 Está sometido al régimen de propiedad horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. Se compone de tres plantas, la planta baja (P.B.) está ocupada por un departamento y una suite (101,102,) además de un área común de patio el 1° piso alto está ocupado por un departamento (201) y se accesa a él por el área común de escaleras el 2° piso alto se encuentra ocupado por un salón de reuniones y una terraza cubierta perteneciente al departamento 201 y se accesa a ellos por el área común de escaleras,

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 que está dividido, las de los locales, departamentos, las especificaciones que integran los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio. Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento por lo que lo aceptan los copropietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal, su relación y sus derechos.

ARQUITECTO

Calle 16 y Av. 10 # 1661 Manta

Tel.: 2613960 - 2622274

Celular: 094349330

E-mail: stalin@stalin.com

CAPITULO 3

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

Art.5.- BIENES EXCLUSIVOS.- la suite, y departamentos son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Están incluidos en este dominio, el interior de las paredes medianeras hasta la mitad del espesor. Son paredes medianeras las que separan un local de otro de distinto dueño, las que separan un local de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de servicio general.

Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva exceptuando la fachada. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas. Las puertas de entrada al edificio, el portal, las escaleras, el patio 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 le 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 ni 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 su derecho 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 mejoras de los bienes comunes estarán a cargo de los copropietarios según las cuotas establecidas en el reglamento. Se exceptúan los gastos de reparación o 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.

ARQUITECTO

Calle 16 y Av. 18 #1651 Monto
Telf.: 2613960 - 2422294
Celular: 094349330
E-mail: Stalivalva@hotmail.com

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 en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley y éste reglamento;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria impuesta por la Ley y éste reglamento;
- c) Concurrir con puntualidad a las asambleas de copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley y éste reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado.
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norma 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 ésta le confiera;
- e) Permitir al administrador la inspección de sus locales en caso de daños en sus instalaciones, queja de copropietarios y en fin cuando éste lo considere necesario;
- f) Notificar al administrador con el nombre, la dirección y el teléfono de la persona que en la ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su departamento a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación y otros casos de emergencia;
- g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc. Que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquiriente o el 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 artículo 9 del reglamento de propiedad horizontal sin la previa verificación de que en 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 de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes del edificio con arreglo a la tabla de cuotas que se establezca de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los ocho primeros días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción legal correspondiente;
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;
- j) Los demás derechos y obligaciones establecidas por la Ley, Reglamento y Ordenanzas.

ARQUITECTO

Calle 16 y AV. 18 # 1651 Montá

Tel.: 2613960 - 2622294

Celular: 094349330

E-mail: stalinvalva@hotmail.com

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 que establece lo que cada suite y departamento, representa porcentualmente con relación al edificio.

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

Departamento	101	26.79
Suite	102	12.37
Departamento	201	60.84
TOTAL		100.00

CAPITULO 5

DE LAS PROHIBICIONES

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

- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.
- Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del administrador del edificio, quien a su vez deberá consultar a un ingeniero consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles.
- Hacer uso abusivo de su local o departamento contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos o la seguridad del edificio.

ARQUITECTO

Calle 16 y AV. 18 #1651 Monto

Tel.: 2613960 - 2622294

Celular: 094349330

E-mail: Stalnalva@hotmail.com

- e) Establecer en los locales y departamentos: depósitos, pensiones, talleres, fabricas, y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de los mismos
- 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, insalubre o mal olientes.
- h) Mantener abierta las puertas que comunican sus departamentos con los espacios de circulación y utilizar estos como sala de espera.
- i) Tocar música o causar ruidos a niveles que trasciendan del ámbito de su local.
- j) Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea ocasionen cualquier tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
- k) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación y en general en los bienes comunes de los edificios.
- l) 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.
- m) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- n) Realizar actos contrarios a las leyes reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal al que esta sometido el edificio.
- o) Colgar ropa alfombras o cosas similares en las ventanas, paredes de terraza y en general colocar cosas algunas en las ventanas, balcones o bienes comunes ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
- p) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto y en todo caso la basura será depositada en bolsa plástica.
- q) 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

ARQUITECTO

Calle 16 y AV. 18 # 1601 Montecito
Tel.: 2613960 - 2622294
Celular: 094349330
E-mail: stalinativa@hotmail.com

- r) El propietario o arrendatario o cualquier persona que use o goce por otro título legal será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular de los departamentos, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- s) 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 cumple con las obligaciones determinadas en el literal g) de este reglamento.
- t) 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 y por escrito a segunda instancia, por parte del administrador.
- b) Imposición de multas de hasta un SMV.
- c) Los que infrinjan 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 el 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 impuesta por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del edificio, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica a juicio de cualquiera de éstos por la asamblea general de copropietarios.
- e) Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.

ARQUITECTO

Calle 16 y AV. 18 #1651 Monto
Telf.: 2613960 - 2622294
Celular: 094349330
E-mail: StalinSiva@hotmail.com

- f) Publicar periódicamente la nómina de copropietario 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 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 y 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 si no 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 de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del edificio así como las relaciones de los condueños, aunque no concurran a la asamblea o voten en contra.

Art. 18.- La asamblea estará presidida por el director, y a falta de este por el primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del administrador y secretario.



ARQUITECTO

Calle 16 y AV. 18 #1651 Manila

Tel.: 2613960 - 2622294

Celular: 094349330

E-mail: Stalinsiva@hotmail.com

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 o lo solicite el administrador. La asamblea en cualquier caso será convocada por el director y cuando éste no lo hiciere por petición del administrador dentro de los ocho días de solicitada, la convocatoria a Asamblea lo harán cualquiera de estos en forma directa y se hará 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 concurran 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 todos los copropietarios. Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, con excepción de aquellos casos que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este 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, los 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 en los casos contemplados en el artículo anterior.

Art. 24.- DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario tiene derecho a votar en proporción a sus porcentajes (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 copropietario tendrá derecho a un voto en proporción a 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, aumentos de edificación, cambios arquitectónicos, a la fachada del edificio y reversas decisiones de la asamblea.

ARQUITECTO

Calle 16 y AV. 18 # 1651 Manila

Tel.: 2613960 - 2622294

Celular: 094349330

E-mail: stalinvala@hotmail.com

Art. 27.- DE LA ASAMBLEA GENERAL.- Son atribuciones y deberes de la asamblea general:

- a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del edificio y fijar la remuneración de este ultimo.
- b) Nombrar 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 artículo 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 las obras de modificación y 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 período.
- j) Sancionar a los copropietarios que infringieren la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.
- k) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas Municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del edificio.
- l) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando estas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos o no resultaren 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 dos copropietarios, para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

ARQUITECTO

Calle 16 y AV. 18 # 1651 Manizales
Telf.: 2613960 - 2622294
Celular: 094349330
E-mail: StalinSilva@hotmail.com

ESTALIN SILVA ENRIQUEZ

CAPITULO 8

DEL DIRECTORIO, 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 copropietario, 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, actuara 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:

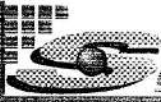
- a) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
- b) Asumir provisionalmente las funciones del Administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.
- c) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones 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 para 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 **AVILES** 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 los cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el código de procedimientos civil.



ARQUITECTO

Calle 16 y Av. 18 #1651 Monto
Telf.: 2613960 - 2622294
Celular: 094349330
E-mail: StalinSilva@hotmail.com

- b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de estos 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 esta 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 8 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 30 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 copias certificadas de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el edificio, AVILES así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos todos los cuales formarán la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.
- n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuenta 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.



STALIN SILVA ENRIQUEZ

ARQUITECTO

Calle 16 y Av. 18 # 1651 Monto
Tel.: 2613960 - 2622204
Celular: 094349330
E-mail: stalsilva@hotmail.com

- o) Llevar la sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.
- p) Llevar un libro de registro 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, guardiana 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 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 el período de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por períodos iguales. Sus funciones son de asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecute el directorio y el administrador. 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.

ARQUITECTO

Calle 16 y AV. 18 # 1651 Monto
Telf.: 2613960 - 2622294
Celular: 094349330
E-mail: stalsilva@hotmail.com

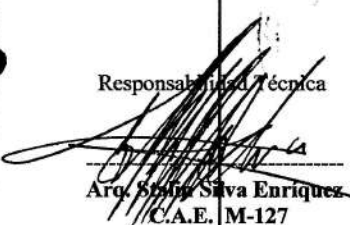
STALIN SILVA ENRIQUEZ

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 mas del 50% de los asistentes.

Responsabilidad Técnica



Arq. Stalin Silva Enriquez
C.A.E. M-127



Notaría Tercera del Cantón Manta

TESTIMONIO

DE LA ESCRITURA

DE COMPRAVENTA, MUTUO, CONSEGURO, DE DESGRAVAMEN,

No. 193.-

OTORGADA POR EL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

Y LA SEÑORA LUCILA ARBOLEDA FERNANDEZ DE GARRETY,

A FAVOR DE LOS CONYUGES SEÑOR RENEL ALBERTO AVILES ARGOS,

Y DONA FLORA RAMONA FIGUAVE MENDOZA,

REGISTRO UNICO.- CUANTIA \$ 234.000,00
500.000,00
500.000,00

ANTE EL NOTARIO TERCERO

ABG. JAIME DELGADO INTRIAGO

Con los Protocolos del Ex-Notario Sr. CESAR CANTOS PAZMIÑO

COPIA TERCERA.-

MANTA, 28 de Abril DE 1983.-



Abg. Jaime Delgado
Intriago

Notario Público Tercero
del

Cantón Manta

Manabí - Ecuador

NUMERO : (123) .-

COMPRAVENTA , MUTUO CON SE

GURO DE DESGRAVAMEN OTORGAN

EL INSTITUTO ECUATORIANO DE

SEGURIDAD SOCIAL Y LA SEÑO-

RA LUCILA ARBOLEDA FERNAN-

DEZ DE GARRETY A FAVOR DE -

LOS CONYUGES SEÑOR RENEL AL

BERTO AVILES ARCOS Y DOÑA -

FLORA RAMONA FIGUAVE NENDO-

ZA .-

CUANTIAS : s/.234.000,00 .- s/.500.000,00 y s/500.000,00.

En la ciudad de Manta , Cabecera del Cantón del mismo nom
bre , Provincia de Manabí , República del Ecuador , hoy -

día Jueves Veintiocho de Abril de mil novecientos ochenta
y tres , ante mí Abogado JAI ME DELGADO INTRIAGO , Notario

Público Tercero del Cantón , Comparecen , por una parte -

el señor Galo Benigno González Melgar , de estado civil -

casado , Ejecutivo , por sus propios derechos y en su ca-

lidad de Mandatario de los señores Economista Patricio -

Avila Rivas , Director General del Instituto Ecuatoriano

de Seguridad Social y del señor Manuel Acosta Tobar , Je

fe del Departamento de Seguro de Desgravamen , interven-

ción que se legitima con las Copias de Poderes que se ad

juntan al Protocolo como documentos habilitantes , parte

que en adelante se le denominará únicamente como " EL INS

TITUTO " , por otra parte la señora Lucila Arboleda Fer-

nández de Garrety , de estado civil casada , de oficios -

quehaceres domésticos , por sus propios derechos , según

1 Licencia Judicial que se adjunta al Protocolo como docu-
2 mento habilitante y en calidad de " Vendedora " ; y , -
3 por otra parte el señor Renel Alberto Avilés Arcos , -
4 de estado civil casado , Profesor , por sus propios dere-
5 chos , acompañado de su mujer la señora Flora Ramona Pi-
6 guave Mendoza , Profesora , casados entre sí , por sus -
7 propios derechos y a quienes en adelante se les denomina-
8 rá como " Los Deudores " .- Los comparecientes son mayo-
9 res de edad , de nacionalidad ecuatoriana , domiciliados
10 en esta ciudad , sin parentesco entre las partes , hábi-
11 les y capaces para contratar y obligarse a quienes de co-
12 nocer personalmente y de haberme presentado sus respecti-
13 vos Certificados de Votación de las últimas elecciones ,
14 doy fé .- Bien instruidos en el objeto y resultados de -
15 esta escritura de COMPRAVENTA , MUTUO CON SEGURO DE DES-
16 GRAVAMEN , la cual proceden a celebrarla por sus propios
17 derechos , me entregan una minuta para que la eleve a -
18 Instrumento Público , cuyo texto es el que sigue : SEÑOR
19 NOTARIO : En su Registro de escrituras públicas , sirva-
20 se extender una de conformidad con la siguiente minuta :
21 COMPARECEN : El señor Galo Benigno González Melgar , en
22 su calidad de mandatario del señor economista Patricio -
23 Avila Rivas , Director General del Instituto Ecuatoriano
24 de Seguridad Social ; del señor Manuel Acosta Tobar , Je-
25 fe del Departamento de Seguro de Desgravamen , como apa-
26 rece de los documentos habilitantes que se agregan ; los
27 cónyuges RENEL ALBERTO AVILES ARCOS Y FLORA RAMONA PIGUA
28 VE MENDOZA , afiliados del Instituto Ecuatoriano de Segu-



Ing. Jaime Delgado
Intérprete

ario Público Tercero
del

Cantón Manta

Manabí - Ecuador

(D O S)

1 ridad Social números dos uno tres siete cero tres seis y
2 siete cuatro cinco cuatro dos tres uno , que prestan sus
3 servicios en Instrucción Primaria de Manabí , cuyo núme-
4 ro patronal es uno cuatro cero uno uno cinco siete cero;
5 los cónyuges Avilés - Piguave , constituyéndose solida-
6 riamente responsables por las obligaciones que los dos -
7 contraen en esta escritura y aquella autorizando la hipo-
8 teca que se va a constituir ; y la señora Lucila Arbole-
9 da Fernández de Garrety , por sus propios derechos , ven-
10 dedora .- INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL . DE
11 PARTAMENTO LEGAL . COMPRAVENTA .- La señora Lucila Arbo-
12 leda Fernández de Garrety , por sus propios derechos , -
13 vende y dá en perpétua enajenación a los cónyuges Renel
14 Alberto Avilés Arcos y Flora Ramona Piguave Mendoza , el
15 lote de terreno de su propiedad , situado en la calle pú-
16 blica número dieciseis y avenida número veintiseis de la
17 Lotización Luis Arboleda Martínez , parroquia Manta del
18 cantón del mismo nombre y dentro de los siguientes linde-
19 ros : Norte : Terrenos de la vendedora , en la longitud
20 de doce metros ; Sur : Calle Pública , en la longitud de
21 doce metros ; Este : Terrenos de la vendedora , en la -
22 longitud de treinta metros ; y Oeste : Terrenos de la -
23 vendedora , en la longitud de treinta metros .- La super-
24 ficie total del terreno que se vende es de trescientos -
25 sesenta metros cuadrados .- No obstante determinarse la
26 cabida del terreno , la venta se hace como cuerpo cierto,
27 dentro de los linderos y dimensiones ya expresados .- El
28 inmueble ha sido adquirido en mayor extensión en la for-

1 ma indicada en el Certificado del Registrados de la Pro-
2 piedad de esta fecha , que se agrega y sobre él no pesa
3 gravamen alguno .- El precio de venta del inmueble es de
4 DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SUCRES de contado y que
5 los compradores pagan con parte de los préstamos que por
6 mayor cantidad les concede el Instituto Ecuatoriano de -
7 Seguridad Social por ésta misma escritura .- La vendedo-
8 ra , se declara pagado a satisfacción , sin tener recla-
9 mo alguno que formular y transfiere a los compradores el
10 dominio y posesión del inmueble con todos sus usos , cos
11 tumbres , derechos y servidumbres que le son anexos , su
12 jetándose además al saneamiento por evicción de confor-
13 midad con la Ley . Como el inmueble se adquiere con -
14 préstamo que concede el Instituto Ecuatoriano de Seguri-
15 dad Social , los compradores autorizan a esta Institución
16 para que , con cargo a dicho préstamo , pague directamen-
17 te al vendedor el precio de la venta , una vez que esta
18 escritura se halle contabilizada . De acuerdo con lo dis
19 puesto por el artículo ciento treinta de La Ley del Segu
20 ro Social Obligatorio , el inmueble adquirido es inembar-
21 gable por razón de otros créditos y no puede ser enajena-
22 do ni gravado con hipoteca u otros derechos reales , si-
23 no con el permiso previo de la Comisión de Crédito , de-
24 biendo tomarse nota de esta prohibición en el Registro -
25 de la Propiedad . El vendedor autoriza al comprador para
26 que pueda inscribir la presente escritura . Los gastos -
27 de este contrato son de cargo de los compradores . INSTI-
28 TUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL . DEPARTAMENTO LEGAL.

1 esta fecha.- Así se deja inscrita la presente escritura en el Regis-
2 tre de Hipotecas y Gravámenes, a mi cargo, bajo el número ciento siete
3 (107) y anota en el Repertorio General con el número noiscientos
4 noventa y cinco (695) en esta fecha.- Los deudores quedan sometidos
5 a los Estatutos y Reglamentos de los Prestatarios, quedando prohibida
6 de enajenar o gravar el predio antes descrito, sin autorización de los
7 Acreedores.-

Manta, 2 de Mayo de 1.983



Aurelia Gonzalez de Moyi

Registradora de la Propiedad
Suplente, Cantón Manta