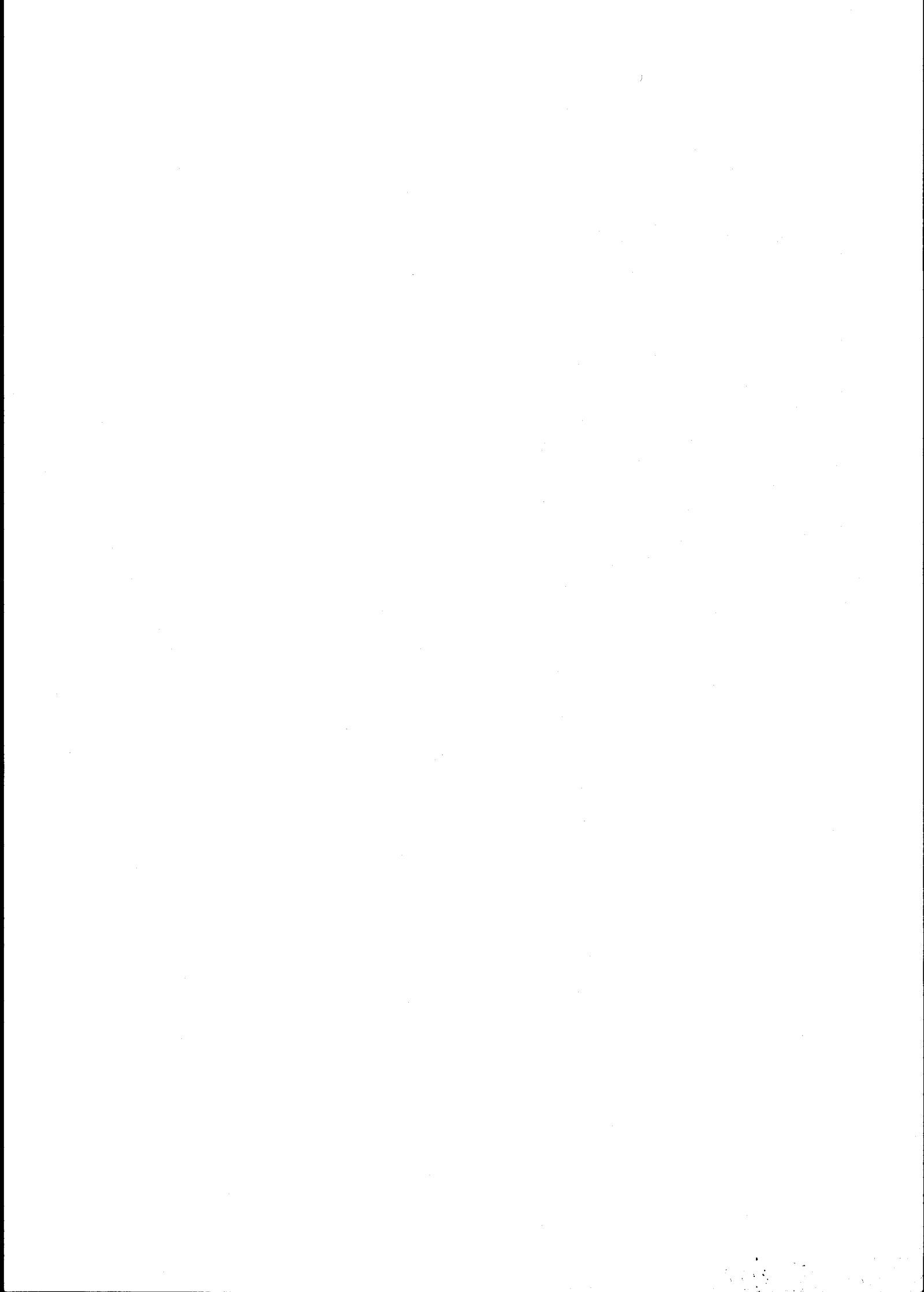


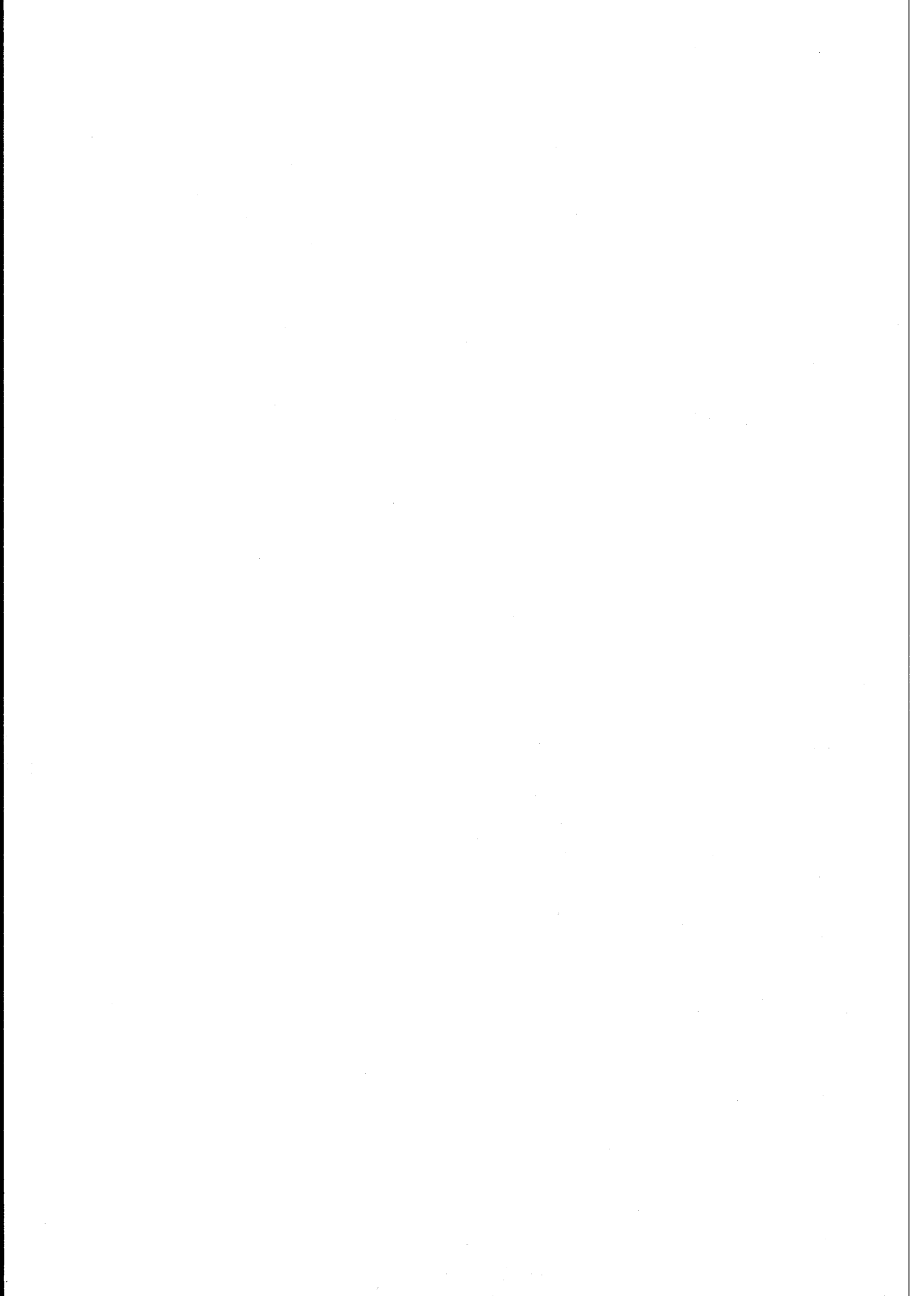
cónyuges **FABIÁN RAMIRO JARAMILLO YEROVI** y **MARÍA CRISTINA SALAZAR BORJA**, y, por otra parte la **ASOCIACIÓN O CUENTAS EN PARTICIPACIÓN "EDIFICIO SANTORINI"**, debidamente representada por el Señor **CARLOS HUMBERTO ELIZALDE MEZA**, en su calidad de Apoderado Especial de tal como consta del Poder Especial adjunto, y a quien se le denominará **"LA VENDEDORA"**; todos domiciliados en la ciudad de Quito y de tránsito por la ciudad de Manta. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-**

A.) **"LA VENDEDORA"**, es propietaria de los siguientes lotes de terreno, los mismos que fueron unificados y que están situados en el Barrio El Murciélago, sector Playa El Murciélago, de la ciudad de Manta, Provincia de Manabí: **1.)** El primer inmueble que fuera adquirido por compra hecha a los cónyuges señores: Raúl Enrique Joniaux Anchundia y Gloria Edith Chávez Pico de Joniaux, mediante escritura pública celebrada en la ciudad de Manta, el veinticinco de octubre del año dos mil seis, ante el Notario Tercero del cantón Manta, Abg. Raúl González Melgar, inscrita en el Registro de la Propiedad el veintiuno de noviembre del año dos mil seis, bajo el número dos mil seiscientos veinte del Registro de Compraventas y anotada en el Repertorio General bajo el número cinco mil seiscientos





treinta y uno; cuyos linderos y dimensiones son: **POR EL FRENTE;**
Calle pública, actualmente avenida M-1 con treinta y ocho metros;
POR ATRÁS: El alcantilado o barranco que da a la playa del mar,
con treinta y cinco metros; **POR EL COSTADO DERECHO:**
Linderando con propiedad de los herederos del Señor José Flavio
Reyes Ávila y María Aurora Zambrano, actualmente Luis A. Saltos,
con treinta metros; y, **POR EL COSTADO IZQUIERDO:**
Linderando con propiedad de los Padres Jesuitas actualmente San
Pedro Claver, con igual medida de treinta metros; **ÁREA TOTAL:**
Mil noventa y cinco metros cuadrados; **1.1.)** A su vez, los Señores
Raúl Enrique Joniaux Anchundia y Gloria Edith Chávez Pico de
Joniaux, adquirieron el lote de terreno antes indicado, por compra
realizada a los Señores María Piedad Cuesta Ordoñez viuda de Cuesta
y los Señores Teodoro y Rubén Cuesta Cuesta, de acuerdo a la
escritura de compraventa celebrada el diecinueve de marzo de mil
novecientos ochenta y uno e inscrita debidamente en el Registro de la
Propiedad de Manta el nueve de abril de mil novecientos ochenta y
uno. **2.)** El segundo, que fue adquirido por compra realizada a la a la
Ilustre Municipalidad del cantón Manta, tal como se desprende de la
escritura de compraventa y unificación de ochocientos veintiocho
metros cuadrados, celebrada en la Notaría Tercera del cantón Manta,



el tres del abril del año dos mil ocho e inscrita debidamente en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el dieciocho de junio del año dos mil ocho, el mismo que está ubicado en la calle M1, del Barrio Perpetuo Socorro de la Parroquia Manta, con las siguientes medidas y linderos: **POR EL FRENTE:** Treinta y cinco metros y Asociación o Cuentas en Participación Edificio Santorini; **POR ATRÁS:** Treinta y cinco metros y playa del mar; **POR EL COSTADO DERECHO:** Veinte metros noventa y tres centímetros y propiedad Municipal; **POR EL COSTADO IZQUIERDO:** Veinticinco metros catorce centímetros y propiedad Municipal; **ÁREA TOTAL:** ochocientos veintiocho metros cuadrados; B.) Con la celebración de la escritura de compraventa y unificación de los lotes de terrenos, individualizados en los literales a) y b), **LA VENDEDORA**, es propietaria de un lote de terreno con un **AREA TOTAL DE MIL NOVECIENTOS VEINTITRÉS METROS CUADRADOS**, ubicado en el Barrio El Murciélago, sector Playa El Murciélago, de la ciudad de Manta, Provincia de Manabí, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos: **POR EL FRENTE:** Treinta y ocho metros y calle M-uno; **POR ATRÁS:** Treinta y cinco metros y Playa del Mar; **POR EL COSTADO DERECHO:** Cincuenta metros noventa y tres centímetros y propiedad municipal;



Abg. Raúl González Melgar
Notario Público Tercero

POR EL COSTADO IZQUIERDO; Cincuenta y cinco metros catorce centímetros y propiedad municipal; **C.)** En este lote de terreno de **MIL NOVECIENTOS VEINTITRÉS METROS CUADRADOS** la **ASOCIACIÓN O CUENTAS EN PARTICIPACIÓN "EDIFICIO SANTORINI"**, se ha construido un edificio de nueve pisos, con subsuelos, áreas sociales, denominado **"SANTORINI"**, de conformidad con los planos aprobados e inscritos en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el nueve de septiembre del año dos mil ocho y permiso de construcción número ciento cincuenta y cuatro guión mil veinticinco, emitido el veintidós de marzo del año dos mil siete por el Departamento de Planeamiento Urbano de la Ilustre Municipalidad de Manta y cuya Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal fue autorizada por la Señora Alcaldesa de Manta Encargada de la I. Municipalidad del cantón Manta, Abogada Marcia Chávez de Cevallos, el veintisiete de junio del año dos mil y escriturizada dicha Declaratoria en la Notaría Primera de Manta, el diecinueve de agosto del dos mil ocho, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el nueve de septiembre del dos mil ocho, **D.)** De este edificio forman parte la **SUITE C UNO (C1)**, el **ESTACIONAMIENTO**, número **CINCUENTA Y TRES (53)** y la **BODEGA**, número **DIECIOCHO**

(18), inmuebles materia del presente contrato de compraventa y que se los vende como cuerpo cierto. **LA VENDEDORA**, declara que tanto sobre los linderos, así como la propiedad y tenencia del edificio en mención, así como de la **SUITE C UNO (C1)**, el **ESTACIONAMIENTO**, número **CINCUENTA Y TRES (53)** y la **BODEGA**, número **DIECIOCHO (18)**, no existe controversia judicial o extrajudicial alguna. Así mismo, **LA VENDEDORA** certifica que los inmuebles objeto de la presente compraventa en mención y que se los vende como cuerpo cierto no han sido entregados en hipoteca a ningún tercero, persona natural o compañía, institución financiera, Banco, institución pública, así como no ampara ninguna obligación para con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS, consecuentemente declaran que no existe gravamen alguno, así como tampoco existe prohibición de enajenar, inscrita o no en el Registro de la Propiedad, finalmente, **LA VENDEDORA** declara que no existe juicio o trámite judicial o extrajudicial contra ellos o en relación a los inmuebles.- Es intención de **LOS COMPRADORES** adquirir los inmuebles en mención y que se los vende como cuerpo cierto bajo la presunción fundamental de



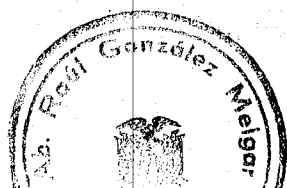
Abg. Raúl González Melgar
Notario Público Tercero

que los inmuebles son de las dimensiones especificadas, así como también tomando en cuenta que no existe controversia judicial y extrajudicial o gravamen alguno sobre los inmueble mencionados anteriormente. **TERCERA.- COMPRAVENTA.-** En base a los antecedentes mencionados, **LA VENDEDORA**, es decir, la **ASOCIACIÓN O CUENTAS EN PARTICIPACIÓN "EDIFICIO SANTORINI"**, dan en venta real y perpetua enajenación a favor de los cónyuges **FABIÁN RAMIRO JARAMILLO YEROVI y MARÍA CRISTINA SALAZAR BORJA**, la **SUITE C UNO (C1)**, el **ESTACIONAMIENTO**, número **CINCUENTA Y TRES (53)** y la **BODEGA**, número **DIECIOCHO (18)**, del Edificio Santorini, ubicado en el cantón Manta, sin reserva ni limitación de ninguna clase.- **CLÁUSULA CUARTA: LINDEROS Y SUPERFICIE:** Los linderos y medidas de la **SUITE C UNO (C1)**, el **ESTACIONAMIENTO**, número **CINCUENTA Y TRES (53)** y la **BODEGA**, número **DIECIOCHO (18)**, que hoy se transfieren y que se venden como cuerpo cierto, inmuebles ubicados en el Edificio **"SANTORINI"** del cantón Manta se halla circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones específicos: **A.) SUITE C UNO (C1).**-

Suite ubicada en el primer piso, 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 con el departamento A-2 y área de común circulación; **POR ABAJO:** lindera con área de común circulación y transformadores y bodega treinta y tres; **POR EL NORTE:** lindera con área de común circulación, partiendo desde el oeste hacia el este en tres coma setenta y cinco metros; desde el punto del ángulo doscientos veinticinco grados en dos coma treinta y cinco metros; **POR EL SUR:** lindera con estacionamientos cincuenta y cuatro y cincuenta y cinco y área común, retiro en ocho coma treinta metros; **POR EL ESTE:** lindera con vacío área común de escaleras en cuatro coma cuarenta metros; **POR EL OESTE:** Lindera con Suite B uno, partiendo desde el sur hacia el norte en tres coma setenta y cinco metros, desde este punto ángulo de ciento treinta y cinco grados en cuatro coma sesenta y cinco metros. **Área total:** cuarenta y cinco metros cuadrados; **B.)**

ESTACIONAMIENTO NÚMERO CINCUENTA Y TRES

(53): 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 bodegas catorce y quince; **POR EL NORTE:** Lindera con suite B uno en dos coma cincuenta metros; **POR EL SUR:** Lindera con calle M-uno en dos coma cincuenta metros; **POR EL ESTE:** Lindera con estacionamiento cincuenta y cuatro en cinco coma diez metros; y, **POR EL OESTE:** Lindera con estacionamiento cincuenta y dos en cinco coma diez metros.

Área: Doce coma setenta y cinco metros cuadrados; y, **C.)**

BODEGA NÚMERO DIECIOCHO (18): Ubicada 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 de circulación y estacionamiento cincuenta; **POR ABAJO:** Lindera con terreno del edificio; **POR EL NORTE:** Lindera con bodega diecinueve en dos coma treinta y cuatro metros; **POR EL SUR:** Lindera con bodega diecisiete en dos coma treinta y cuatro metros; **POR EL ESTE:** Lindera con área común de

rampa en uno coma setenta y cinco metros; y, **POR EL OESTE:**
Lindera con área común de circulación en uno coma setenta y
cinco metros. **Área:** Cuatro coma diez metros cuadrados. **LA**
VENDEDORA, deja constancia que esta venta se la hace como
cuerpo cierto, sin reserva ni limitación alguna y que en
consecuencia transfiere a favor de **LOS COMPRADORES**, el
dominio, uso, goce y posesión de los inmuebles descritos
como los vendidos, comprendiéndose en esta venta todos los
derechos reales, que como bien propio de la parte enajenante,
le corresponda o pudiere corresponderles, sin reservarse
derecho o cosa alguna en lo que es materia del presente
contrato de compraventa, en consecuencia en la presente venta
queda comprendido todo cuanto se encuentre bajo los linderos
y mensuras declarados. **QUINTA: PRECIO.-** El precio
pactado de común acuerdo entre las partes contratantes por
considerarlo el justo precio de los inmuebles materia de la
presente compraventa, que se los vende como cuerpo cierto, es
el de: **US\$27.672,67 (VEINTISIETE MIL SEISCIENTOS**
SETENTA Y DOS 67/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS



Abg. Raúl González Melgar
Notario Público Tercero

UNIDOS DE AMÉRICA), que LA VENDEDORA, a través de su representante, declara haberlo recibido de LOS COMPRADORES, en dinero en efectivo, a su entera satisfacción y sin lugar a reclamo posterior alguno reconociendo que no existe lesión enorme. **SEXTA: TRANSFERENCIA DE DOMINIO.- LA VENDEDORA,** a través de su representante, declarándose pagada transfiere a favor de LOS COMPRADORES, el dominio de la SUITE C UNO (C1), el ESTACIONAMIENTO, número CINCUENTA Y TRES (53) y la BODEGA, número DIECIOCHO (18), del Edificio Santorini del cantón Manta, con sus correspondientes alícuotas, en la forma establecida en este contrato.- **QUINTA: ACEPTACIÓN.- LOS COMPRADORES,** aceptan la presente venta hecha a su favor por ser conveniente a sus intereses y por hacerla con dinero de su pertenencia. **SEXTA: SANEAMIENTO.- LA VENDEDORA,** declara que conforme consta del certificado conferido por el señor Registrador de la Propiedad del Cantón Manta, que se acompaña en calidad de documento habilitante, el lote de terreno materia de la presente compraventa se encuentra libre de gravámenes, sin embargo de



I. MUNICIPALIDAD DE MANTA

1107301

PROPIEDAD HORIZONTAL

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

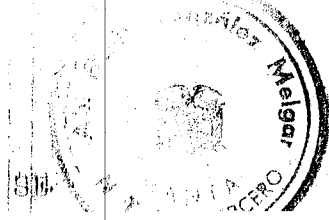
Hágase saber de esta declaratoria al señor Director de Avalúos, Catastros y Registros de esta Municipalidad para que proceda como lo determina el inciso 2º del mencionado Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal.

Manta, Junio 27 de 2008

Ab. Marcia Chavez de Cevallos
ALCALDE DE MANTA ENC

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

Manta, Junio 27 de 2008



Soraya Mera Cedeño
SECRETARIA MUNICIPAL

EDIFICIO SANTORINI

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

Considerando:

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

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

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

Expedir el siguiente:

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL "EDIFICIO SANTORINI"

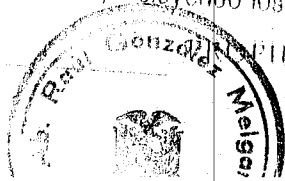
CAPITULO I

DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

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

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

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



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO SANTORINI

EDIFICIO SANTORINI

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

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

Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO SANTORINI.- El "EDIFICIO SANTORINI" está compuesto por un cuerpo principal de nueve pisos de alto, una planta baja y dos plantas de subsuelos ocupadas como aparcamiento de vehículos. El inmueble tiene las características de un edificio inteligente; tiene instalaciones de aire acondicionado central por departamentos y acabados de lujo en las áreas de uso común. La estructura del edificio es de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre una losa de cimentación profunda. Las paredes son de bloque alivianado de cemento. Los pisos están nivelados y revestidos de porcelanato extranjero. Tiene dos ascensores japoneses marca Mitsubishi. Sus instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y toma corrientes de ciento diez voltios, cableado dedicado para teléfono y TV. Cuenta con una planta de emergencia. Tiene un sistema hidrosanitario con tuberías, herrajes y accesorios de procedencia americana. El edificio cuenta con un sistema de seguridad y combate contra incendios que incluye una red de agua a presión, cañerías 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 perechbles, combustibles, productos combustibles o malolientes, o materiales con un riesgo implícito de siniestro por fuego o acción química.

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO SANTORINI

P. E. 13

EDIFICIO SANTORINI

(NUEVE)

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 correspondan 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.

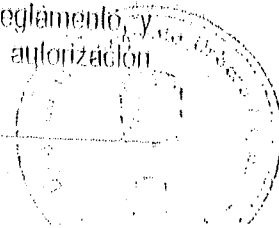
Art. 12.- PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE SUS BIENES EXCLUSIVOS. Está prohibido a los propietarios y usuarios de bienes exclusivos con relación a ellos:

- 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



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO SANTORINI

PAG. 49



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 motivo de protesta de los vecinos.

CAPÍTULO III DE LOS BIENES COMUNES

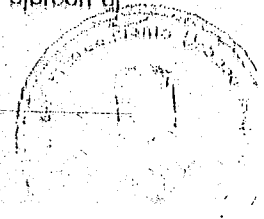
Art. 13.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del "Edificio SANTORINI", las áreas de circulación exterior, retiros, oficina del administrador, escaleras, ascensores, cuartos de equipos, cuartos técnicos, lobbys, cuartos de equipos 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, comodatarlo, 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



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 cualquiera de las áreas comunes;
- i) Oponerse a la entrada de sus bienes exclusivos, del Presidente, del Administrador, obreros o técnicos designados por ellos para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes;
- j) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni 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;
- k) Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada 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

PAG. 61

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.

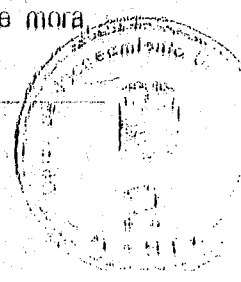
Art. 22.- DEL RUIDO.- Está prohibido hacer ruido que alteren la tranquilidad de los copropietarios. Quienes infrinjan esta disposición, serán sancionados con una multa de treinta dólares de los Estados Unidos de América, que serán destinados al fondo de reserva común. En caso de reincidencia, la multa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

PA 1352



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.

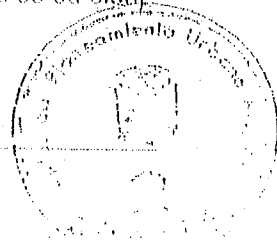
Los copropietarios, en razón del derecho de uso del departamento, bodega o parqueo otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios, emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las obligaciones por parte de éstos, asumirán dicho incumplimiento y, deberán además de solicitar el establecimiento 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 norman el régimen de propiedad horizontal, acatar las resoluciones y/o 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;



EDIFICIO SANTORINI

- 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 emanadas 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.

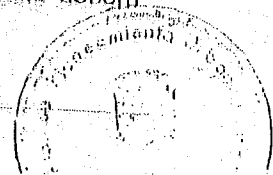
Art. 27.- DERECHO DE USO DE SERVICIOS COMUNALES.- Para que los copropietarios o usuarios tengan derecho a recibir y usar los servicios comunes, deberán estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que fije la Asamblea de Copropietarios.

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

(DOCE)

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.- GASTOS ORDINARIOS.- Son gastos ordinarios 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 amparen 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.

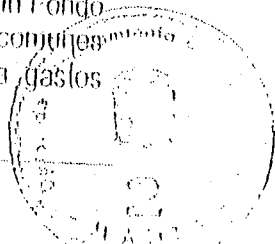
Art. 34.- GASTOS EXTRAORDINARIOS.- Gastos extraordinarios son las que fije la Asamblea de Copropietarios para obras ocasionales emergentes o inversiones en el Edificio, y no se destinarán para cubrir gastos ordinarios.

Art. 35.- REPOSICION EN LOS BIENES COMUNES POR DAÑOS.- 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

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO SANTORINI

PAG. 55



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.

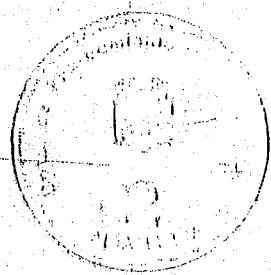
Art. 40.- DIRECCION DE LA ASAMBLEA.- La Asamblea estará presidida por un Presidente designado por la Asamblea General. Actuará como Secretario de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda, el Administrador en caso de falta de éste, se nombrará un Secretario ad hoc. El 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

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

Art. 49.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones de la Asamblea son: copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general que ejerzan derechos de uso sobre los bienes del inmueble constituido en propiedad horizontal.

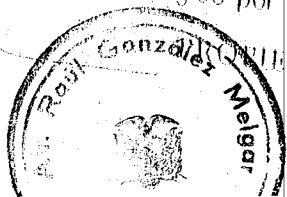
Art. 50.- DEBERES Y ATRIBUCIONES.- Son deberes y atribuciones de la Asamblea General:

- 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.



EDIFICIO SANTORINI

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

- a) Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presente 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.

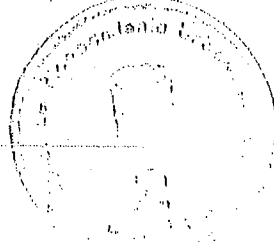
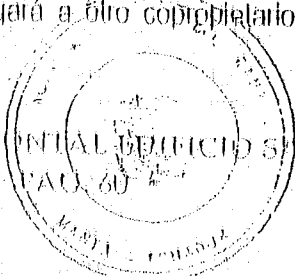
Art. 62.- DEL PRESIDENTE.- El Presidente de la Asamblea General de Copropietarios, que además será el Presidente del Directorio General, según corresponda, será elegido por la Asamblea General para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. Para ser Presidente se requiere tener la calidad 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, dirigir 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 hasta que se resuelva lo más conveniente;



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO SANTORINI



EDIFICIO SANTORINI

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

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

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

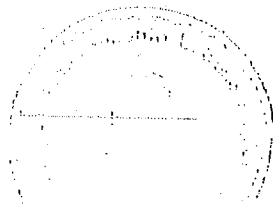
Art. 65.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR.- Son atribuciones y deberes de la persona que ejerza la Administración:

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

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO SANTORINI

PAG. 61

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



EDIFICIO SANTORINI

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

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

CAPITULO VIII DE LA SEGURIDAD

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

CAPITULO 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 las bienes comunes del inmueble declarado en propiedad horizontal, serán sometidos a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación, publicada en el Registro Oficial No. 145 del 4 de septiembre de 1997, salvo disposición legal en contrario.

EDIFICIO SANTORINI

CAPITULO X PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD

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

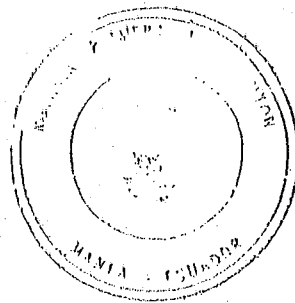
RAZÓN: El presente reglamento, fue aprobado por la Asamblea de Copropietarios del Edificio SANTORINI, celebrada el

Manta, Junio 27 del 2008

Arch. CARLOS GARIBAY
RESPONSABLE TÉCNICO

Fecha
DIECISEIS)
acto
ALES
NTAS

Fecha
cto
27
CIO



M. MUNICIPALIDAD DE MANTA
OFICIO: PLANEAMIENTO URBANO
Aprobación: 27/06/2008
Manta, 27 de Junio de 2008
DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO

M. MUNICIPALIDAD DE MANTA
Planes y Estudios Urbanos, Rústicos,
Industriales y de Infraestructura

REVISADO
Fecha: 27/06/2008



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO SANTORINI





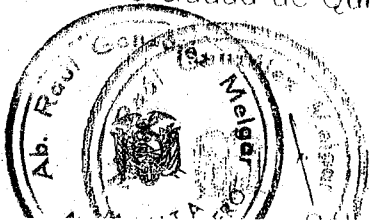
NÚMERO: (2072)

Copia Certificada

PODER ESPECIAL QUE OTORGA LA ASOCIACIÓN O CUENTAS
EN PARTICIPACIÓN "EDIFICIO SANTORINI" A FAVOR DEL
SEÑOR CARLOS HUMBERTO ELIZALDE MEZA.

CUANTIA: INDETERMINADA

En la ciudad de Manta, cabecera del cantón del mismo nombre,
Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy, Miércoles, ocho de
octubre del año dos mil ocho, ante mí, ABOGADO RAÚL
GONZÁLEZ MELGAR, Notario Tercero del Cantón Manta,
comparece LA ASOCIACIÓN O CUENTAS EN PARTICIPACIÓN
"EDIFICIO SANTORINI" a quien en lo posterior se la tendrá
como la PODERDANTE Y/O MANDANTE, debidamente
representada por los Señores: Ingeniero OSCAR EFREN REYES
RODRIGUEZ y Arquitecto CARLOS ALFREDO GARCÉS PASTOR,
como Presidente y Gerente respectivamente, tal como consta de los
nombramientos adjuntos y debidamente autorizados por la Junta
General Extraordinaria y Universal de Participantes de la Asociación
en Cuentas en Participación Edificio Santorini, tal como se desprende
del Acta respectiva, documentos que se adjuntan como habilitantes
de la presente escritura. Los representantes de la MANDANTE, son
de estado civil casados, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en
la ciudad de Quito y de tránsito por esta ciudad de Manta, hábiles y

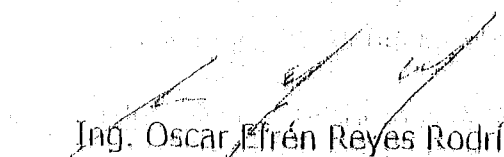


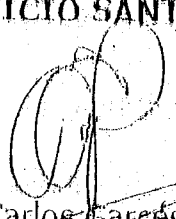
legalmente capaces para contratar y obligarse de quienes conocer
doy fe, en virtud de haberme exhibido sus cédula de ciudadanía que
corresponden a los números uno siete cero cuatro nueve cero seis
dos uno guión uno (170490621-1) y uno siete cero cinco uno tres
seis nueve seis guión seis (170513606-6), respectivamente,
documentos debidamente certificados por mí y que agrego a esta
escritura. Bien instruidos en el objeto y resultado de esta escritura
de **PODER ESPECIAL**, con amplia libertad me presentan una
minuta para que sea elevada a Escritura Pública, cuyo texto es el
siguiente: **SEÑOR NOTARIO.-** En el registro de Escrituras
Públicas a su cargo, sírvase insertar una de **Poder Especial**, al
tenor de las siguientes cláusulas. **PRIMERA:**
COMPARECIENTES.- Comparecen la **ASOCIACIÓN O CUENTAS**
EN PARTICIPACIÓN, a quien en lo posterior se la tendrá como la
PODERDANTE Y/O MANDANTE, debidamente representada por
los Señores: Ingeniero **OSCAR EFREN REYES RODRIGUEZ** y
Arquitecto **CARLOS ALFREDO GARCÉS PASTOR**, como
Presidente y Gerente respectivamente, tal como consta de los
nombramientos adjuntos y debidamente autorizados por la Junta
General Extraordinaria y Universal de Participantes de la Asociación
en Cuentas en Participación Edificio Santorini, tal como se desprende
del Acta respectiva; documentos debidamente certificados por mí y

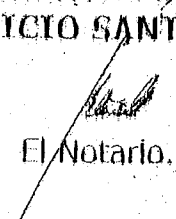
que agrego a esta escritura; quienes por sus propios derechos y por los que representan, libre y voluntariamente, tienen a bien conferir como efectivamente confieren, **PODER ESPECIAL**, amplio y suficiente cual en derecho se requiere, a favor de Señor **CARLOS HUMBERTO ELIZALDE MEZA**, portador de la cédula de ciudadanía ecuatoriana número uno siete cero seis cinco seis cero nueve siete guión cuatro (170656097-4), domiciliado en la ciudad de Quito y de tránsito por esta ciudad de Manta, a quien para efectos del presente Poder Especial se le podrá llamar **EL MANDATARIO**, para que en nombre y representación de **LA MANDANTE**, suscriba las escrituras públicas de compraventas y/o de transferencia de dominio de los departamentos y demás inmuebles que conforman el Edificio Santorini, ubicado en la calle M1 y Avenida Veinticuatro del Barrio El Murciélago de la ciudad de Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador. **EL MANDATARIO**, queda autorizado a suscribir cualquier acto y contrato necesario para perfeccionar las compraventas y/o transferencias de dominio de los departamentos y demás inmuebles que conforman el Edificio Santorini; en fin realizar todos los trámites administrativos, judiciales y extrajudiciales que se requieran para perfeccionar dichas compraventas, hasta lograr sus inscripciones en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, sin que la ausencia



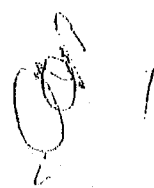
de LA PODERDANTE/MANDANTE constituya obstáculo alguno para que se dé fiel cumplimiento a este mandato. **LAS DE ESTILO,-** Usted Señor Notario, se dignará agregar las demás cláusulas de estilo para la validez de este instrumento.- Minuta firmada por el Doctor Roberto Moreno di Donato, matrícula número cuatro mil trescientos cuarenta y tres del Colegio de Abogados de Pichincha.- Hasta aquí la minuta que la otorgante se afirma y ratifica en el contenido íntegro de la minuta inserta, la misma que queda elevada a escritura pública, con el valor legal. Se cumplieron los preceptos legales. Leída esta escritura a la otorgante por mí, El Notario, de principio a fin, en alta y clara voz, la firman en unidad de acto. Doy Fé.-


Ing. Oscar Efrén Reyes Rodríguez
PRESIDENTE
ASOCIACIÓN O CUENTAS EN PARTICIPACIÓN
"EDIFICIO SANTORINI"


Arq. Carlos Garcés Pastor
Gerente
ASOCIACIÓN O CUENTAS EN PARTICIPACIÓN
"EDIFICIO SANTORINI"


El Notario.-

SE OTORGA... ..



(19/09/00)

ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL DE PARTICIPANTES DE LA
ASOCIACIÓN EN CUENTAS EN PARTICIPACIÓN EDIFICIO SANTORINI
REUNIDA EL 29 DE SEPTIEMBRE DEL 2000.

En la ciudad de Maná, a los veintinueve días del mes de septiembre del año dos mil ocho, siendo las 10H00, se reúne la Junta General Extraordinaria y Universal de Participantes de la ASOCIACIÓN EN CUENTAS EN PARTICIPACIÓN EDIFICIO SANTORINI, en el local en donde funcionan sus oficinas, presidida por el Señor Santiago Terán, hace las veces de Secretario Ad-hoc, de esta sesión el Ing. Oscar Reyes Rodríguez. En este estado por Secretaría se elabora la lista de los asistentes con derecho voto de acuerdo a los porcentajes de Participación constantes en el cuadro de Participaciones de acuerdo a la siguiente distribución:

PARTICIPANTES	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
Santiago Terán	13.5%
DIRASEMSA S.A.	13.5%
Carlos Garcés	10%
Carlos Elizalde	9%
Efrén Reyes	9%
Jalme Miranda	9%
Juan Moreno	9%
URPROCON CIA. LTDA.	9%
LEVATOP S.A.	9%
Fernando Carrera	3%
Raúl Cabrerá	3%
Reinaldo Pérez	3%
TOTAL	100%

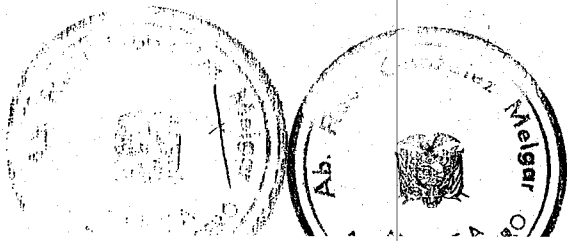
El Secretario, procede a constatar que se encuentra presente la totalidad del porcentaje de Participaciones indicado en el cuadro anterior. Representadas las Compañías DIRASEMSA S.A., por el Ingeniero Fernando Carrera Benítez, URPROCON CIA. LTDA., por el Señor Edgar Marcelo Núñez Serrano y LEVATOP S.A., por la Señora Elva Magdalena Hidalgo Terán.

El Presidente, una vez que ha constatado que existe el quórum legal y estatutario necesario, declara abierta la presente Junta General Extraordinaria Universal, que acepta reunirse de conformidad con lo preceptuado por el Art. 238 de la Ley de Compañías, procediendo a tratarse el único punto del Orden del día:

PUNTO ÚNICO: CONOCER Y RESOLVER SOBRE OTORGAR PODER ESPECIAL A FAVOR DEL SEÑOR CARLOS HUMBERTO ELIZALDE MEZA.

Toma la palabra el Presidente de la Junta, quien pone a consideración de los presentes el punto arriba mencionado, esto es, conocer y resolver sobre autorizar el otorgamiento de un Poder Especial a favor del Señor Carlos Humberto Elizalde Meza, para que suscriba las escrituras públicas de compraventa y/o de transferencia de dominio de los departamentos y demás inmuebles que conforman el Edificio Santorini, ubicado en la calle M1 y Avenida Veinticuatro del Barrio El Murciélagos de la ciudad de Maná, Provincia de Manabí, República del Ecuador.

Luego de las deliberaciones correspondientes, la Junta decide por unanimidad, autorizar el otorgamiento del Poder Especial antes indicado.



Asimismo, se le autoriza a suscribir cualquier acto y contrato necesario para perfeccionar la compraventa y/o transferencias de dominio de los departamentos y demás inmuebles que conforman el Edificio Santorini; en fin realizar todos los trámites administrativos, judiciales extrajudiciales que se requieran para perfeccionar dichas compraventas, hasta lograr su inscripciones en el Registro de la Propiedad del cantón Manta.

Finalmente, se autoriza al Ingeniero Oscar Efrén Reyes Rodríguez y al Arquitecto Carlos Garcés en sus calidades de Presidente y Gerente respectivamente de la Asociación, para que comparezcan a la celebración de la escritura pública del otorgamiento del poder referido.

El Señor Presidente, concede un momento de receso para la redacción de esta Acta, la misma que luego de ser elaborada por el secretario, es leída, aprobada y firmada por los participantes que representan el 100% del capital de la Asociación, firmando para constancia los presentes en ella: Fdo.) Santiago Terán, PRESIDENTE DE LA JUNTA, Fdo.) Fernando Carrera Benítez, representante de DIRASEMSA S.A., Fdo.) Carlos Garcés, PARTICIPANTE, Fdo.) Carlos Elizalde, PARTICIPANTE, Fdo.) Efrén Reyes, PARTICIPANTE, Fdo.) Jaime Miranda, PARTICIPANTE, Fdo.) Juan Moreno, PARTICIPANTE, Fdo.) Edgar Marcelo Núñez Serrano, representante de URPROCON CIA. LTDA., Fdo.) Elva Magdalena Hidalgo Terán, representante de LEVATOP S.A. Fdo.) Reynaldo Páez, PARTICIPANTE, Fdo.) Ing. Oscar Reyes Rodríguez, SECRETARIO AD-HOC DE LA JUNTA.

CERTIFICO QUE LA PRESENTE ES IGUAL A SU ORIGINAL, LA MISMA QUE REPOSA EN EL LIBRO DE ACTAS DE JUNTAS GENERALES DE LA COMPAÑIA, AL QUE ME REMITO EN CASO NECESARIO.

Ing. Oscar Reyes Rodríguez
SECRETARIO AD-HOC DE LA JUNTA

Manta, septiembre 29 de 2008

NOVIATAMENTO,

Quito, 19 de Septiembre del 2006

Ingeniero
Oscar Reyes
Presente.-

De mis consideraciones.

Mé es grato comunicarle que de acuerdo a lo establecido en la cláusula Décima Sexta, del Contrato de Asociación o Cuentas en Participación "SANTORINI", en la Junta de Partícipes celebrada el 19 de Septiembre del 2006, usted fue elegido para desempeñar el cargo de Presidente de la misma, por el periodo de vigencia de la Asociación, debiendo realizar las facultades y deberes establecidas en contrato de Asociación, en su Cláusula Décima Octava.

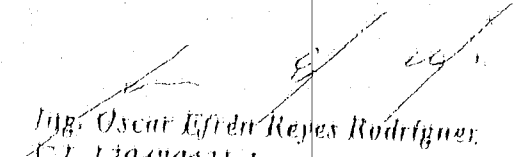
La Asociación o Cuentas en Participación "SANTORINI" fue constituida mediante escritura pública celebrada en Quito, ante el Notario Vigésimo Quinto de Quito, Doctor Felipe Iturralde Dávalos, a los 19 días del mes de Septiembre del 2006.

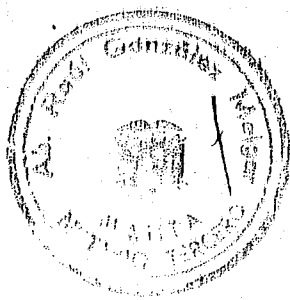
Ruego suscribir al pie de la presente en señal de aceptación.

Atentamente,


Arq. Carlos García Pastor
GERENTE

ACEPTACION: Yo Ing. Oscar Efraín Reyes Rodríguez, manifiesto que acepto el nombramiento que antecede, prometiendo desempeñarlo en forma legal. Fecha: Quito, 19 de Septiembre del 2006.


Ing. Oscar Efraín Reyes Rodríguez
C.I. 170490621-1



NOMBRAMIENTO

Quito, 19 de Septiembre del 2006

Arquitecto
Carlos Garcés
Presente.

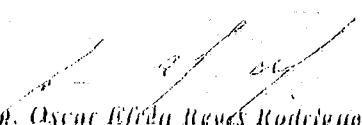
De mis consideraciones

Me es grato comunicarle que de acuerdo a lo establecido en la cláusula Décima Sexta del Contrato de Asociación o Cuentas en Participación "SANTORINI", en la Junta de Participes celebrada el 19 de Septiembre del 2006, usted fue elegido para desempeñar el cargo de Gerente General de la misma, por el período de vigencia de la Asociación, debiendo realizar las facultades y deberes establecidas en contrato de Asociación, en su Cláusula Décima Séptima.

La Asociación o Cuentas en Participación "SANTORINI" fue constituida mediante escritura pública celebrada en Quito, ante el Notario Vigésimo Quinto de Quito, Doctor Felipe Hualde Dávalos a los 19 días del mes de Septiembre del 2006.

Ruego suscribir al pie de la presente en señal de aceptación.

Atentamente.


Ing. Oscar Efraín Reyes Rodríguez
PRESIDENTE

ACEPTACION: Yo Arq. Carlos Alfredo Garcés Pastor, manifiesto que acepto el nombramiento que antecede, prometiendo desempeñarlo en forma legal. Fecha: Quito, 19 de Septiembre del 2006.


Arq. Carlos Alfredo Garcés Pastor
C.I. (2051)696-6,



NOTARIA 3ra. DEL CANTON MANTUA
NOT. P.B. que la presente escritura
es igual a su original.

Fecha: 09 SEP 2006

EL NOTARIO
Ab. Raúl González Maldonado

EGUATORIANA*****
CASA-DO
SUYERIOR
GONZALO HONERO GARCES
DEATRIE PASTOR
QUITO
15/09/2007

2529718



(VEINTIUNO)

REPUBLICA DEL ECUADOR
CIUDADANIA
GARCES PASTOR CARLOS ALFREDO
TUNGURAHUA/AMATO/LA MATRIZ
08 AGOSTO 1957
0483 01446 CM
TUNGURAHUA/AMATO
LA MATRIZ



REPUBLICA DEL ECUADOR
MINISTERIO SUPLENTE ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACION
REFERENDUM 28 DE SEPTIEMBRE DE 2009 Referendum

490-0129
NUMERO
GARCES PASTOR CARLOS ALFREDO

1705136966
CÉDULA

QUINTA
CANTON

QUINTA
CANTON

Presidente de la Junta

RECONOCIMIENTO
Removido
HR-521

Firma y Sello de la Autoridad Municipal

Firma del Interesado

No. 1043 1625
P-1763
Dirección de Votas
de la Municipalidad de Quito



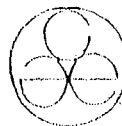
ACREDITA QUE:
GARCES PASTOR
CARLOS ALFREDO

se encuentra inscrito y habilitado p
ejercer la profesión de:
ARQUITECTO

entro del Cantón, con las atribuciones, derechos
situaciones que la Ley le acuerda.

Fecha:

REGISTRO NACIONAL
DE ARQUITECTOS DEL ECUADOR
CÓDIGO PROFESIONAL



Nombre: CARLOS ALFREDO GARCES PASTOR
Cédula: 170513696-6
Reg. Prof. No.: P-1763
Título otorgado por: UNIVERSIDAD CENTRAL DEL ECUADOR
Fecha: 16-JUN-1983
Fecha de inscripción: 25-AGO-1983
Colegio Provincial: PICHINCHA
Códula: 29-Ene-2009



EQUATORIANA*****
EASNO
SUPERIOR
ING. CIVIL
BYRON REYES
BEATRIZ RODRIGUEZ
08/08/2014
REN 0102103
Pch

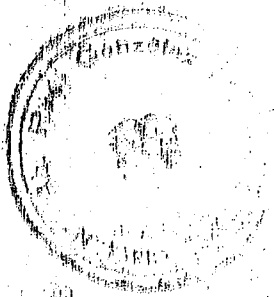
0809312282
MARTA BOLEDAD DE LA TORRE
PROP CAMP
08/08/2007
FBI PHOTO

FINGERPRINT

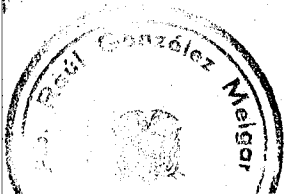
(VEINTIDOS)

(ocho)

..... ANTE MI EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA SEGUNDA
COPIA QUE SELLO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA
FECHA DE SU OTORGAMIENTO.- EL NOTARIO.-ESCT. No. 2072/2008.



Raúl
Abg. Raúl González Melgar
NOTARIO JEFE DE MANTA





Valor \$ 1,00 Dólar

Nº 047737

LA TESORERIA MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

VEINTITRES

A petición Verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado registrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos o gravámenes a cargo de ASD. O CIAS. EN. PART. EDIF. SANTORINI

Por consiguiente se establece que no deudor de esta Municipalidad

Manta, 8 diciembre de 2008

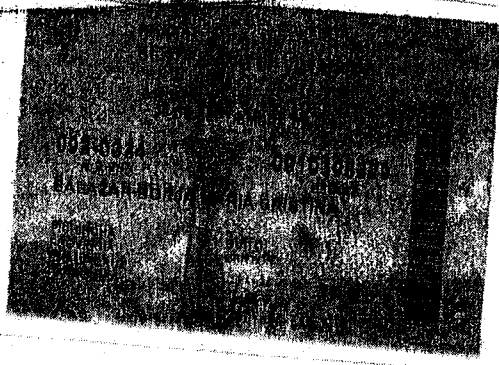
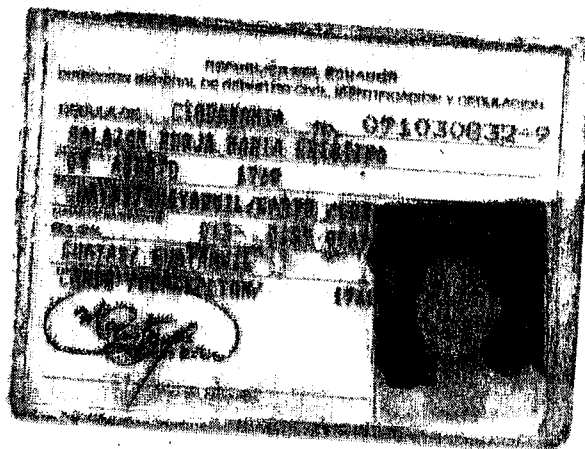
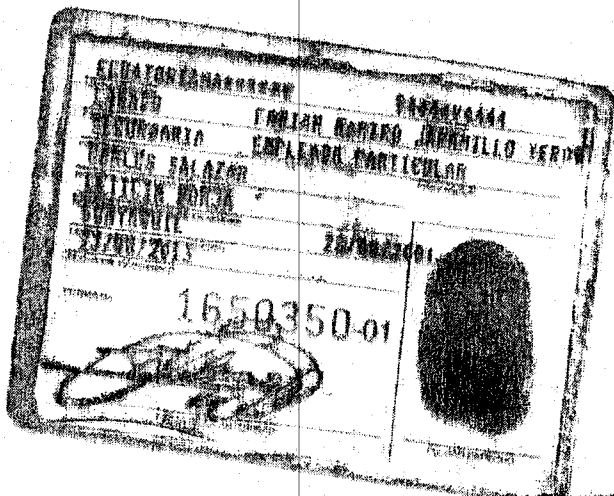
VALIDA PARA LA SIGUIENTE CLAVE:

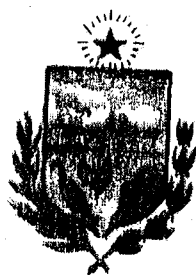
130306092ELEDIF.SANTORINI SUITE C1

Manta, ocho de diciembre del 2008



MUNICIPALIDAD DE MANTA
C.P.A. Kenia Zambrano Macías
TESORERA MUNICIPAL





Valor \$ 1.00 dólar

Nº 034963

1	LA DIRECCION FINANCIERA MUNICIPAL	
2	DEL CANTON MANTA	
3	A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado	
4	el catastro de Predios Urbanos	en vigencia, se encuentra
5	registrada una propiedad que consiste en SUITE , BODEGA Y ESTAC.	
6	perteneiente a ASOC. O CUENTAS E, PART.	
7	ubicada ED. SANTORINI	(\$27,672,67)
8	cuyo AVALUO COMERCIAL PTE, COMPR A VENTA	asciende a la cantidad
9	de VEINTE Y SIETE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS 67/100 DOLARES	
10	Nota: no causa impues to a las utilidades, avalúo del 2005 \$1,014,29	
11	LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES	
12	Precio de venta	\$
13	Costo de Adquisición	
14	Diferencia Bruta:	\$
15	Mejoras	
16		
17		
18	Diferencia Neta:	\$
19	Años Transcurridos	
20	Desvalorización Moneda	
21	Utilidad Disponible:	\$
22	Impuesto Causado:	
23	Por los primeros \$	\$
24	Por el exceso \$	
25	TOTAL DE IMPUESTO:	\$
26	Manta, 08 de Diciembre del 2008 del 200	
27	ING. VICENTE MI LES MORA	
28	Director Financiero Municipal	



MUNICIPALIDAD DE MANTA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y REGISTROS (VEINTICUATRO)



0759

Especie Valorada
\$ 1,00

Nº 063456

A petición de parte interesada CERTIFICO: Que
revisado el Catastro de predios urbanos en vigencia se encuentra
registrado EL EDIF. SANTORINI SUITE C1 de esta Ciudad de
propiedad de ASOC. O CTAS. EN PART. EDIF. SANTORINI.
Esta identificado con la clave catastral No 1130306092 y el Avalúo
Comercial VIGENTE asciende a la cantidad de:

PORCENTAJE DE ALÍCUOTA: TERRENO	5,096.00
PORCENTAJE DE ALÍCUOTA: CONSTRUCCIÓN	18,200.46
	=====
	23,296.46

SON: Veintitrés mil doscientos noventa y seis 46/100 dólares.

AVALUO AÑO 2005

PORCENTAJE DE ALÍCUOTA: TERRENO	188.72
PORCENTAJE DE ALÍCUOTA: CONSTRUCCIÓN	669.09
	=====
	857.81

SON: Ochocientos cincuenta y siete 81/100 dólares

Noviembre 25 del 2008

Ab. David Cedeño Ruperth

DIRECTOR DE AVALUOS Y CATASTRO MUNICIPAL

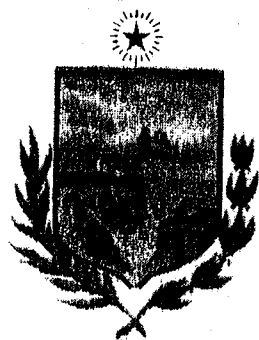
Cancelo con 1130306000
Marisol A

27.672,67

359,74
83,02
442,76



MUNICIPALIDAD DE MANTA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y REGISTROS



0760

Espeque Valorada
\$ 1,00

A petición de parte interesada CERTIFICO: Que
revisado el Catastro de predios urbanos en vigencia se encuentra
registrado EL EDIF. SANTORINI EST. 53 de esta Ciudad de
propiedad de ASOC.O CTAS.EN PART.EDIF.SANTORINI.
Esta identificado con la clave catastral No 1130306087 y el Avalúo
Comercial VIGENTE asciende a la cantidad de:

Nº 063457

PORCENTAJE DE ALÍCUOTA: TERRENO	1,440.00
PORCENTAJE DE ALÍCUOTA: CONSTRUCCIÓN	1,804.36
	=====
	3,248.36

SON: Tres mil doscientos cuarenta y ocho 36/100 dólares.

AVALUO AÑO 2005

PORCENTAJE DE ALÍCUOTA: TERRENO	53.98
PORCENTAJE DE ALÍCUOTA: CONSTRUCCIÓN	68.70
	=====
	122.68

SON: Ciento veintidós 68/100 dólares

Noviembre 25 del 2008

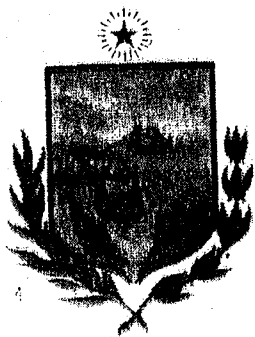
Ab. David Cedeno Raperti

DIRECTOR DE AVALUOS Y CATASTRO MUNICIPAL

Cancelo con 1130306000

Marisol A

MUNICIPALIDAD DE MANTA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y REGISTROS



(VEINTICINCO)

0761

Espeque Valorada
\$ 1,00

Nº 063458

A petición de parte interesada CERTIFICO: Que
revisado el Catastro de predios urbanos en vigencia se encuentra
registrado EL EDIF. SANTORINI BOD. 18 de esta Ciudad de
propiedad de ASOC. O CTAS. EN PART. EDIF. SANTORINI.
Esta identificado con la clave catastral No 1130306040 y el Avalúo
Comercial VIGENTE asciende a la cantidad de:

PORCENTAJE DE ALÍCUOTA: TERRENO	464.00
PORCENTAJE DE ALÍCUOTA: CONSTRUCCIÓN	663.85
	=====
	1,127.85

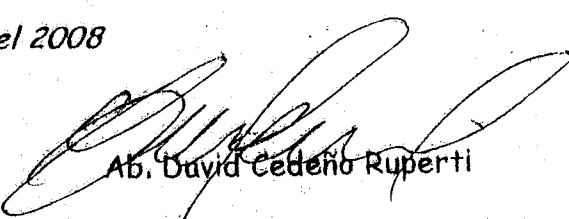
SON: Mil ciento veintisiete 85/100 dólares.

AVALUO AÑO 2005

PORCENTAJE DE ALÍCUOTA: TERRENO	13.86
PORCENTAJE DE ALÍCUOTA: CONSTRUCCIÓN	19.94
	=====
	33.80

SON: Treinta y tres 80/100 dólares

Noviembre 25 del 2008


Ab. David Cedeño Rupert

DIRECTOR DE AVALUOS Y CATASTRO MUNICIPAL

Cancelo con 1130306000
Marisol A



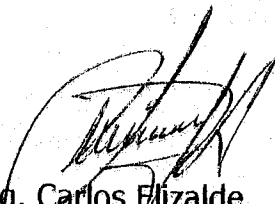
"EDIFICIO SANTORINI"

CERTIFICADO DE EXPENSAS

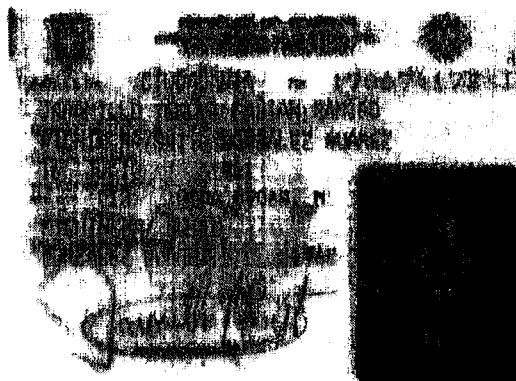
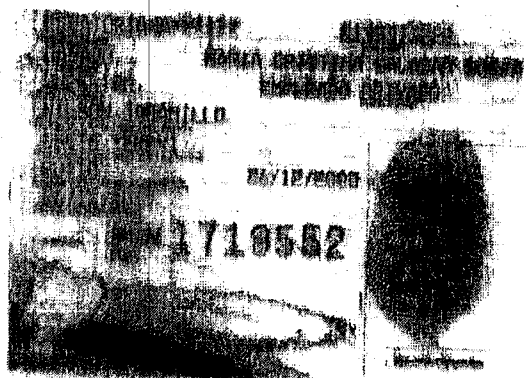
Manta, a noviembre 14 de 2008

Por el presente, en mi calidad de Administrador del Edificio **"SANTORINI"**, tengo a bien **CERTIFICAR** que revisados los registros a mi cargo, se desprende que la Suite número C1, Estacionamiento 53 y Bodega 18 del Edificio antes mencionado, no mantiene ninguna obligación pendiente y se encuentra al día en el pago de las alícuotas.

Lo certifico.



Ing. Carlos Elizalde
ADMINISTRADOR
EDIFICIO SANTORINI



REPUBLICA DEL ECUADOR
TRIBUNAL SUPLENTE ELECTORAL
CERTIFICADO DE PRESENTACIÓN
REFERENDUM 28 DE SEPTIEMBRE DE 2004

4
NÚMERO

440634173-1
CÉDULA

Sanonilla, Xero y Taboas Ramiro
APLICADO Y VERIFICADO

[Signature]
PRESIDENTE DE LA JUNTA

VALIDO POR 15 DIAS

REPUBLICA DEL ECUADOR
TRIBUNAL SUPLENTE ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
REFERENDUM 28 DE SEPTIEMBRE DE 2004

0910308328
NÚMERO

0910308329
CÉDULA

BAUTISTA BORJA MARIA CRISTINA



lo cual se obliga al saneamiento en los términos de Ley.

SEPTIMA: GASTOS.- Todos los gastos e impuestos que ocasione el otorgamiento e inscripción del presente contrato son por cuenta de **LOS COMPRADORES. CONCLUSION.-**

Agréguese Señor Notario lo demás que fuere de estilo y deje constancia que **LOS COMPRADORES** por sí o por interpuesta persona de su confianza, quedan autorizados para obtener la inscripción del presente contrato en el Registro de la Propiedad del cantón Manta. (Firmado) Doctor Roberto Moreno di Donato, con Matrícula número cuatro mil trescientas cuarenta y tres del Colegio de Abogados de Pichincha.- Hasta aquí la minuta que los otorgantes la ratifican, la misma que junto a sus documentos habilitantes queda elevada a Escritura Pública con todo el valor legal.- Se comprueba el pago de los Impuestos de Alcabalas, Patrióticos y sus adicionales, de acuerdo con la Ley.- Y, leída esta Escritura a los otorgantes por mí, el Notario, en alta y clara voz de principio a fin, aquellos que se ratifican en todo su



Abg. Raúl González Melgar
Notario Público Tercero

contenido; y firman junto conmigo el Notario, en unidad de
acto. DOY FE.-

Sr. Carlos Humberto Elizalde Meza
C.C. No. 170656097-4
APODERADO ESPECIAL
ASOCIACIÓN O CUENTAS EN PARTICIPACIÓN
"EDIFICIO SANTORINI"
VENDEDORA

Sr. Fabián Ramiro Jaramillo Yerovi
C.C. No. 170674173-1
COMPRADOR

Sra. María Cristina Salazar Borja
C.C. No. 091030832-9
COMPRADORA

El Notario.-

-SE OTORGO ANTE MI EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA
QUE SELLO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA DE
SU OTORGAMIENTO.- EL NOTARIO.-



Abg. Raúl González Melgar
NOTARIO TERCERO DE MANTA