

5022


NOTARIO PUBLICO PRIMERO DEL CANTON JAMA


REPUBLICA DEL ECUADOR


NOTARIO PUBLICO PRIMERO DEL CANTON JAMA

15-11-13

NOTARIA PRIMERA
DEL CANTON JAMA

Testimonio
de la Escritura Pública

De

COMPRA VENTA

Otorgado por

MARIA CRISTINA SALAZAR BORJA Y FABIAN RAMIRO
JARAMILLO YEROVI.

A favor de

JANOWITZER STETT RALF ARTURO

CUANTIA:

\$ 33.000,00

Del Registro de Escrituras Públicas del
Año

2013

EL NOTARIO PUBLICO PRIMERO

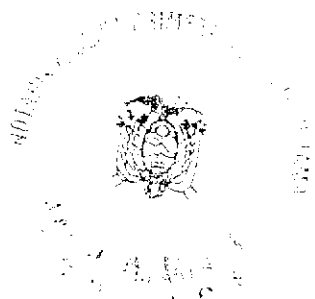
Ab. Pablo Alberto Zambrano Cobeña

Celular: 0981-140531

Copia PRIMERA

Jama, 11 DE NOVIEMBRE del 2013

PARAGUO



COMPRAVENTA QUE OTORGAN LOS
CONYUGES MARIA CRISTINA SALAZAR BORJA Y
FABIAN RAMIRO JARAMILLO YEROVI; A FAVOR
DEL SEÑOR JANOWITZER STERN RALF ARTURO.-
CUANTIA: \$ 33.000.00.-

En el cantón Jama de la Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día lunes once de noviembre del año dos mil trece, ante mí, **ABOGADO PABLO ALBERTO ZAMBRANO COBENA** Notario PÚBLICO PRIMERO (E) DEL CANTÓN JAMA, comparecen por una parte los señores **MARIA CRISTINA SALAZAR BORJA Y FABIAN RAMIRO JARAMILLO YEROVI**, de estado civil casado y el señor **JANOWITZER STERN RALF ARTURO**, de estado civil viudo. Todos por sus propios y personales derechos, a quienes de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido sus cédulas de ciudadanía que corresponden a los números cero nueve uno cero tres cero ocho tres dos guión nueve; y, uno siete cero seis siete cuatro uno siete tres guion uno; y, uno siete cero nueve cero siete cero cero cinco guion cuatro.- Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, domiciliados en la ciudad de Quito y Manta respectivamente. Y de tránsito por este cantón de Jama, quienes comparecen por sus propios y personales derechos, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido las cédulas de ciudadanía y votación respectivas y cuyas copias fotostáticas

1130306092

debidamente certificada por mi agregó a esta escritura. Advertidos que fueron los comparecientes por mí, el Notario de los efectos y resultados de esta escritura de **COMPRAVENTA**, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura, sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me pidieron que eleve a escritura pública el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑOR NOTARIO.-** En el protocolo de escrituras públicas a su cargo, sírvase insertar una de COMPRAVENTA, de acuerdo a las cláusulas siguientes: **PRIMERA: OTORGANTES.-** Comparecen a la celebración de este contrato los señores cónyuges **MARIA CRISTINA SALAZAR BORJA Y FABIAN RAMIRO JARAMILLO YEROVI**, por sus propios y personales derechos, a quienes en adelante se les llamará simplemente "LOS VENEDORES"; y, por otra parte el señor **JANOWITZER STERN RALF ARTURO**; por sus propios y personales derechos, a quien en adelante se le llamará simplemente "EL COMPRADOR".- **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** Declaran los Comparecientes que son dueños y propietarios de los siguientes bienes: **INMUEBLE UNO) SUITE C UNO (C1)** Ubicada en el primer piso del edificio **SANTORINI**, ubicado en esta ciudad de Manta, compuesto de sala, comedor, cocina, baño, dormitorio y que le corresponde la alícuota cero punto sesenta y seis por ciento (0.66%) el mismo que presenta los siguientes linderos y medidas: Por arriba: Lindera departamento A-2 y área común circulación. POR ABAJO: Lindera con área común circulación y transformadores y bodega 33. **NORTE:** Lindera con

estacionamiento 54 y 55 y área común, retiro en 8,30m. Por el sur: Lindera con estacionamiento 54 y 55 y área común, retiro en 8,30m. **POR EL ESTE:** Lindera con vacío área común de escalera en 4,40m. **POR EL OESTE:** Lindera con suite B1, partiendo desde el sur hacia el norte, en 3,75m, desde este punto Angulo 135° en 4,65m. Área total: 45,00 M2. **INMUEBLE DOS)**

Un estacionamiento con el número 53 del EDIFICIO SANTORINI, ubicado en la ciudad de Manta, ubicado sobre el nivel más cero coma cero cero correspondiéndole la alícuota cero punto diecinueve por ciento (0,19%) y que tiene las siguientes medidas y linderos. **POR ARRIBA:** Lindera con vacío **POR ABAJO:** Lindera con bodega 14 y 15: **POR EL NORTE:** Lindera con Suite B1 en 2,50m. Por el sur; Lindera con calle M-1 en 2,50m. **POR EL ESTE:** Lindera con estacionamiento 54 en 5,10m. **POR EL OESTE:** Lindera con estacionamiento 52 en 5,10 m Área. 12,75 M2 **INMUEBLE TRES)** Una bodega en con el número 18 en el edificio SANTORINI, ubicado en la ciudad de Manta ubicado en el nivel menos seis, correspondiéndole la alícuota cero punto cero seis por ciento (0,06%) con las siguientes medidas y linderos:

POR ARRIBA: Lindera con área común circulación y estacionamiento 50. **POR ABAJO:** Lindera con terrenos del edificio. **POR EL NORTE:** Lindera con bodega 19 en 2,34m. **POR EL SUR:** Lindera con bodega 17 en 2,34m. **POR EL ESTE:** Lindera con área común de rampa en 1,75m. **POR EL OESTE:** Lindera con área común circulación en 1,75m. Área 4,10 metros cuadrados: Los bienes antes descritos fueron adquiridos por los vendedores por compra realizada a la ASOCIACION O CUENTA PARTICIPACION "EDIFICIO SANTORINI" escritura celebrada ante el señor Notario Tercero

del cantón Manta RAUL GONZALEZ MELGAR, con fecha 28 de noviembre del año dos mil ocho e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el nueve de enero del año dos mil nueve. Los propietarios de dicho bienes expresan ser los únicos y legítimos dueños y que sobre dichos bienes no pesan gravámenes ni limitaciones de ninguna naturaleza, como se acredita con los documentos que se incorporan a esta escritura.- **TERCERA: COMPRAVENTA.**- Con los antecedentes expuestos

y mediante el presente contrato, los VENEDORES, MARIA CRISTINA SALAZAR BORJA Y FABIAN RAMIRO JARAMILLO YEROVI, dan en venta real y perpetua enajenación a favor del señor JANOWITZER STERN RALF ARTURO, quien compra acepta y recibe para sí,

el bien inmueble descrito e individualizado en la cláusula de los antecedentes, y que para mayor identificación se los describe a

continuación INMUEBLE UNO) SUITE C UNO (C1) Ubicada en el primer piso del edificio SANTORINI, ubicado en esta ciudad de Manta, compuesto

de sala, comedor, cocina, baño, dormitorio y que le corresponde la alícuota cero punto sesenta y seis por ciento (0.66%) el mismo que presenta los

siguientes linderos y medidas: Por arriba: Lindera departamento A-2 y área común circulación. POR ABAJO: Lindera con área común circulación y

transformadores y Bodega 33. POR EL NORTE. Lindera con área común circulación partiendo desde el oeste hacia el este en 3,75m; desde el punto del Angulo 225° en 2,35m. POR EL SUR: Lindera con estacionamiento 54 y

55 y área común, retiro en 8,30m. Por el sur: Lindera con estacionamiento 54 y 55 y área común, retiro en 8,30m. POR EL ESTE: Lindera con vacío

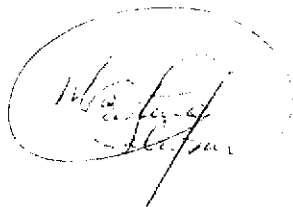
1130306092

área común de escalera en 4,40m. POR EL OESTE: Lindera con suite B1, partiendo desde el sur hacia el norte, en 3,75m, desde este punto Angulo 135° en 4,65m. Área total: 45,00 M2. **INMUEBLE DOS)** Un estacionamiento con el número 53 del EDIFICIO SANTORINI, ubicado en la ciudad de Manta, ubicado sobre el nivel más cero coma cero cero correspondiéndole la alícuota cero punto diecinueve por ciento (0,19%) y que tiene las siguientes medidas y linderos. POR ARRIBA: Lindera con vacío POR ABAJO: Lindera con bodega 14 y 15: POR EL NORTE: Lindera con Suite B1 en 2,50m. Por el sur; Lindera con calle M-1 en 2,50m. POR EL ESTE: Lindera con estacionamiento 54 en 5,10m. POR EL OESTE: Lindera con estacionamiento 52 en 5,10m. Área. 12,75 M2. **INMUEBLE TRES)** Una bodega en con el número 18 en el edificio SANTORINI, ubicado en la ciudad de Manta ubicado en el nivel menos seis, correspondiéndole la alícuota cero punto cero seis por ciento (0.06%) con las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con área común circulación y estacionamiento 50. POR ABAJO: Lindera con terrenos del edificio. POR EL NORTE: Lindera con bodega 19 en 2,34m. POR EL SUR: Lindera con bodega 17 en 2,34m. POR EL ESTE: Lindera con área común de rampa en 1,75m. POR EL OESTE: Lindera con área común circulación en 1,75m. Área 4,10 metros cuadrados y no obstante de determinarse sus mensuras, la venta se la realiza en el estado en que se encuentra el bien, bajo los linderos ya determinados, cualesquiera que sea su cabida. **CUARTA :PRECIO.-** El precio de la presente venta que se ha pactado de mutuo acuerdo por los contratantes es

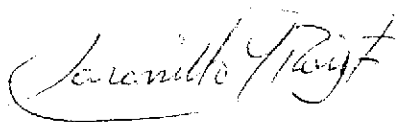
por la suma de TREINTA Y OCHO MIL DOLARES DE NORTE AMERICA, valor que el comprador entrega en este acto a los Vendedores, quienes declaran recibirlo de contado, a su entera satisfacción y sin tener en lo posterior ningún reclamo que hacer por tal concepto, renunciando inclusive a la acción por lesión enorme. **QUINTA: DEL SANEAMIENTO.-** La venta de sobre los bienes 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. De igual manera los compradores se comprometen a respetar el reglamento interno de copropietarios del "EDIFICIO SANTORINI" así como también dará a conocer los mismos a futuros compradores, herederos, legatarios etc. **SEXTA: ACEPTACIÓN.-** Manifiesta el señor JANOWITZER STERN RALF ARTURO, que ACEPTA, la presente escritura de COMPRAVENTA de los bienes antes descritos 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 a los portadores de la copia autorizada de esta Escritura, para requerir del Señor Registrador de la Propiedad del Cantón Manta, las inscripciones y anotaciones que por Ley corresponden . **LAS DE ESTILO .-** Sírvase usted Señora Notaria , agregar las demás cláusulas de estilo que sean necesarias para la validez y perfección de la presente Escritura Pública .- Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por la Abogado JEMN PAUL LUMBANO GARCIA, matricula número : Mil novecientos noventa y uno. Colegio de Abogados de Manabí, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mi la notaria, se

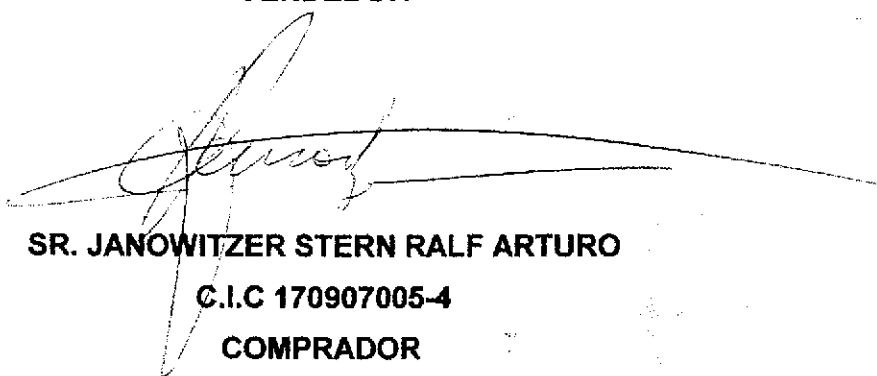
ratifican y firman en unidad de acto quedando incorporada
en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto DOY FE.-



SRA. MARIA CRISTINA SALAZAR BORJA
VENDEDORA
C.I.C 091030832-9



SR. FABIAN RAMIRO JARAMILLO YEROVI
C.I.C 170674173-1
VENDEDOR



SR. JANOWITZER STERN RALF ARTURO
C.I.C 170907005-4
COMPRADOR



LA NOTARIA


Ab. Pablo Alberto Zambrano Cobena
NOTARIO PRIMERO (E.) DEL CANTÓN

PAZACO

SE OTORGO ANTE MÍ, Y EN FE DE ELLO, CONFIERO ESTA PRIMERA
COPIA, QUE FIRMO, SIGNO Y SELLO EL MISMO DÍA DE SU
CELEBRACIÓN.


Ab. Pablo Alberto Zambrano Cobena
NOTARIO PRIMERO (E.) DEL CANTÓN
MANABÍ

PAZACO

CONFIDENTIAL

[illegible]

Figure 1. The structure of the proposed model.

[illegible]

BOY RE: Que esta fotocopia
es igual a su original que me
fue exhibida y archivo un
ejemplar identico. 111-7213
Jama a _____

Ab. Pablo Alberto Contreras Ceballos
MAYOR DOMINICADOR DEL CANTÓN JAMA

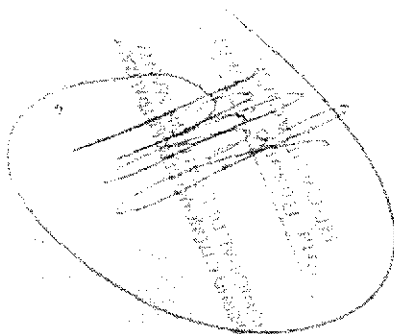


Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
R.N.C. 13000000000000000000
Billete: Bs. 500 y Cols. 2011.479 3671-021

TITULO DE CREDITO No. 000206405

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANITA de la parroquia MANTA		1-13-03-06-002	12.7A	26865.20	301778	220405
VENDEDOR						
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	ALCABALAS Y ADICIONALES		VALOR	
	SARAMELO VERONICA MARIA SAUZA	SANTORINI ESTE C1	CONCEPTO		26865.20	
ACQUIRIENTE			Junta de Beneficencia de Guayaquil		90.00	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR		26955.20	
1700010004	JANOWITZER STENIO RALF ARTURO	NO	VALOR PAGADO		26865.20	
					SALDO	
					0.00	

EMISIÓN 10/21/2013 13:11 ROSARIO RIERA
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY



TITULO DE CREDITO No. 000206407

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Ruc: 1300000000001
Dirección: E. 412 y Calle 3 - Tel: 2611-979 - 2611-477

OBSERVACION		CODIGO CATASTRAL	AREA	AVAILIO	CONTROL	TITULO N°
Una edificación ubicada en COMPLEJO VENTURA DE SOLAR Y CONSTRUIDA EN MANTA		113-03-08-140	1.16	14.25.36	101741	23407
VENDEDOR		ALCABALAS Y ADICIONALES				
C.C.F.R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
	LOPEZ LOPEZ FABIEN E MARIA SALAZAR	SANTO DOMINGO DE LOS RIOS	Impuesto sobre el Valor Agregado		14.25	
			Impuesto sobre el Consumo		0.00	
ACQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR		14.25	
C.C.F.R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO		14.25	
1300000000001	LOPEZ LOPEZ FABIEN E MARIA SALAZAR	DE	SALDO		0.00	

EMISION: 10/21/2013 12:12 ROSARIO RIERA
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY



DOY FE: Que esta fotocopia es fiel a su original, que me fue exhibida y archivo un ejemplar idéntico.
Jama a: _____

Ab. Pablo Alberto Zambrano Cobeña
NOTARIO PRIMERO (E) DEL CANTÓN JAMA



Municipal del Cantón Manta

[illegible]

TITULO DE CREDITO No. 000206408

000206408

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una parcela rural de la compra venta de solar y construcción ubicada en MANA de la parroquia MANA.		1-13-03-00-087	3.61	4166.10	10/1/02	306408

VENDEDOR		ALCABALAS Y ADICIONALES	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO
1	JARAMILLO YEROFIMAS Y MARIA SALAZAR	SANTOPI EST 52	Impuesto principal
			41.59

ADQUIRENTE		ALCABALAS Y ADICIONALES	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO
17060/0054	JAROMINZER STEINER KOLF ARTURO	NO	Junta de Beneficencia de Guayaquil
			12.51
		TOTAL A PAGAR	54.20
		VALOR PAGADO	54.20
		SALDO	0.00

EMISION: 10/21/2013 12:12 ROSARIO RIVERA

10/21/2013 12:12 ROSARIO RIVERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

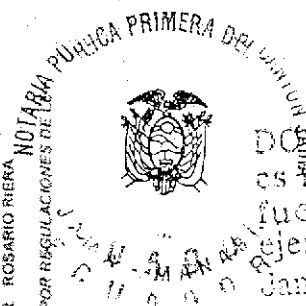
TITULO DE CREDITO No. 000206406

Gobierno Autónomo Descentralizado
 Municipal del Cantón Manta
 RVOF 1309000950001
 Dirección: Av. 4ta y Calle 3, Tel.: 2611 419 - 2611 422

10212013 12 12

OBSERVACION		CODIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura publica de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1 13 03 36 482	12.74	29655.30	1017/90	206406
VENDEDOR			UTILIDADES			
C.C.R.U.C.	NOMBRE O RAZON SOCIAL	DIRECCION	CONCEPTO		VALOR	
	JARAMILLO YERGEN CABALLON Y MARIA CALAZAR	SANTO DOMINGO SUBTE. C.N	GASTOS ADMINISTRATIVOS		1.00	
			Impuesto Predial: Compra Venta		26.74	
			ADQUIRENTE		TOTAL A PAGAR	
C.C.R.U.C.	NOMBRE O RAZON SOCIAL	DIRECCION			27.74	
120900004	BARONWITZER ESTHER RAFAEL ARTECHO	NO	VALOR PAGADO		27.74	
					SALDO	
					0.00	

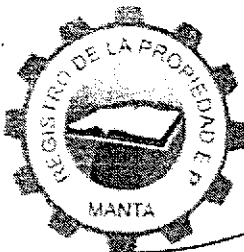
EMISION: 10/21/2013 12:12 ROSARIO RIERA
 SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE 1844



DCH FE: Que esta fotocopia es igual a su original, que me fue exhibida y archivo en Reemplar idéntico. 11-VTB

Ab. Paolo Alberto Sanluis Cordero
 Notario Público (1a) del Cantón Manta

10212013 12 12
 000206406



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

10414



Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 10414:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 17 de diciembre de 2008*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cod. Catastral/Rol/Ident. Predial: 1130306087



LINDEROS REGISTRALES:

Estacionamiento 53 de Edificio Santorini, ubicado en esta Ciudad de Manta, ubicado sobre el nivel mas cero coma cero cero correspondiéndole la alicuota cero punto diecinueve por ciento (0,19%) y que tiene las siguientes medidas y linderos. Por Arriba: Lindera con vacío. Por Abajo: Lindera con Bodegas 14 y 15. Por el Norte: Lindera con Suite B1 en 2,50m. Por el Sur: Lindera con calle M-1 en 2,50m. Por el Este: Lindera con Estacionamiento 54 en 5,10m. Por el Oeste: Lindera con Estacionamiento 52 en 5,10m. Area. 12,75 M2. SOLVENCIA: El estacionamiento descrito, a la fecha se encuentra libre de Gravamen.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	2.620	21/11/2006	36.006
Compra Venta	Compraventa y Unificación	1.609	18/06/2008	22.227
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	22	09/09/2008	908
Planos	Planos	27	09/09/2008	361
Compra Venta	Compraventa	80	09/01/2009	1.342

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

3 Compraventa

Inscrito el: *martes, 21 de noviembre de 2006*

Tomo: 1 Folio Inicial: 36.006 - Folio Final: 36.033

Número de Inscripción: 2.620 Número de Repertorio: 5.631

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: *miércoles, 25 de octubre de 2006*

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

El Ing. Oscar Efrén Reyes Rodríguez y Arq. Carlos Alfredo Garcés Pastor, en calidad de Presidente y Gerente respectivamente de la Asociación o Cuentas en Participación Edificio Santorini. Inmueble ubicado en la Ciudad de Manta, en el Barrio Córdova, con una Superficie 1.095 m2 Aproximadamente.

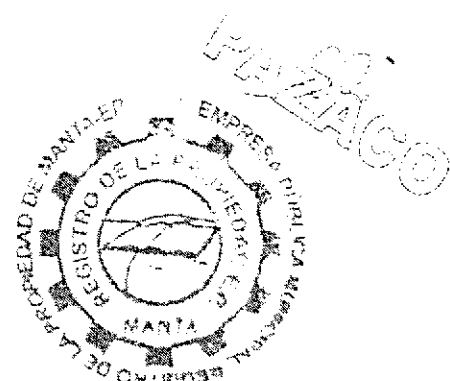
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000005056	Asociación O Cuentas En Participación Edifi		Manta
Vendedor	13-00152731	Chavez Pico Gloria Edith	Casado	Manta
Vendedor	09-02644111	Joniaux Anchundia Raul Enrique	Casado	Manta



2.3 Compraventa y Unificación

Inscrito el: miércoles, 18 de junio de 2008
 Tomo: 1 Folio Inicial: 22.227 - Folio Final: 22.272
 Número de Inscripción: 1.609 Número de Repertorio: 3.100
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves 03 de abril de 2008
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

Compraventa y Unificación Terreno ubicado en esta Ciudad de Manta. El Municipio representado por Ing Jorge Zambrano Cedeno y Dr. Gonzalo Molina Menendez. Y la Asociacion Cuentas en Participacion Edificio Santorini, representada por el Sr Carlos Garces. Faja de terreno de 828.00 m2, ubicado en la Calle Ml. del Barrio Perpetuo Secorro de la Parroquia Manta, del Canton Manta, Sector Burbasquillo. La Asociacion Unifica el predio con otro que fue adquirido el 21 de Noviembre del 2006.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000005056	Asociacion O Cuentas En Participacion Edifi		Manta
Vendedor	80-000000000151	Ilustre Municipalidad de Manta		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2620	21-nov-2006	36006	36033

3.1 Propiedad Horizontal

Inscrito el: martes, 09 de septiembre de 2008
 Tomo: 2 Folio Inicial: 908 - Folio Final: 981
 Número de Inscripción: 22 Número de Repertorio: 4.954
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 19 de agosto de 2008
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitucion de Propiedad Horizontal del Edificio denominado Santorini

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000005056	Asociacion O Cuentas En Participacion Edifi		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1609	18 jun-2008	22227	22272

3.2 Planes

Inscrito el: martes, 09 de septiembre de 2008
 Tomo: 1 Folio Inicial: 361 - Folio Final: 366
 Número de Inscripción: 27 Número de Repertorio: 4.954
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 19 de agosto de 2008
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitucion de Plano del Edificio Santorini

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000005056	Asociacion O Cuentas En Participacion Edifi		Manta

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

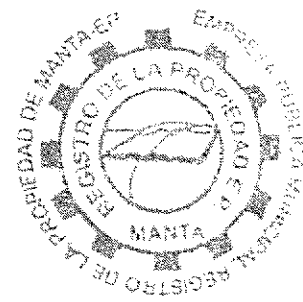
Constancia de compra por 2620

Ficha Registral: 1 de 1

Página: 2 de

DOY FE: Que esta fotocopia es una copia fiel al original, que me fue exhibida y archivo un ejemplar idéntico.

Ab. Pablo Alberto Zambrano Cebena
 NOTARIO PRIMERO (E) DEL CANTÓN JAMBA



Libro: No. Inscripción: Fee. Inscripción: Folio Inicial: Folio final:
Propiedades Horizontales 22 09-sep-2008 908 981

Compraventa

Inscrito el: viernes, 09 de enero de 2009

Tomo: 3 Folio Inicial: 1.342 - Folio Final: 1.377

Número de Inscripción: 80 Número de Repertorio: 128

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 28 de noviembre de 2008

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa de una Suite C 1 Un Estacionamiento No. 53 y una Bodega No. 18 del Edificio Santorini de esta

C i u d a d d e M a n t a

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	17-06741731	Jaramillo Yerovi Fabian Ramiro	Casado	Manta
Comprador	09-10308329	Salazar Borja Maria Cristina	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000005056	Asociacion O Cuentas En Participacion Edifi		Manta

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

Libro: No. Inscripción: Fee. Inscripción: Folio Inicial: Folio final:
Propiedades Horizontales 22 09-sep-2008 908 981

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1		
Compra Venta	3		
Propiedades Horizontales	1		

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

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

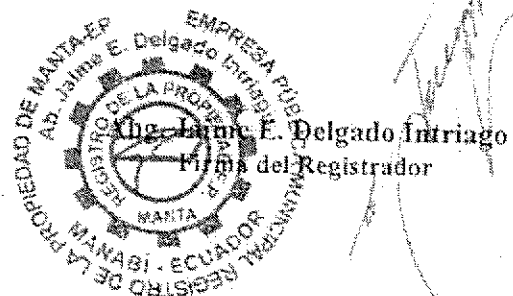
Emitido a las: 11:06:57 del jueves, 10 de octubre de 2013

A petición de: Sr. Yuma Balleón de B. B. B.

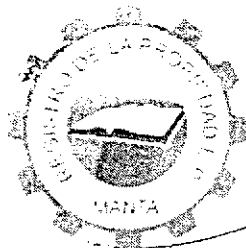
Elaborado por: Juliana Lourdes Macías Suárez
131136755-9



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



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



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

10421

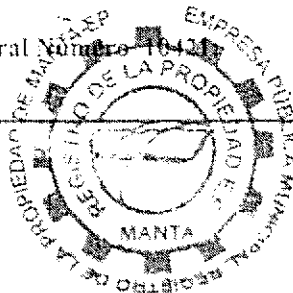


Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 10421

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 17 de diciembre de 2008*
Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano
Cod.Catastral/Rol Ident.Predial: 1130306092



LINDEROS REGISTRALES:

Suite C UNO (C1). Suite ubicada en el Primer Piso del Edificio Santorini, ubicado en esta Ciudad de Manta, compuesto de Sala, Comedor, Cocina, Baño, Dormitorio y que le corresponde la alícuota cero punto sesenta y seis por ciento (0.66%), el mismo que presenta los siguientes linderos y medidas: Por Arriba: Lindera Departamento A- 2 y área comun circulacion. Por Abajo: Lindera con área comun circulacion y transformadores y Bodega 33. Por el Norte: Lindera con área de comun circulacion, partiendo desde el Oeste hacia el este en 3.75m; desde el punto del ángulo 225° en 2.35m. Por el Sur: Lindera con Estacionamiento 54 y 55 y área comun, retiro en 8.30m. Por el Este: Lindera con vacío área comun de escalera en 4.40m. Por el Oeste: Lindera con suite B1, partiendo desde el Sur hacia el Norte, en 3.75m, desde este punto ángulo 135° en 4.65m. Area total: 45,00 M2. SOLVENCIA: La Suite descrita se encuentra libre de Gravamen.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	2.620 21/11/2006	36.006
Compra Venta	Compraventa y Unificación	1.609 18/06/2008	22.227
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	22 09/09/2008	908
Planos	Planos	27 09/09/2008	361
Compra Venta	Compraventa	80 09/01/2009	1.342

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

Compraventa

Inscrito el: martes, 21 de noviembre de 2006

Tomo: 1 Folio Inicial: 36.006 - Folio Final: 36.006

Número de Inscripción: 2.620 Número de Repertorio: 5.631

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 25 de octubre de 2006

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

El Ing. Oscar Efraim Reyes Rodríguez y Arq. Carlos Alfredo Torres Barrios en calidad de Presidente y Gerente respectivamente de la Asociación o Cuentas en Participación "El Barrio Cordoba" ubicada en la Ciudad de Manta, en el Barrio Cordoba, con una Superficie 1.095 m2 Aproximadamente.

DOY FE: Que esta fotocopia es igual a su original, que me fue exhibida y archivada en

El Ing. Oscar Efraim Reyes Rodríguez y Arq. Carlos Alfredo Torres Barrios en calidad de Presidente y Gerente respectivamente de la Asociación o Cuentas en Participación "El Barrio Cordoba" ubicada en la Ciudad de Manta, en el Barrio Cordoba, con una Superficie 1.095 m2 Aproximadamente.

Ing. Oscar Efraim Reyes Rodríguez
NOTARIO PRIMERO DE MANTA

Certificación impresa por: Jd/M

Ficha Registral: 10421

Página:

de 1

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000005056	Asociacion O Cuentas En Participacion Edifi		Manta
Vendedor	13-00152731	Chavez Pico Gloria Edith	Casado	Manta
Vendedor	09-02644111	Joniaux Anchundia Raul Enrique	Casado	Manta

3 Compraventa y Unificación

Inscrito el: miércoles, 18 de junio de 2008

Tomo: 1 Folio Inicial: 22.227 - Folio Final: 22.272
 Número de Inscripción: 1.609 Número de Repertorio: 3.100
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 03 de abril de 2008

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa y Unificación Terreno ubicado en esta Ciudad de Manta. El Municipio representado por Ing Jorge Zambrano Cedeño y Dr. Gonzalo Molina Menendez. Y la Asociacion Cuentas en Participacion Edificio Santorini, representada por el Sr. Carlos Garces. Faja de terreno de 828.00 m2, ubicado en la Calle MJ, del Barrio Perpetuo Socorro de la Parroquia Manta, del Cantón Manta. Sector Barbasquillo. La Asociacion Unifica el predio con otro que fue adquirido el 21 de Noviembre del 2006.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000005056	Asociacion O Cuentas En Participacion Edifi		Manta
Vendedor	80-0000000000151	Ilustre Municipalidad de Manta		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2620	21-nov-2006	36006	36033

1 Propiedad Horizontal

Inscrito el: martes, 09 de septiembre de 2008

Tomo: 2 Folio Inicial: 908 - Folio Final: 981
 Número de Inscripción: 22 Número de Repertorio: 4.954
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 19 de agosto de 2008

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución de Propiedad Horizontal del Edificio denominado Santorini.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000005056	Asociacion O Cuentas En Participacion Edifi		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1609	18-jun-2008	22227	22272

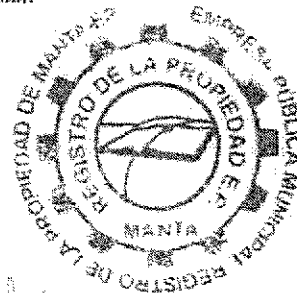
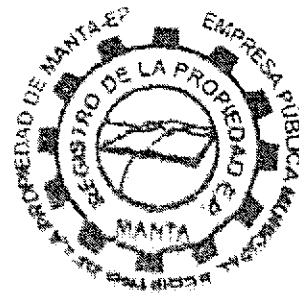
1 Planos

Inscrito el: martes, 09 de septiembre de 2008

Tomo: 1 Folio Inicial: 361 - Folio Final: 366
 Número de Inscripción: 27 Número de Repertorio: 4.955
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 19 de agosto de 2008

Escritura/Juicio/Resolución:



Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución de Plano del Edificio Santorini.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-00000000005056	Asociación O Cuentas En Participación Edifi		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	22	09-sep-2008	908	981

Compraventa

Inscrito el: viernes, 09 de enero de 2009

Tomo: 3 Folio Inicial: 1.342 - Folio Final: 1.377

Número de Inscripción: 80 Número de Repertorio: 128

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 28 de noviembre de 2008

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa de una Suite C-1 En Estacionamiento No 53 y una Bodega No. 18 del Edificio Santorini de esta

C i u d a d d e M a n t a

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	17-06741731	Jaramillo Yerovi Fabian Ramiro	Casado	Manta
Comprador	09-10308329	Salazar Borja Maria Cristina	Casado	Manta
Vendedor	80-00000000005056	Asociación O Cuentas En Participación Edifi		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	22	09-sep-2008	908	981

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1		
Compra Venta	3		
Propiedades Horizontales	1		

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

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

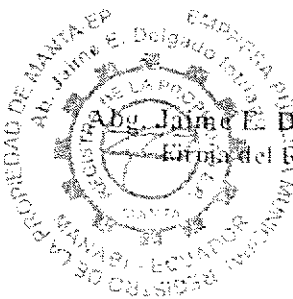
Emitido a las: 11:19:33 del jueves, 10 de octubre de 2013

A petición de: *Sistema Párraga & Cía*

Elaborado por: Juliana Lourdes Macías Suarez
131136755-9

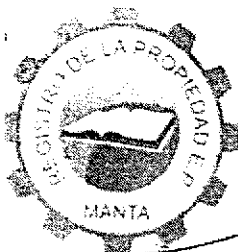


Validez del Certificado 30 días. Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.



El interesado debe comunicar cualquier error en este Documento al Registrador de la Propiedad. Que esta fotocopia es igual a su original, que me fue exhibida y archivada en ejemplar idéntico.

Ficha Registrada No. 128
Página 1 de 1



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 12

10417



Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número: 10417

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 17 de diciembre de 2008*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cod. Catastral/Rol Ident. Predial: 1130306040

LINDEROS REGISTRALES:

Bodega No. 18 Edificio Santorini, ubicado en esta Ciudad de Manta Ubicado en el nivel menos seis, correspondiéndole la alícuota cero punto cero seis por ciento (0.06%), con las siguientes medidas y linderos: Por Arriba: Lindera con área comun circulacion y Estacionamiento 50. Por Abajo: Lindera con terreno Edificio. Por el Norte: Lindera con Bodega 19 en 2,34m. Por el Sur: Lindera con Bodega 17 en 2,34m. Por el Este: Lindera con área comun de rampa en 1,75m. Por el Oeste: Lindera con area comun circulacion en 1,75m. Areaa 4,10 metros cuadrados. SOLVENCIA: La Bodega descrita, a la fecha se encuentra libre d e G r a v a m e n

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	2.620	21/11/2006	36.006
Compra Venta	Compraventa y Unificación	1.609	18/06/2008	22.227
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	22	09/09/2008	908
Planos	Planos	27	09/09/2008	361
Compra Venta	Compraventa	80	09/01/2009	1.342

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

3 Compraventa

Inscrito el: *martes, 21 de noviembre de 2006*
Tomo: I Folio Inicial: 36.006 - Folio Final: 36.033
Número de Inscripción: 2.620 Número de Repertorio: 5.631
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: *miércoles, 25 de octubre de 2006*

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

El Ing. Oscar Efrén Reyes Rodríguez y Arq. Carlos Alfredo Garcés Pastor, en calidad de Presidente y Gerente respectivamente de la Asociación o Cuentas en Participación Edificio Santorini. Inmueble ubicado en la Ciudad de Manta, en el Barrio Córdova, con una Superficie 1.095 m2 Aproximadamente.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000005056	Asociacion O Cuentas En Participacion Edifi		Manta
Vendedor	13-00152731	Chavez Pico Gloria Edith	Casado	Manta
Vendedor	09-02644111	Joniaux Anchundia Raul Enrique	Casado	Manta

Certificación impresa por: Jz/M

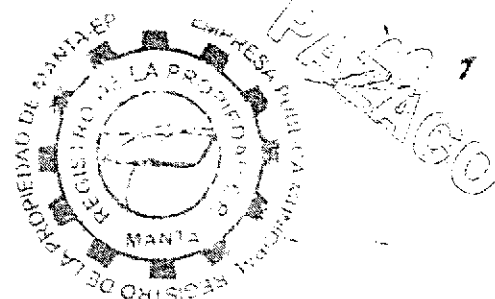
Ficha Registral: 10417

Página: 1 de 1



2.3.3 Compraventa y Unificación

Inscrito el: miércoles, 18 de junio de 2008
 Tomo: 1 Folio Inicial: 22.227 - Folio Final: 22.272
 Número de Inscripción: 1.609 Número de Repertorio: 3.100
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 03 de abril de 2008
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:
 Compraventa y Unificación Terreno ubicado en esta Ciudad de Manta. El Municipio representado por Ing Jorge Zambrano Cedeño y Dr. Gonzalo Molina Menéndez. Y la Asociación O Cuentas en Participación Edificio Santerini, representada por el Sr. Carlos Garces. Faja de terreno de 828.00 m2, ubicado en la Calle M1, del Barrio Perpetuo Socorro de la Parroquia Manta, del Cantón Manta, Sector Barbasquillo. La Asociación Unifica el predio con otro que fue adquirido el 21 de Noviembre del 2006.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000005056	Asociación O Cuentas En Participación Edifi		Manta
Vendedor	80-0000000000151	Ilustre Municipalidad de Manta		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2620	21-nov-2006	36006	36033

3.3.1 Propiedad Horizontal

Inscrito el: martes, 09 de septiembre de 2008
 Tomo: 2 Folio Inicial: 908 - Folio Final: 981
 Número de Inscripción: 22 Número de Repertorio: 4.954
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 19 de agosto de 2008
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:
 Constitución de Propiedad Horizontal del Edificio denominado Santerini

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000005056	Asociación O Cuentas En Participación Edifi		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1609	18-jun-2008	22227	22272

4.3.1 Planos

Inscrito el: martes, 09 de septiembre de 2008
 Tomo: 1 Folio Inicial: 361 - Folio Final: 361
 Número de Inscripción: 27 Número de Repertorio: 1.609
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 19 de agosto de 2008
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:
 Constitución de Planos de la Edificación Santerini

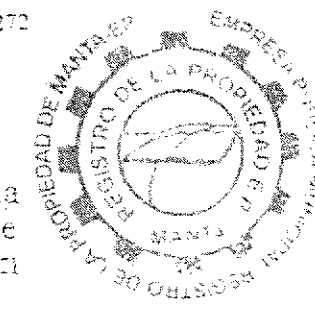
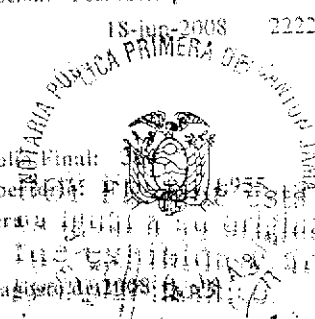
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000005056	Asociación O Cuentas En Participación Edifi		Manta

Certificado de inscripción: J.M.M.

Fecha Registro: 2008

Folios: 2 de 3



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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	22	09-sep-2008	908	981

5. Compraventa

Inscrito el: viernes, 09 de enero de 2009

Tomo: 3 Folio Inicial: 1.342 - Folio Final: 1.377
Número de Inscripción: 80 Número de Repertorio: 128

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 28 de noviembre de 2008

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa de una Suite C 1 Un Estacionamiento No. 53 y una Bodega No. 18 del Edificio Santorini de esta
C i u d a d d e M a n t a

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

Calidad	Cédula o R.I.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	17-06741731	Jaramillo Yerovi Fabian Ramiro	Casado	Manta
Comprador	09-10308329	Salazar Borja Maria Cristina	Casado	Manta
Vendedor	80-000000005056	Asociacion O Cuentas En Participacion Edifi		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	22	09-sep-2008	908	981

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1		
Compra Venta	3		
Propiedades Horizontales	1		

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

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

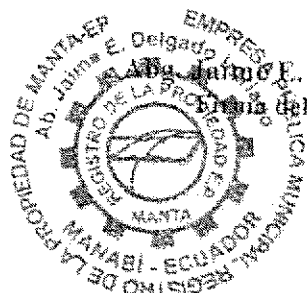
Emitido a las: 11:13:39 del jueves, 10 de octubre de 2013

A petición de: Sr. Ylmar Bodega de la Cruz

Elaborado por: Juliana Lourdes Macias Suarez
131136755-9



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



Abd. Jairo E. Delgado Intrago
Firma del Registrador

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



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

CSD-1-25

Nº 102957

No. Certificación: 102957

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 21 de mayo de 2013

No. Electrónico: 12873

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: 1-13-03-06-092

Ubicado en: SANTORINI SUITE C1

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	45,00	M2
Área Comunal:	10,71	M2
Área Terreno:	12,74	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario

JARAMILLO YEROVI FABIAN Y MARIA SALAZAR

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	8281,00
CONSTRUCCIÓN:	18384,30
	26665,30

32 258,96

Son: VEINTISEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO DOLARES CON TREINTA CENTAVOS

Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor del Sueldo actual de acuerdo al sector aprobado mediante Ordenanza por el Concejo Cantonal de Manta en Diciembre 29 de 2011, para el Bienio 2012-2013.

Arg. Daniel Ferrn S.

Director de Avalúos, Catastros y Registros

NOTARIO



DOY FE: Que esta fotocopia es igual a su original que me fue exhibida y archivo un ejemplar idéntico

Impreso por:

MARIA NIVEL

1: 2.13

26665
40.00

24665
2954

37619



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 103241

No. Certificación: 103241

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 21 de mayo de 2013

No. Electrónico: 12872

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: 1-13-03-06-040

Ubicado en: SANTORINI BOD 18

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	4,10	M2
Área Comunal:	0,98	M2
Área Terreno:	1,16	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad

Propietario

JARAMILLO YEROVI FABIAN Y MARIA SALAZAR

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	754,00
CONSTRUCCIÓN:	670,56
	1424,56

Son: UN MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO DOLARES CON CINCUENTA Y SEIS CENTAVOS

Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor del sueto actual de acuerdo al sector aprobado mediante Ordenanza por el Concejo Cantonal de Manta en Diciembre 29 de 2011, para el Bienio 2012-2013.

[Firma]
Dir. Daniel Ortiz S.

Director de Avalúos, Catastros y Registros



Impreso por: MARIS REYES 21/05/2013 15:23:59

1425
4.27

1852



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPEDE VALORADA

USD 1.25

Nº 103070

No. Certificación: 103070

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 21 de mayo de 2013

No. Electrónico: 12871

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: 1-13-03-06-087

Ubicado en: SANTORINI EST. 53

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	12,75	M2
Área Comunal:	3,03	M2
Área Terreno:	3,61	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario

JARAMILLO YEROVI FABIAN Y MARIA SALAZAR

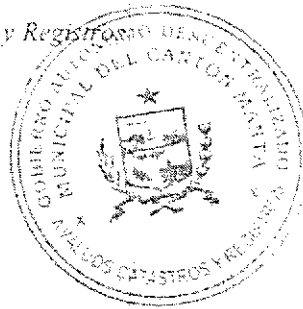
CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	2346,50
CONSTRUCCIÓN:	1822,60
	4169,10

Son: CUATRO MIL CIENTO SESENTA Y NUEVE DOLARES CON DIEZ CENTAVOS

Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor del Sueto actual de acuerdo al sector aprobado mediante Ordenanza por el Concejo Cantonal de Manta en Diciembre 29 de 2011, para el Bienio 2012-2013.

Director de Avalúos, Catastros y Registros



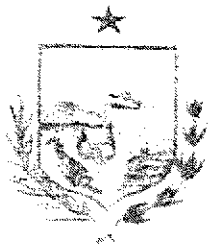
DOY FE: Que esta fotocopia es igual al original, que me fue exhibida y archivo un ejemplar idéntico.

Fecha: 21/05/13

4169

1051

8170



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 57748

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de URBANO
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION
perteneiente a JARAMILLO YEROVI FABIAN Y MARIA SALAZAR
ubicada SANTORINI SUITE CI, BODEGA 18, EST. 53
cuyo AVALUÓ COMERCIAL PTE. COMPRAVENTA
de \$32258.96 TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CINCENTA Y OCHO (98/100) DOLARES entidad
de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRAMITE COMPRAVENTA

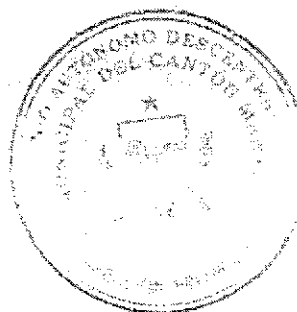
JMOREIRA

21 MAYO 2013

Manta, _____ de _____ del 20 _____

ING. ERIKA PA ZMIÑO

Director Financiero Municipal





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1-25

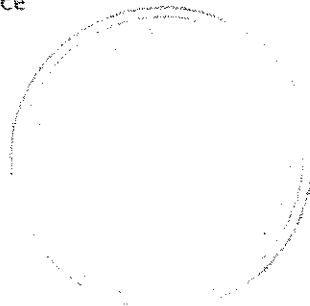
Nº 83280

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 JARAMILLO JERONIMIAN Y MARIA SALAZAR.
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

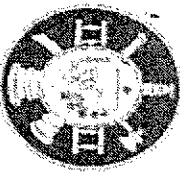
Manta, 21 de mayo de 2013

VALIDA PARA LA CLAVE
1130306087 SANTORINI EST. 53
1130306040 SANTORINI BOP 18
1130306092 SANTORINI SUITE C1
Manta, veinte y uno de mayo del dos mil trece



DOY FE: Que esta fotocopia es igual a su original, que me fue exhibida y archivo un ejemplar idéntico.

Firma a: [Firma]
D. Paulo Alberto Zambrano Rosales
Notario Público del Cantón Manta



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11
entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

COMPROBANTE DE PAGO

0027515

102
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CIRUC: JAKAMILLO YEROVI FABIAN Y MARIA
NOMBRES :
RAZÓN SOCIAL: SANTORINI SUITE C.1
DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: MARGARITA ANCHUNDIA L.
CAJA:
FECHA DE PAGO: 23/10/2013 10:59:41

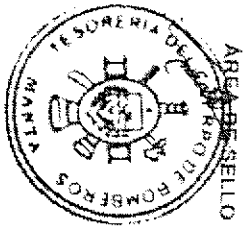
VALOR DESCRIPCIÓN

VALOR

3.00

TOTAL A PAGAR

VALIDO HASTA MARTES 21 de enero de 2014
CERTIFICADO DE SOLVENCIA



ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

ORIGINAL CLIENTE



I. MUNICIPALIDAD DE MANTA

PROPIEDAD HORIZONTAL

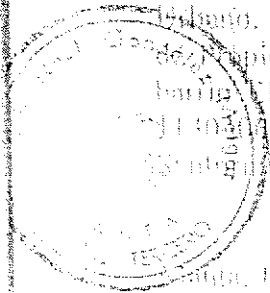
En base al informe No. 233-DEUM-MCS P.H.# 17-1513, de junio 24 de 2008, emitido por el Dr. Miguel Camino Director de Planeamiento Urbano, atento a lo prescrito en el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, la suscrita Alcaldesa de Manta (e) y, de acuerdo a lo solicitado por el Arq. Carlos Alfredo Garcés Pastor, Representante de la ASOCIACION O CUENTAS EN PARTICIPACION EDIFICIO SANTORINI, propietaria del predio de clave catastral # 1130306000 ubicado en la calle M-1 del barrio El Morciélagu de la parroquia Manta, cantón Manta, hace esta declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio denominado "SANTORINI".

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

Manta, Junio 27 de 2008

Ab. Marcel Chávez de Cevallos
ALCALDE DE MANTA, ENE

Con fecha de junio 27 de 2008, la Alcaldesa de Manta Ene. Ab. Marcela Chávez de Cevallos en uso de la facultad que le otorga el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal y en base al informe No. 233-DEUM-MCS P.H.# 017-1513 de junio 24 de 2008, emitido por el Dr. Miguel Camino, Director de Planeamiento Urbano, procedió a efectuar la declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio "SANTORINI", ubicado en la calle M-1 del barrio El Morciélagu de la parroquia Manta, cantón Manta, clave catastral # 1130306000 de propiedad de la Asociación O Cuentas en Participación Edificio Santorini representada por el Arq. Carlos Alfredo Garcés Pastor.



Manta, Junio 27 de 2008

Ab. Pablo Alberto Zumbraño Cobena
SECRETARIO PRINCIPAL (E) DEL CANTÓN JAMA

RECIBIDO

Unsol



I. MUNICIPALIDAD DE MANTA

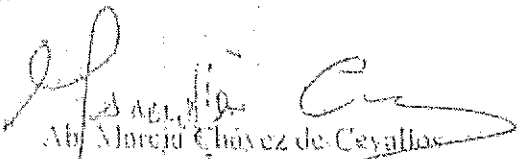
Horisot

PROPIEDAD HORIZONTAL

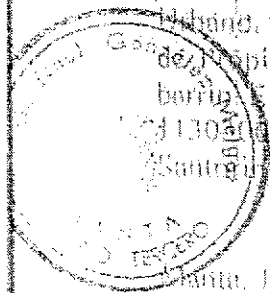
En base al informe No. 288-DPUM-MCS P.H.# 17-1513, de junio 24 de 2008, emitido por el Dr. Miguel Camino, Director de Planeamiento Urbano, atento a lo prescrito en el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, la suscrita Alcaldesa de Manta (e) y, de acuerdo a lo solicitado por el Arq. Carlos Alfredo Garcés Pastor, Representante de la ASOCIACION O CUENTAS EN PARTICIPACION EDIFICIO SANTORINI, propietario del predio de clave catastral # 1130306000, ubicado en la calle M-1 del barrio El Murciélago de la parroquia Manta, cantón Manta, hace esta declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio denominado "SANTORINI".

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

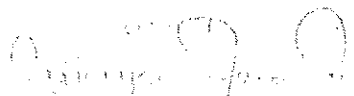
Manta, Junio 27 de 2008


Ab. Marcia Chávez de Cevallos
ALCALDE DE MANTA ENC

Con fecha de junio 27 de 2008, la señora Alcaldesa de Manta Enc., Ab. Marcia Chávez de Cevallos en uso de la facultad que le otorga el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, y en base al informe No. 288-DPUM-MCS-P.H.# 017-1513, de junio 24 de 2008, emitido por el Dr. Miguel Camino, Director de Planeamiento Urbano, procedió a efectuar la declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio "SANTORINI", ubicado en la calle M-1 del barrio El Murciélago de la parroquia Manta, cantón Manta, con clave catastral # 1130306000 de propiedad de la Asociación o Cuentas en Participación Edificio Santorini representada por el Arq. Carlos Alfredo Garcés Pastor.



Manta, Junio 27 de 2008



EDIFICIO SANTORINI

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO SANTORINI INCORPORADO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Considerando:

Que el Edificio denominado "SANTORINI", está compuesto de solar y de una edificación tipo edificio, que se levanta sobre el solar sin número del Barrio El Murciélago, Cantón Manta, Provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio, entre las que se destacan dos subterráneos para parqueos, la planta baja y 9 pisos altos con sus respectivos departamentos. Edificio, cuyo fin es el de Residencia permanente o vacacional.

Que es necesario expedir el Reglamento Interno de Copropietarios del "Edificio SANTORINI", con el fin de que contenga las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes y al mantenimiento y conservación del edificio.

Que la Asamblea de Copropietarios del "Edificio SANTORINI", celebrada el día XX, y de conformidad con lo establecido en el artículo once de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo treinta y dos del Reglamento de la antedicha Ley, resuelve:

Expedir el siguiente:

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL "EDIFICIO SANTORINI"

CAPITULO I DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

Art. 1.- **ÁMBITO DEL REGLAMENTO.**- El Reglamento Interno de Copropietarios del "Edificio SANTORINI", se rige por lo determinado en la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal, su respectivo Reglamento, y la Ordenanza Municipal del cantón Manta sobre Propiedad Horizontal, y el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

Art. 2.- **OBJETO.**- El presente Reglamento Interno tiene por objeto establecer los principios y normas sobre administración, conservación, uso de los bienes comunes del Edificio, las funciones que corresponden a la Asamblea de Copropietarios, facultades y forma de elección del Administrador, distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios y todo lo que converge a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del edificio.

Art. 3.- **OBLIGATORIEDAD.**- Las disposiciones del presente Reglamento Interno, tienen el carácter de obligatorias, y deberán ser acatadas sin distinción, por todos los copropietarios, arrendadores, ocupantes, tenedores a cualquier título, sean estos personas naturales o jurídicas, incluyendo los ocupantes ocasionales o temporales del Edificio, a los trabajadores.

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO SANTORINI

dependientes, funcionarios o colaboradores, guardianes, visitantes, y vinculados de las personas naturales o jurídicas que ocupen por cualquier causa legal, el Edificio.

Art. 4.- VIGENCIA.- El Reglamento Interno de Copropietarios del "Edificio SANTORINI", entrará en vigencia desde su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, y se mantendrá vigente mientras subsista el actual Régimen de Propiedad Horizontal del "Edificio SANTORINI".

Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO SANTORINI.- El "EDIFICIO SANTORINI" está compuesto por un cuerpo principal de nueve pisos de alto, una planta baja y dos plantas de subsuelos ocupadas como aparcamiento de vehículos. El inmueble tiene las características de un edificio inteligente; tiene instalaciones de aire acondicionado central por departamentos y acabados de lujo en las áreas de uso común. La estructura del edificio es de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre una losa de cimentación profunda. Las paredes son de bloque alivianado de cemento. Los pisos están nivelados y revestidos de porcelanato extranjero. Tiene dos ascensores japoneses marca Mitsubishi. Sus instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y toma corrientes de ciento diez voltios, cableado dedicado para teléfono y TV. Cuenta con una planta de emergencia. Tiene un sistema hidrosanitario con tuberías, herrajes y accesorios de procedencia americana. El edificio cuenta con un sistema de seguridad y combate contra incendios que incluye una red de agua a presión, cajetines con mangueras y extintores por piso, sprinklers en los sótanos, lámparas de emergencia y detectores de humo en los corredores. Además tiene una infraestructura de alarmas contra incendio. La fachada es de mampostería y vidrio en ventanas. La cubierta es de hormigón armado.

CAPÍTULO II DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

Art. 6.- BIENES EXCLUSIVOS.- Son bienes de dominio exclusivo: los departamentos, las bodegas y los parqueos pertenecientes a los copropietarios, los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal del "Edificio SANTORINI".

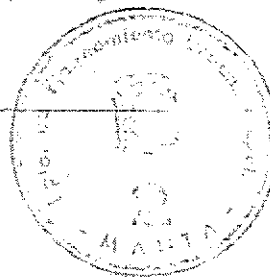
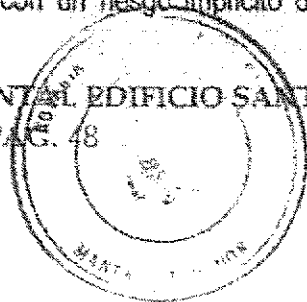
Art. 7.- DESTINO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- El propietario de un departamento, bodega o parqueo de vehículos, o la persona a quien el propietario lo cedere a título de dueño, arrendatario, concesionario, comodatario, usuario, etc. no podrá destinarlo para un objeto ilícito, o que afecte a las buenas costumbres, o a la tranquilidad o seguridad de sus vecinos, o a la seguridad y buena conservación del edificio y sus partes, o a un objeto distinto al que se indica en este Reglamento.

Los departamentos no podrán destinarse para discotecas, venta de discos, unidades de producción industrial, ni artesanal, restaurantes, cafeterías, abacerías, licoreras, salas de juego, u otro uso o destinación que no sea la de vivienda sea esta vacacional o permanente.

En las bodegas no podrán almacenarse alimentos perecibles, combustibles, productos combustibles o malolientes, o materiales con un riesgo implícito de siniestro por fuego o acción química.

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO SANTORINI

PAG. 48



EDIFICIO SANTORINI

MAZAGO

Art. 8.- DERECHOS Y FACULTADES SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos del "Edificio SANTORINI", podrán usar su departamento, bodega o parqueo de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento, y de este reglamento interno. Cualquiera que sea el acto jurídico que se realice en un bien exclusivo, comprenderá los derechos sobre los bienes de propiedad común que corresponda al titular del dominio del departamento, bodega o parqueo.

Art. 9.- TRIBUTOS SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Los impuestos, tasas, contribuciones y demás tributos que afecten a los bienes exclusivos serán de cuenta y cargo de cada uno de sus propietarios.

Art. 10.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario:

- Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la solidez o salubridad del "Edificio SANTORINI", y que dichas modificaciones cuenten con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, así como también que se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno; y,
- Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte de la Muy Ilustre Municipalidad de Manta, si ello fuere necesario.

Art. 11.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Son obligaciones de los propietarios o usuarios respecto de los bienes exclusivos las siguientes:

- Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de los departamentos, bodegas o parqueos, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien exclusivo;
- Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a los bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;
- Mantener el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad.

Art. 12.- PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE SUS BIENES EXCLUSIVOS.- Esta prohibición se refiere a los propietarios y usuarios de los bienes exclusivos con relación a ellos:

- Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno;
- Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno. Las obras permitidas requerirán de la autorización

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO SANTORINI

PAG. 49

Ab. Pablo Alberto Zambrano Cordera
MAYOR ALCALDE DEL CANTÓN MANTA

EDIFICIO SANTORINI

- de la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en el artículo ocho del presente reglamento interno;
- c) Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para el cual fue construido, es decir, la vivienda, así como también les está prohibido usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la Ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o cuando afecten el aseo o la salubridad del Edificio;
 - d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
 - e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
 - f) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento, y al presente reglamento interno.
 - g) No se podrán mantener ningún tipo de mascotas en los departamentos.
 - h) Los niveles de música no podrán ser motivos de protesta de los vecinos.

CAPÍTULO III DE LOS BIENES COMUNES

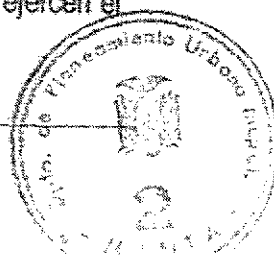
Art. 13.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del "Edificio SANTORINI", las áreas de circulación exterior, retiros, oficina del administrador, escaleras, ascensores, cuartos de equipos, cuartos técnicos, lobbys, cuartos de equipos de ascensores, cuartos de bombas, terrazas de aires acondicionados, circulación de sótano, y áreas verdes, y el ingreso a los cuartos técnicos se lo hará dentro de las oficinas respectivas, los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal del "Edificio SANTORINI"

Art. 14.- DERECHOS INSEPARABLES.- La copropiedad, uso y goce sobre los bienes comunes son proporcionales e inseparables de la propiedad, uso y goce de los bienes exclusivos. En la enajenación, gravamen o limitación de dominio de éstos, estará incluida la respectiva cuota sobre aquéllos.

Art. 15.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del "Edificio SANTORINI", y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

Los bienes comunes del "Edificio SANTORINI", no podrán ser apropiados ni individual, ni exclusivamente, y sobre ellos, cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario, y dependiente, cuya cuota de participación está establecida en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Art. 16.- REPARACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios aprobará la reparación de los bienes comunes, de acuerdo con la propuesta presentada por el Administrador. Si se tratan de reparaciones necesarias y urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen el



EDIFICIO SANTORINI

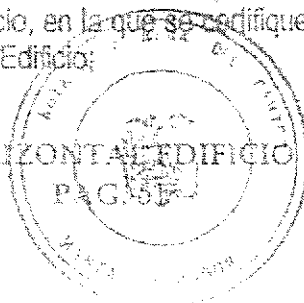
derecho de dominio, el Administrador podrá proceder a su inmediata realización sin esperar la autorización de la Asamblea de Copropietarios.

Art. 17.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el Directorio General y/o el Administrador y/o el Presidente, siempre y cuando, no contravenga la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, el presente reglamento interno, la Ordenanza Municipal del cantón Manta sobre Propiedad Horizontal, el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

Art. 18.- PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS Y USUARIOS.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, y, en general, a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del "Edificio SANTORINI", respecto de los bienes comunes lo siguiente:

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes;
- b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
- c) Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
- d) Colocar objetos tales como: ropa, alforabras o similares en la fachada del Edificio;
- e) Obstruir las áreas comunes que sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del inmueble, quedando facultado el Presidente y/o el Administrador para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones de la realizará de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno;
- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- h) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada del Edificio, en las paredes o cualquier otra de las áreas comunes;
- i) Oponerse a la entrada de sus bienes exclusivos, del Presidente y del Administrador, obreros o técnicos designados por ellos para el control de funcionamiento, la reparación de los daños existentes en los bienes comunes; (Se exhibirá y archivará un original que me repare los daños existentes en los bienes comunes); (Se exhibirá y archivará un original que me repare los daños existentes en los bienes comunes);
- m) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones o compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sea por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados;
- n) Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita dirigida por el Administrador del Edificio, en la que se certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el Edificio;

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO SANTORINI



- c) El Administrador por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
- p) Utilizar los bienes comunes del Edificio como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.

CAPÍTULO IV DE LAS SANCIONES

Art. 19.- SANCIONES.- La realización de uno o más actos prohibidos, será sancionado de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno, sin perjuicio del pago de las reparaciones e indemnizaciones a que hubiere lugar.

Art. 20.- DE LA VESTIMENTA.- Toda persona que ingrese al Edificio, sea de forma esporádica o habitual, deberá presentar la vestimenta adecuada, esto es, que no se permitirá el ingreso de personas semidesnudas o que de alguna manera atenten contra el pudor de los demás copropietarios.

Art. 21.- DE LOS PARQUEOS Y ÁREAS DE INGRESO.- Los copropietarios solamente podrán estacionarse en los sitios asignados a cada cual, es decir, los parqueos ubicados en los subsuelos del Edificio. Los chóferes permanecerán en dichas zonas solamente cuando realicen el lavado del vehículo, quedando prohibido a los chóferes el uso de lobby, pasillos, interiores, bodegas, etc. De igual manera, queda prohibido a los guardaespaldas, empleados domésticos o cualquier otro trabajador en dichas zonas. Los servicios de limpieza, mantenimiento, y pintura de los subsuelos de parqueos, será ordenado por el Administrador. Es prohibido hacer uso del pito, o alambas en los parqueos.

Así mismo por seguridad, y por prohibición expresa de las correspondientes autoridades de tránsito, es prohibido estacionar vehículos en la parte frontal del Edificio, es decir, en la Avenida M1.

El incumplimiento de cualquiera de estas disposiciones, será sancionado con una multa de treinta dólares de los Estados Unidos de América, que serán destinados al fondo de reserva común. En caso de reincidencia, la multa será el doble.

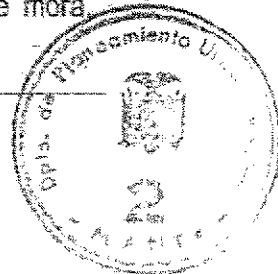
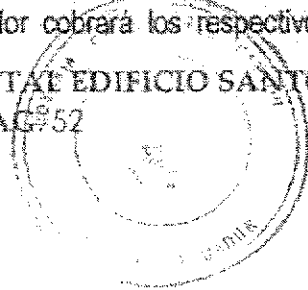
ART. 22.- DEL RUIDO.- Está prohibido hacer ruido que alteren la tranquilidad de los copropietarios. Quienes infrinjan esta disposición, serán sancionados con una multa de treinta dólares de los Estados Unidos de América, que serán destinados al fondo de reserva común. En caso de reincidencia, la multa será el doble.

Art. 23.- DE LAS MASCOTAS.- En razón de la actividad residencial del Edificio, queda terminantemente prohibido, la admisión de mascotas y/o animales domésticos. Su incumplimiento dará lugar a la denuncia a las Autoridades de Sanidad, sin perjuicio de la respectiva multa de treinta dólares de los Estados Unidos de América.

Art. 24.- MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS.- En caso de mora en el pago de expensas ordinarias y extraordinarias, el Administrador cobrará los respectivos intereses de mora.

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO SANTORINI

PAG 52



EDIFICIO SANTORINI

PAZCO

calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes atrasado sin cancelación, a más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que ocasionen.

Si un copropietario o usuario no pagare las expensas establecidas, pasados los treinta días de acordadas, el Administrador podrá iniciar las acciones legales para su cobro de conformidad con la legislación vigente.

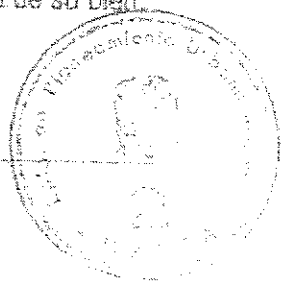
Los copropietarios, en razón del derecho de uso del departamento, bodega o parqueo otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios, emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las obligaciones por parte de éstos, asumirán dicho incumplimiento y, deberán además de solicitar el establecimiento de sanciones antes detalladas, dar por terminado el contrato de arrendamiento o comodato y proceder a la recuperación del departamento de vivienda en forma inmediata, observando el procedimiento convenido en el contrato o cualquier otro previsto en la Ley.

Art. 25.- OTRAS SANCIONES. - La Asamblea de Copropietarios estará facultada a imponer sanciones de acuerdo a la gravedad del incumplimiento del presente reglamento interno, y de las demás disposiciones que regulan la propiedad horizontal.

CAPITULO V DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Art. 26.- DERECHOS Y OBLIGACIONES. - Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Edificio, y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
- Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos del Edificio y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento, y de este Reglamento Interno;
- Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión a través del voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento General, y del reglamento interno le asignan como miembro de ese órgano colegiado;
- Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que rigen el régimen de propiedad horizontal, acatar las resoluciones y disposiciones de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador;
- Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;
- Permitir a la persona que ejerza la administración del Edificio, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
- Notificar al Administrador del Edificio, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, quedará encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia;



- h) Introducir cláusula especial, en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al presente reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por el Directorio General. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican anteriormente al Administrador del Edificio, previa a la celebración de los mismos. El Administrador no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanados del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Órganos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;
- i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;
- j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle el Administrador del Edificio. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;
- k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,
- l) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento, y en el presente Reglamento Interno.

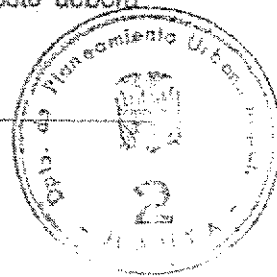
Art. 27.- DERECHO DE USO DE SERVICIOS COMUNALES.- Para que los copropietarios o usuarios tengan derecho a recibir y usar los servicios comunes, deberán estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que fije la Asamblea de Copropietarios.

Art. 28.- OBLIGACION ESPECIAL.- El hecho que un bien exclusivo haya permanecido cerrado o sin ser habitado, no exonera al copropietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias y, en caso de mora, los respectivos intereses calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador por cada mes o fracción de mes decurrido sin cancelación.

Art. 29.- REPRESENTACION.- Cuando un bien exclusivo pertenezca a dos o más personas, estas deberán nombrar un mandatario en forma legal para que los represente en todo lo relacionado con la propiedad y su administración.

CAPITULO VI DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO

Art. 30.- DE LA APROBACION DEL PRESUPUESTO.- La Asamblea General de Copropietarios, en su reunión ordinaria, analizará y aprobará con la votación de más de la mitad de los asistentes a la misma, el presupuesto de mantenimiento, conservación, seguridad y demás gastos presentados por el Administrador. Dicho presupuesto deberá



EDIFICIO SANTORINI

tomar en cuenta el déficit o el superávit del ejercicio anterior. El presupuesto tendrá vigencia por un año fiscal, esto es: desde enero hasta diciembre de cada año.

Art. 31.- DE LA ADMINISTRACION DE LOS BIENES COMUNES.- La Administración de los bienes comunes estará a cargo del Administrador del Edificio.

Art. 32.- EXPENSAS ORDINARIAS.- Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de conserjes y empleados del condominio, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de ascensores, mantenimiento de jardines y áreas comunes, mantenimiento de equipos, útiles de limpieza, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustibles para equipos del condominio y su seguro.

Es obligación de todos los copropietarios del Edificio, contribuir al pago de gastos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes, proporcionalmente a la alícuota que cada uno de ellos mantenga sobre los bienes comunes según el presupuesto aprobado.

Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al conjunto de vivienda o al centro comercial constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

Cada Copropietario es responsable de los aportes a los que se refiere el inciso anterior desde cuando adquiere el dominio de un bien exclusivo. Ningún copropietario estará exento de esta obligación, aun cuando haya cedido sus derechos, renunciado a ellos o abandonado su propiedad, mientras sea el titular de dominio. Quienes en su nombre sean tenedores, usuarios o usufructuarios serán solidariamente responsables por dichos conceptos, que se deben de pagar los primeros días del mes.

Art. 33.- DEFICIT PRESUPUESTARIO.- Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea de Copropietarios, resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y mejora de los bienes comunes, se convocará a una Asamblea Extraordinaria en la que se acordarán los ajustes requeridos y se fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios, las que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.

Art. 34.- EXPENSAS EXTRAORDINARIAS.- Expensas extraordinarias son las que requiere la Asamblea de Copropietarios para obras ocasionales en las partes o inserciones en el Edificio, y no se destinarán para cubrir expensas ordinarias.

Art. 35.- REPOSICION EN LOS BIENES COMUNES POR DANOS.- Los gastos de reparación o reposición que se originen en actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, serán de cuenta exclusiva del copropietario y usuario responsable en forma solidaria.

Art. 36.- DEL FONDO COMUN DE RESERVA.- Se establece la obligación de crear un Fondo Común de Reserva para reparaciones de los bienes de dominio común, para gastos comunes urgentes o imprevistos por fuerza mayor como accidentes y terremotos y para gastos

EDIFICIO SANTORINI

programados que deban realizarse a futuro de acuerdo a la vida útil de materiales y elementos, como la pintura o recubrimiento exterior del inmueble y reparaciones de cubiertas y techos. Este fondo se formará por un porcentaje de recargo no menor al cinco por ciento (5%) sobre los gastos comunes, y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios.

CAPITULO VII

GOBIERNO, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL DEL EDIFICIO

Art. 37.- ORGANOS ADMINISTRATIVOS. - La administración y control del Edificio estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador.

Art. 38.- DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS. - La Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios, reunidos con el quórum y las demás condiciones exigidas por la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y el presente reglamento interno.

Art. 39.- DERECHO DE VOTO. - Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al bien exclusivo, según sea el caso; siempre y cuando estén al día en sus pagos.

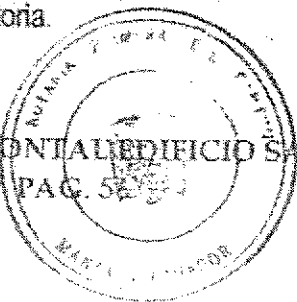
Art. 40.- DIRECCION DE LA ASAMBLEA. - La Asamblea estará presidida por un Presidente designado por la Asamblea General. Actuará como Secretario de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda, el Administrador en caso de falta de éste, se nombrará un Secretario ad hoc. El Presidente será elegido por la Asamblea para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. En caso de ausencia temporal del Presidente podrá presidir la Asamblea otro copropietario designado para el efecto. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de copropietario del Edificio declarado en propiedad horizontal.

Art. 41.- SESIONES. - La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán una vez por año calendario, y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones extraordinarias se realizarán cuando fueran convocadas, para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

Art. 42.- CONVOCATORIA. - La convocatoria a Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el Presidente o el Administrador, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 50% del total de votos del Edificio.

En caso que el Presidente o el Administrador, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 60% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO SANTORINI



EDIFICIO SANTORINI

16-52
24-60

Art. 48.- APROBACION DE ACTAS.- Las actas de la Asamblea serán aprobadas en la misma sesión; llevarán las firmas autógrafas del Presidente y del Secretario. El Administrador llevará bajo su responsabilidad, el Libro de Actas en originales.

Art. 49.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones de la Asamblea son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

Art. 50.- DEBERES Y ATRIBUCIONES.- Son deberes y atribuciones de la Asamblea General:

- a) Elegir y remover de su cargo al Administrador y al Presidente de la Asamblea de Copropietarios; este último a su vez será el Presidente del Directorio General;
- b) Elegir y remover de sus cargos, a los cinco miembros que conforman el Directorio General;
- c) Examinar y resolver sobre informes, cuentas, balances y presupuestos que le presentaren el Directorio General, el Presidente y/o el Administrador;
- d) Señalar de acuerdo con este Reglamento, las cuotas de contribución de cada copropietario para las expensas ordinarias y extraordinarias de los bienes comunes generales e individuales y, seguros obligatorios;
- e) Revocar o reformar las decisiones del Directorio General, del Presidente y/o del Administrador, que sean contrarias a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento, y a este reglamento interno;
- f) Expedir o reformar y protocolizar el reglamento interno del inmueble, e interpretarlo con fuerza obligatoria;
- g) Ordenar, cuando lo estime necesario o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración;
- h) Exigir al Administrador, cuando lo creyera conveniente, una garantía para que responda por el fiel y correcto desempeño de su cargo, determinando la forma en que ha de rendirse esa garantía y el monto de la misma;
- i) Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del Edificio;
- j) Autorizar al Presidente o al Administrador, la contratación del seguro obligatorio que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General;
- k) Resolver cualquier asunto inherente a la administración del Edificio; y aquéllos que le planteen: el Presidente, el Administrador, o los copropietarios.

Art. 51.- DEL DIRECTORIO GENERAL.- El Directorio General estará integrado por cinco copropietarios del Edificio, elegidos por la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y en su Reglamento General. *Yo, FE: Que esta fotocopia es una copia fiel del original, que me ha sido entregado por el Sr. JAMA A. ...*

Los miembros del Directorio durarán un año en el ejercicio de su cargo y podrán ser reelegidos indefinidamente.

Ab. Pablo Alberto Zambrano López
NOTARIO PRIMERO DE LA CANTÓN JAMA

Art. 52.- DIRECCION Y SECRETARIA.- El Directorio General estará presidido por su Presidente, elegido por la Asamblea, y a falta temporal de éste por otro de sus miembros.

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO SANTORINI

EDIFICIO SANTORINI

elegido para dicho efecto. Si la ausencia es definitiva, la Asamblea de Copropietarios designará su reemplazo. Actuará como Secretario del Directorio General, el Secretario de la Asamblea de Copropietarios, quien tiene solamente voz y no voto.

Art. 53.- RENUNCIA.- El Directorio General deberá aceptar las renunciaciones y conceder las licencias solicitadas por sus miembros, siempre y cuando no afecten a su funcionamiento regular y que las formulaciones no fueran dolosas o intempestivas. Las pertinentes resoluciones deberán constar en el acta de la respectiva reunión. A falta de resolución favorable, el miembro respectivo deberá continuar en sus funciones hasta tanto sea reemplazado.

Art. 54.- CONVOCATORIA Y SESIONES.- El Directorio General se convocará y tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las reuniones ordinarias se las realizarán durante los tres primeros meses de cada año, y las extraordinarias, durante los nueve últimos meses del año.

Art. 55.- REUNIONES UNIVERSALES.- El Directorio General podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento o lugar, siempre que concurren todos sus miembros principales, en cuyo caso se tratará de una reunión universal.

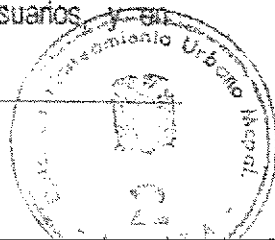
Art. 56.- QUORUM.- El quórum para las reuniones del Directorio General estará integrado por la concurrencia de un número de miembros que representen más de la mitad. Si no hubiere tal quórum se hará una segunda convocatoria, la que podrá iniciarse una vez que hayan transcurrido al menos sesenta minutos desde la hora en que fue convocada la primera reunión, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de miembros que asistan.

Art. 57.- REPRESENTACION.- A las reuniones del Directorio General asistirán su Presidente, sus miembros y el Secretario del mismo. De ser el caso, el Directorio General podrá invitar a una o varias personas para tratar específicamente el asunto inherente y puntualizado en la convocatoria. El Directorio podrá solicitar la presencia en sus sesiones de Asesores Especializados o Profesionales que, asistirán con voz pero sin voto. En ningún otro caso se permitirá la participación de persona alguna, inclusive tratándose de copropietarios del edificio.

Art. 58.- VOTACION Y DECISIONES.- Cada miembro del Directorio General tiene derecho a un voto. Las decisiones del Directorio General se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los concurrentes a la sesión. En caso de empate en la votación, el Presidente del Directorio General la dirimirá.

Art. 59.- APROBACION DE ACTAS.- Las actas del Directorio General deberán ser aprobadas en la misma reunión: llevarán las firmas autógrafas del Presidente, del Directorio General y del Secretario, quien dará fe de lo resuelto. El Secretario llevará bajo su responsabilidad, un Libro de reuniones de las Actas originales.

Art. 60.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones que adopte el Directorio General son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios y en



general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos y/o comunes del Edificio.

Art. 61.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL DIRECTORIO GENERAL.- Son deberes y atribuciones del Directorio General:

- a) Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presentare la Administración;
- b) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la proforma del presupuesto anual de gastos del edificio; la que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán;
- c) Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del Edificio;
- d) Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesan a los bienes del inmueble declarado en propiedad horizontal;
- e) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General, el proyecto de Reglamento Interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- f) Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración del Edificio;
- g) Autorizar por escrito al Administrador, para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes, y señalar sus respectivas remuneraciones; y,
- h) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del Edificio, y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.

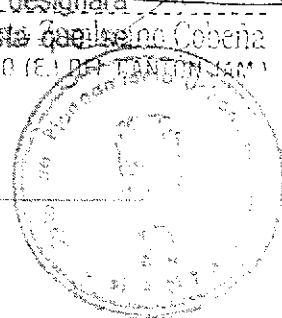
Adicionalmente, podrá ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignan la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

Art. 62.- DEL PRESIDENTE.- El Presidente de la Asamblea General de Copropietarios, que además será el Presidente del Directorio General, según corresponda, será elegido por la Asamblea General para el periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de Copropietario.

Art. 63.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL PRESIDENTE.- Son atribuciones y deberes del Presidente:

- a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda;
- b) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General, y, cuando sea del caso, dirimir la votación ejerciendo el mismo;
- c) En caso de falta o impedimento temporal del Administrador, designar provisionalmente su reemplazo o delegará a otro copropietario las mismas funciones que el Administrador resuelva lo más conveniente;

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO SANTORINI



EDIFICIO SANTORINI

d) Previa autorización de la Asamblea General, contratará una póliza de seguro contra incendio y daños a los ascensores, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y, cuidar de sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes, los contratará a favor de los copropietarios; y,

e) Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquellas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

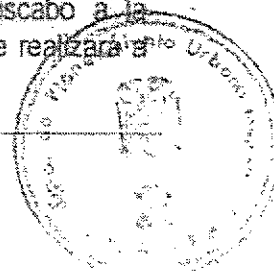
Art. 64.- DEL ADMINISTRADOR. - La persona que ejerza la administración del Edificio, será elegida por la Asamblea de Copropietarios, para el período de un año, pudiendo ser reelegida indefinidamente. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario del inmueble. Si la persona que ejerza la administración faltare temporalmente, se delegará a otro copropietario esas funciones y, si la falta fuere definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.

Art. 65.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR. - Son atribuciones y deberes de la persona que ejerza la Administración:

- a) Administrar los bienes comunes del Edificio, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
- b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del Edificio y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
- c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal, y de su Reglamento General, el proyecto de reglamento interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- e) Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este reglamento interno;
- f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Edificio; y, la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos del Edificio; cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO SANTORINI

PAG: 61



- costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos.
- h) Solicitar que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
 - i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas;
 - j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del Edificio; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
 - k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
 - l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;
 - m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
 - n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
 - o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;
 - p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el inmueble;
 - q) La correspondencia de la administración del Edificio, será firmada por el Presidente y/o por el Administrador;
 - r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, este reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del inmueble;
 - s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

Ab. Pablo Wilfredo Zambrano Cebalga
NOTARIO PRIMERO (E) DEL CANTÓN IQUITO

EDIFICIO SANTORINI

- i) Previa autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el inmueble;
- ii) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual del Edificio;
- v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del Edificio;
- w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y el presente reglamento interno, así como las resoluciones de los Órganos de Administración del Edificio.

Art. 66.- REPRESENTACION LEGAL.- La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio SANTORINI, la ejerce individualmente, el Presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

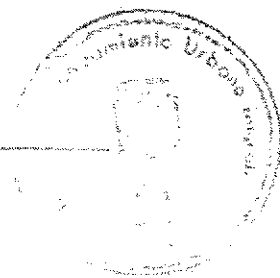
CAPÍTULO VIII DE LA SEGURIDAD

Art. 67.- SISTEMA DE SEGURIDAD.- El costo del sistema de seguridad que se contrate en el Edificio, serán asumidos a prorrata de cada alícuota de propiedad por cada departamento y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

CAPÍTULO IX SOLUCION DE CONFLICTOS

Art. 68.- Cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del Edificio, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante la Asamblea de Copropietarios.

Así mismo, los copropietarios podrán convenir, previo acuerdo por escrito, que las diferencias que surjan entre ellos, en relación con los derechos de utilización y goce sobre las propiedades exclusivas o sobre los bienes comunes del inmueble declarado en propiedad horizontal, serán sometidos a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación, publicada en el Registro Oficial No. 145 del 4 de septiembre de 1997, salvo disposición legal en contrario.



EDIFICIO SANTORINI

CAPITULO X PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD

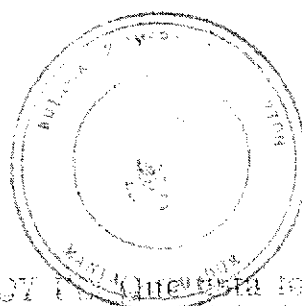
Art. 69.- PROMOCION Y PUBLICIDAD.- La publicidad y promoción particular de cada uno de los departamentos correrá de cuenta de cada uno de sus propietarios.

RAZÓN: El presente reglamento, fue aprobado por la Asamblea de Copropietarios del Edificio SANTORINI, celebrada el

Manta, Junio 27 del 2008

Arq. CARLOS GARCES

RESPONSABLE TECNICO



NOTARIA PUBLICA PRIMERA



1. MUNICIPALIDAD DE MANTA
Ecuador PLAZA DE ARMAS

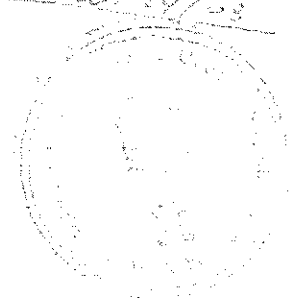
Aprobación de 24 JUN 2008
Manta, 27 JUN 2008

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO SANTORINI

DOY FE que esta fotocopia es igual a su original que me fue exhibido y archivo en el expediente.

Ab. Pablo Alberto Zaldívar Cordero
Notario del 2do. Sección del Cantón de Manta

Fecha: 27 JUN 2008



EDIFICIO SANTORINI

R.U.C. 1391756887001

Dirección: Calle M-1 Ave. 24

Correo electrónico: edif.santorini@gmail.com

Teléfono: 2629631

ACTA DE NOMBRAMIENTO

Sra. María Auxiliadora Pico

Manta, 23 de marzo de 2012

En la reunión de socios realizada el 1 de enero del presente año. Se resolvió a usted continuar indefinidamente como Representante Legal del Edificio Santorini de la ciudad de Manta, hasta asignar a otro Representante.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente

EDIFICIO "SANTORINI"



PRESIDENTE

Ing. Jelisava Cuka

Dando cumplimiento al Art. 18 numeral 9 de la Ley Notarial Vigente. Doy Fe: que la firma y rubrica estampada en este DOCUMENTO que antecede, pertenece a la señorita **CUKA AUAD JELISAVA YAMEEL**, portadora de la cedula de ciudadanía numero 090836278-3, de estado civil soltera. Quien asevera que esta es similar a su original que utiliza en todos sus actos y contratos sean estos públicos o privados según su cédula de ciudadanía que me fue presentada y devuelta al interesado. Manta, 26 de Marzo del 2012.



NOTARIO SUSANA SANCHEZ SANCHEZ
CANTON MANTA



EDIFICIO SANTORINI

R.U.C. 1391756887001

Dirección: Calle M-1 Ave. 24

Correo electrónico: edif.santorini@gmail.com

Teléfono: 2629631

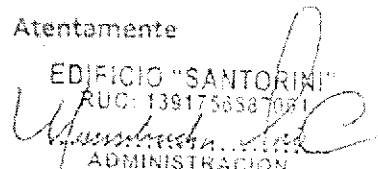
CERTIFICACION DE EXPENSAS

Manta, 6 de noviembre de 2013

Por medio de la presente, en mi calidad de Administradora del Edificio "SANTORINI", tengo a bien CERTIFICAR que el señor RAFAEL JANOWITZER es propietario del departamento 1C, bodega #18 y parqueaderos #53 del Edificio mencionado y se encuentra al día en el pago de sus alicuotas y consumo de agua.

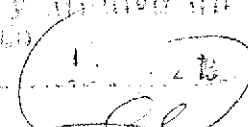
Es todo lo que puedo CERTIFICAR en honor a la verdad.

Atentamente

EDIFICIO "SANTORINI"
RUC: 1391756887001

ADMINISTRACION
Maria Auxiliadora Pico C

NOTARIA PUBLICA PRIMERA

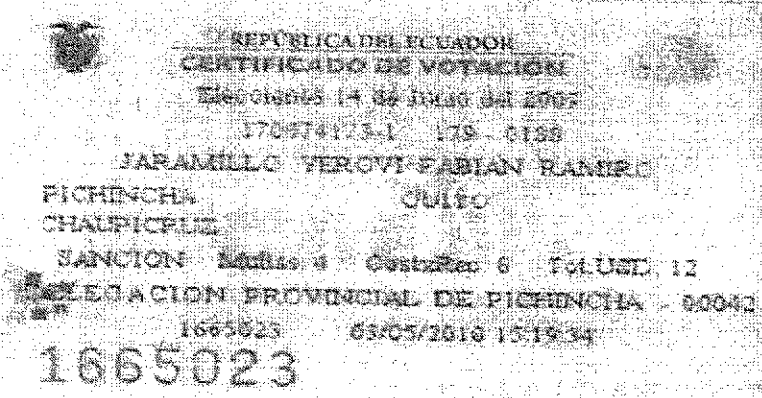
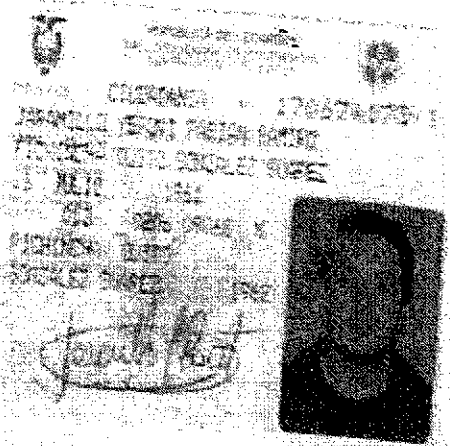
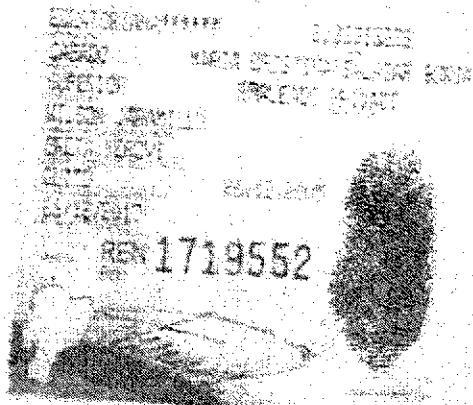


DOY FE: Que esta fotocopia es igual a su original que me fue exhibida y compareció un ejemplar idéntico.
Firma: 

NOTARIA PUBLICA PRIMERA

Rib. Pablo...
NOTARIO PRIMERO DE LA CANTON MANTA

VENDEDOR



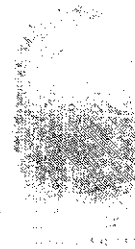
0910308329

17/02/2009

CIUDADANIA 091030832-9
SALAZAR BORJA MARIA CRISTINA
GUAYAS/GUAYASQUIL/CARBO /CONCEPCION
04 AGOSTO 1968
015- 0159 09692 F
GUAYAS/ GUAYASQUIL
CARBO /CONCEPCION/ 1968



EQUATORIANA***** V44444V4444
CASADO FABIAN R JARAMILLO YEROVI
SECUNDARIA EMPLEADO PARTICULAR
CARLOS SALAZAR
LETICIA BORJA
QUITO 19/02/2009
REN-0705495



REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN

180-0372 0910308329
NOMBRE CÉDULA
SALAZAR BORJA MARIA CRISTINA

PROVINCIA
PARROQUIA

QUITO
CANTON
ZONA

NOTARIA PUBLICA



DOY FE: Que este fotocopia
es igual a su original, que me
fue exhibida y archivo de
ejemplar identico.

Ab. Pablo Alberto Zambrano Caceres
NOTARIO PRIMERO (E) DEL CANTON QUITO

CCAFRADOR

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y REGISTRO CIVIL

IDENTIFICACION DE CIUDADANIA

175567995-4

APellidos y Nombres: JANOWITZER-STEIN
Rafael Arturo
Circunscripción: SANTA
Canton: JARACOLA
Zona: SANTA-PE
Fecha de Expedición: 2010-08-24
Fecha de Expiración: 2020-08-24

ESTADO CIVIL: Viudo
TERESA NATACHA
CEDENO TUAREZ

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y REGISTRO CIVIL

048

048-0150

1709070064

JANOWITZER-STEIN RAFAEL ARTURO

PROVINCIA: SANTA
CANTON: JARACOLA
ZONA: SANTA-PE

Presidencia de la Junta

ACTIVACION BASICA

INSTRUTOR

ES0434242

APellidos y Nombres: JANOWITZER POPPER PEDRO

APellidos y Nombres de la Madre: STERN KOTY

Circunscripción: QUITO

Fecha de Expedición: 2010-08-24

Fecha de Expiración: 2020-08-24