

2016	13	08	03	P01205
------	----	----	----	--------



COMPRAVENTA
QUE OTORGA LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA ESCOSA S.A. A
FAVOR DE LA COMPAÑÍA INNOVAR S.A. INNOVARSA
CUANTÍA: USD 25.484,50
DI (2) COPIAS
(AG)

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, el día de hoy lunes ocho (08) de agosto del año dos mil dieciséis, ante mí, ABOGADA MARTHA INES GANCHOZO MONCAYO, NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA, comparece por una parte, la compañía INMOBILIARIA ESCOSA S.A. debidamente representada por su Gerente General y Representante Legal señora SONIA MARIA DE LOURDES ESCOBAR CARDENAS, conforme acredita con copia certificada de su nombramiento aceptado e inscrito que forma parte integrante de este instrumento público, de estado civil casada, en calidad de VENDEDORA; y, por otra parte la compañía INNOVAR S.A. INNOVARSA debidamente representada por su Gerente General y Representante Legal señor JAVIER FERNANDO ESCOBAR CARDENAS, conforme acredita con copia certificada de su nombramiento aceptado

1020601001

SIN FICHA.

Sillo
08/23/16

e inscrito que forma parte integrante de este instrumento público, en calidad de COMPRADOR; bien instruidos por mí la Notaria, sobre el objeto y resultados de esta escritura pública a la que proceden de una manera libre y voluntaria.- Los comparecientes declaran ser de nacionalidad ecuatoriana; mayores de edad, domiciliados en esta ciudad de Manta; legalmente capaces para contratar y obligarse; a quienes de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación, y me autorizan expresamente, a mi 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 protocolo de escrituras públicas a su cargo, sírvase insertar una de COMPRAVENTA de un bien inmueble, de conformidad con las cláusulas siguientes: **PRIMERA: OTORGANTES.-** Comparecen a la celebración de este contrato la compañía INMOBILIARIA ESCOSA S.A. debidamente representada por su Gerente General y Representante Legal señora SONIA MARIA DE LOURDES ESCOBAR CARDENAS, conforme acredita con copia certificada de su nombramiento aceptado e inscrito que forma parte integrante de este instrumento público, de estado civil casada, en calidad de VENDEDORA; y, por otra parte la compañía INNOVAR S.A. INNOVARSA debidamente representada por su Gerente General y Representante Legal señor JAVIER FERNANDO ESCOBAR

CARDENAS, conforme acredita con copia certificada de su nombramiento aceptado e inscrito que forma parte integrante de este instrumento público, de estado civil divorciado, en calidad de COMPRADORA.

SEGUNDA

ANTECEDENTES.- a) Declara la vendedora que es propietaria de un local PLANTA BAJA-UNO del edificio ESCOBAR ubicado en la parroquia y cantón Manta, que adquirió mediante Escritura Pública de Compraventa que le otorgaran el señor Carlos Teocrito Escobar Ormeño y señora Gloria Cárdenas, celebrada en la Notaria Publica Segunda del Cantón Manta, el veintisiete (27) de diciembre del mil novecientos ochenta y dos (1982), e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el cuatro (04) de marzo del mil novecientos ochenta y tres (1983); circunscrito dentro de los siguientes medidas y linderos: **POR EL NORTE:** Cinco punto treinta metros (5.30m) linderando con el portal de la avenida tres (3), **POR EL SUR:** Cinco punto setenta metros (5.70m) linderando con propiedad del señor Carlos Escobar. **POR EL ESTE:** Partiendo del vértice Noreste hacia el sur en seis punto sesenta y cinco metros (6.65m) linderando con área de circulación general del edificio. En este punto un giro en dirección al Este cero punto treinta y cinco metros (0.35m) linderando con área de circulación general del edificio, desde este vértice con dirección al Sur siete punto cincuenta y cinco metros (7.55m) linderando con área de cisterna, guardianía; y, **POR EL LADO OESTE:** Catorce punto veinte metros (14.20m) linderando por propiedad del señor Carlos Escobar. Local P.B-1, tiene Área total de noventa y tres punto cincuenta metros cuadrados (93.50m²). Área neta setenta y cinco punto setenta y cinco metros cuadrados (75.75m²) Alícuota General siete

punto tres seis dos cinco (7.3625), Alícuota de terreno once punto treinta y siete metros cuadrados (11.37m²). Alícuota de Área común diecisiete punto setenta y cinco metros cuadrados (17.75m²); b) Luego de esto la compañía INMOBILIARIA ESCOSA SOCIEDAD ANONIMA realizo la Escritura Pública de constitución de Propiedad Horizontal celebrada en la Notaria Publica Segunda del cantón Manta el veintinueve (29) de octubre de mil novecientos ochenta y seis (1986) e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el diecisiete (17) de noviembre de mil novecientos ochenta y seis (1986).

TERCERA: COMPRAVENTA. Con los antecedentes expuestos y mediante el presente contrato, la compañía INMOBILIARIA ESCOSA S.A. debidamente representada por su Gerente General y Representante Legal señora SONIA MARIA DE LOURDES ESCOBAR CARDENAS, da en venta real y perpetua enajenación a favor de compañía INNOVAR S.A. INNOVARSA debidamente representada por su Gerente General y Representante Legal señor JAVIER FERNANDO ESCOBAR CARDENAS, quien compra acepta y recibe para sí un local PLANTA BAJA-UNO del edificio ESCOBAR ubicado en la parroquia y cantón Manta, que tiene las siguientes medidas y linderos. **POR EL NORTE:** Cinco punto treinta metros (5.30m) linderando con el portal de la avenida tres (3), **POR EL SUR:** Cinco punto setenta metros (5.70m) linderando con propiedad del señor Carlos Escobar. **POR EL ESTE:** Partiendo del vértice Noreste hacia el sur en seis punto sesenta y cinco metros (6.65m) linderando con área de circulación general del edificio. En este punto un giro en dirección al Este cero punto treinta y cinco metros (0.35m) linderando con área de circulación general del edificio, desde este vértice con

dirección al Sur siete punto cincuenta y cinco metros (75.50m) linderando con área de cisterna, guardianía; y, **POR EL LADO OESTE:** Catorce punto veinte metros (14.20m) linderando por propiedad del selir Carlos Escobar. Local P.B. tiene un área total de noventa y tres punto cincuenta metros cuadrados (93.50m²). Área neta setenta y cinco punto setenta y cinco metros cuadrados (75.75m²) Alícuota General siete punto tres seis dos cinco (7.3625), Alícuota de terreno once punto treinta y siete metros cuadrados (11.37m²). Alícuota de Área común diecisiete punto setenta y cinco metros cuadrados (17.75m²).

CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.- El precio de la presente venta que se ha pactado de mutuo acuerdo por los contratantes en la cantidad de VEINTICINCO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO DOLARES CON CINCUENTA CENTAVOS AMERICANOS (\$25.484,50), valor que la compradora entregara de la siguiente manera: a) A la firma del presente contrato entregara la cantidad de Diez mil cuatrocientos ochenta y cuatro con cincuenta centavos de dólares americanos (\$10.484,50), y en el plazo de quince meses la cantidad de Quince mil dólares Americanos (\$15.000,00), que los cancelara de manera mensual con la cuota de Mil dólares comenzando desde el día dos de septiembre del año dos mil dieciséis; la vendedora declara haber recibido el primer pago a su entera satisfacción.

QUINTA: DEL SANEAMIENTO.- La venta del bien que se hace mención en la clausula segunda y tercera de este contrato, cuyas medidas y linderos se encuentran singularizadas, sin perjuicio que sus mensuras varíen en el momento en que se realice el tramite respectivo de delación, esta venta se realiza en el estado en que actualmente se encuentra la propiedad vendida, con todos sus

derechos, usos, costumbres, servidumbres activas y pasivas, y sin ninguna limitación del dominio que pueda obstaculizar el libre ejercicio del mismo por parte del adquirente, quien declara que conoce muy bien la propiedad que compra. Sin perjuicio de lo anterior, los vendedores se obligan al saneamiento por los vicios redhibitorios y por la evicción de ley. **SEXTA: ACEPTACIÓN.**- Manifiesta la compradora, que ACEPTA, la presente escritura de COMPRAVENTA del bien antes descrito realizada a su favor por así convenir a sus intereses y por hacerla con dinero de su pertenencia. **SÉPTIMA: DOMICILIO.**- Las partes contratantes de mutuo acuerdo, señalan su domicilio en la ciudad de Manta, para los efectos legales que se deriven del presente Contrato. **OCTAVA: AUTORIZACION PARA INSCRIBIR.**- Se faculta al portador de la copia autorizada de esta Escritura, para requerir al Señor Registrador de la Propiedad del Cantón Manta, las inscripciones y anotaciones que por Ley corresponden. Sírvase usted Señorita Notaria, agregar las demás cláusulas de estilo que sean necesarias para la validez y perfección de la presente Escritura Pública.- (Firmado) Abogado Luis Baque Hernández, portador de la matrícula profesional número trece guion dos mil quince guion ciento noventa y seis del Foro Abogados.- HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA, la misma que queda elevada a escritura pública con todo su 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, aquellos se afirman y ratifican en el total de

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





f) Sra. Sonia María De Lourdes Escobar Cárdenas

c.c. 1301771737

Gerente General y Representante Legal de la compañía
INMOBILIARIA ESCOSA S.A.





f) Sr. Javier Fernando Escobar Cárdenas

c.c. 1303753733

Gerente General y Representante Legal de la compañía
INNOVAR S.A. INNOVARSA



Ab. Martha Inés Ganchozo 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: 1301771737

Nombres del ciudadano: ESCOBAR CARDENAS SONIA MARIA DE
LOURDES

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 3 DE ABRIL DE 1954

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: JUBILADO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: BAQUERIZO JAIME

Fecha de Matrimonio: -----

Nombres del padre: ESCOBAR CARLOS

Nombres de la madre: CARDENAS GLORIA

Fecha de expedición: 11 DE AGOSTO DE 2015

Información certificada a la fecha: 2 DE AGOSTO DE 2016

Emisor: CARLOS ANDRES GILER CASTILLO - 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: 2016.08.02 12:48:12 ECT
Reason: Firma Electrónica
Location: Ecuador

Consultar la autenticidad de este documento ingresando al portal <http://servicios.registrocivil.gob.ec/consultaNuv/>



2103293



003

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

003 - 0064

1301771737

NÚMERO DE CERTIFICADO

CÉDULA

ESCOBAR CARDENAS SONIA MARIA DE
LOURDES

GUAYAS

PROVINCIA

CIRCUNSCRIPCIÓN

0

SAMBORONDON

TARIFA

CANTÓN

PARROQUIA

0

ZONA

Escobar Cardenas Sonia Maria de Lourdes
PRESIDENTA/E DE LA JUNTA



NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5
Artículo 18 de la Ley Notarial, doy fe que las COPIAS que
antecedan en 01 fojas útiles, anversos y reversos son
iguales a los documentos presentados ante mí.
Manta a 08 AGO 2016
Martha Inés Carriazo Moncayo
M. Martha Inés Carriazo Moncayo
NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA



Es conforme al original exhibido
Lo Certifico.

Guayaquil, 28 AGO 2015

Ab. Alexander Abel Gernan Gaibor
NOTARIA XXVII
DEL CANTÓN GUAYAQUIL

Señora
SONIA MARIA DE LOURDES ESCOBAR CARDENAS
Presente.-

De mis consideraciones:

Cúmpleme informarle que la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía **INMOBILIARIA ESCOSA S. A.**, en sesión del día de hoy, procedió a elegirla a usted **GERENTE GENERAL**, de la misma por un periodo de **CINCO AÑOS**, contados a partir de la fecha de inscripción de este nombramiento en el Registro Mercantil del Cantón Manta, con los deberes y atribuciones señalados en los Estatutos Sociales.-

En el ejercicio de su cargo, usted ejercerá la representación legal, judicial y extrajudicial de la Compañía en forma individual. Usted reemplaza en el cargo al señor Carlos Escobar Ormeño, según último nombramiento fue inscrito el 16 de febrero de 2007.-

La compañía se constituyo mediante escritura pública otorgada ante el Notario Segundo del Cantón Manta, señor José Vicente Alava Zambrano, el 27 de diciembre de 1982, inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Manta, el 4 de marzo de 1983. Mediante escritura pública autorizada por el Notario Segundo del Cantón Manta, señor José Vicente Alava Zambrano, el 8 de diciembre de 1988, inscrita el 22 de marzo de 1990 la misma aumentó su capital. Mediante escritura pública celebrada ante el Notario Segundo del Cantón Manta, señor José Vicente Alava Zambrano el 10 de junio de 1994, inscrita el 20 de julio de 1994, la compañía realizó un aumento de capital. Mediante escritura Pública celebrada el 23 de julio de 2002, ante el Notario Cuarto del Cantón Manta, señor Simón Zambrano Vinces, inscrita el 26 de diciembre de 2002, convirtió el capital de la compañía de sucres a dólares y se aumento su capital social.- NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

Atentamente

La COPIA que atecede es fiel compulsa de la copia
verificada que me fue presentada en 01 fojas útiles y
luego devolvi al interesado, en fe de ello confiero la
ante.

08 AGO 2016

Ab. Martha Inés Gajardo Moncayo
NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

AB. NELSON ZAMBRANO ALAVA
SECRETARIO AH-DOC DE LA JUNTA
C. C. 0902963206

REGISTRO MERCANTIL
INSCRITO EN EL LIBRO RESPECTIVO
Registro No 1131
Repertorio No 2695
Manta Octubre 27 de 2011
Ab. Juan Carlos...
Registrador Mercantil del Cantón Manta

ACEPTO el cargo para el cual he sido designada, siendo mi nacionalidad ecuatoriana.-
Manta, 8 de Septiembre de 2011.-

Signature



**REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES**



NÚMERO RUC: 1390080588001
RAZÓN SOCIAL: INMOBILIARIA ESCOSA SA

NOMBRE COMERCIAL: INMOBILIARIA ESCOSA SA
CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS
CALIFICACIÓN ARTESANAL: S/N

OBLIGADO LLEVAR CONTABILIDAD:
NÚMERO:

FEC. NACIMIENTO: **FEC. INICIO ACTIVIDADES:** 04/03/1983
FEC. INSCRIPCIÓN: 04/07/1983 **FEC. ACTUALIZACIÓN:** 10/09/2012
FEC. SUSPENSIÓN DEFINITIVA: **FEC. REINICIO ACTIVIDADES:**

ACTIVIDAD ECONÓMICA PRINCIPAL:
 ACTIVIDADES DE COMPRA-VENTA, ALQUILER, ADMINISTRACION Y TASACION DE BIENES INMUEBLES A CAMBIO DE UNA RETRIBUCION O POR CONTRATO.

DOMICILIO TRIBUTARIO:
 Provincia: MANABI Canton: MANTA Parroquia: MANTA Calle: AV. 3 Numero: 502 Interseccion: CALLE 14 Edificio: ESCOBAR Oficina: PB Referencia ubicacion: JUNTO AL CENTRO COMERCIAL PASAJE CENTRO Telefono Trabajo: 052622157 Celular: 094493439 Email: lmesantana57@hotmail.com

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:
 S/N

# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS			
# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS	1	ABIERTOS	1
JURISDICCIÓN	REGIONAL MANABI MANABI	CERRADOS	0

**REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES**

NÚMERO RUC:

1390080588001

RAZÓN SOCIAL:

INMOBILIARIA ESCOSA SA

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

No. ESTABLECIMIENTO: 001	Estado: ABIERTO - MATRIZ	FEC. INICIO ACT.: 04/03/1983
NOMBRE COMERCIAL:	FEC. CIERRE:	FEC. REINICIO:

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

ACTIVIDADES DE COMPRA-VENTA, ALQUILER, ADMINISTRACION Y TASACION DE BIENES INMUEBLES A CAMBIO DE UNA RETRIBUCION O POR CONTRATO.

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: MANABI Canton: MANTA Parroquia: MANTA Calle: AV. 3 Numero: 502 Interseccion: CALLE 14 Referencia: JUNTO AL CENTRO COMERCIAL PASAJE CENTRO Edificio: ESCOBAR Oficina: PB Telefono Trabajo: 052622157 Celular: 094493436 Email: jmesantana57@hotmail.com

REPÚBLICA DEL ECUADOR

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulaación



CERTIFICADO ELECTRÓNICO DE DATOS DE IDENTIDAD CIUDADANA

Número único de identificación: 1303753733

Nombres del ciudadano: ESCOBAR CARDENAS JAVIER FERNANDO

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 6 DE MARZO DE 1963

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ARQUITECTO

Estado Civil: DIVORCIADO

Cónyuge: -----

Fecha de Matrimonio: 1 DE OCTUBRE DE 1993

Nombres del padre: ESCOBAR ORMEÑO CARLOS TEOCRITO

Nombres de la madre: CARDENAS RODRIGUEZ GLORIA DE LOS LIRIOS

Fecha de expedición: 18 DE MAYO DE 2011



Escobar J. F.

Información certificada a la fecha: 8 DE AGOSTO DE 2016

Emisor: CARLOS ANDRES GILER CASTILLO - MANABÍ-MANTA-NT 3 - MANABI - MANTA

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulaación

Documento firmado electrónicamente

Signature Not Verified

Digitally signed by JORGE OSWALDO TROYA FUERTES;
Date: 2016.08.08 09:41:07 ECT
Reason: Firma Electrónica
Location: Ecuador

Consultar la autenticidad de este documento ingresando al portal <http://servicios.registrocivil.gob.ec/consultaNuv/>



2207272





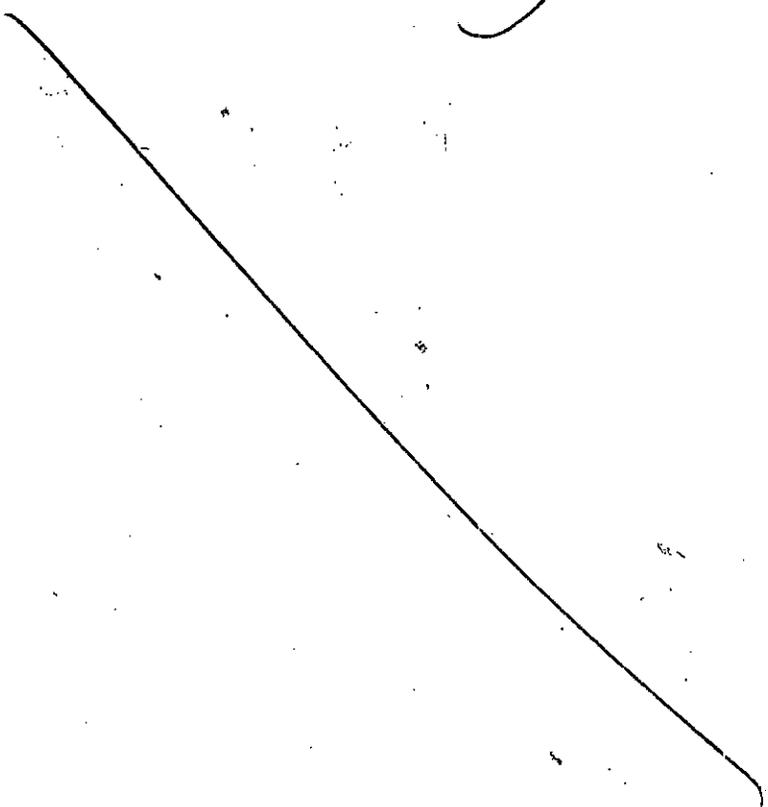
036 CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

036 - 0173 **1303753733**
NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
ESCOBAR CARDENAS JAVIER FERNANDO

MANABI	CIRCUNSCRIPCIÓN	1
PROVINCIA	MANTA	
MANTA		
CANTÓN	PARROQUIA	ZONA

Javier Escobar Cardenas
1) PRESIDENTE DE LA JUNTA

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5
Artículo 18 de la Ley Notarial, doy fe que las COPIAS que
antecedan en 2 fojas útiles, anversos y reversos, son
iguales a los documentos presentados ante mí.
Mant, a **08 AGO 2014**
Martha Inés Cunuhuza Montenegro
Ab. Martha Inés Cunuhuza Montenegro
NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA





Manta, 14 de diciembre del 2011

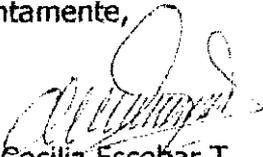
Señor Arq.
JAVIER FERNANDO ESCOBAR CARDENAS
Céd. Ciud. N°. 130375373-3
Nacionalidad: Ecuatoriana
Dirección: Avenida 3 y calle 14. Manta, Manabí, Ecuador.
Ciudad.-

De mi consideración:

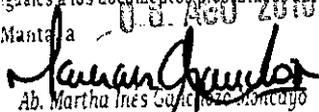
Por la presente pongo en su conocimiento que la Junta General, Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Compañía INNOVAR S.A. (INNOVARSA) en sesión celebrada el día de hoy tuvo a bien nombrarlo en su calidad de **GERENTE GENERAL** de la Compañía, para un período de duración de CINCO AÑOS en sus funciones, a cuyo efecto el presente nombramiento le servirá de instrumento suficiente para legitimar su personería y ostentar la representación legal, judicial y extrajudicial a nombre de la Compañía.

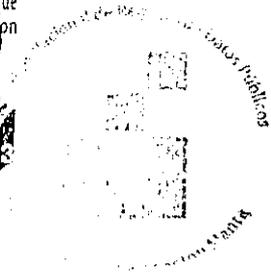
La Compañía INNOVAR S.A. (INNOVARSA) se constituyó mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Tercera del Cantón Manta el 7 de octubre del 2011 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Manta el 15 de diciembre del 2011.

Atentamente,

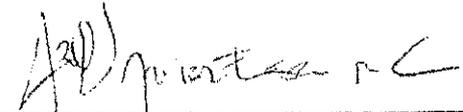

Ab. Cecilia Escobar T.
SECRETARIA AD-HOC DE LA JUNTA

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5
Artículo 18 de la Ley Notarial, doy fe que las COPIAS que
antecedan en 21 fojas útiles, anversos y reversos son
iguales a los documentos presentados ante mí.
Manta a 14 de Diciembre del 2011


Ab. Martha Inés González Montenegro
NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA



RAZON: Por la presente acepto el nombramiento que antecede
Manta, 14 de diciembre del 2011


fdo) Javier Fernando Escobar Cárdenas





**REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES**



NÚMERO RUC: 1391790171001
AZÓN SOCIAL: INNOVAR S.A. INNOVARSA

NOMBRE COMERCIAL: INNOVARSA
REPRESENTANTE LEGAL: ESCOBAR CARDENAS JAVIER FERNANDO
CONTADOR: CEDEÑO ANDRADE JOSE LUIS

CATEGORÍA CONTRIBUYENTE: OTROS
CLASIFICACIÓN ARTESANAL: S/N
OBLIGADO LLEVAR CONTABILIDAD: SI
NÚMERO: S/N

C. NACIMIENTO: **FEC. INICIO ACTIVIDADES:** 14/12/2011
C. INSCRIPCIÓN: 29/12/2011 **FEC. ACTUALIZACIÓN:**
C. SUSPENSIÓN DEFINITIVA: **FEC. REINICIO ACTIVIDADES:**

ACTIVIDAD ECONÓMICA PRINCIPAL
 MANTA AL POR MAYOR DE MATERIALES, PIEZAS Y ACCESORIOS DE CONSTRUCCION.

DOMICILIO TRIBUTARIO
 Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Calle: 14 Numero: 1344 Interseccion: AV. 3 Edificio: ESCOBAR Referencia ubicacion: DIAGONAL AL COLEGIO
 ELLA MARIS Telefono Trabajo: 052622167 Telefono Trabajo: 052626538 Fax: 052622157 Celular: 0999681472 Email: jescobar963@hotmail.com

DOMICILIO ESPECIAL

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

- ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
- ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS	1	ABIERTOS	1
JURISDICCIÓN	1 ZONA 41 MANABI	CERRADOS	0



Código: RIMRUC2016000683215
Fecha: 30/06/2016 08:19:39 AM



**REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES**



NÚMERO RUC:
RAZÓN SOCIAL:

1391790171001
INNOVAR S.A. INNOVARSA

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

No. ESTABLECIMIENTO: 001 **Estado:** ABIERTO - MATRIZ
NOMBRE COMERCIAL: INNOVARSA **FEC. CIERRE:**

ACTIVIDAD ECONÓMICA:
VENTA AL POR MAYOR DE MATERIALES, PIEZAS Y ACCESORIOS DE CONSTRUCCION.
CONSTRUCCION DE EDIFICIOS COMPLETOS O PARTES DE EDIFICIOS.
COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES.
ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE BIENES INMUEBLES.
ACTIVIDADES DE INGENIERIA CIVIL.

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: MANABI Canton: MANTA Parroquia: MANTA Calle: 14 Numero: 1344 Interseccion: AV. 3 Referencia: DIAGONAL AL COLEGIO STELLA MARIS Edificio: ESCOBAR Telefono Trabajo: 052622157 Telefono Trabajo: 052626538 Fax: 052622157 Celular: 0999581472 Email: jescobar983@hotmail.com



ESPACIO EN BLANCO





**Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP**

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

Ficha Registral-Bien Inmueble
51123



onforme a la Orden de Trabajo:RPM-16010951, certifico hasta el día de hoy 05/07/2016 9:10:38, la Ficha Registral Número 51123.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Fecha de Apertura: jueves, 14 de mayo de 2015
Formación Municipal:

Tipo de Predio: LOCAL
Parroquia: MANTA



INDEROS REGISTRALES:

LOCAL. PLANTA BAJA-1 del edificio ESCOBAR ubicado en la parroquia y canton Manta que tiene las siguientes medidas y linderos . Por el Norte : 5.30 metros linderando con el portal de la Avenida 3. Por el sur ; 5.70 metros linderando con propiedad del señor Carlos Escobar.Por el Este partiendo del vértice foreste hacia el sur en 6.65 metros linderando con area de circulacion general del edificio.en este punto un tiro en direccion al Este 0.35 metros linderando con area de circulación general del edificio, desde este vértice con dirección al Sur 7.55 metros linderando con área de cisterna, guardinia y por el lado oeste 14.20 metros linderando por propiedad del selir Carlos Escobar. Local P.B-1, tiene Area total 93.50m2. Area neta 5.75m2. Alícuota General 7.3625, Alícuota de terreno 11.37 m2. Alícuota de Area comun 7.75m2.SOLVENCIA. EL LOCAL DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

ESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción		Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	TRANSFERENCIA DE DOMINIO	259	04/mar/1983	423	425
PROPIEDADES HORIZONTALES	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	6	17/nov/1986	20	56

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

registro de : **COMPRA VENTA**

1 / 2] **COMPRA VENTA**

Inscripción el : viernes, 04 de marzo de 1983 **Número de Inscripción:** 259 Tomo:1
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 409 Folio Inicial:423
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA DE MANTA Folio Final:425
Cantón Notaría: MANTA
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 27 de diciembre de 1982
Fecha Resolución:
 - Observaciones:

RASPADO DE DOMINIO.

- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
BENEFICIARIO	1390080588001	COMPAÑIA INMOBILIARIA ESCOSA S.A.	NO DEFINIDO	MANTA.	
TRANSFIRIENTE	800000000034669	CARDENAS GLORIA	CASADO(A)	MANTA	
TRANSFIRIENTE	800000000048802	ESCOBAR ORMEÑO CARLOS TEOCRITO	CASADO(A)	MANTA	

registro de : **PROPIEDADES**

HORIZONTALES

2 / 2] **PROPIEDADES HORIZONTALES**

Inscripción el : lunes, 17 de noviembre de 1986 **Número de Inscripción:** 6 Tomo:1
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 2462 Folio Inicial:20

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

05 JUL. 2016



Oficina de guarda del original: NOTARIA SEGUNDA DE MANTA
Cantón MANTA

Folio Final:56

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 29 de octubre de 1986

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

constitucion de Propiedad Horizontal del Edificio ESCOBAR ubicado en la parroquia y canton Manta, LOCAL 2-P.A.- del Edificio ESCOBAR, Ubicado en la parroquia y canton Manta, que tiene los siguientes medidos linderos. Por el Norte : 9.50 metros linderando con Avenida 3. Por el sur : 9.50 metros linderando con propiedad del señor Carlos Escobar. Por el Este : a partir del vértice Noreste 3.75 metros linderando con propiedad de los Arquitectos Escobar & Alvarado Asociados, de éste vértice con dirección oeste 1.00 metros linderando con area común de pozo de luz, de este vértice hacia el sur 1.20 metros linderando con area común de pozo de luz, de este vértice hacia el oeste en 1.20 metros linderando con area común de ascensor, de éste vértice hacia el sur 0,20 metros linderando con área común de ascensor, desde éste vértice hacia el oeste 1.55 metros linderando con área de circulación al sur 5.00 metros linderando con área de circulación general, de este vértice hacia el este 2.55 metros linderando con área de circulación general,, de este vértice con dirección sur 1.10 metros linderando con área común de pozo de luz con este vértice con dirección este 1.50 metros linderando con área común de pozo de luz, de éste vértice con dirección sur 6.40 metros linderando con propiedad de los Arquitectos Escobar & Alvarado Asociados. Por el oeste 17.20 metros con propiedad del señor Carlos Escobar. LOCAL 2-P.A tiene Area total 173.46m2. Area neta 140.55M2. Alícuota General 13.6609, Alícuota de terreno 21.10M2. Alícuota de Area comun 32.91m2.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	800000000078942	COMPANIA INMOBILIARIA ESCOSA SOCIEDAD ANONIMA	NO DEFINIDO	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	259	04/mar/1983	423	425

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
<< Total Inscripciones >>	2

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 : 9:10:39 del martes, 05 de julio de 2016
A petición de: ESCOSA S.A. COMPAÑIA INMOBILIARIA

Elaborado por :CLEOTILDE ORTENCIA SUAREZ
DELGADO

1305964593



Validez del Certificado 30 días desde la fecha de emisión que se dio a un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

05 JUL. 2016

AB. JOSE DAVID CEDENO RUPERTI

Firma del Registrador (E)

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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS
CERTIFICADO DE AVALÚO



Nº 133708 Fecha: 15 de julio de 2016

No. Electrónico: 1126
ESPECIE: MESA RADA
USD 1,25

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: 1-02-06-01-001
Ubicado en: INMOB. ESCOSA S.A. PB-1 L.C.

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 75,75 M2
Área Comunal: 17,7500 M2
Área Terreno: 11,3700 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1390080588001	COMPAÑIA INMOBILIARIA ESCOSA S. A.

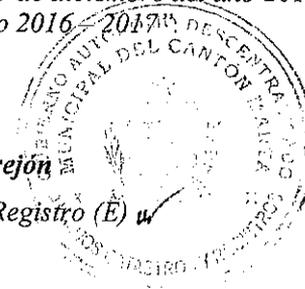
CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	3979,50
CONSTRUCCIÓN:	21505,00
	<u>25484,50</u>

Son: VEINTICINCO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO DOLARES CON CINCUENTA 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"

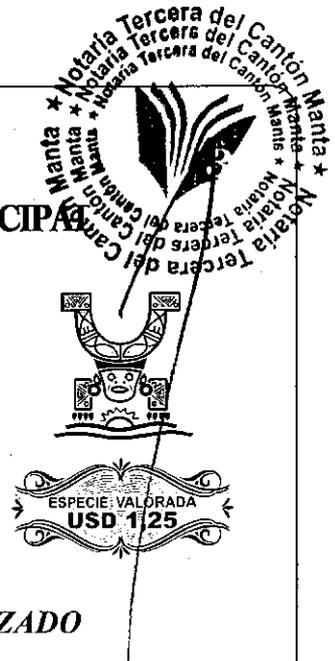
C.P.A. Javier Cevallos Morejón
Director de Avalúos, Catastros y Registro (E)



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**



Nº 108568



**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 _____

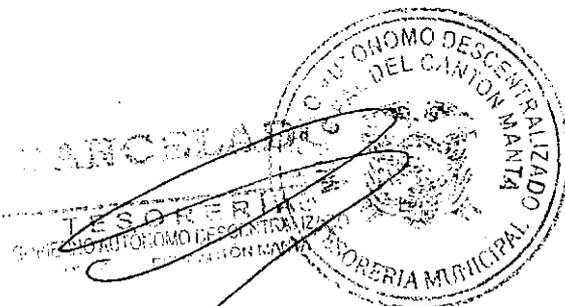
COMPañIA INMOBILIARIA ESCOSA S.A.

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

26 de JULIO 2016
Manta, _____ de _____ de 20 _____

VALIDO PARA LA CLAVE
1020601001 INMOB.ESCOSA S.A.PB-1 L.C.

Manta, veinte y seis de julio del dos mil dieciséis



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**



Nº 079417



**LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA**

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios ^{URBANA}
SOLAR Y CONSTRUCCION.
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en
pertenece a COMPAÑÍA INMOBILIARIA ESCOSA S.A.
ubicada INMOB. ESCOSA S.A. Fb-1 L.C.
cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE
de \$25484.50 VEINTICINCO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO 50/100 CENTAVOS, asejando a la cantidad
de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA. NO CAUSA UTILIDADES
DEBIDO A QUE LA ULTIMA ESCRITURA TIENE MAS DE 20 AÑOS

Jmoreira

Manta, de del 20

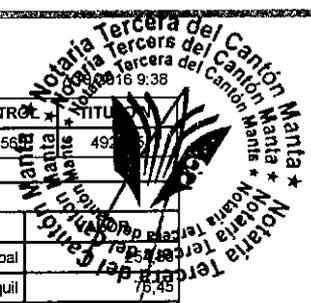
18 DE JULIO DE 2016

Director Financiero Municipal





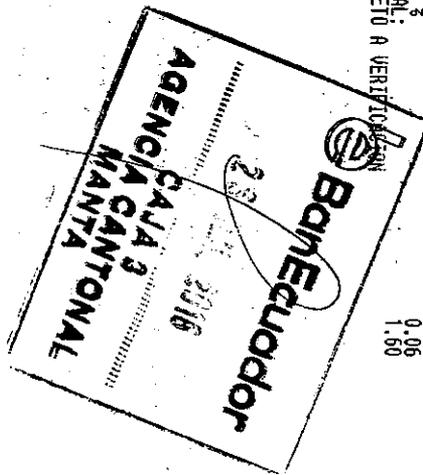
OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO
Una escritura pública de: COMPRAVENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA			1-02-06-01-001	11,37	25484,50	215556	492
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES				
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO				
1390080588001	COMPANIA INMOBILIARIA ESCOSA S. A.	INMOB.ESCOSA S.A.PB-1 L.C.	Impuesto principal				
			Junta de Beneficencia de Guayaquil				
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR				331,30
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO				331,30
1391790171001	INNOVAR S.A. INNOVARSA	CALLE 14 N°1344 AV. 3 DIAGONAL AL COLEGIO STELLA MARIS EDF. ESCOBAR	SALDO				0,00



EMISION: 7/18/2016 9:38 XAVIER ALCIVAR MACIAS

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

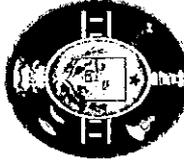
[Handwritten Signature]
TESORERIA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



Banequador B.P.
26/07/2016 02:22:58 P.M. OK
CONVENIO: 2950 GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABI
CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS
CTA CONVENIO: 3-00171757-4 (3)-CTA CORRIENTE
REFERENCIA: 54764047
CONCEPTO DE PAGO: 110206 DE ALCABALAS
OFICINA: 76 - MANTA (G.B.) DP-dp1ncay
INSTITUCION DEPOSITANTE: INNOVAR SA
FORMA DE RECAUDO: Efectivo

Efectivo: 1.00
Comision Efectivo: 0.54
IVA: 0.06
TOTAL: 1.60

SUJETO A VERIFICACION



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

911

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

COMPROBANTE DE PAGO

000012202

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

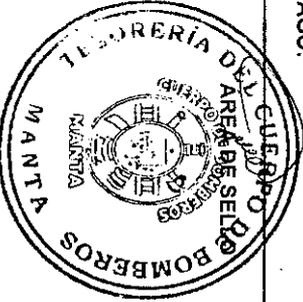
C/RUC: :
NOMBRES : INMOBILIARIA ESCOSA SA
RAZÓN SOCIAL: INMB. ESCOSA S.A. PB-1 L.C.
DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALÚO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

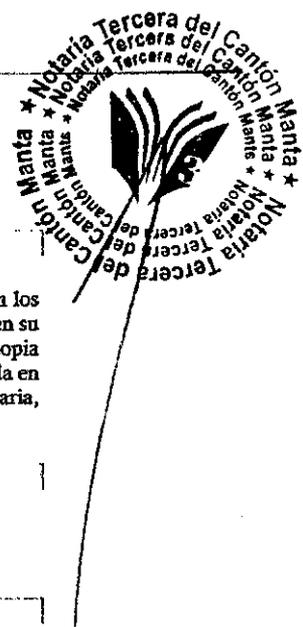
Nº PAGO: 432329
CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA L
FECHA DE PAGO: 01/07/2016 16:14:26



VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
	TOTAL A PAGAR	3.00

VALIDO HASTA: 29 de septiembre de 2016
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO



ACTA DE REUNION DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO INMOBILIARIA ESCOSA

En la ciudad de Manta, provincia de Manabí, a los 14 días del mes de julio de 2016, se reúnen los copropietarios cuyas firmas constan al final de la presente acta, por los derechos que representa en su calidad de Gerente General de la Compañía Inmobiliaria Escosa, tal como se demuestra con la copia del nombramiento, para sesionar en la Asamblea de Copropietarios del Edificio ESCOSA ubicada en la Avenida 3 y Calle 14 de la ciudad de Manta, convocada en tiempo y en forma reglamentaria, conforme al siguiente Orden del Día:

ORDEN DEL DÍA

1. Declaración de validez de la Asamblea.
2. Nombramiento del Administrador del Edificio.

APERTURA:

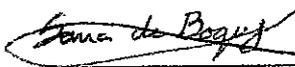
- 1) Siendo las 10H00, y con la presencia mayoritaria del 72.65% del total de las alícuotas y teniendo calidad de voto, la asamblea se constituye como legal y entra en sesión
- 2) Como único punto a tratarse es el nombramiento del administrador del Edificio ESCOSA para lo que la Directora de la Asamblea la Señora SONIA MARIA ESCOBAR mociona a la Arquitecta María Leonor Chávez como la persona a desempeñar dicho cargo.

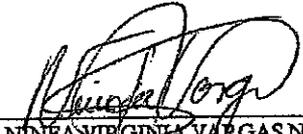
En vista de que la Señora SONIA MARIA ESCOBAR como directora de la asamblea y como representante de la Compañía Inmobiliaria ESCOSA poseedora del 72.65% de las alícuotas del edificio en mención, resuelve nombrar a la Arquitecta María Leonor Chávez como administradora, función que desempeñará por un período de UN AÑO contados a partir de la presente fecha.

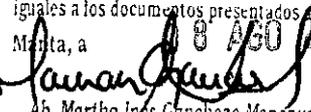
La función asignada a la nueva administradora será la representación legal, judicial y extrajudicial del Edificio Inmobiliaria ESCOSA de la ciudad de Manta, como lo establece el artículo vigésimo segundo del reglamento de propiedad horizontal del Edificio Inmobiliaria ESCOSA de la ciudad de manta.

Se resuelve comunicar inmediatamente a la Arquitecta María Leonor Chávez la resolución de la asamblea de copropietarios del Edificio Inmobiliaria ESCOSA.

Cumplidos los puntos a tratarse, se levanta la asamblea y se deja constancia mediante acta firmada por los presentes.


SRA SONIA MARIA ESCOBAR C.
Directora de la Asamblea
C.C. No.130177173-7


NINFA VIRGINIA VARGAS NUÑEZ
Secretaria AD-HOC de la Asamblea
C.C. No. 0911367704

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5
Artículo 18 de la Ley Notarial, doy fe que las COPIAS que
antecedan en 21 fojas útiles, anversos y reversos son
iguales a los documentos presentados ante mí.
Manta, a 14 de Julio de 2016

Ab. Martha Ines Canchezo Moncayo
NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

Manta, Viernes 15 de julio del 2016

Señora Arquitecta
María Leonor Chávez Velez
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Cúmpleme informarle que la Asamblea de Copropietarios del Edificio Inmobiliaria "Escosa S.A." de la ciudad de Manta, en sesión celebrada el día de hoy viernes 15 de julio del 2016, procedió a elegir a usted Administradora del Edificio por un período de UN AÑO, contados a partir de la fecha de este nombramiento, con los deberes y atribuciones señaladas en el Reglamento respectivo.

En el ejercicio de su cargo, usted ejercerá la representación Legal, Judicial y extrajudicial del Edificio Inmobiliaria "Escosa S.A." de la ciudad de Manta, como lo establece el artículo vigésimo Segundo del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Inmobiliaria "Escosa S.A." de la ciudad de Manta,

La constitución de Propiedad Horizontal del Edificio Escobar otorgado por la compañía Inmobiliaria Escosa S.A. se realizó mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario Público del Cantón Manta señor José Vicente Alava Zambrano el veintinueve de Octubre de mil novecientos ochenta y seis, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Manta el diecisiete de noviembre de mil novecientos ochenta y seis Folio Inicial veinte.

Atentamente,

SRA.SONIA MARIA ESCOBAR C.
Directora de la Asamblea
C.C.No.130177173-7

NINFA VIRGINIA VARGAS NUÑEZ
Secretaria AD-HOC de la Asamblea
C.C. No. 0911367704

Acepto el cargo para el que he sido designado, siendo mi nacionalidad Ecuatoriana, Julio 15 del 2016

MARIA LEONOR CHÁVEZ VELEZ
C.C.130399037-6

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5
Artículo 18 de la Ley Notarial, doy fe que las COPIAS que
antecedan en 01 fojas útiles, anversos y reversos son
iguales a los documentos presentados ante mí.
Manta, a 08 AGO 2016

Ab. Martha Inés Guanozo Montoya
NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

CERTIFICACION



En mi calidad de Administrador del Edificio Escobar que se levanta sobre la avenida 3 y calle 14, sujeto al Régimen de propiedad Horizontal. Certifico: Que el Local Planta Baja – 1 del edificio ESCOBAR ubicado en la parroquia y cantón Manta, que tiene las siguientes medidas y linderos. Por el Norte: 5.30 metros linderando con el portal de la Avenida 3. Por el sur ; 5.70 metros linderando con propiedad del señor Carlos Escobar. Por el Este partiendo del vértice Noreste hacia el sur en 6.65 metros linderando con área de circulación general del edificio. En este punto un giro en dirección al Este 0.35 metros linderando con área de circulación general del edificio, desde este vértice con dirección al Sur 7.55 metros linderando con área de cisterna, guardiania y por el lado oeste 14.20 metros linderando por propiedad del señor Carlos Escobar. Local P.B-1, tiene Area total 93.50m². Area neta 75.57m². Alícuota General 7.3625, Alícuota de terreno 11.37 m². Alícuota de Area común 17.75 m².

No tiene deuda con la Administración por ningún concepto.

Manta, Agosto 1 del 2016

Arq. María Leonor Chávez Velez
ADMINISTRADORA DEL EDIFICIO ESCOBAR
C.I. No. 130399037-6


REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL,
 IDENTIFICACIÓN Y CENSUACIÓN

CÉDULA 130399037-6
 CIUDADANÍA
 APELLIDOS Y NOMBRES
 CHAVEZ VELEZ
 MARIA LEONOR
 LUGAR DE NACIMIENTO
 MANABI
 PORTO VIEJO
 PORTO VIEJO
 FECHA DE NACIMIENTO 1980-04-29
 NACIONALIDAD ECUATORIANA
 SEXO F
 ESTADO CIVIL SOLTERA





INSTRUCCIÓN SUPERIOR
 PROFESIÓN/OCCUPACIÓN ARQUITECTO V333312222
 APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE CHAVEZ FRANCISCO
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE VELEZ FRANCISCA
 LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN PORTO VIEJO 2012-06-12
 FECHA DE EXPIRACIÓN 2022-06-12



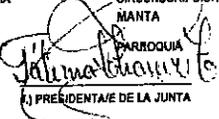


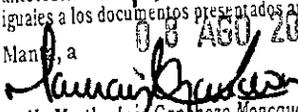

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL CRE

027
 CERTIFICADO DE VOTACIÓN
 ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

027 - 0127 1303990376
 NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
 CHAVEZ VELEZ MARIA LEONOR

MANABI CIRCUNSCRIPCIÓN 1
 PROVINCIA MANTA 1
 CANTÓN PARROQUIA 1
 ZONA


 PRESIDENTE DE LA JUNTA

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
 De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5
 Artículo 18 de la Ley Notarial, doy fe que las COPIAS que
 anteceden en 02 fojas útiles, anversos y reversos son
 iguales a los documentos presentados ante mí.
 Manta, a 05 AGO 2015

 Ab. Martha Inés Ganthozo Moncayo
 NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA



NOTARIA SEGUNDA DEL CANTON
MANTA
TESTIMONIO
DE LA ESCRITURA

De CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO
ESCOLAR. UBICADO EN LA PARROQUIA DE CANTON SANTA.-

Nº 229

Otorgada por LA COMPAÑIA INMOBILIARIA ECUOSA SOCIEDAD
ANONIMA.-

A favor de ---

Cuantía \$ INDETERMINADA.-

ANTE EL NOTARIO SEGUNDO
SR. JOSE VICENTE ALAVA ZAMBRANO

COPIA: RESERVA.-

Manta, 19 de Agosto de 19

COPIA DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCION

DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO ESCOBAR

UBICADO EN LA PARROQUIA Y CANTÓN MANTA. OTORGA

DO POR LA COMPAÑIA INMOBILIARIA ESCOSA SOCIE

DAD ANONIMA.-

CUANTIA: INDETERMINADA.-

Número trescientos veintinueve (329).- En la ciudad de Manta,

cabecera del cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, Repú

blica del Ecuador, hoy día miércoles veintinueve de Octubre de

mil novecientos ochenta y seis, ante mí José Vicente Alava Zam

brano, Notario Público de este cantón, comparece el señor Car

los Teófito Escobar Ormeño, casado, comerciante, portador de

su cédula de ciudadanía número: trece cero cero ocho cero

cinco cinco- uno y cédula tributaria número: tres ocho seis dos

ocho, en su calidad de Gerente de la Compañía Inmobiliaria Es

cosa Sociedad Anónima, quien legitima su personería con su Nom

bramiento inscrito en el Registro Mercantil del Cantón Manta y

además debidamente autorizado por la Junta General de Accionis

tas de dicha compañía celebrada el catorce de Octubre de mil -

novecientos ochenta y seis, documentos que se agregan al protó

colo como habilitantes para que sean transcritos en las copias

a conferirse; justifica además el otorgante el haber sufragado

en las elecciones del primero de junio del presente año, con el

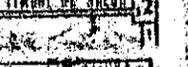
comprobante de votación que me presenta y que se devuelve al in

teresado. El compareciente es ecuatoriano, mayor de edad, de es

te vecindario e idóneo, legalmente capaz para contratar y obli

garse, a quienes de conocer, doy fé.- Dicho otorgante con amplia

libertad y pleno conocimiento en los efectos y resultados de es



[Handwritten signature]



1 ta escritura, la cual procede a celebrarla, se entrega
2 nta para que la eleve a instrumento público, cuyo texto
3 que sigue: SEÑOR NOTARIO: En el Registro de Escrituras Públicas
4 de la Notaría a su cargo, sírvase incorporar una de constitu-
5 ción de Propiedad Horizontal del Edificio denominado Escobar, -
6 que consta en las siguientes cláusulas: PRIMERA: COMPARECIENTES.
7 Comparece al otorgamiento y suscripción de la presente escritu-
8 ra el señor Carlos Escobar Ormeño, en su calidad de Gerente y
9 representante legal de la Compañía Inmobiliaria ESCOSA Sociedad
10 Anónima, quien además está debidamente autorizado por la Junta
11 General de Accionistas, todo lo cual consta de los documentos-
12 habilitantes que se adjuntan. SEGUNDA: ANTECEDENTES.- La Inmo-
13 biliaria ESCOSA Sociedad Anónima, es propietaria de un cuerpo-
14 de terreno, ubicado en la calle América en esta ciudad de Mag-
15 ta, que tiene los siguientes linderos y medidas: Por el frente
16 la calle América, con ocho metros cincuenta y un centímetros; -
17 por atrás, los mismos ocho metros cincuenta y un centímetros y
18 más terrenos de la Inmobiliaria ESCOSA Sociedad Anónima; por un
19 costado, tres metros cuarenta centímetros y propiedades que -
20 fué de los herederos del señor Israel Azúa, hoy de los Arquite-
21 tos Gonzalo Escobar y Patricio Alvarado; y por el otro costado
22 los mismos tres metros cuarenta centímetros y más terrenos de
23 la Inmobiliaria ESCOSA Sociedad Anónima, lo que da una superfi-
24 cie total de ciento catorce metros cuadrados. Este bien inmo-
25 ble lo adquirió la Compañía ESCOSA Sociedad Anónima por aporte
26 del accionista Carlos Escobar Ormeño, con la debida autorizac-
27 ción de su cónyuge la señora Gloria Cárdenas de Escobar, al mo-
28 mento de constituirse esta Compañía, lo que se llevó a efecto

mediante escritura pública celebrada en la Notaría Segunda del

cantón Manta el veintisiete de Diciembre de mil novecientos

ochenta y dos e inscrita en el Registro de la Propiedad de este

mismo cantón Manta el cuatro de Marzo de mil novecientos ochenta

ta y tres. A su vez el señor Carlos Escobar Ormeño, adquirió -

por compra este terreno a los herederos del señor Antonio Anta

ro Anchundia Meza, señores: Simón Antonio, Sonia Luisa, Nancy

Rosalía, Rosa Modesta, Luis Alberto y José Miguel Anchundia Ta

rán, mediante dos escrituras públicas de compraventa, la prima

ra celebrada ante el Notario Tercero del cantón Manta, el die

ciocho de febrero de mil novecientos setenta y siete e inscri

ta en el Registro de la Propiedad el diecinueve de Abril de -

mil novecientos setenta y siete; y, la segunda mediante escri

tura pública celebrada ante el mismo Notario el diecisiete de

junio de mil novecientos setenta y nueve e inscrita en el Regi

tro de la Propiedad el treinta de julio de mil novecientos se

tenta y nueve. Sobre este terreno la Compañía Inmobiliaria ESC

COSA Sociedad Anónima, construyó el edificio denominado Escobar

compuesto de una planta baja, un mezanine, cinco plantas altas

y un pent house, el que se solicitó a la Ilustre Municipalidad

del cantón Manta, sea aceptado al Régimen de Propiedad Horizop

tal, el mismo que luego del trámite respectivo, fué aceptado,-

lo que consta de la comunicación que el Alcalde de la ciudad-

ha contestado y que se adjunta. TERCERA: CONSTITUCION DEL EDI-

FICIO DENOMINADO ESCOBAR AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-

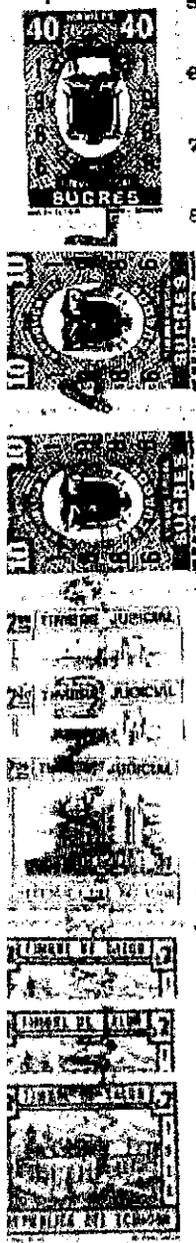
Con los antecedentes expuestos, el señor Carlos Escobar Ormeño,

en su calidad de Gerente y representante legal de la Compañía-

Inmobiliaria ESCOSA Sociedad Anónima y con la debida autoriz-

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

X



Handwritten signature or initials in the bottom left corner.

ción de la Junta General de Accionistas y, la aprobación munici-

pal respectiva, somete al Régimen de Propiedad Horizontal

Edificio denominado Escobar, que conseqüentemente queda dividido

do en las alícuotas que en la alícuota siguiente se indican:

CUARTA: DISTRIBUCION DE ALICUOTAS DE CONDOMINIO.- El edificio

denominado Escobar tiene un área total de construcción de mil

doscientos sesenta y nueve metros cuadrados setenta y siete de

címetros cuadrados, menos lo que corresponde a áreas comunes -

que es de doscientos cuarenta metros cuadrados noventa y dos -

decímetros cuadrados, lo que da un área neta de construcción -

de mil veintiocho metros cuadrados ochenta y cinco decímetros-

cuadrados que es lo que está dividido en cien alícuotas, distri-

buidas de la siguiente manera: PLANTA BAJA: LOCAL P.B-uno tiene

un área neta de setenta y cinco metros cuadrados setenta y cinco

decímetros cuadrados tocándole alícuota de siete enteros tres

mil seiscientos veintinueve milésimas por ciento. MEZANINE: PLAN

TA DE OFICINAS. M-uno tiene un área neta de treinta y seis me

tros cuadrados sesenta decímetros cuadrados tocándole una alí

cuota de tres enteros cinco mil quinientos setenta y cuatro mi

lésimas por ciento. M-dos tiene un área neta de treinta y dos

metros cuadrados ^{sesenta} y un decímetros cuadrados tocándole una alí -

cuota de tres enteros mil seiscientos noventa y cinco milésimas

por ciento. M-tres tiene un área neta de cuarenta metros cua

drados cincuenta y nueve decímetros cuadrados tocándole una alí

lícuota de tres enteros nueve mil cuatrocientos cincuenta y dos

milésimas por ciento. PRIMER PISO ALTO UN SOLO DEPARTAMENTO -

QUE CORRESPONDE AL uno-P.A tiene una área neta de ciento cua

renta metros cuadrados cincuenta y cinco decímetros cuadrados



tocándole una alícuota de trece enteros seis mil seiscientos

nueve milésimas por ciento. SEGUNDO PISO ALTO UN SOLO DEPARTA

MENTO QUE CORRESPONDE AL dos-P.A tiene una área neta de ciento

cuarenta metros cuadrados cincuenta y cinco decímetros cuadra-

dos tocándole una alícuota de trece enteros seis mil seiscie-

tos nueve milésimas por ciento. TERCER PISO ALTO UN SOLO DEPAR

TAMENTO QUE CORRESPONDE AL tres-P.A tiene una área neta de cien

to cuarenta metros cuadrados cincuenta y cinco decímetros cua-

drados tocándole una alícuota de trece enteros seis mil seig -

cientos nueve milésimas por ciento. CUARTO PISO ALTO UN SOLO DE

PARTAMENTO QUE CORRESPONDE AL cuatro-P.A. que tiene un área ne

ta de ciento cuarenta metros cuadrados cincuenta y cinco deci-

metros cuadrados tocándole una alícuota de trece enteros seis

mil seiscientos nueve milésimas por ciento. QUINTO PISO ALTO UN

SOLO DEPARTAMENTO QUE CORRESPONDE AL cinco-P.A que tiene un á

rea neta de ciento cuarenta metros cuadrados cincuenta y cinco

decímetros cuadrados tocándole una alícuota de trece enteros -

seis mil seiscientos nueve milésimas por ciento. PENT HOUSE o

cupa toda el área superior del Edificio y tiene un área neta -

de ciento cuarenta metros cuadrados cincuenta y cinco decíme -

tros cuadrados y le toca una alícuota de trece enteros seis mil

seiscientos nueve milésimas por ciento. Para mayor conocimien-

to de cada uno de estos locales se adjunta un detalle de los -

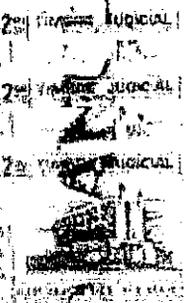
mismos que constituyen el anexo uno, a más de las especificacio

nes particularizadas de los diversos locales, que constituye el

anexo dos y deben ser considerados documentos habilitantes.- -

QUINTA: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- El edificio deno-

minado Escobar, sometido al Régimen de Propiedad Horizontal por



Handwritten signature

1 La presente Escritura Pública de constitución se somete al Regl
2 glamento que como anexo tres se acompaña, el mismo que debe
3 ser protocolizado y transcrito íntegramente en las copias que
4 conferirse en cada venta que se realice. SEXTA: PROTOCOLIZACIÓN

5 DE LOS PLANOS.- De acuerdo con el artículo décimo de la Ley de
6 Propiedad Horizontal en vigencia, acompaño también un juego de
7 planos del edificio denominado Escobar, para que sea protocoli-

8 zado. LA DE ESTILO: Sírvasse usted señor Notario, agregar las -
9 demás cláusulas de estilo generales y especiales necesarias, pa
10 ra la plena validéz de este contrato.- Minuta firmada por el A

11 bogado Abel Alava Rivera, Matrícula del Colegio de Abogados de
12 Guayaquil número dos mil noventa y dos.- Hasta aquí la minuta
13 que el otorgante se afirma y ratifica en el contenido íntegro

14 de la minuta inserta. Agrego al protocolo como documentos habi
15 litantes lo siguiente: Nombramiento de Gerente de la Compañía
16 Inmobiliaria Escosa Sociedad Anónima.- Copia del Acta de Junta

17 General de Accionistas de la Compañía Inmobiliaria Escosa So -
18 ciedad Anónima.- Copia de la comunicación dirigida por el Abg
19 gado Onofre De Genna Arteaga Alcalde de la ciudad de Manta al

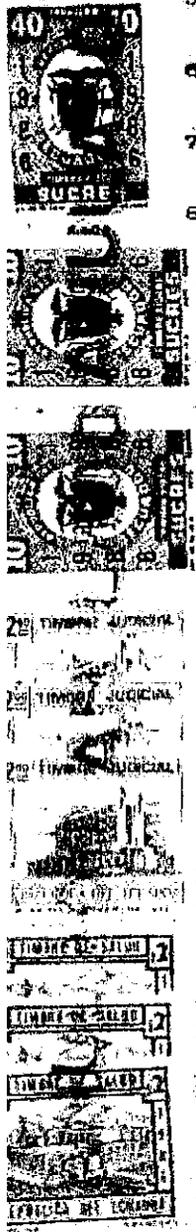
20 señor Carlos Escobar Ormeño, Gerente de la Compañía Inmobilia-
21 ria Escosa Sociedad Anónima, en la que consta la autorización
22 de incorporación del edificio Escobar de propiedad de la Compa

23 ñía, al Régimen de Propiedad Horizontal.- Cuadro de Areas, por
24 centajes y costos del Edificio.- Cuadro de valores de venta -
25 por locales y aliequotas de la Declaratoria de Propiedad Horiz

26 tal del Edificio.- Cuadro de Avalúo Catastral y aliequotas de -
27 la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio.- Regla -
28 mento de Propiedad Horizontal del Edificio Escobar de Inmobi-



1 Inmobiliaria Escosa Sociedad Anónima.- Cuadro de distribución de
 2 gastos en porcentajes según la área de construcción.- Espe
 3 cificaciones particularizadas de los diversos locales del E
 4 dificio Escobar de Inmobiliaria Escosa Sociedad Anónima.-
 5 Cuadro de áreas y Aliequotas de cada local.- Planos del E
 6 dificio.- Minuta y documento habilitantes que quedan eleva
 7 dos a escritura pública con todo el valor legal.- Esta es
 8 critura por su naturaleza es de Cuantía Indeterminada.- Se
 ha consignado el valor correspondiente para los impuestos
 de timbres de acuerdo con la Ley.- Leída esta escritura
 al otorgante por mí el Notario de principio a fin, en al
 ta y alara voz, la aprueban y firman conmigo el Notario
 en unidad de acto. Doy fé.- Hay un sello que dice: INMO -
 BILIARIA ESCOSA S.A. Carlos Escobar O. GERENTE. (firmado)
 Ilegible del señor Carlos Teócrita Escobar Ormeño.- (firmado)
 José V. Alava Z.- Hay otro sello que dice: JOSE V. ALAVA Z.
 NOTARIO PUBLICO 2º Cantón - Manta.....
 DOCUMENTOS HABILITANTES.....
 COMPANIA INMOBILIARIA ESCOSA S.A. Manta, Marzo 9 de ---
 1983.- Señor CARLOS ESCOBAR ORMEÑO. Ciudad.- De mis con
 sideraciones: Por medio de la presente, hago conocer a un
 ted que la Junta General de Accionistas de la Compañía -
 " INMOBILIARIA ESCOSA S.A. " en su sesión del ^{día} martes 8 de
 23 Marzo del presente año, tuvo el acierto de designarle GE-
 24 RENTE de la Compañía, funciones que ejercerá por el perio
 25 do de cinco años. Atentamente, Sonia Escobar de Baquerizo
 26 Presidenta. (firmado) Sonia de Baquerizo.- Acepto el nom-
 27 bramiento de Gerente que se me ha conferido. Carlos Escob



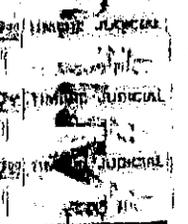
Handwritten signature or initials in the left margin.

28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38

1 bar Ormeño. (firmado) Ilegible.- CERTIFICO: que el presente
2 sente nombramiento se encuentra inscrito en el Registro
3 Mercantil a mi cargo, bajo el número Sesenta (60)
4 tado en el Repertorio General con el número quinientos
5 diez (510) de fecha veintidos de Marzo de mil novecien-
6 tos ochenta y tres.- El aludido nombramiento se encuen -
7 tra en actual vigencia.- Manta, 31 de Enero de 1.985.- -
8 Hay un sello que dice: Abgda. Rocío Alarcón Cevallos Re
9 gistradora Mercantil del Cantón Manta.- (firmado) Rocío
10 Alarcón C.- Hay otro sello que dice: REGISTRO MERCAN -
11 TIL MANTA.- Doy fé: que esta copia xerox es igual a su
12 original que me han presentado y que la obtengo para a-
13 gregarla a esta escritura como documento habilitante.- Man
14 ta, Octubre veintinueve de mil novecientos ochenta y seis.
15 (firmado) José V. Alava Z.- Hay un sello que dice: JOSE V.
16 ALAVA Z. NOTARIO PUBLICO 2º Cantón - Manta.-.....
17 COMPANIA INMOBILIARIA ESCOSA S.A. COPIA DEL ACTA DE -
18 JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPANIA INMOBILIA-
19 RIA ESCOSA SOCIEDAD ANONIMA.- En la ciudad de Manta a--
20 los satorce dias del mes de Octubre de mil novecientos o
21 chenta y seis, a las cinco de la tarde, en el local de
22 la
23 /Botica Manta, ubicado en la Avenida 3, se reúnen al te -
24 nor de lo dispuesto en el art. doseientos ochenta de la
25 vigente Ley de Compañías; los accionistas de la Compañía
26 INMOBILIARIA ESCOSA S.A. señores Carlos Escobar Ormeño;
27 Leopoldo Escobar Cárdenas; Patricia Escobar de Carbo; So
28 ñia Escobar de Baquerozo; Eva María Escobar Cárdenas y
29 Javier Escobar Cárdenas, es decir concurre a la sesión-



1 todos los accionistas que representan la totalidad del -
 2 capital social.- Los accionistas concurrentes a la se --
 3 sión declaran su voluntad de reunirse y constituirse en
 4 sesión de Junta General a efecto de tratar asuntos de-
 5 urgencia para la marcha de la compañía, hecho lo cual, -
 6 preside la sesión la señora Sonia Escobar de Baquirizo -
 7 y actúa como secretario el señor Carlos Escobar Ormeño
 8 en su calidad de Gerente de la compañía. Una vez que -
 9 la Secretaría comprueba la calidad de accionistas de los
 10 presentes se hace el listado de los asistentes a la se-
 11 sión, la Presidencia declara legalmente instalada la se-
 12 sión de Junta General de Accionistas de la Compañía -
 13 Inmobiliaria Escosa S.A. y de inmediato se procede a-
 14 conocer los siguientes puntos: a) Constituir en Propie
 15 dad Horizontal el edificio denominado Escobar y que es
 16 de propiedad de la compañía; y, b) Autorizar al Gerente de
 17 la compañía, para que firme las respectivas escrituras de
 18 constitución.- De inmediato se pasa a conocer el primer
 19 punto del orden del día, para esto toma la palabra la
 20 Presidencia para expresar que, es conveniente constituir
 21 en Propiedad Horizontal el edificio denominado Escobar -
 22 de propiedad de la compañía y poder de esta manera ven
 23 der los locales y con ello cancelar los créditos obteni
 24 dos con el Banco del Pacífico, liberando parcialmente -
 25 la hipoteca que corresponda, moción que es aceptada por
 26 unanimidad por todos los presentes. Por su parte, el se
 27 ñor Javier Escobar Cárdenas en razón de la resolución -
 28 anterior mociona para que se autorice al Gerente General



Handwritten signature.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29



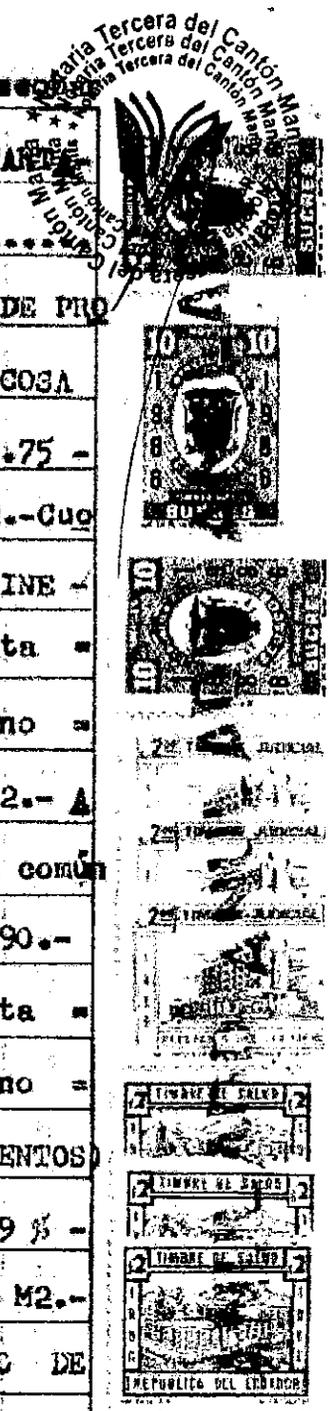
1 señor Carlos Escobar O. para que firme las respectivas
2 Escrituras Públicas de Constitución, así como los
3 tes necesarios ante la Municipalidad de Manta para
4 autorización respectiva, lo que de igual manera es acor
5 tado por unanimidad. Por no haber otro punto que tra
6 tar, se suspendió momentáneamente para redactar el acta
7 de la sesión. Reinstalada la sesión, con los mismos asis
8 tentes que al inicio de la misma, se aprueba el acta sin
9 modificación alguna, con lo que termina la sesión a las
10 ocho de la noche, firmando el acta los asistentes. f) So
11 nia Escobar de Baquerizo, Presidente.- f) Carlos Escob
12 ar O., Gerente. f) Leopoldo Escobar Cárdenas, accionista.
13 f) Patricia Escobar de Cárdenas, accionista. f) Eva Ma
14 ría Escobar Cárdenas, accionista. f) Javier Escobar Cár
15 denas, accionista. Es fiel copia del original, tomada
16 del libro de Actas a mi cargo la cual me remito en ca
17 so necesario. Manta, Octubre 14 de 1986.- Carlos Escobar
18 Ormeño GERENTE - SECRETARIO. (firmado) Ilegible.-.....
19 Municipalidad de Manta, Octubre, 13 de 1986.- Señor Carlos
20 Escobar Ormeño GERENTE DE LA CIA. INMOBILIARIA ESCOSA, S.A.
21 Ciudad.- De mis consideraciones: De acuerdo con lo expre
22 sado en la Ordenanza de Propiedad Horizontal, y en el in
23 forme favorable del Departamento de Planeamiento Urbano, -
24 esta Alcaldía autoriza la incorporación del edificio pro
25 piedad de la Cía. Inmobiliaria ESCOSA, S.A., al Régimen -
26 de Propiedad Horizontal. Para este objeto procédase de a
27 cuerdo con la Ley. Atentamente, Abgdo. Onofre De Genna
28 A. ALCALDE. (firmado) Ilegible.-.....

AREA TOTAL DEL TERRENO 154.47 M2 AREA TOTAL DE CONSTRUCCION 1269.77 M2 AREA COMUN 240.92 M2

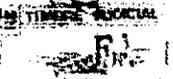
AREA LOCAL	AREA TOTAL M2	AREA M2	AREA M2	AREA M2	CUADRO DE AREAS PORCENTAJES Y COSTOS	VALOR DEL DEPARTAMENTO	OBSERVACIONES
	TOTAL M2	AREA M2	ALICUOTA TERRENO M2	ALICUOTA AREA COMUN M2	ALICUOTA DE AREA COMUN M2	SI	
P-B-1	93.50	75.75	11.87	17.75	2'215.333,20		
M-1	45.17	36.60	5.57	8.57	1'070.516,60		
M-2	40.25	32.61	4.90	7.64	953.749,90		
M-3	50.09	40.59	6.09	9.50	1'186.783,30		
1-P-A	173.46	140.55	21.10	32.91	4'109.966,50		
2-P-A	173.46	140.55	21.10	32.91	4'109.966,50		EDIFICIO INMOBILIARIA ESCOSA
3-P-A	173.46	140.55	21.10	32.91	4'109.966,50		PREP. HORIZONTAL
4-P-A	173.46	140.55	21.10	32.91	4'109.966,50		PROPIETARIO CARLOS ESCOBAR O.
5-P-A	173.46	140.55	21.10	32.91	4'109.966,50		Realizado
PENT. HOUSE	173.46	140.55	21.10	32.91	4'109.966,50		(firmado) Legible
	1269.77	1028.85	154.47	240.92	30'086.182.00		ARG. G. ESCOBAR T.

Hay un sello que dice: INMOBILIARIA ESCOSA, S.A. Carlos Escobar
O. GERENTE. (firmado) Ilegible.- Otro sello que dice: DEPARTAMENTO DE PP. UU. M.M. MANTA.

VALORES DE VENTA POR LOCAL Y ALICUOTA DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO ESCOBAR DE INMOBILIARIA ESCOSA S.A. MANTA.- PLANTA BAJA: Local = P.B-1.- Área Neta = 75.75 M2.- Alicuota = 7.3625 %.- Cuota de área común = 17.75 M2.- Cuota de terreno = 11.37 M2.- Valor = 2'215.333,20.- MEZZANINE (OFICINAS). Local = M-1.- Área neta = 36.60 M2.- Alicuota = 3.5574 %.- Cuota de área común = 8.57 M2.- Cuota de terreno = 5.51 M2.- Valor = 1'070.516,60.- (Oficinas). Local = M-2.- Área neta = 32.61 M2.- Alicuota = 3.1695 %.- Cuota de área común = 7.64 M2.- Cuota de terreno = 4.90 M2.- Valor = 953.749,90.- (OFICINAS). Local = M-3.- Área neta = 40.59 M2.- Alicuota = 3.9452 %.- Cuota de área común = 9.50 M2.- Cuota de terreno = 6.09 M2.- Valor = 1'186.783,30.- 1 PLANTA ALTA (DEPARTAMENTOS) Local = 1-P.A.- Área neta = 140,55 M2.- Alicuota = 13'6609 % - Cuota de área común = 32,91 M2.- Cuota de terreno = 21,10 M2.- Valor = 4'109.966,50.- Hay un sello que dice: DEPARTAMENTO DE PP. UU. MM. MANTA.- 2 PLANTA ALTA (DE DEPARTAMENTOS). Local = 2-P.A.- Área neta = 140,55 M2.- Alicuota = 13,6609 %.- Cuota de área común = 32,91 M2.- Cuota de terreno = 21,10 M2.- Valor = 4'109,966,50.- 3 PLANTA ALTA (DEPARTAMENTO). Local = 3-P.A.- Área neta = 140,55 M2.- Alicuota = 13,6609 %.- Cuota de área común = 32,91 M2.- Cuota de terreno = 21,10 M2.- Valor = 4'109,966,50.- 4 PLANTA ALTA (DEPARTAMENTO). Local = 4-P.A.- Área neta = 140,55 M2.- Alicuota = 13,6609 %.- Cuota de área común = 32,91 M2.- Cuota de terreno = 21,10 M2.- Valor = 4'109,966,50

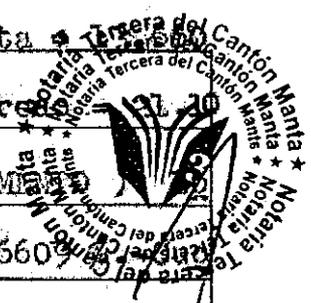


5 PLANTA ALTA (DEPARTAMENTO). Local = 5-P.A.- Area neta = 140.
 55 M2.- Alícuota = 13.6609 %.- Cuota de área común = 32.91 M2
 Cuota de terreno = 21.10 M2.- Valor = 4'109,966,50.- PENT- HOY
 SE.- Oficina = 1-P. Area neta = 140.55 M2.- Alícuota = 13.660
 9 %.- Cuota de área común = 32.91 M2.- Cuota de terreno = 21.10
 M2.- Valor = 4'109,966,50.- Hay un sello que dice: INMOBILIARIA
 "ESCOSA" S.A. Carlos Escobar O. GERENTE (firmado) Ilegible.--
 AVALUO CATASTRAL Y ALÍCUOTA DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HO
 RIZONTAL DEL EDIFICIO ESCOBAR DE INMOBILIARIA ESCOSA S.A. MANTA
 PLANTA BAJA.- Local = P.B-1.- Area neta = 75.75 M2.- Alícuota
 = 7.3625 %.- Cuota de área común = 17.75 M2.- Cuota de terreno
 = 11.37 M2.- Valor = 1'329.200,00.- MEZZANINE (OFICINAS). Lo
 cal = M-1 Area neta = 36.60 M2.- Alícuota = 3.5574 %.- Cuota
 de área común = 8.57 M2.- Cuota de terreno = 5.51 M2.- Valor =
 642.310,00.- Local = M-2 Area neta = 32.61 M2.- Alícuota =
 3.1695 %.- Cuota de área común = 7.64 M2.- Cuota de terreno =
 4.90 M2.- Valor = 572.250,00.- Local = M-3 Area neta = 40.59
 M2.- Alícuota = 3.9452 %.- Cuota de área común = 9.50 M2.- Cuo
 ta de terreno = 6.09 M2.- Valor = 712.070,00.- 1 PLANTA ALTA
 (DEPARTAMENTO). Local = 1-P.A Area neta = 140.55 M2.- Alí -
 cuota = 13'6609 %.- Cuota de área común = 32.91 M2.- Cuota de
 terreno = 21.10.- Valor = \$ 2'465,980,00.- 2 PLANTA ALTA (DE
 PARTAMENTO). Local = 2-P.A Area neta = 140.55 M2.- Alícuota
 = 13.6609 %.- Cuota de área común = 32.91 M2.- Cuota de terre
 no = 21.10.- Valor = 2'465.980,00.- 3 PLANTA ALTA (DEPARTA -
 MENTO). Local = 3-P.A Area neta = 140.55 M2.- Alícuota = 13
 6609 %.- Cuota de área común = 32.91 M2.- Cuota de terreno =
 21.10 M2.- Valor = 2'465.980,00.- 4 PLANTA ALTA (DEPARTAMEN-



Handwritten signature

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28



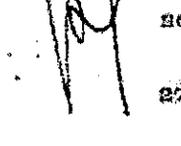
1 TO). Local = 4-P.A Area neta = 140.55 M2.- Alícuota = 9 %.- Cuota de área común = 32.91 M2.- Cuota de terreno = 21.10 M2.- Valor = 2'465.980,00.- 5 PLANTA ALTA (DEPARTAMEN
2
3
4 cal = 5-P.A Area neta = 140.55 M2.- Alícuota = 13.6609 %.- Cuota de área común = 32.91 M2.- Cuota de terreno = 21.10 M2.- Va
5
6 lor = 2'465.980,00.- PENT - HOUSE.- Local = 1-P Area neta = 140.55 M2.- Alícuota = 13.6609 %.- Cuota de área común = 32.91
7
8 M2.- Cuota de terreno = 21.10 M2.- Valor = 2'465.980,00.- Hay un sello que dice: INMOBILIARIA "ESCOSA" S.A. Carlos Escobar O.
9
10 GERENTE. (firmado) Ilegible.- Otro sello que dice: DEPARTAMEN-
11 TO DE PP. UU. MM. MANTA.-
12 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DEL EDIFICIO ESCOBAR DE IN-
13 MOBILIARIA "ESCOSA S.A." DE LA CIUDAD DE MANTA.- CAPITULO PRI-
14 MERO.- del edificio.- Art. 1º.- El Edificio Inmobiliaria "Esco-
15 sa S.A." se encuentra ubicado en la manzana comprendida entre
16 las Avenidas 3 y 4 y las calles 13 y 14 limitadas al Norte las
17 Aven 2; por el Sur con la propiedad del Señor Carlos Escobar;
18 por el Este con la propiedad de los Arqs. Escobar & Alvarado ;
19 por el Oeste con la propiedad del Señor Carlos Escobar. La su-
20 perficie del terreno es de: 154.47 metros cuadrados.- Art. 2º.-
21 El edificio se halla compuesto de las siguientes partes: plan-
22 ta baja; mezzanina; 5 plantas altas tipo y pent - house, cada
23 una de ellas con sus respectivas áreas comunes que se encuen-
24 tran señaladas en los planos mediante un achurado. Las áreas -
25 totales y superficie de áreas comunes en cada planta son como
26 se señalan en el cuadro siguiente:
27
28
29

PISO	AREA TOTAL	SUPERFICIES DE AREAS COMUNES
Planta baja	154.47 M2	78.72 M2

PISO	AREA TOTAL	SUPERFICIE DE AREAS COMUNES
1 Mezzanine	134.90 M2	25.10 M2
2 1er piso	163.40 M2	22.85 M2
3 2do piso	163.40 M2	22.85 M2
4 3er piso	163.40 M2	22.85 M2
5 4to piso	163.40 M2	22.85 M2
6 5to piso	163.40 M2	22.85 M2
7 Pent-house	163.40 M2	22.85 M2
8 Areas totales	1269.77 M2	240.92 M2

Art. 3a.- La especificación particularizada de los diversos locales del Edificio constan en el Anexo 1.- Art. 4a.- Son bienes comunes y de dominio indivisible del edificio los siguientes:

- a.- El terreno sobre el que se asienta el edificio con inclusión de los espacios destinados a retiros correspondientes a la calle de la Ciudad de Manta;
- b.- Los techos, accesos, gradas, etc.
- c.- La estructura de elementos resistente;
- d.- Las partes medianeras de la mitad del exterior, de su espesor, que separan bienes comunes o que delimitan al edificio con el exterior y las paredes no medianeras de servicio general;
- e.- Los ductos de instalación, la fachada del edificio y las caras exteriores;
- f.- Los sistemas de conducción y sistemas eléctricos hasta los tableros individuales de los copropietarios;
- g.- La cisterna, el sistema de bomba de elevación de agua;
- h.- El sistema de Hidroneumáticos, y sus conexiones hasta los medidores de consumo individual de agua;
- i.- Todo el sistema de agua potable del edificio;
- j.- Todo el sistema de aguas servidas y aguas lluvias;
- k.- La escalera principal, todo el sistema de ascensor y el Hall del acceso de la planta baja;
- l.- Todas las demás partes y al-



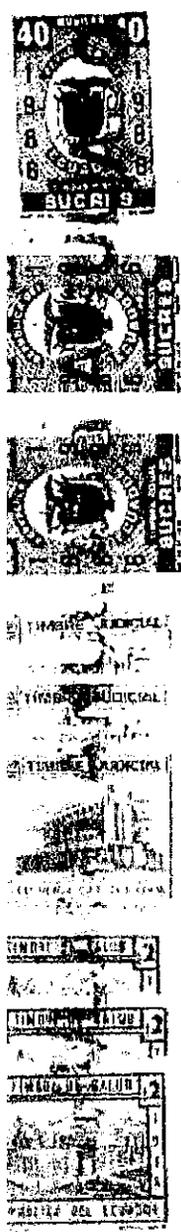
[Handwritten signature]



mentos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.- Art. 5º.- Bienes de propiedad exclusiva de los propietarios.- cada propietario del Edificio Inmobiliaria "A.", es dueño exclusivo del respectivo local u oficina, y propietario de las partes anexas y accesorios de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, sanitarios, teléfonos desde la acometida de las instalaciones propias de cada almacén, departamentos y oficinas. Igualmente le pertenece al copropietario la mitad del espesor de piso y de tumbado y de las paredes medianeras correspondientes, perteneciéndole la totalidad de las paredes interiores y exteriores, excepto el revestimiento exterior; así como los ductos que atravesando su local sirven a otros copropietarios.- CAPITULO - SEGUNDO.- Art. 6º.- Administración.- El edificio se halla administrado por la asamblea de copropietarios, por el Director y por el administrador.- Art. 7º.- La asamblea de copropietarios es la Autoridad máxima del edificio que de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal regula la conservación y administración del edificio; así como las relaciones entre condominios. Sus resoluciones obligan a todos los condueños, aunque no concurren a la asamblea ó voten en contra.- Art. 8º.- De las sesiones.- La asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente una vez al año en cualquiera de los días del mes de Enero, extraordinariamente, cuando lo soliciten a lo menos cinco de los copropietarios o el administrador.- En todo caso la convocatoria deberá ser hecha a través del Director.- Las convocatorias deberán ser hechas por escrito y se dejarán en cada uno de los departamentos y almacenes, y con ocho días de anticipa-

ASÁ V. ALVARO Z.
OTARIO DE EL CALLEN
MANTA - MANABI

ción por lo menos el fijado para la reunión.- no se contará dentro de los ocho días de anticipación por lo menos, ni el día de la entrega de la notificación. Ni en el día que se realiza la asamblea.- Art. 9º.- 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. 10º.- CONCURRENCIA.- El copropietario deberá concurrir personalmente, pero podrá hacerse representar por una tercera persona y mediante carta-poder dirigida al administrador. Las juntas ó asambleas deberán llevarse a efecto en una oficina del edificio que se destina para el efecto.- Art. 11º.- En las asambleas de copropietarios, se tratará sobre los asuntos constante en la convocatoria, a no ser que se encuentren reunidos el ciento por ciento de los copropietarios, en cuyo caso podrá tratarse cualquier asunto si así lo acordare los concurrentes. Art. 12º.- DIRECCION Y SECRETARIA.- La asamblea deberá ser procedida por el Director principal ó suplente y actuará como Secretario el administrador.- Art. 13º.- Para instalarse la asamblea se requerirá la concurrencia de copropietarios que representen más de la mitad del total de votos. Sino hubiere dicho quórum en la primera reunión, se hará una segunda convocatoria, y se instalará la asamblea con los que asistan.- Art. 14.- RESOLUCION.- La resolución de la asamblea se tomará por simple mayoría de los votos asistentes. Cada copropietario tendrá derecho a tantos votos como sean las alícuotas que correspondan a las áreas compradas por él y de acuerdo a la tabla de nota que aquí se incluye.- Art. 15º.- RESOLUCIONES ESPECIALES.- Se requerirá el 80 % del voto de los asistentes, en los siguientes



[Handwritten signature]

23
24
25
26
27
28

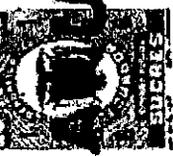
tes casos: 1.- La construcción y mejoras voluntarias o que impliquen una sensible alteración en el goso de los bienes; 2.- Reforma al reglamento interno; 3.- Inversión no que se dará a las indemnizaciones provenientes de en caso de destrucción parcial del edificio; 4.- La construcción de toda obra que modifique la fachada requerirá el consentimiento unanime de los copropietarios, al que deberá elevarse a escritura pública.



Art. 162.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DE LA ASAMBLEA.-

- a.- Nombrar o remover a los Directores principales y suplentes de la asamblea y el administrador del edificio y fijar su remuneración;
- b.- Señalar y modificar las remuneraciones del personal permanente de administración;
- c.- Distribuir entre los copropietarios todas las cuotas o expensas necesarias para la administración, conservación, reposición y mejoras de los bienes comunes, de acuerdo con el artículo pertinente de este reglamento, así como para el pago de prima del Seguro obligatorio. Estas cuotas estarán de acuerdo con la tabla de alícuotas de este reglamento;
- d.- Autorizar por escrito al Administrador para que contrate los servicios de los empleados y obreros necesarios para la Administración, conservación y reparación de los bienes comunes del edificio, y señalar sus respectivas remuneraciones;
- e.- Autorizar por escrito al administrador para efectuar egresos superiores a cinco mil sucres;
- f.- Reformar este reglamento interno. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efecto legal;
- g.- Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad para la buena administración, conservación y reparación de los bienes comunes;
- h.- Autorizar a los propietarios, para que realicen obras, modifi-

1. decisiones o aumento en los bienes comunes y en sus oficinas, al
 2. macenes, departamentos, bodegas, o parqueamiento, cuando se ha
 3. ya comprobado que son necesarios en beneficio del edificio de
 4. departamentos; l.- Aprobar el presupuesto de ingreso y egresos;
 5. j.- Exigir cuentas al administrador y examinarlos junto con los
 6. balances, presupuestos e informes que presente, cuando estime
 7. conveniente y de modo especial el término del período. k.- Re-
 8. solver las sanciones que de acuerdo con las disposiciones lega-
 9. les y reglamentarias se podrían imponer a los copropietarios -
 10. infractores; l.- Conocer y resolver cualquier otro asunto que
 11. esté determinado en la Ley de propiedad horizontal, en su regla-
 12. mento, que sean de interés general para los copropietarios del
 13. edificio; m.- Revocar y reformar las decisiones y los reglamen-
 14. tos; n.- Resolver cualquier cuestión inherente a la administra-
 15. ción del edificio y ejercer los demás deberes y atribuciones -
 16. que le asignan la ley y los reglamentos. Art. 170.- Las actas
 17. de las asambleas serán redactadas y aprobadas en la misma reu-
 18. nión, afín que surtan efectos inmediatos; llevarán las firmas del
 19. Director y el Secretario.- CAPITULO TERCERO: DE LOS DIRECTORES
 20. PRINCIPALES, SUPLENTES Y ADMINISTRADORES.- Art. 180.- El Direc-
 21. tor principal y su suplente serán nombrados por la asamblea de
 22. copropietarios, durarán un año en su cargo, pudiendo ser ree-
 23. ligidos indefinidamente.- Art. 190.- Para ser Director principal
 24. o suplente se requiere ser copropietario del edificio. El cargo
 25. será desempeñado en forma gratuita. El Director suplente reem-
 26. plazará automáticamente al principal con las mismas atribuciones y
 27. deberes que las señaladas por el Director principal, en caso de
 28. falta o impedimento temporal. Si el retiro del principal fuera



Handwritten signature or initials.



1 definitivo, el suplente se principalizará de hecho y hasta

2 término del período para el que fueron nombrados. Art.

3 **TRIBUCIONES.-** Son atribuciones del Director: a.) Convocar

4 y dirigir las reuniones de asamblea de copropietarios; b.) En caso

5 de falta o impedimento del Administrador, asumir provisional -

6 mente las funciones de éste, hasta que la asamblea resuelva lo

7 conveniente; c.) Cumplir las demás funciones que se establez -

8 can en las disposiciones legales reglamentarias en la asamblea.

9 **Art. 21.- EL ADMINISTRADOR.-** El Administrador nombrado por la

10 asamblea de copropietarios, durará un año en su cargo y podrá -

11 ser reelegido indefinidamente por períodos iguales. Para ser -

12 Administrador no se requiere ser copropietario del edificio.--

13 **Art. 22.- ATRIBUCIONES Y DEBERES.-** Son atribuciones y deberes

14 del Administrador: a.) Ejercer la representación legal, judi -

15 cial y Extrajudicial de los copropietarios del edificio, en -

16 cuanto se relaciona al régimen de propiedad horizontal del mis -

17 mo, especialmente del cobro de las cuotas, multas, reclamos, de -

18 mandas, actos y contratos determinados o autorizados por la Ley

19 de reglamento, entendiéndose que tendrá las facultades para los

20 cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales

21 y determinadas por el código de procedimiento civil; b.) Admi -

22 nistrar los bienes comunes con el mayor cuidado y eficiencia;

23 arbitrar las medidas necesarias para su buena conservación y

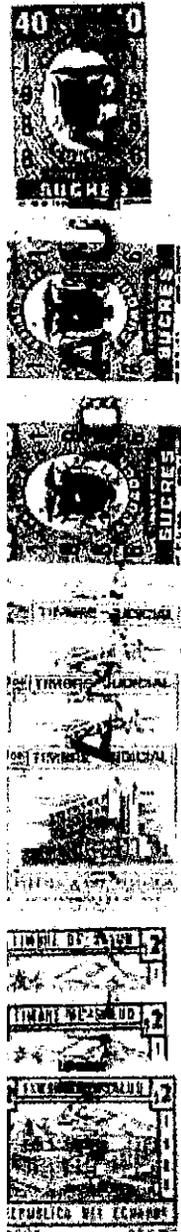
24 realizar las reparaciones que fueren necesarias; c.) Efectuar

25 los gastos de Administración; d.) Cumplir y hacer cumplir la -

26 Ley, los reglamentos y ordenanzas que se hubieren expedido o se

27 expedieren en el futuro sobre la propiedad horizontal, así co -

28 mo hacer cumplir las resoluciones de la asamblea de copropieta



1 rion; e.- Recaudar por adelantado de los cinco primeros días mes
2 y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniariamente
3 las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, con
4 servación y reparación de los bienes comunes; f.) Contratar a
5 los obreros y empleados que deben ser utilizados en la adminis
6 tración y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración
7 eión de su personal deberán ser aprobadas por la asamblea de
8 copropietarios y forman parte del presupuesto en gastos anuales
9 g.) Cobrar por vía ejecutiva los gastos o cuotas que se refie
10 re la ley de propiedad horizontal; h.) Contratar el seguro que
11 dispone la ley de propiedad horizontal y cuidar de sus oportu
12 nas renovaciones. El seguro se contratará a favor de los copro
13 pietarios del edificio; i.) Solicitar al Juez la aplicación de
14 las multas y más sanciones establecidas por la Ley y reglaman
15 tos. El producto de dicha se ingresará a los fondos comunes a
16 cargo del administrador. j.) Informar anualmente a la asamblea
17 sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo además presentar
18 el proyecto de presupuesto para el año próximo; k.) Conservar
19 en orden los títulos del edificio, poderes comprobantes que ten
20 gan relación con este edificio; l.) Llevar un libro de inventa
21 rio y demás libros de contabilidad necesarios y un libro en el
22 que están registrados todos los copropietarios del edificio he
23 ciendo constar su nombre, cuotas funciones que se establezcan y
24 las recomendaciones de la asamblea de copropietarios; m.) Auto
25 rizar diligentemente los arriendos locales y general cumplir
26 lo indicado en el artículo pertinente de éste reglamento.- Art.
27 239.- Conjuntamente con los libros antes indicados, el adminis
28 trador conservará una copia certificada de la escritura pública



1 de compra-venta del terreno sobre el cual está construido
2 edificio Inmobiliaria "Escosa S.A." así como los planos ar-
3 tectónicos y otros documentos, los que formarán la documen-
4 tación oficial de éste edificio. Toda la documentación la deberá
5 entregar mediante acta a sus sucesores. TITULO CUARTO.- DE LOS
6 COPROPIETARIOS: Art. 24.- DERECHOS Y OBLIGACIONES.- Los copro-
7 pietarios de los locales del edificio tendrán los siguien-
8 tes derechos y obligaciones, a.) Usar y gozar de su local o de
9 departamento en la forma establecida por la ley y reglamento; b.)
10 Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del
11 edificio y usarlos en la forma y con las limitaciones legales y
12 reglamentos; c.) Tener voz y voto en la asamblea de copropieta-
13 rio con las limitaciones que señala el reglamento; d.) Cumplir
14 las disposiciones legales y reglamentarias que marcan el régi-
15 men de propiedad horizontal, obtener las resoluciones de la a-
16 samblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones
17 que ésta le confiere; e.) Realizar las obras que estimen conve-
18 niente en su local, de acuerdo con este reglamento; f.) Ejercer
19 todos los demás derechos de dominio, siempre que no produzcan
20 perjuicios o menoscabo al derecho de los demás copropietarios,
21 ni vayan contra las disposiciones legales y de éste reglamento.
22 Art. 25.- Los dueños de los locales ó departamentos ubicados -
23 en el edificio Inmobiliaria "Escosa S.A.", tienen el derecho ex-
24 clusivo de acceso a los corredores internos, escaleras y terra-
25 zas comunales. Art. 26.- Los copropietarios permitirán la en-
26 trada del administrador en su propiedad privada cuando lo requie-
27 ren determinadas circunstancias como instalaciones, reparacio-
28 nes, otros acordados por la Junta de copropietarios. Art. 27.-



1 Los copropietarios no podrán instalar amplificaciones de sonido
2 de ninguna clase que molesten a los vecinos. Art. 289.- Nadie
3 podrá colgar, ropas, alfombras, etc. en las ventanas, ni sacu-
4 dir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra
5 las caras exteriores del edificio.- Art. 292.- No se podrá he-
6 char basura en ningún lugar de uso común del edificio; el despa-
7 lojo de las mismas será hecho en fundas plásticas hermeticamen-
8 te cerradas al soportar para la recolección diaria que efectúa
9 la Municipalidad.- Art. 30.- sólo se permitirá el tránsito de
10 animales domésticos, en las áreas comunes del edificio, en los
11 brazos de sus dueños.- Art. 31.- No se podrá usar los corredo-
12 res internos y escaleras para almacenamiento privado ni para -
13 reuniones de ningún propósito ajeno al tránsito normal. Art. 32
14 Los dueños de cada local o departamento no podrán modificar la
15 modificación de la tabiquería de su departamento o local sin
16 autorización escrita y expresa del administrador del edificio,
17 quién a su vez deberá consultar con un Ingeniero constructor -
18 para indagar si los cambios propuestos son posibles, la tabique-
19 ría de ducto es inalterable. Art. 33.- Ningún copropietario -
20 podrá ejecutar trabajos u obra fuera de su local, incluyendo las
21 caras exteriores de las puertas de su departamento, sin la au-
22 torización de la asamblea de copropietarios. Art. 34.- El ocu-
23 pante de una oficina o departamento, sea como propietario, como
24 inquilino o cualquier otro título no podrá destinarlos para q
25 tro uso u objeto ilícito o inmoral, o que afecten las buenas -
26 costumbres o la seguridad de sus moradores. Art. 35.- Son obli-
27 gaciones de los copropietarios: a.) Concurrir con puntualidad -
28 a las sesiones de la asamblea de copropietarios; b.) Contribuir

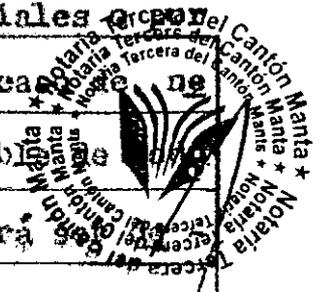


1 a los gastos necesarios para la administración, conservación y
2 reparación de los bienes comunes como el pago de la prima
3 seguro en las cuotas que se establezcan en estos reglamentos.
4 Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco prime
5 ros días de cada mes, en caso de mora se cobrará en interés má
6 ximo comercial sin perjuicio; c.) Pagar las cuotas extraordina
7 rias que acuerda la asamblea de copropietarios especialmente -
8 en caso de producirse destrucción parcial del edificio, esta -
9 cuota de reparación urgente de los bienes comunes y cuando fue
10 ra posible comunicar al administrador y obtener autorización -
11 de la asamblea el copropietario procurando consultar con otro -
12 u otros dueños, deberá efectuar dichas reparaciones y su impor
13 te será satisfecho por todos los copropietarios o prórroga de
14 su cuota; d.) El copropietario que se aleje de su local o depart
15 tamento más de dos días deberá entregar la llave de aquél a la
16 persona de su confianza que puede ser contratada con facilidad
17 dando aviso al administrador de la entrega, con el fin de que
18 pueda utilizar dicha llave en caso de emergencia como incendios,
19 accidentes, roturas de instalaciones, etc.; e.) Las demás esta
20 blecidas por la ley, reglamentos, ordenanzas. Art. 36º.- Al --
21 transferir el local o departamento, se lo hará también a favor
22 del comprador, la alícuota de terreno de acuerdo al cuadro que
23 se establece más adelante.- Art. 37º.- LOS GASTOS DE ADMINISTRA
24 CION.- Conservación y reparación de los bienes comunes son pa
25 gados por los copropietarios, de acuerdo con las tarifas que se
26 señalan en el anexo Nº 2.- Art. 38º.- Para la aprobación del -
27 presupuesto de gastos comunes de los gastos extraordinarios, y
28 para la modificación de las proporciones señaladas en el artícu

1 lo anterior será necesario la resolución expresa de la asamblea
 2 de copropietarios, requiriendo del voto del 80% de los conduc-
 3 tos reunidos de acuerdo a éste reglamento. Art. 39º.- Los im-
 4 puestos de cada departamento o local serán pagados por los res-
 5 pectivos propietarios, así como los consumos de agua, energía
 6 eléctrica, teléfono para lo cual tendrán medidores individual.
 7 CAPITULO QUINTO: DE LAS SANCIONES.- Art. 40º.- En caso de in-
 8 cumplimiento ó infracción de las disposiciones de este regla-
 9 mento interno, se establezcan las sanciones que a continuación
 10 se determinan; a.) Los que infringieren a las disposiciones con-
 11 tenidas en los Arts. 32, 33 y 34 serán demandados por el admini-
 12 strador en juicio verbal sumario ante el Juez competente de
 13 ésta ciudad, las indemnizaciones a las que hubiere lugar y po-
 14 drá ordenar la suspensión de los actos y obras prohibidas y la
 15 reposición de las cosas a su estado primitivo; b.) Los que no
 16 pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias impues-
 17 tas por la asamblea de copropietarios y de conformidad con és-
 18 te reglamento serán demandados ante un Juez de lo civil según
 19 la cuantía, con sede en ésta ciudad, en juicio ejecutivo o ver-
 20 bal sumario, a criterio del administrador quién deberá además
 21 reclamar intereses del quince por ciento anual desde que dichas
 22 cuotas no hicieron exigibles sin perjuicio de las indemnizacio-
 23 nes a que hubiere lugar; c.) Los que infringieren a las regula-
 24 ciones constante en los Arts. 26, 27, 29, 30 y 31 de éste regla-
 25 mento serán amonestado por el administrador ante la autoridad
 26 competente, quién lo sancionará de conformidad con las disposi-
 27 ciones legales pertinentes. Art. 41º.- El administrador deberá
 28 actuar inmediatamente de que se hubiere cometido cualquier in-



Handwritten signature or initials in the left margin, spanning lines 24 to 28.

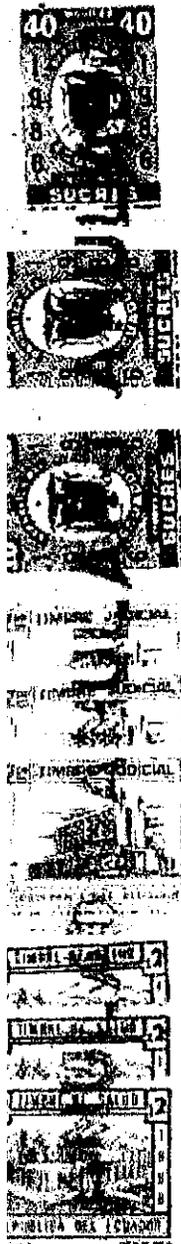


1 fracción o falta salvo que por circunstancias especiales o por
2 fuerza mayor no pudiere hacerlo inmediatamente. En caso de
3 negligencia comprobada el administrador será responsable
4 perjuicio que ocasionara a los copropietarios y podrá
5 tituido por la asamblea. Art. 42.- La asamblea de copropieta-
6 rios será la autoridad competente para señalar los casos de sus-
7 ciones que no se hallen contemplado en este reglamento.- DISPO-
8 SICIONES GENERALES.- Art. 43.- Cualquier copropietario podrá
9 impugnar ante el Juéz los acuerdos de la asamblea que sean con-
10 trarios a la ley, a los reglamentos o a la ordenanza de la ma-
11 teria, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la
12 responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a fa-
13 vor, salvo que el Juéz ordene la suspensión. Dicha acción solo
14 podrá ejecutarse dentro de los diez días siguientes al acuerdo
15 o la notificación y si hubiere estado el impugnante podrá hacer
16 lo dentro de treinta días, desde la fecha en que se lo haya
17 probado.- Hay un sello que dice: INMOBILIARIA "ESCOSA" S.A. Ca-
18 lós Escobar O. GERENTE. (firmado) Ilegible.- Hay otro sello que
19 dice: DEPARTAMENTO DE PP. UU. MM. MANTA.....

20 CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS EN PORCENTAJES SEGUN LA AREA
21 DE CONSTRUCCION:

22 LOCAL	23 AREA M2	24 PORCENTAJES DE GASTOS %
25 P.B-1	75.75	7.3625
26 M-1	36.60	3.5574
27 M-2	32.61	3.1695
28 M-3	40.59	3.9452
29 1-P.A	140.55	13.6609
30 2-P.A	140.55	13.6609

LOCAL	AREA M2	PORCENTAJES DE GASTOS %
3-P.A	140.55	13.6609
4-P.A	140.55	13.6609
5-P.A	140.55	13.6609
Pent-House	140.55	13.6609
Hay un sello que dice: INMOBILIARIA "ESCOSA" S.A. Carlos Escobar O. GURRONTA. (firmado) Illegible.- Hay otro sello que dice:		
DEPARTAMENTO DE FP. UU. MM. MANTA.-		
ESPECIFICACIONES PARTICULARIZADAS EN LOS DIVERSOS LOCALES DEL EDIF. ESCOBAR DE INMOBILIARIA "ESCOSA S.A." SON COMO SIGUEN:-		
1.- LINDEROS DE CADA LOCAL EN CADA PLANTA.- 1.1 PLANTA BAJA.-		
1.1.1 LOCAL PLANTA BAJA 1 Por el Norte 5.30 metros lindereando con el portal de la Aven. 3; por el Sur 5.70 metros lindereando con propiedad del Señor Carlos Escobar; por el Este partiendo del vértice Noreste hacia el Sur 6.65 metros lindereando con área de circulación general del edificio; en este punto un giro en dirección al Este 0.35 metros lindereando con una área de circulación general del edif. desde este vértice con dirección al Sur 7.55 metros lindereando con área de cisterna, -		
guardiana y por el lado Oeste 14.20 metros lindereando por propiedad del Señor Carlos Escobar.- 1.2 PLANTA DE OFICINAS (MZZANINA) 1.2-1 LOCAL M-1 Por el Norte 3.30 metros lindereando con área de circulación general de escaleras; por el Sur 5.05 metros lindereando con propiedad del Señor Carlos Escobar;		
por el Este 7.55 metros lindereando con propiedad de los Arquitecto Escobar & Alvarado asociados; por el Oeste partiendo del vértice Noreste 1.45 metros hacia el Sur lindereando con área de circulación general desde este vértice hacia el Oeste 1.35		

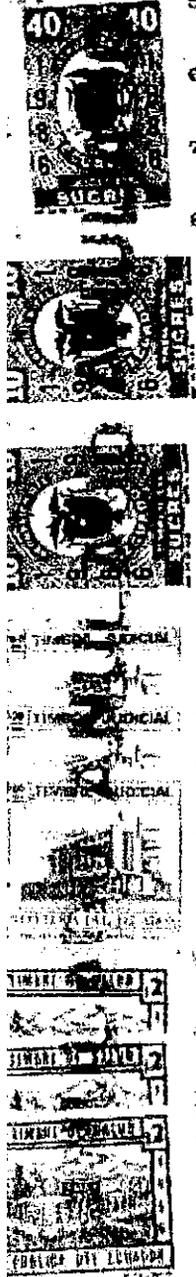


[Handwritten signature or initials]

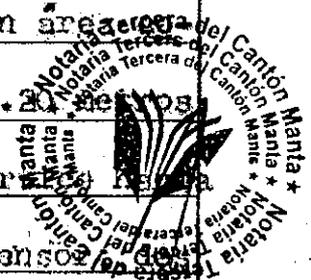


1 metros lindereando con área de circulación general de este vértice
2 tice hacia el Sur 6.00 metros lindereando con local M-1
3 LOCAL M-2.- Por el Norte 4.30 metros lindereando con local M-1
4 3 por el Sur 4.35 metros lindereando con propiedad del
5 Carlos Escobar; por el Este 1.00 metros lindereando con área
6 de circulación general; a continuación 6.00 metros lindereando
7 con local M-1; por el Oeste 7.10 metros lindereando con propie
8 dad del Señor Carlos Escobar. 1.2-3.- LOCAL M-3.- Por el Nor-
9 te 9.50 metros lindereando con la Aven. 3; por el Sur 4.30 me
10 tros lindereando con local M-2; por el Este partiendo del vér-
11 tice Noreste 1.00 metros con dirección Sur; lindereando con pro
12 piedad de los Arquitectos Escobar & Alvarado asociados, de éste
13 vértice hacia el Oeste 5.10 metros lindereando con área de cir
14 culación general; por el Oeste 7.00 metros lindereando con pro
15 piedad del Señor Carlos Escobar. 1.3-1 LOCAL 1-P.A.- Por el
16 Norte 9.50 metros lindereando con aven. 3 por el Sur 9.50 metros
17 lindereando con propiedad del Señor Carlos Escobar por el Este
18 a partir del vértice Noreste 3.75 metros lindereando con propie
19 dad de los Arquitectos Escobar & Alvarado asociados, por éste
20 vértice con dirección Oeste 1.00 metros lindereando con área -
21 común de pozo de luz, de éste vértice hacia el Oeste 1.20 metros
22 lindereando con área común de ascensor, desde éste vértice hacia
23 el Sur 0.20 metros lindereando con área común de ascensor; des
24 de éste vértice hacia el Oeste 1.55 metros lindereando con área
25 de circulación general, de éste vértice con dirección al Sur -
26 5.00 metros lindereando con área de circulación general de es-
27 te vértice hacia el Este 2.55 metros lindereando con área de -
28 circulación general, de este vértice con dirección Sur 1.10 me

1 tros lindereando con área común de pozo de luz; de este vértice
2 con dirección Sur 6.40 metros lindereando con propiedad de los
3 Arquitectos Escobar & Alvarado asociados; por Oeste 17.20 metros
4 lindereando con propiedad del Señor Carlos Escobar. 1.4-1 LO
5 CAL 2-P.A.- Por el Norte 9.50 metros lindereando con aven 3;
6 por el Sur 9.50 metros lindereando con propiedad del Señor Car-
7 los Escobar; por el Este a partir del vértice Noroeste 3.75 me-
8 tros lindereando con propiedad de Arquitectos Escobar & Alvarado
9 do asociados; de éste vertice con dirección Oeste 1.00 metro -
10 lindereando con área común de pozo de luz; de este vértice ha-
11 cía el Sur 1.20 metros lindereando con área común de pozo de -
12 luz, de éste vertice hacia el Oeste 1.20 metros lindereando con
13 área común de ascensor, de éste vértice hacia el Sur 0.20 metros
14 lindereando con área común de ascensor, desde éste vértice ha-
15 cía el Oeste 1.55 metros lindereando con área de circulación al
16 Sur 5.00 mtrs lindereando con área de circulación general, de
17 este vértice hacia el Este 2.55 metros lindereando con área de
18 circulación general, de este vértice con dirección Sur 1.10 me-
19 tros lindereando con área común de pozo de luz con este vérti-
20 ce con dirección Este 1.50 metros lindereando con área común de
21 pozo de luz; de éste vértice con dirección Sur 6.40 metros lin-
22 doreando con propiedad de los Arquitectos Escobar & Alvarado -
23 asociados; por el Oeste 17.20 metros con propiedad del Señor -
24 Carlos Escobar. 1.5-1 LOCAL 3-P.A. Por el Norte 9.50 metros
25 Lindereando con aven. 3; por el Sur 9.50 metros lindereando con
26 propiedad del Señor Carlos Escobar por el Este a partir del vér-
27 tice Noroeste 3.75 metros lindereando con propiedad de Arquitec-
28 tos Escobar & Alvarado asociados; de éste vértice con dirección

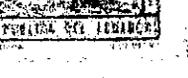
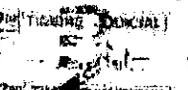


1 Oeste 1.00 metro lindereando con área común de pozo de luz, de
2 éste vértice hacia el Sur 1.20 metros lindereando con área
3 común de pozo de luz, de éste vértice hacia el Oeste 1.20 metros
4 lindereando con área común de ascensor desde este vértice hacia
5 el Sur 0.20 metros lindereando con área común de ascensor
6 de este vértice hacia el Oeste 1.55 metros lindereando con área
7 de circulación general, de este vértice con dirección al Sur -
8 5.00 metros lindereando con área de circulación general, de es
9 te vértice hacia el Este 2.55 metros lindereando con área de -
10 circulación general, de éste vértice con dirección Sur 1.10 me
11 tros lindereando con área común de pozo de luz, de éste vérti-
12 ce con dirección Este 1.50 metros lindereando con área común -
13 de pozo de luz, de este vértice con dirección Sur 6.40 metros -
14 lindereando con propiedad de los Arquitectos Escobar & Alvarado
15 asociados; por el Oeste 17.20 metros lindereando con propiedad
16 del Señor Carlos Escobar.- 1.6-i LOCAL 4-P.A Por el Norte 9.
17 50 metros lindereando con aven. 3; por el Sur 9.50 metros lin-
18 dereando con propiedad del Señor Carlos Escobar por el Este a
19 partir del vértice Noreste 3.75 metros lindereando con propie-
20 dad de los Arquitectos Escobar & Alvarado Asociados de éste véx
21 tice con dirección Oeste 1.00 metro lindereando con área común
22 de pozo de luz, de éste vértice hacia el Oeste 1.20 metros lin
23 dereando con área común de ascensor, desde éste vértice hacia
24 el Sur 0.20 metros lindereando con área común de ascensor, des
25 de éste vértice hacia el Oeste 1.55 metros lindereando con área
26 de circulación general de éste vértice con dirección al Sur 5.
27 00 metros lindereando con área de circulación general de éste -
28 vértice hacia el Este 2.55 metros lindereando con área de circy



OSÉ V. ALVARO Z.
OTARIO 255 DEL CANTON
MANA - MANABI

1 lación general de éste vértice con dirección Sur 1.10 metros lin
2 dereando con área común de pozo de luz, de éste vértice con di-
3 rección éste 1.55 metros lindereando con área común de pozo de
4 luz, de éste vértice con dirección Sur 6.40 mtrs lindereando -
5 con propiedad de Arquitectos Escobar & Alvarado asociados, por
6 el Oeste 17.20 metros lindereando con propiedad del Señor Carlos
7 Escobar. 1.7-1 LOCAL 5-P.A. Por el Norte 9.50 metros linderean-
8 do con aven. 3; por el sur 9.50 metros lindereando con propie-
9 dad del Señor Carlos Escobar por el Este a partir del vértice
10 Noreste 3.75 metros lindereando con propiedad de Arquitectos Escobar &
11 Alvarado asociados, de éste vértice con dirección Oeste 1.00 me-
12 tro lindereando con área común de pozo de luz de éste vértice -
13 hacia al sur 1.20 metros lindereando con área común de pozo de
14 luz de éste vértice hacia el Oeste 0.20 metros lindereando con
15 área común de ascensor desde éste vértice hacia el Oeste 1.55
16 metros lindereando con área de circulación general, de éste vértice
17 con dirección al sur 5.00 metros lindereando con área de
18 circulación general de éste vértice hacia el Este 2.55 metros -
19 lindereando con área de circulación general, de éste vértice -
20 con dirección Sur 1.10 metros lindereando con área común de po-
21 zo de luz, de éste vértice con dirección Este 1.50 metros lin-
22 dereando con área común de pozo de luz, de éste vértice con di-
23 rección Sur 6.40 metros lindereando con propiedad de Arquitectos
24 Escobar & Alvarado asociados por el Oeste 17.20 metros linderean-
25 do con propiedad del Sr. Carlos Escobar. 1.8 PRINT HOUSE 1.3-1
26 LOCAL 1-P.A. Por el Norte 9.50 metros lindereando con aven. 3; por
27 el sur 9.50 metros lindereando con propiedad del Señor Carlos -
28 Escobar por el Este partiendo del vértice Noreste 3.60 metros



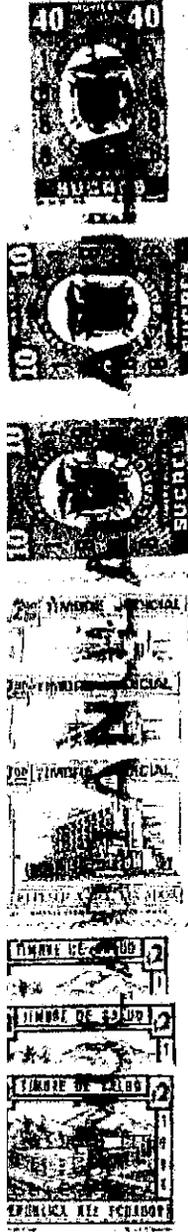
Handwritten signature



1 Lindereando con propiedad de los Arquitectos Escobar &
 2 asociados de éste vértice con dirección Oeste 1.00 metros
 3 reando con área común de pozo de luz de éste vértice con
 4 ción sur 1.20 metros lindereando con área común de pozo de luz
 5 de éste vértice con dirección Oeste 2.90 metros lindereando con
 6 área de circulación general, de éste vértice en dirección sur
 7 5.10 metros lindereando con área de circulación general, de es
 8 te vértice en dirección Este 2.30 metros lindereando con área -
 9 de circulación general de éste vértice con dirección sur 1.10 -
 10 metros lindereando con área común de pozo de luz, de éste vérti
 11 ce 1.60 metros lindereando con área común de pozo de luz, de es
 12 te vértice en dirección sur 6.50 metros lindereando con propiedad
 13 de los Arquitectos Escobar & Alvarado asociados, por el Oeste -
 14 17.20 metros lindereando con propiedad del Señor Carlos Escobar
 15 Hay un sello que dice: INMOBILIARIA "ESCOSA" S.A. Carlos Escob-
 16 bar O. GERENTE. (firmado) Ilegible.- Hay otro sello que dice: -
 17 DEPARTAMENTO DE PP. UU. MANTA.....

18 2.- LAS AREAS Y ALICUOTAS DE CADA LOCAL RESPECTIVAMENTE ESTAN -
 19 DADAS EN EL CUADRO EXPUESTO A CONTINUACION:

20 LOCAL	AREA NETA	ALICUOTA	AREA COMUN DEL	AREA DEL TERRENO
21	en M2	%	LOCAL EN M2	DEL LOCAL M2.
22 P-R-1	75.75	7.3625	17.75	11.37
23 M-1	36.60	3.5574	8.57	5.51
24 M-2	32.61	3.1695	7.64	4.90
25 M-3	40.59	3.9452	9.50	6.09
26 1-P.A	140.55	13.6609	32.91	21.10
27 2-P.A	140.55	13.6609	32.91	21.10
28 3-P.A	140.55	13.6609	32.91	21.10

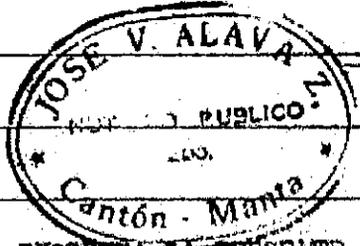


1	LOCAL	AREA METRA	ALICUOTA	AREA COMUN DEL	AREA DEL TERRENO
2		EN M2	%	LOCAL EN M2.	DEL LOCAL M2.
3	4-P.A	140.55	13.6609	32.91	21.10
4	5-P.A	140.55	13.6609	32.91	21.10
5	Pent-House	140.55	13.6609	32.91	21.10

6 Hay un sello que dice: INMOBILIARIA "ESCOBA" S.A. Carlos Escobar O. GERENTE. (firmado) ilegible.- Hay otro sello que dice:
 7 DEPARTAMENTO DE PP. UU. MM. MANTA.- Enmendado: c-h-n-l-d-y-u-
 8 t-a-d-n-c-n-g-R-s-l-c-a-h-t-Presidencia-o-P-l-Gerente-noche-i-
 9 i-l-l-v-4-E-M-m-g-p-3-d-e-u-u-u-n-s-a-c-u-s-l-o-l-e-u-n-a-S-n-
 n-i-i-n-d-n-m-e-t-c-d-e-c-u-h-d-f-l-n-v-o-p-u-g-t-6-v-l-g-r-U-
 v-m-0-d-i-u-e-s-i-a-i-d-o-i-d-l-u.- Vale.- Entrelíneas: sesenta
 día.- la.- de.- Noroeste.- Vale.-

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
 La COPIA que atecede es fiel compulsada de la copia
 certificada que me fue presentada en 11 fojas útiles y
 se luego devolvi al interesado, en fe de ello confiero la
 presente.
 08 AGO 2016
 Ab. Martha Inés González Honeajo
 NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA FIRMA NOTARIAL
 QUE SELLO Y FIRMO EN MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENT
 TO EN DIEZ Y SIETE FOJAS ÚTILES.-

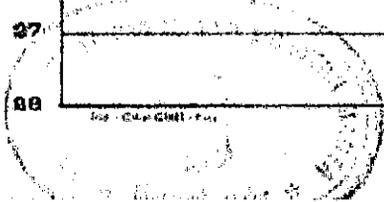


[Handwritten signature]

DEJO INSCRITA EN LA PRESENTE ESCRITURA DE ONSTITUCION DE PROPIEDAD HO
 RIZONTAL DEL EDIFICIO ESCOBAR UBICADO EN LA PARROQUIA Y CANTON,
 MANTA, EN EL REGISTRO DE ESCRITURAS DE PROPIEDAD HORIZONTAL A MI
 CARGO, BAJO EL NUMERO SBIS (6), Y ANOTADA EN EL REPERTORIO GENE
 RAL CON EL NUMERO DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS (2.462).
 EN ESTA FECHA.-

MANTA, NOVIEMBRE 17 DE 1.986.-

[Handwritten signature]
 Abogado Titular de la Propiedad Horizontal
 REGISTRACION DE LA PROPIEDAD DEL



REGLAMENTO INTERNO

El Edificio " ESCOBAR ", tendrá por Reglamento Interno
te: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO " ESCOBAR "

CAPITULO PRIMERO DEL EDIFICIO

Artículo Primero.- El edificio Inmobiliaria " Escosa " S.A. se encuentra ubicado en la manzana comprendida entre las Avenidas Tres y Cuatro y las Calles Trece y Catorce limitadas al Norte las Avenidas Dos; por el Sur con la propiedad del Señor Carlos Escobar; por el Este con la propiedad de los Arqs. Escobar & Alvarado; por el Oeste con la propiedad del Señor Carlos Escobar. La superficie del terreno es de: 154.47 metros cuadrados.

Artículo Segundo.- El edificio se halla compuesto de las siguientes partes: Planta Baja; Mezzanine; cinco plantas altas tipo y Pent-house, cada una de ellas con sus respectivas áreas comunes que se encuentran señaladas en los planos mediante un achurado. Las áreas totales y superficie de áreas comunes en cada planta son como se señalan en el cuadro siguiente:

PISO	AREA TOTAL	SUPERFICIES DE AREAS COMUNES
Planta Baja	154.47 M2.	78.72 M2.
Mezzanine	134.90 M2.	25.10 M2.
Primer piso	163.40 M2.	22.85 M2.
Segundo piso	163.40 M2.	22.85 M2.
Tercer piso	163.40 M2.	22.85 M2.
Cuarto Piso	163.40 M2.	22.85 M2.
Quinto Piso	163.40 M2.	22.85 M2.
Pent-house	163.40 M2.	22.85 M2.
Areas Totales	1.269.77 M2.	240.92 M2.



Artículo Tercero.- La especificación particularizada de los diversos locales del edificio constan en el Anexo 1.

Artículo Cuarto.- Son bienes comunes y de dominio indivisible del edificio, los siguientes:

- a) El terreno sobre el que se asienta el edificio con inclusión de los espacios destinados a retiros correspondientes a la calle de la Ciudad de Manta;
- b) Los techos, accesos, gradas, etc.;
- c) La estructura de elementos resistentes;
- d) Las partes mediadoras de la mitad exterior, de su espesor, que separan bienes comunes o que delimitan al edificio con el exterior y las paredes no mediadoras de servicio general;
- e) Los ductos de instalaciones, la fachada del edificio y las caras exteriores;
- f) Los sistemas de conducción y sistemas eléctricos hasta los tableros individuales de los copropietarios;
- g) La cisterna, el sistema de bomba de elevación de agua;
- h) El sistema de Hidromáticos, y sus conexiones hasta los medidores de consumo individual de agua;
- i) Todo el sistema de agua potable del edificio;
- j) Todo el sistema de aguas servidas y aguas lluvias;
- j) La escalera principal, todo el sistema de ascensor y el Hall del acceso de la planta baja;
- l) Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

Artículo Quinto.- Bienes de propiedad exclusiva de los propietarios.- cada propietario del Edificio Inmobiliaria " ESCOSA " S. A., es dueño exclusivo del respectivo local u oficina y copropie-

tario de las partes anexas y accesorios de los espacios comunes como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, teléfonos, desde la acometida de las instalaciones propias de cada almacén, departamentos y oficinas. Igualmente le pertenece al Copropietario la mitad del espesor de piso y de tumbado, y de las paredes medianeras correspondientes, pertenenciéndole la totalidad de las paredes interiores y exteriores, excepto el revestimiento exterior; así como los ductos que atravesando su local sirven a otros Copropietarios.

CAPITULO SEGUNDO

Artículo Sexto.- ADMINISTRACION.- El edificio se halla administrado por la Asamblea de Copropietarios, por el Director y por el Administrador.

Artículo Sptimo.- La Asamblea de Copropietarios es la Autoridad máxima del edificio que de acuerdo con el Régimen de Propiedad Horizontal regula la conservación y administración del edificio; así como las relaciones entre los condominios. Sus resoluciones obligan a todos los condueños, aunque no concurren a las asambleas o voten en contra.

Artículo Octavo.- DE LAS SESIONES.- La asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente una vez al año en cualquiera de los días del mes de Enero, extraordinariamente, cuando lo solicitan a lo menos cinco de los copropietarios o el administrador.- En todo caso la convocatoria deberá ser hecha a travz del Director.- Las convocatorias deberán ser hechas por escrito y se dejarán en cada uno de los departamentos y almacenes, y con ocho días de anticipación por lo menos el fijado para la reunión, no se contará den-



tro de los ochos días de anticipación por lo menos, ni el día de la entrega de la notificación, ni en el día que se realiza la asamblea.

Artículo Noveno.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los propietarios, en cuyo caso se tratará de una asamblea Universal.

Artículo Dcimo.- CONCURRENCIA.- El copropietario deberá concurrir personalmente, pero podrá hacerse representar por una tercera persona y mediante carta-poder dirigida al administrador. Las juntas o asambleas deberán llevarse a efecto en una oficina del edificio que se destina para el efecto.

Artículo Once.- En las asambleas de copropietarios, se tratará sobre los asuntos constante en la convocatoria, a no ser que se encuentren reunidos el ciento por ciento de los copropietarios en cuyo caso podrá tratarse cualquier asunto si así lo acordaren los concurrentes.

Artículo Doce.- DIRECCION Y SECRETARIA.- La asamblea deberá ser precedida por el Director principal ó suplente y actuará como Secretario el Administrador.

Artículo Trece.- Para instalarse la asamblea se requerirá la concurrencia de copropietarios que representen más de la mitad del total de votos. Sino hubiere dicho quórum en la primera reunión, se hará una segunda convocatoria, y se instalará la asamblea con los que asistan.

Artículo Catorce.- RESOLUCION.- La resolución de la asamblea se tomará por simple mayoría de votos asistentes. Cada copropietario tendrá derecho a tantos votos como sean las alícuotas

que correspondan a las áreas compradas por el y de acuerdo a la tabla de nota que aquí se incluye.

Artículo Quince.- RESOLUCIONES ESPECIALES.- Se requiere

80% del voto de los asistentes, en los siguientes casos:

- 1.- La construcción y mejoras voluntarias o que impliquen una sensible alteración en el goce de los bienes comunes;
- 2.- Reformas al Reglamento Interno;
- 3.- Inversión o destino que se dará a las indemnizaciones provenientes de seguros o en caso de destrucción parcial del edificio;
- 4.- La construcción de toda obra que modifique la fachada requerirá el consentimiento unánime de los copropietarios, el que deberá elevarse a escritura pública.

Artículo Dieciseis.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DE LA ASAMBLEA.-

- a.- Nombrar o remover a los Directores Principales y suplentes de la asamblea y el administrador del edificio y fijar su remuneración;
- b.- Señalar y modificar las remuneraciones del personal permanente de administración;
- c.- Distribuir entre los copropietarios todas las cuotas o expensas necesarias para la administración, conservación, reposición y mejoras de los bienes comunes, de acuerdo con el Artículo pertinente de este reglamento, así como para el pago de prima del Seguro Obligatorio. Estas cuotas estarán de acuerdo con la tabla de alicuotas de este reglamento;
- d.- Autorizar por escrito al Administrador para que contrate los servicios de los empleados y obreros necesarios para la Administración, conservación y reparación de los bienes comu-



- nes del edificio, y señalar sus respectivas remuneraciones;
- e.- Autorizar por escrito al Administrador para efectuar egresos superiores a cinco mil sucres;
- f.- Reformar este Reglamento Interno. El Administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efecto legal;
- g.- Imponer cuotas extraordinarias cuando hay necesidad para la buena administración, conservación y reparación de los bienes comunes;
- h.- Autorizar a los propietarios, para que realicen obras, modificaciones o aumento en los bienes comunes y en sus oficinas, almacenes, departamentos, bodegas, o parqueamiento, cuando se haya comprobado que son necesarios en beneficio del edificio de departamentos;
- i.- Aprobar el presupuesto de ingresos y egresos;
- j.- Exigir cuentas al Administrador y examinarlas junto con los Balances, Presupuestos e Informes que presente, cuando estime conveniente y de modo especial al término del periodo.
- k.- Resolver las sanciones que de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias se podrían imponer a los copropietarios infractores;
- l.- Conocer y resolver cualquier otro asunto que est determinado en la Ley de Propiedad Horizontal, en su reglamento, que sean de inters general para los copropietarios del edificio
- m.- Revocar y reformar las decisiones y los reglamentos;
- n.- Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del edificio y ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignan la Ley y los Reglamentos.

Artículo Diecisiete.- Las actas de las asambleas dictadas y aprobadas en la misma reunión, a fin que los inmediatos, llevarán las firmas del Director y el



CAPITULO TERCERO

DE LOS DIRECTORES PRINCIPALES, SUPLENTES Y ADMINISTRADORES.-

Artículo Dieciocho.- El Director principal y su suplente serán nombrados por la Asamblea de Copropietarios, durarán un año en su cargo, pudiendo ser reelegidos indefinidamente.

Artículo Diecinueve.- Para ser Director principal o suplente se requiere ser copropietario del edificio. El cargo será desempeñado en forma gratuita. El Director suplente reemplazará automáticamente al principal con las mismas atribuciones y deberes que las señaladas para el Director principal, en caso de falta o impedimento temporal. Si el retiro del principal fuera definitivo, el suplente se principalizará de hecho y hasta el término del periodo para el que fueron nombrados.

Artículo Veinte.- ATRIBUCIONES.- Son atribuciones del Director:

- a).- Convocar y presidir las reuniones de asamblea de copropietarios;
- b).- En caso de falta o impedimento del Administrador, asumir provisionalmente las funciones de este, hasta que la asamblea resuelva lo conveniente;
- c).- Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias en la asamblea.

Artículo Veintiuno.- EL ADMINISTRADOR.- El Administrador nombrado por la Asamblea de copropietarios, durará un año en su cargo y podrá ser reelegido indefinidamente por periodos iguales.

Para ser Administrador no se requiere ser copropietario del edificio.

Artículo Veintidos.- ATRIBUCIONES Y DEBERES.- Son atribuciones y deberes del Administrador:

- a).- Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del edificio, en cuanto se relaciona al regimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente del cobro de las cuotas, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la Ley de reglamentación, entendiéndose que tendrá las facultades para los cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales y determinadas por el Código de Procedimiento Civil;
- b).- Administrar los bienes comunes con el mayor cuidado y eficiencia; arbitrar las medidas necesarias para su buena conservación y realizar las reparaciones que fueren necesarias;
- c).- Efectuar los gastos de administración;
- d).- Cumplir y hacer cumplir la Ley, los reglamentos y ordenanzas que se hubieren expedido o se expidieren en el futuro sobre la propiedad horizontal, así como hacer cumplir las resoluciones de la asamblea de copropietarios;
- e).- Recaudar por adelantado en los cinco primeros días del mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniariamente las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, conservación y reparación de los bienes comunes;
- f).- Contratar a los obreros y empleados que deben ser utilizados en la administración y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal que deberá ser aprobada por la asamblea de copropietarios y forman parte del presu-

puesto en gastos anuales.

- g).- Cobrar por vía ejecutiva los gastos o cuotas que la Ley de Propiedad Horizontal;
- h).- Contratar el seguro que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y cuidar de sus oportunas renovaciones. El seguro se contratará a favor de los copropietarios del edificio;
- i).- Solicitar al Juez la aplicación de las multas y más sanciones establecidas por la Ley y reglamentos. El producto de lo dicho se ingresará a los fondos comunes a cargo del Administrador;
- j).- Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo además presentar el proyecto de presupuesto para el año próximo;
- k).- Conservar en orden los títulos del edificio, poderes comprobantes que tengan relación con este edificio;
- l).- Llevar un libro de Inventario y demás libros de Contabilidad necesarios y un libro en el que esten registrados todos los copropietarios del edificio haciendo constar su nombre, cuotas funciones que se establezcan y las recomendaciones de la asamblea de copropietarios;
- m).- Autorizar diligentemente los arriendos de los locales y en general cumplir lo indicado en el artículo pertinente de este reglamento.

Artículo Veintitres.- Conjuntamente con los libros antes indicados, el Administrador conservará una copia certificada de la escritura pública de compra-venta del terreno sobre el cual está construido el edificio Inmobiliaria "Escosa" S.A., así como los planos arquitectónicos y otros documentos, los que formarán la



documentación oficial de este edificio. Toda la documentación la deberá entregar mediante acta a sus sucesores.

TITULO CUARTO

DE LOS COPROPIETARIOS

Artículo Veinticuatro.- DERECHOS Y OBLIGACIONES.- Los copropietarios de los locales del edificio tendrán los siguientes derechos y obligaciones:

- a).- Usar y gozar de su local o departamento en la forma establecida por la Ley y reglamento;
- b).- Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio y usarlos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias;
- c).- Tener voz y voto en la asamblea de copropietarios con las limitaciones que señala el reglamento;
- d).- Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que marcan el régimen de propiedad horizontal, obtener las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiere;
- e).- Realizar las obras que estimen convenientes en su local, de acuerdo con este reglamento;
- f).- Ejercer todos los demás derechos de dominio, siempre que no produzcan perjuicios o menoscabo al derecho de los demás copropietarios, ni vayan contras las disposiciones legales y de éste reglamento.

Artículo Veinticinco.- Los duenos de los locales ó departamentos ubicados en el edificio Inmobiliaria "Escosa" S.A., tienen el derecho exclusivo de acceso a los corredores internos, escaleras y terrazas comunales.

Artículo Veintiseis.- Los copropietarios permitirán al Administrador en su propiedad privada cuando lo requiera, en las terminadas circunstancias, como instalaciones, y otros acordados por la Junta de copropietarios.

Artículo Veintisiete.- Los copropietarios no podrán instalar amplificaciones de sonido de ninguna clase que molesten a los vecinos.

Artículo Veintiocho.- Nadie podrá colgar ropas, alfombras, etc en las ventanas, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las caras exteriores del edificio.

Artículo Veintinueve.- No se podrá hechar basura en ningún lugar de uso común del edificio; el desalojo de las mismas será hecho en fundas plásticas herméticamente cerradas al soportal para la recolección diaria que efectúa la Municipalidad.

Artículo Treinta.- Sólo se permitirá el tránsito de animales domésticos, en las áreas comunes del edificio, en los brazos de sus dueños.

Artículo Treintiuno.- No se podrán usar los corredores internos y escaleras para almacenamiento privado ni para reuniones de ningún propósito ajeno al tránsito normal.

Artículo Treintidos.- Los dueños de cada local o departamento no podrán modificar la modificación de la tabiquería de su departamento o local sin autorización escrita y expresa del Administrador del edificio, quién a su vez deberá consultar con un Ingeniero constructor para indagar si los cambios propuestos son posibles, la tabiquería de ducto es inalterable.

Artículo Treintitres.- Ningún copropietario podrá ejecutar trabajos u obra fuera de su local, incluyendo las caras exteriores



de las puertas de su departamento, sin la autorización de la asamblea de copropietarios.

Artículo Treinticuatro.- El ocupante de una oficina o departamento, sea como propietario, como inquilino o cualquier otro título no podrá destinarlos para otro uso u objeto ilícito o inmoral, o que afecten las buenas costumbres o la seguridad de sus moradores.

Artículo Treinticinco.- Son obligaciones de los copropietarios:

- a).- Concurrir con puntualidad a las sesiones de la asamblea de copropietarios;
- b).- Contribuir a los gastos necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, como el pago de la prima de seguro en las cuotas que se establezcan en estos reglamentos. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes, en caso de mora se cobrará el interés máximo comercial sin perjuicio de la acción judicial;
- c).- Pagar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea de copropietarios especialmente en caso de producirse destrucción parcial del edificio, esta cuota de reparación urgente de los bienes comunes y cuando fuera posible comunicar al Administrador y obtener autorización de la asamblea, el copropietario procurando consultar con otro u otros dueños, deberá efectuar dichas reparaciones y su importe será satisfecho por todos los copropietarios a prorrata de su cuota;
- d).- El copropietario que se eleje de su local o departamento más de dos días deberá entregar la llave de aquel a la persona de su confianza que pueda ser encontrada con facilidad, dan-

do aviso al Administrador de la entrega, con el que pueda utilizar dicha llave en caso de emergencias, incendios, accidentes, roturas de instalaciones, e).- Las demás establecidas por la Ley, los Reglamentos y Ordenanzas.

Artículo Treintiseis.- Al transferir el local o departamento, se lo hará también a favor del comprador, la alicuota de terreno de acuerdo al cuadro que se establece más adelante.

Artículo Treintisiete.- LOS GASTOS DE ADMINISTRACION.- Conservación y reparación de los bienes comunes son pagados por los copropietarios, de acuerdo con las tarifas que se señalan en el anexo No.2.

Artículo Treintiocho.- Para la aprobación del presupuesto de gastos comunes de los gastos extraordinarios, y para la modificación de las proporciones señaladas en el artículo anterior será necesario la resolución expresa de la asamblea de copropietarios, requiriendo del voto del 80% de los condueños reunidos de acuerdo a éste reglamento.

Artículo Treintinueve.- Los impuestos de cada departamento o local serán pagados por los respectivos propietarios, así como los consumos de agua, energía eléctrica, teléfono, para lo cual tendrán medidores individuales.

CAPITULO QUINTO DE LAS SANCIONES

Artículo Cuarenta.- En caso de incumplimiento o infracción de las disposiciones de este reglamento interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan:

a).- Los que infrigieren a las disposiciones contenidas en los



Artículos 32, 33 y 34 serán demandados por el Administrador en juicio verbal sumario ante el Juez competente de esta ciudad, las indemnizaciones a las que hubiere lugar y podrá ordenar la suspensión de los actos y obras prohibidas y la reposición de las cosas a su estado primitivo;

b).- Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y de conformidad con este reglamento, serán demandados ante un Juez de lo Civil según la cuantía, con sede en esta ciudad, en juicio ejecutivo o verbal sumario, a criterio del Administrador, quien deberá además reclamar intereses del quince por ciento anual desde que dichas cuotas se hicieren exigibles sin perjuicio de las indemnizaciones a que hubiere lugar;

c).- Los que infringieren a las regulaciones constantes en los Artículos 26, 27, 29, 30 y 31 de este reglamento, serán amonestados por el Administrador ante la autoridad competente, quien lo sancionará de conformidad con las disposiciones legales pertinentes.

Artículo Cuarentiuno.- El Administrador deberá actuar inmediatamente de que se hubiere cometido cualquier infracción o falta, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor no pudiese hacerlo inmediatamente. En caso de negligencia comprobada el Administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionara a los copropietarios y podrá ser destituido por la asamblea.

Artículo Cuarentidos.- La asamblea de copropietarios será la autoridad competente para señalar los casos de sanciones que no se hallen contemplado en este reglamento.

ESPACIO EN BLANCO



DISPOSICIONES GENERALES.-

Artículo Cuarentitres.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante el Juez los acuerdos de la asamblea que sean contrarios a la Ley, a los Reglamentos o a las Ordenanzas de la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a favor, salvo que el Juez ordene la suspensión. Dicha acción sólo podrá ejecutarse dentro de los diez días siguientes al acuerdo o a la notificación y si hubiere estado el impugnante podrá hacerlo dentro de treinta días, desde la fecha en que se lo haya aprobado.

ESPACIO EN BLANCO

ANEXO No. 1

CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS EN PORCENTAJES SEGUN EL AREA DE CONSTRUCCION:

LOCAL	AREA M2.	FORCENTAJES DE GASTOS %
P.B.1	75.75	7.3625
M-1	36.60	3.5574
M-2	32.61	3.1695
M-3	40.59	3.9452
1-P.A.	140.55	13.6609
2-P.A.	140.55	13.6609
3-P.A.	140.55	13.6609
4-P.A.	140.55	13.6609
5-P.A.	140.55	13.6609
Pent-house	140.55	13.6609

ANEXO No. 2

LAS AREAS Y ALICUOTAS DE CADA LOCAL RESPECTIVAMENTE ESTAN DADAS EN EL CUADRO EXPUESTO A CONTINUACION:

LOCAL	AREA NETA EN M2.	ALICUOTA %	AREA COMUN DEL LOCAL EN M2.	AREA DEL TERRENO DEL LOCAL EN M2.
P.B.-1	75.75	7.3625	17.75	11.37
M-1	36.60	3.5574	8.57	5.51
M-2	32.61	3.1695	7.64	4.90
M-3	40.59	3.9452	9.50	6.09
1-P.A.	140.55	13.6609	32.91	21.10
2-P.A.	140.55	13.6609	32.91	21.10
3-P.A.	140.55	13.6609	32.91	21.10
4-P.A.	140.55	13.6609	32.91	21.10
5-P.A.	140.55	13.6609	32.91	21.10
Pent-house	140.55	13.6609	32.91	21.10

NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA
 De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5
 Artículo 18 de la Ley Notarial, doy fe que las COPIAS que
 anteceden en 20 hojas útiles, anversos y reversos son
 iguales a los documentos presentados ante mí.
 Manta, a 08 de Mayo del 2010

 Ab. Martha Inés González Moya
 NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA



Factura: 001-002-000015582



20161308003P01205

NOTARIO(A) MARTHA INES GANCHOZO MONCAYO

NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO



Escritura N°:		20161308003P01205					
ACTO O CONTRATO:							
COMPRAVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		8 DE AGOSTO DEL 2016, (9:19)					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	ESCOBAR CARDENAS SONIA MARIA DE LOURDES	REPRESENTAND O A	CÉDULA	1301771737	ECUATORIA NA	VENDEDOR(A)	INMOBILIARIA ESCOSA S.A.
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	ESCOBAR CARDENAS JAVIER FERNANDO	REPRESENTAND O A	CÉDULA	1303753733	ECUATORIA NA	COMPRADOR(A)	INNOVAR S.A. INNOVARSA
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		25484.50					

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 de COMPRAVENTA que otorga la compañía INMOBILIARIA ESCOSA S.A. a favor de la compañía INNOVAR S.A. INNOVARSA.- Firmada y sellada en la ciudad de Manta, a los ocho días del mes de agosto del año dos mil dieciséis.



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

ESPACIO EN BLANCO