

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 STERN RALF ARTURO

CUANTIA: \$ 33.000,00

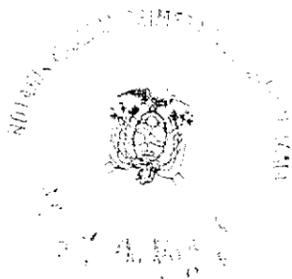
Del Registro de Escrituras Públicas del  
Año 2013

EL NOTARIO PUBLICO PRIMERO

**Ab. Pablo Alberto Zambrano Cobeña**  
Celular: 0981-140531

Copia PRIMERA Jama, 11 DE NOVIEMBRE del 2013

MANABÍ



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 COBEÑA** 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 fotostática s

1130306092

debidamente certificada por mi agrego 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 VENDEDORES"; 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

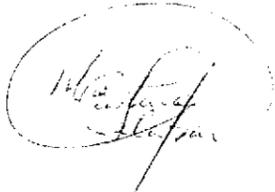
1130306092

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 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 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 alicuota 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

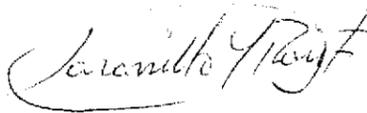
por la suma de TREINTA Y OCHO MIL DOLARES DE NORTE AMERICA, valor que el comprador entrega en este acto a los Vendedores, quienes declaran recibirlo de contado, a su entera satisfacción y sin tener en lo posterior ningún reclamo que hacer por tal concepto, renunciando inclusive a la acción por lesión 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



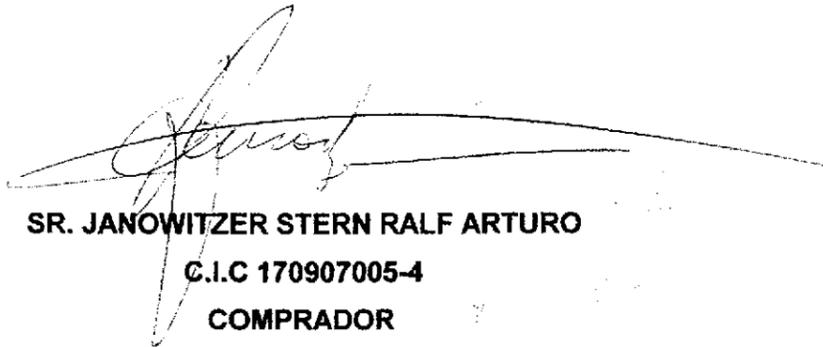
ratifican y firman en unidad de acto quedando incorporada  
en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto DOY FE.-



**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**

**PAZAGO**

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**

**PAZAGO**

1733880

TITULO DE CREDITO

COPIA

No. 1733880

COPIA

DIRECCION	APL	CONTEN	FECHA
IMPUESTOS, TABACOS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE VENDAS			
CONCEPTO	VALOR PARCIAL	REHABASITACIONES	VALOR A PAGAR
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	1.000,00		1.000,00
IMPUESTO AL CONSUMO	1.000,00		1.000,00
IMPUESTO AL RENDIMIENTO DEL CAPITAL	1.000,00		1.000,00
IMPUESTO AL RENDIMIENTO DEL TRABAJO	1.000,00		1.000,00
IMPUESTO AL RENDIMIENTO DEL PATRIMONIO	1.000,00		1.000,00
TOTAL A PAGAR			5.000,00
VALOR PAGADO			5.000,00
SALDO			0,00

REPUBLICA DE GUAYAMA  
 GOBIERNO MUNICIPAL  
 OFICINA DE REGISTRO Y CATASTRO  
 SALVO SEÑOR A VARIACION POR REGIMEN DE LEY



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

Ab. Pablo...  
 NOTARIO DOMINICANO DEL CANTÓN JAMI

COMUNICO QUE LA PRESENTE ES COPIA DE SU ORIGINAL  
 MARIA A...  
 PERSONA...







Resolución Municipal de Autorización  
**Municipal del Cantón Manta**  
 RUC: 10070000000001  
 Dirección Av. 5ta. y Calle 9 - Teléfono 3611476 - 3611477

# TITULO DE CREDITO No. 000206408

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALÚO	CONTROL	TITULO Nº
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANA de la parroquia MANTA		1-13-03-00-087	3,61	4169,10	101782	208408
VENDEDOR						
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	ALCABALAS Y ADICIONALES			
	JARAMILLO YERONIMABIAN Y MARIA SRAJAZON	SANTORNI EST 53	CONCEPTO		VALOR	
	ADQUIRIENTE		Impuesto principal		41,69	
			Junta de Beneficencia de Guayaquil		12,51	
			TOTAL A PAGAR		54,20	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO		SALDO	
1100010034	JAKOWITZ STERN RALF ARTURO	NO	54,20		0,00	

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

*[Handwritten signature and official stamp]*

FRENZANO

Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Manta  
Presidencia: Av. Suiza y Calles 1 y 2  
Teléfono: 051-473-2811-473-2811-473

# TITULO DE CREDITO No. 000206406

OBSERVACION		CODIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSISTENTE EN: solar de la Mancha de la parroquia Manta.		1-13-03-36-052	17.74	28635.38	101786	206406
VENDEDOR		UTILIDADES				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZON SOCIAL	DIRECCION	CONCEPTO	VALOR		
	JARAMILLO YERQUI FARIAN Y MARIA SALAZAR	SARACORDE RUIZ F. G.	GASTOS ADMINISTRATIVOS	1.00		
	ADQUIRENTE		Impuesto Propiedad Compraventa	26.73		
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZON SOCIAL	DIRECCION	TOTAL A PAGAR	27.73		
10620654	JARAMILLO YERQUI FARIAN Y MARIA SALAZAR	RD	VALOR PAGADO	27.73		
			SALDO	0.00		

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



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

Ab. Paolo Alberto Zambrano Cobena  
Notario Público del Cantón Manta

FRENZANO



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/Rot/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 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 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**

**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 Gareés 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	80-000000005056	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

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 Cedeño y Dr. Gonzalo Molina Menendez. Y la Asociación Cuentas en Participación Edificio Santorini, representada por el Sr Carlos Garcés. Faja de terreno de 328.00 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 constan(en) en:

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

3.3 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	Asociación O Cuentas En Participación Edifi		Manta

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

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

4.3 Planos

Inscrito el: martes, 09 de septiembre de 2008  
Tomo: 1 Folio Inicial: 367 - Folio Final: 368  
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:

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

Ab. Pablo Alberto Zambrano Cobena  
NOTARIO PRIMERO Jefe del Cantón JACO

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	80-0000000005056	Asociación O Cuentas En Participación Edifi		Manta

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

Certifica: Impresa por: JGM

Ficha Registral: 10011

Página: 2 de 2



Libro: Propiedades Horizontales No.Inscripción: 22 Fee.Inscripción: 09-sep-2008 Folio Inicial: 908 Folio final: 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: Notaria 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 Ciudad de Manta

**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	80-000000005056	Asociacion O Cuentas En Participacion Edifi		Manta

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

Libro: Propiedades Horizontales No.Inscripción: 22 Fee.Inscripción: 09-sep-2008 Folio Inicial: 908 Folio final: 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. Ylenia Baldeón de Borja

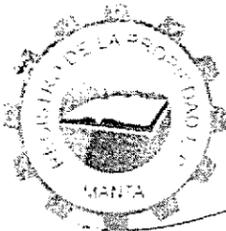
Elaborado por: Juliana Lourdes Macias Suarez  
 131136755-9



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

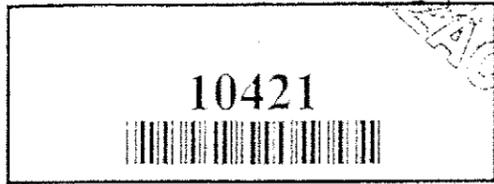


**El interesado debe comunicar cualquier error en este Documento al Registrador de la Propiedad.**



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

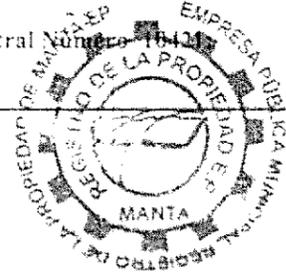
Avenida 4 y Calle 11



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 vacio 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**

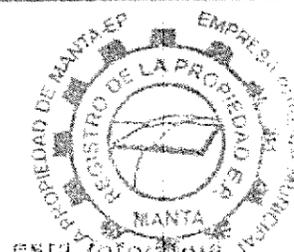
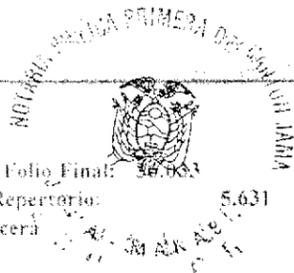
Inscrito el: martes, 21 de noviembre de 2006  
Tomo: 1 Folio Inicial: 36.066 - Folio Final: 36.063  
Número de Inscripción: 2.620 Número de Repertorio: 5.631  
Oficina donde se guarda el original: Notaria Tercera  
Nombre del Cantón: Manta  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 25 de octubre de 2006

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

El Ing. Oscar Eber Reyes Rodriguez y Arg. Carlos Alfredo Torres Pasto, en calidad de Presidente y Gerente respectivamente de la Asociación o Cuentas en Participación **Barrio Santorini Inmuebles** ubicada en la Ciudad de Manta, en el Barrio Córdoba, 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 presente en el Registro de la Propiedad de Manta-EP.

*[Signature]*  
NOTARIO PRIMERA DELEGACIÓN MANTA

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 Asociación Cuentas en Participación Edificio Santorini, representada por el Sr. Carlos Garces. Faja de terreno de 828.00 m<sup>2</sup>, ubicado en la Calle Ml. 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	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

4 Propiedad Horizontal

Inscrita 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

4 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:

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:

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

Numero 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:	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
Pianos	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: D. N. G. R. R. R. R. R.

Elaborado por: Julianna Lourdes Macias Suarez  
131136755-9



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

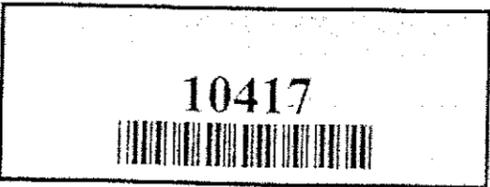


El interesado debe comunicar cualquier error en este Documento al Registrador de la Propiedad. Que esta fotocopia es igual a su original, que me fue exhibida y archivada en ejemplar idéntico.



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11



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  
Cód.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 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: 36.033  
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 Córdoba, 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	80-000000005056	Asociacion O Cuentas En Participacion Edifi		Manta
Vendedor	13-00152731	Chavez Pico Gloria Edith	Casado	Manta
Vendedor	09-02644111	Joniaux Anchundia Rauf Enrique	Casado	Manta

Certificación Impresa por: JdM

Ficha Registral: 10417

Página: 1 de 3

2. 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:

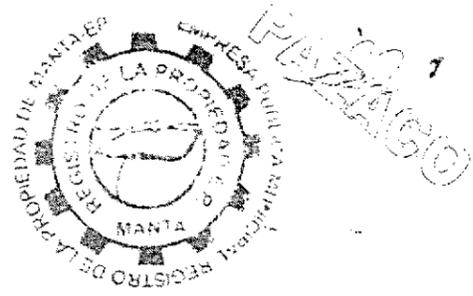
Compraventa y Unificación Terreno ubicado en esta Ciudad de Manta. El Municipio representado por Ing Jorge Zambrano Cedeño y Dr. Gonzalo Molina Menendez. Y la Asociación Cuentas en Participación Edificio Santorini, representada por el Sr. Carlos Garces. Faja de terreno de 828.00 m2, ubicado en la Calle MI, 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	36035



3. 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	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-ago-2008	22227	22272

4. Planos

Inscrito el: martes, 09 de septiembre de 2008

Tomo: 1 Folio Inicial: 361 - Folio Final: 361

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:

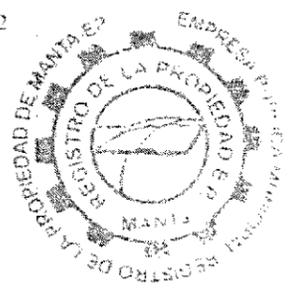
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución de Planos 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	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

**5.1. 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 Ciudad de Manta.

**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	80-000000005056	Asociación 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

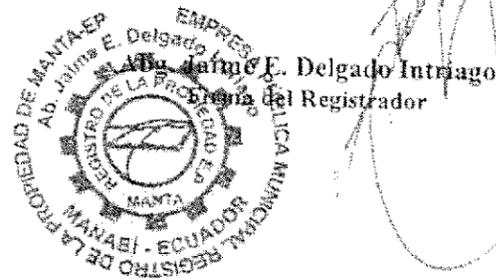
A petición de: Sr. Ylmar Ballester de B. Ballester

Elaborado por: Juliana Lourdes Macias 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.**





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 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 CI

Área total del predio según escritura: 5

Área Neta: 45,00 M2

Área Comunal: 10,71 M2

Área Terreno: 12,74 M2

Pertenece 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

32.258,76

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 Suelo actual de acuerdo al sector aprobado mediante Ordenanza por el Concejo Cantonal de Manta en Diciembre 29 de 2011, para el Bienio 2012-2013.

Handwritten calculations: 26665, 8000, 24665, 8954, 37619

Signature of the Director

Director de Avalúos, Catastros y Registros



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

Impreso por: MARIANA PÉREZ...

Handwritten number 1 and signature



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
	<hr/>
	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.

*[Signature]*  
Dir. Daniel Ferriz S.

Director de Avalúos, Catastros y Registros



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

1425  
427  

---

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
	<hr/>
	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 el Diciembre 29 de 2011, para el Bienio 2012-2013.

*[Firma]*  
Dir. Daniel Cerón S.  
Director de Avalúos, Catastros y Registros



4169  
12871  
54.70

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

*[Firma]*



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 57748

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

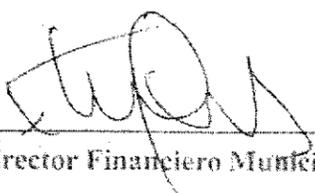
A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro URBANO  
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION  
perteneiente a JARAMILLO YEROVI FABIAN Y MARIA SALAZAR  
ubicada SANTORINI SUITE C1, BODEGA 18, EST. 53  
cuyo AVALUÓ COMERCIAL PTE. COMPRAVENTA  
de \$32258.96 TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CINSENTA Y OCHO 98/100 DOLARES  
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

PLAZA

ESPEDE VALORADA  
USD 1:25

Nº 83280

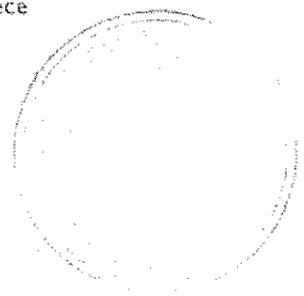
LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

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 YERDYE FABIAN Y MARIA SALAZAR  
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 21 de mayo de 2013

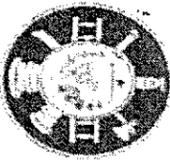
VALIDA PARA LA CLAVE  
1130306087 SANTORINI EST. 53  
1130306040 SANTORINI B0D 18  
1130306092 SANTORINI SUITE C1  
Manta, veinte y uno de mayo del dos mil trece

*[Firma manuscrita]*



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

*[Firma manuscrita]*  
D. D. Pablo Roberto Zambrano Cobarral



**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**

CURUC: JARAMILLO YEROVI FABIAN Y MARIA  
NOMBRES :  
RAZÓN SOCIAL: SANTORINI SOTITE C.1  
DIRECCIÓN :

**DATOS DEL PREDIO**

CLAVE CATASTRAL:  
AVALUO PROPIEDAD:  
DIRECCIÓN PREDIO:

**REGISTRO DE PAGO**

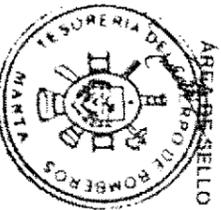
Nº PAGO: MARGARITA ANCHUNDIA I.  
CAJA:  
FECHA DE PAGO: 23/10/2013 10:59:41

VALOR DESCRIPCIÓN VALOR

3.00

TOTAL A PAGAR

VALIDO HASTA: 21 de enero de 2014  
CERTIFICADO DE SOLVENCIA



**ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO**

ORIGINAL CLIENTE

e  
o  
e  
o



# I. MUNICIPALIDAD DE MANTA

19/06/2008

Horizal

## PROPIEDAD HORIZONTAL

En base al informe No. 288-DPUM-DCS 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 CUPIAS EN PARTICIPACION EDIFICIO SANTORINI, propietaria del predio de clave catastral # 1130206000 ubicado en la calle M-1 del barrio El Mercadillo 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 2º del mencionado Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal.

Manta, Junio 27 de 2008

Ab. Mirella Chávez de Cevallos  
ALCALDE DE MANTA, E.M.C.

Con fecha de junio 27 de 2008, la Alcaldesa de Manta E.M.C. Ab. Mirella 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-DCS 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 Mercadillo de la parroquia Manta, cantón Manta, hace esta declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio denominado "SANTORINI", propiedad de la Asociación CuPIAS en Participación Edificio Santorini, representada por el Arq. Carlos Alfredo Garcés Pastor.



Manta, Junio 27 de 2008

Ab. Pablo Alberca Zambrano Cobena  
NOTARIO PUBLICO (E) DEL CANTÓN JAMA



# I. MUNICIPALIDAD DE MANTA

*Horisot*

## PROPIEDAD HORIZONTAL

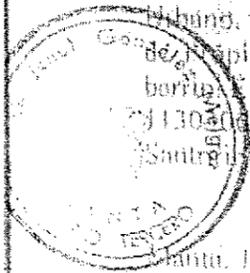
En base al informe No. 288-DPUM-MCS P.H.# 17-1513, de junio 24 de 2008, emitido por el Dr. Miguel Camino, Director de Planeamiento Urbano, atento a lo prescrito en el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, la suscrita Alcaldesa de Manta (s) y, de acuerdo a lo solicitado por el Arq. Carlos Alfredo 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 Murecélogo 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 2º 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 Murecélogo 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

MANABO

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 Murciélagos, 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 correspondan 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



Jama a. 11-VI-18



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".

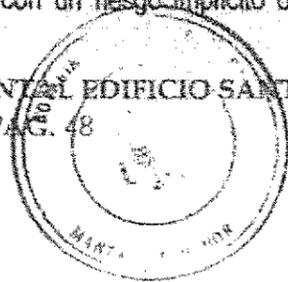
**Art. 7.- DESTINO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-** El propietario de un departamento, bodega o parqueo de vehículos, o la persona a quien el propietario lo cedere a título de dueño, arrendatario, concesionario, comodatario, usuario, etc. no podrá destinarlo para un objeto ilícito, o que afecte a las buenas 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, licorerías, 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 DEL EDIFICIO SANTORINI

PAG. 48



## EDIFICIO SANTORINI

PAYZAGIO

**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:

- a) 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,
- b) 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:

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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 a los propietarios y usuarios de los bienes exclusivos con relación a ellos:

- a) 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;
- b) 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

MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MANTA



Ab. Pablo Alberto Zambrano Cobeña  
CANTÓN MANTA

11-1-13



## 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

15/02/2010

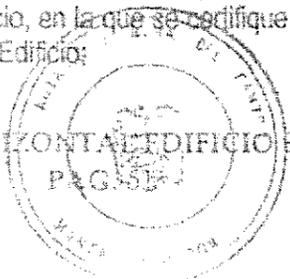
derecho de dominio, el Administrador podrá proceder a su inmediata realización sin esperar la autorización de la Asamblea de Copropietarios.

**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, alfombras 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, o a la reparación de los daños existentes en los bienes comunes; *esta fotocopia que me exhibida y archivo un*
- m) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones o compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados; *Ab. Pablo Alberto Zambrano Cordero*
- 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



- o) 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 alarmas 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.

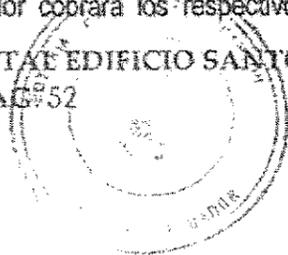
El incumplimiento de cualquiera de estas disposiciones, será sancionado con una multa de treinta dólares de los Estados Unidos de América, que serán destinados al fondo de reserva común. En caso de reincidencia, la multa será el doble.

**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

PLAZA

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.

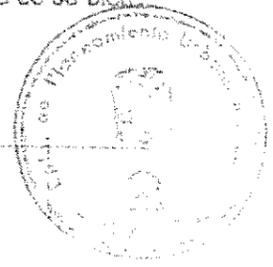
**Art. 25.- OTRAS SANCIONES.**- La Asamblea de Copropietarios estará facultada a imponer sanciones de acuerdo a la gravedad del incumplimiento del presente reglamento interno, y de las demás disposiciones que regulan la propiedad horizontal.

### CAPITULO V DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

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

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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;
- d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que conforman el régimen de propiedad horizontal, acatar las resoluciones y disposiciones de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador;
- e) Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;
- f) Permitir a la persona que ejerza la administración del Edificio, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
- g) 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;

que esta fotocopia  
original que me  
exhibida y archivo un  
Sama a  
Ab. Pablo Alberto Zambrano Cobena



- 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

17/02/2010

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 requieren autorización de la Asamblea de Copropietarios para obras ocasionales en los bienes o instalaciones en el Edificio, que no se destinan 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 periodo 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

MEZAGO

**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.

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

**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  
PAG. 581

DOY FE: que esta fotocopia es una copia fiel del original, que me ha sido presentado y archivado en el expediente de este caso.

Jama a. \_\_\_\_\_  
Ab. Pablo Alberto Zarubano Cobena  
NOTARIO PRIMERO (E) DEL CANTÓN IMA



## 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...



PEZAGUO

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 interesen 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 período 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, designará provisionalmente su reemplazo o delegará a otro copropietario las mismas funciones que resuelva lo más conveniente;

NOTARIA PUBLICA PRIMERA DEL CANTON SANTA ANA  
 DOMINICANA  
 Que esta fotocopia es igual a su original que me fue exhibida y archivo un ejemplar idéntico.  
 Ab. Piedad Vesta Zambrano Ceballos  
 NOTARIO PRIMERO (E.) DEL CANTON SANTA ANA

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.

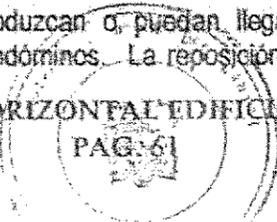
**Art. 64.- DEL ADMINISTRADOR.**- La persona que ejerza la administración del Edificio, será elegida por la Asamblea de Copropietarios, para el período de un año, pudiendo ser reelegida indefinidamente. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario del inmueble. Si la persona que ejerza 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



Edificio Santorini

- 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 (Circular) y 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;

NOTARIO PRIMERO DE



Ab. Pablo Alberto Zambardo Cabasa  
 NOTARIO PRIMERO DE  
 Ejemplar idéntico.  
 ? ?



## EDIFICIO SANTORINI

- t) 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;
- u) 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

2008 JUN 27

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 de 2008

Arq. CARLOS GARCES  
RESPONSABLE TECNICO



NOTARIA PUBLICA PRIMERA



DOY FE Que esta fotocopia es igual a su original, que me fue exhibida y archivo un ejemplar de cada una.  
Municipio de Manta, Ecuador  
Fecha: Junio 27 de 2008

L. MUNICIPALIDAD DE MANTA  
DPTO. PLANEAMIENTO URBANO  
Ejemplar No. 27  
Mant. 27 de 2008

Dr. Pablo Alberto...  
Notario público en el cantón de Manta  
Fecha: Junio 27 de 2008



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO SANTORINI

# EDIFICIO SANTORINI

R.U.C. 1391756987001

Dirección: Calle M-1 Ave. 24

Correo electrónico: [edif.santorini@gmail.com](mailto: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.

  
MARÍA AUXILIADORA PICO  
CANTÓN MANTA



# EDIFICIO SANTORINI

17/11/2013

R.U.C. 1391756887001  
Dirección: Calle M-1 Ave. 24  
Correo electrónico: [edif.santorini@gmail.com](mailto:edif.santorini@gmail.com)  
Teléfono: 2629631

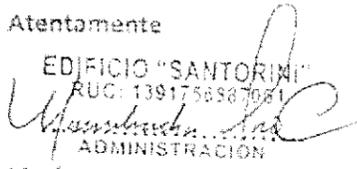
## CERTIFICACION DE EXPENSAS

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 alícuotas y consumo de agua.

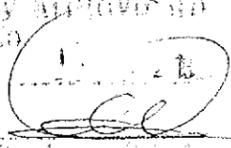
Es todo lo que puedo CERTIFICAR en honor a la verdad.

Atentamente

EDIFICIO "SANTORINI"  
RUC: 1391756887001  
  
ADMINISTRACIÓN  
María Auxiliadora Pico C



DOY FE que esta fotocopia es igual a su original que me fue exhibida y aprobada en ejemplar idéntico.  
Jagua a \_\_\_\_\_

  
Ab. Pablo Abuelo / Notario  
NOTARIO PRIMERO DEL CANTON MANTA

VENDEDOR

REPUBLICA DEL ECUADOR  
 MINISTERIO DEL INTERIOR  
 DIRECCION NACIONAL DE REGISTRO CIVIL  
 CANCELACION DE MATRIMONIO  
 N.º 1719552

REPUBLICA DEL ECUADOR  
 MINISTERIO DEL INTERIOR  
 DIRECCION NACIONAL DE REGISTRO CIVIL  
 CANCELACION DE MATRIMONIO  
 N.º 170874173-1-179-0180  
 JARAMILLO YEROVI FABIAN RAMIRO  
 OJITO

REPUBLICA DEL ECUADOR  
 CERTIFICADO DE VOTACION  
 Elecciones 14 de Julio del 2007  
 170874173-1-179-0180  
 JARAMILLO YEROVI FABIAN RAMIRO  
 OJITO  
 PICHINCHA  
 CHAUTICURIZ  
 SANCION: Multas 4 Costas 0 Pol. UNO 12  
 DELEGACION PROVINCIAL DE PICHINCHA - 90043  
 1665023 03/05/2010 15:19:34

Original

W. SALAZAR


 CIUDADANIA 091030832-7  
 SALAZAR BORJA MARIA CRISTINA  
 BUAYAS/BUAYAGUIL/CARBO /CONCEPCION/  
 04 AGOSTO 1968  
 015- 0159 09692 F  
 BUAYAS/ GUAYAGUIL  
 CARBO /CONCEPCION/ 1968



ECUATORIANA\*\*\*\*\* V44444444  
 CASADO FABIAN R JARAMILLO YEROVA  
 SECUNDARIA EMPLEADO PARTICULAR  
 CARLOS SALAZAR  
 LETICIA BORJA  
 QUITO 17/02/2009  
 19/02/2021  
 REN: 0705495



REPUBLICA DEL ECUADOR  
 COMISIÓN NACIONAL ELECTORAL  
 CERTIFICADO DE VOTACIÓN

180-0372 0910308329  
 NUMERO CEDULA  
 SALAZAR BORJA MARIA CRISTINA

PROVINCIA  
 PARROQUIA

QUITO  
 CANTON

NOTARIA PUBLICA PABLO ALBERTO ZUMBANA COBACHA

DOCE FE: Que esta fotocopia  
 es igual a su original que me  
 fue exhibida y archivo de  
 ejemplar identico.

Ab. Pablo Alberto Zumbana Cobacha  
 NOTARIO PRIMERO DE LA ZONA DEL CANTON QUITO

COPIADO

REPUBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACION LEGITIMACION

CATEGORIA: CIUDADANIA

APellidos y Nombres: JANOWITZER STERN  
 MARIA TERESA  
 GUYAS  
 BUNYACUR  
 PEDRAZ BARBOZA CONCEPCION  
 1990-01-07  
 NACIONALIDAD: ECUATORIANA

SEXO: M

SECCION CIVIL: Voto  
 TERESA NATACHA  
 CEDENO TUAREZ

176897695-1

REPUBLICA DEL ECUADOR  
 SECRETARIA DE LA JUNTA  
 SECRETARIA DE LA JUNTA  
 SECRETARIA DE LA JUNTA

048-0150  
 1709070054

048  
 1709070054

048-0150  
 1709070054

JANOWITZER STERN RALF ARTHURO

PROVINCIA: MANABI  
 CANTON: MANABI

PRESENCIA: 2  
 MANIFIESTO: 2

SECRETARIA DE LA JUNTA

INSTRUCCION BASICA INSTRUCTOR

APellidos y Nombres del Padre: JANOWITZER POPPER PEDRO

APellidos y Nombres de la Madre: STERN KITTY

LEIAR: QUITO  
 FECHA DE EMISION: 2010-08-24  
 FECHA DE EXPIRACION: 2020-08-24

543434242