

NOTARIA PUBLICA PRIMERA  
DEL CANTÓN MANTUA



C. 17867 (m)  
1163303057

2014-13-08-01-P00381.-

CONTRATO DE COMPRAVENTA: OTORGA LA SEÑORA MARIA  
IDA MOLINA PALMA A FAVOR DEL SEÑOR NEXAR YOVANI  
DELGADO MOLINA.-

CUANTIA: USD \$ 35,758.05.-

COPIA: PRIMERA

ENERO 15 DEL 2014.-

C. 17868 (m)

116330310

\$3232,40

2014-13-08-01-P00381.-

**COMPRAVENTA: OTORGA LA SEÑORA MARIA IDA MOLINA PALMA A FAVOR DEL SEÑOR NEXAR YOVANI DELGADO MOLINA.-**

**CUANTIA: USD. \$ 35,758.05.-**

En la ciudad de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día miércoles quince de enero del año dos mil catorce, ante mí Abogado **JORGE NELSON GUANOLUISA GUANOLUISA**, Notario Público PRIMERO del Cantón, Comparecen, por una parte la señora **MARIA IDA MOLINA PALMA**, de estado civil viuda, por sus propios derechos y a quien en adelante se le denominará simplemente como "LA PARTE VENDEDORA"; y, por otra parte el señor **NEXAR YOVANI DELGADO MOLINA**, de estado civil divorciado, por sus propios derechos y a quien en adelante se podrá denominar como la "PARTE COMPRADORA". Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en esta ciudad, hábiles y capaces para contratar y obligarse a quienes de conocer personalmente y de haberme presentado sus respectivos documentos de identificación, Doy Fe.- Bien instruidos en el objeto y resultados de esta Escritura de COMPRAVENTA, la cual proceden a celebrarla, me entregan una minuta para que la eleve a Instrumento Público, cuyo texto es el que sigue: **SEÑOR NOTARIO.-** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar una de COMPRAVENTA, contenida en las siguientes cláusulas: **PRIMERA: INTERVINIENTES.-** Intervienen, otorgan y suscriben, por una parte la señora **MARIA IDA MOLINA PALMA**, por sus propios derechos, y a

NOTARIA PRIMERA DE MANTA  
TRABAJANDO CON DEDICACION

2014-13-08-01-P00381.-

**COMPRAVENTA: OTORGA LA SEÑORA MARIA IDA MOLINA PALMA A FAVOR DEL SEÑOR NEXAR YOVANI DELGADO MOLINA.-**

**CUANTIA: USD. \$ 35,758.05.-**

En la ciudad de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día miércoles quince de enero del año dos mil catorce, ante mí Abogado **JORGE NELSON GUANOLUISA GUANOLUISA**, Notario Público PRIMERO del Cantón, Comparecen, por una parte la señora **MARIA IDA PALMA MOLINA**, de estado civil viuda, por sus propios derechos y a quien en adelante se le denominará simplemente como "LA PARTE VENDEDORA"; y, por otra parte el señor **NEXAR YOVANI DELGADO MOLINA**, de estado civil divorciado, por sus propios derechos y a quien en adelante se podrá denominar como la "PARTE COMPRADORA". Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en esta ciudad, hábiles y capaces para contratar y obligarse a quienes de conocer personalmente y de haberme presentado sus respectivos documentos de identificación, Doy Fe.- Bien instruidos en el objeto y resultados de esta Escritura de COMPRAVENTA, la cual proceden a celebrarla, me entregan una minuta para que la eleve a Instrumento Público, cuyo texto es el que sigue: **SEÑOR NOTARIO.-** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar una de COMPRAVENTA, contenida en las siguientes cláusulas: **PRIMERA: INTERVINIENTES.-** Intervienen, otorgan y suscriben, por una parte la señora **MARIA IDA MOLINA PALMA**, por sus propios derechos, y a

NOTARIA PRIMERA DE MANTA  
TRABAJANDO CON DEDICACION

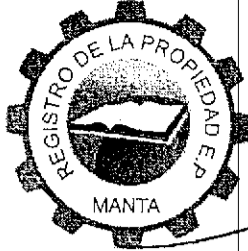
quien en adelante se denominarán simplemente como "LA PARTE VENDEDORA", y, por otra parte el señor NEXAR YOVANI DELGADO MOLINA, por sus propios derechos, y a quien en adelante se le llamara el "COMPRADOR".- **SEGUNDA: ANTECEDENTES.**- La vendedora señora María Ida Molina Palma, declara que es dueño y propietario de un Departamento y Estacionamiento ubicado en el Edificio Torre del Sol de esta ciudad de Manta, los mismos que lo adquirió de la siguiente manera: Departamento Cuatrocientos tres del Edificio Torre del Sol, por compra a la Compañía Realnet S.A., mediante escritura Pública de Compraventa celebrada en la Notaría Pública Trigesimo Quinto del Cantón Guayaquil, el veintiocho de diciembre del dos mil cuatro, é inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el veintiuno de Abril del año dos mil cinco. Estacionamiento Treinta y siete del Condominio Torre del Sol, por compra a la Compañía Realnet S.A., mediante Escritura de compraventa celebrada en la Notaría Trigésima Quinta del Cantón Guayaquil, celebrada el ocho de Agosto del dos mil cinco, é inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el diecisiete de febrero del dos mil seis.- **DEPARTAMENTO CUATROCIENTOS TRES**, ubicado en el Cuarto piso con un área neta de cuarenta y ocho metros cuadrados cero un decímetros cuadrados cuyos linderos y dimensiones son los siguientes: Departamento ubicado en la cuarta planta alta compuesto de sala, comedor diario, cocina, dormitorio y baño general además cuenta con un ducto interior cuya área es de Cero metro cuadrado cuarenta y dos decímetros cuadrados. Este Departamento presenta los siguientes linderos y medidas: Por Arriba, lindera con el departamento quinientos tres; por Abajo, lindera con el departamento trescientos tres; por el Norte, partiendo desde el vértice

nordeste hacia el oeste en un metro treinta centímetros, luego gira hacia el sur en cero metros treinta y cuatro centímetros, luego gira hacia el oeste en cero metros setenta centímetros, luego gira hacia el norte en cero metro treinta y cuatro metros treinta y tres centímetros, lindando con vacío hacia área común de circulación exterior en consecuencia el departamento número cuatrocientos tres, tiene una alícuota o cuota de condominio equivalente a un enteros cero ocho centésimas por ciento (1,08%), sobre el solar y demás bienes comunes, área neta cuarenta y ocho metros cuadrados cero un decímetros cuadrados, área de terreno dieciséis metros cuadrados sesenta y siete decímetros cuadrados, área común treinta y siete metros cuadrados treinta y dos decímetros cuadrados, área total ochenta y cinco metros cuadrados treinta y tres decímetros cuadrados. Estacionamiento Número Treinta y siete, ubicado en el Condominio Torre del Sol, ubicado en la Planta baja con un área neta de Once metros cuadrados setenta y cinco decímetros cuadrados, cuyos linderos y dimensiones son los siguientes. Estacionamiento ubicado en la planta baja el mismo que presenta los siguientes linderos y medidas: Por Arriba, lindera con área común; Por Abajo, lindera con área común; Por el Norte, lindera con propiedad particular en dos metros cincuenta centímetros; por el Sur lindera con área común de circulación vehicular en dos metros cincuenta centímetros; por el Este lindera con estacionamiento treinta y seis en cuatro metros setenta centímetros; y por el Oeste, lindera con el estacionamiento treinta y ocho en cuatro metros setenta centímetros. En consecuencia el parqueo número Treinta y siete tiene una alícuota o cuota de condominio equivalente a cero enteros veintiséis centésimas por ciento (0,26%), área neta once metros cuadrados setenta y cinco decímetros

NOTARIA PRIMERA DE MANTA  
 TRABAJANDO CON DEDICACION

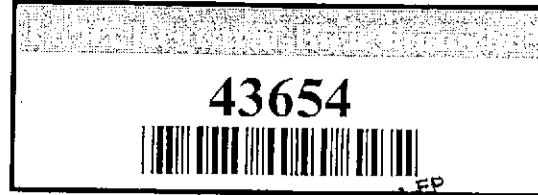
cuadrados, área de terreno cuatro metros cuadrados cero ocho decímetros cuadrados, área común nueve metros cuadrados trece decímetros cuadrados, área total veinte metros cuadrados ochenta y ocho decímetros cuadrados. **TERCERA: COMPRAVENTA.**- La parte vendedora, enunciado lo anterior y por medio del presente Instrumento, hoy tiene a bien dar en venta real y enajenación perpetua a favor de la parte compradora, la totalidad del Departamento y estacionamiento descrito en la cláusula anterior.- No obstante de determinarse sus mensuras la venta se la realiza como cuerpo cierto bajo los linderos ya determinados cualesquiera que sea su cabida; Por lo tanto la parte vendedora transfiere a la parte compradora el dominio, uso, goce y posesión en el Departamento y estacionamiento descrito como el vendido; comprendiéndose en esta venta todos los derechos reales que como bien propio del enajenante le corresponda o pudiere corresponderle, en consecuencia en esta venta queda comprendido todo cuanto se encuentre bajo los linderos y mensuras declaradas. **CUARTA: PRECIO.**- El precio de la presente compraventa convenido entre las partes es la cantidad de: **TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO 05/100 DOLARES,** que la parte vendedora declara tenerlos recibidos en dinero en efectivo y moneda de curso legal de poder de la parte compradora; sin opción por este concepto a reclamos posteriores; declara además la parte vendedora que el predio materia del presente contrato se encuentra libre de gravámenes; obligándose no obstante al saneamiento por evicción y vicios de conformidad con la Ley.- **QUINTA: ACEPTACION.**- Los otorgantes manifiestan que aceptan el contenido de este Instrumento por así convenir a sus

NOTARIA PRIMERA DE MANTA  
TRABAJANDO CON DEDICACION



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

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *lunes, 23 de diciembre de 2013*  
Parroquia: Manta  
Tipo de Predio: Urbano  
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**LINDEROS REGISTRALES:**

Formando parte del Condominio Torre del Sol se halla Departamento número CUATROCIENTOS TRES ubicado en el CUARTO piso con un área neta de Cuarenta y ocho metros cuadrados cero un decímetros cuadrados cuyos linderos y dimensiones son las siguientes; Departamento ubicado en la cuarta planta alta compuesto de sala, comedor, cocina, dormitorio y baño general además cuenta con un ducto interior cuya área es de un metro cuadrado cuarenta y dos decímetros cuadrados. Este Departamento presenta los siguientes linderos y medidas; Por Arriba, lindera con el departamento quinientos tres.. por Abajo; lindera con el departamento trescientos tres. por el Norte; Partiendo desde el vértice nordeste hacia el oeste en un metros treinta centímetros, luego gira hacia el sur en cero metros treinta y cuatro centímetros, luego gira hacia el oeste en cero metros setenta centímetros, luego gira hacia el norte en cero metros treinta y cuatro metros treinta y tres centímetros, lindando con vacío hacia área común de circulación exterior en consecuencia el departameno número cuatrocientos Tres, tiene una alicuota o cuota de condominio equivalente a un enteros cero ocho centésimas por ciento (1,08%), sobre el solar y demás bienes comunes. a la referida unidad inmobiliaria le corresponde la clave catastral municipal número Uno Uno Seis tres tres cero tres uno cero cero ( 1163303100). Área neta cuarenta y ocho metros cuadrados cero un decímetros cuadrados área de terreno dieciseis metros cuadrados sesenta y siete decímetros cuadrados área común treinta y siete metros cuadrados treinta y dos decímetros cuadrados área total ochenta y cinco metros cuadrados treinta y tres decímetros cuadrados. SOLVENCIA; EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE G R A V A M E N

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	593 08/03/2002	4.849
Compra Venta	División de Terreno	2.013 27/08/2002	18.336
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	21 01/10/2004	820
Planos	Plano de Terrenos	33 01/10/2004	326
Compra Venta	Compraventa	1.019 21/04/2005	14.327

Certificación impresa por: ZaiS

Ficha Registral: 43654

Página: 1 de 4



**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

1 / 3 **Compraventa**

Inscrito el : viernes, 08 de marzo de 2002  
 Tomo: 1 Folio Inicial: 4.849 - Folio Final: 4.860  
 Número de Inscripción: 593 Número de Repertorio: 1.075  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 29 de enero de 2002  
 Escritura/Juicio/Resolución:



Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Un terreno ubicado en el Sitio La Silla de Barbasquillo de esta ciudad de Manta , con una superficie total de Cuatro mil setecientos treinta y tres metros cuadrados noventa y dos decímetros cuadrados

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-000000002278	Compañía Realnet S A		Manta
Vendedor	80-000000002314	Compañía Gasworld S A		Manta



2 / 3 **División de Terreno**

Inscrito el : martes, 27 de agosto de 2002  
 Tomo: 1 Folio Inicial: 18.336 - Folio Final: 18.344  
 Número de Inscripción: 2.013 Número de Repertorio: 3.870  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 12 de agosto de 2002  
 Escritura/Juicio/Resolución:

a.- Observaciones:

otorgada por la Compañía Realnet S.A, representada por Ing. Edgar Santos Cevallos, en la que manifiesta que es su voluntad de dividir lote de terreno ubicado en el sitio Barbasquillo de la Ciudad de Manta, quedando de la siguiente forma: Solar denominado 2-1: Por el frente, seis metros, calle S/n, por atrás cincuenta y cuatro metros y hermanos Palacios Barberán, por el costado derecho, cuarenta y nueve metros y trece centímetros, y lote de terreno No. Uno de la Compañía Gasworld SA, por el Costado izquierdo veintitrés metros y trece centímetros, más ángulo de doscientos setenta grados con cuarenta y ocho metros más ángulo de noventa grados con veintiséis metros y solar denominado dos- dos de la Compañía Realnet, S.A. Con una superficie total de Mil quinientos cuarenta y dos metros cuadrados, setenta y ocho decímetros cuadrados Solar denominado Dos-Dos; Por el frente cuarenta y nueve metros, con quince centímetros, Vía Escuela de Pesca Barbasquillo, por atrás veintiséis metros más ángulo de doscientos setenta grados con cuarenta y ocho metros más ángulo de noventa grados con veintitrés metros trece centímetros y solar denominado dos-uno de la Compañía Realnet S.A, por el costado derecho ochenta y ocho metros, con cuarenta y dos centímetros y calle pública sin nombre, por el Costado izquierdo cuarenta y cuatro metros con catorce centímetros y hermanos Palacios Barberán. Con una superficie total de Tres mil ciento noventa y un metros cuadrados, catorce d e c í m e t r o s c u a d r a d o s .

Con fecha Septiembre 20 del 2004, bajo el No. 1, tiene inscrito Constitución de Servidumbres que celebran las Compañías MANHOST S. A. Y REALNET S.A., autorizada el 06 de Octubre del 2003, ante el Abg. Eduardo Alberto Falquez Ayala, Notario Titular Séptimo del Cantón Guayaquil.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000004210	Compañía Realnet S A		Manta

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

Certificación impresa por: ZaiS

Ficha Registral: 43654

Página: 2 de 4



Libro: No.Inscripción: Fec. Inscripción: Folio Inicial: Folio final:  
Compra Venta 593 08-mar-2002 4849 4860



3 / 1 Propiedad Horizontal

Inscrito el : viernes, 01 de octubre de 2004  
Tomo: 1 Folio Inicial: 820 - Folio Final: 913  
Número de Inscripción: 21 Número de Repertorio: 4.472  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
Nombre del Cantón: Manta  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 27 de septiembre de 2004  
Escritura/Juicio/Resolución:  
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

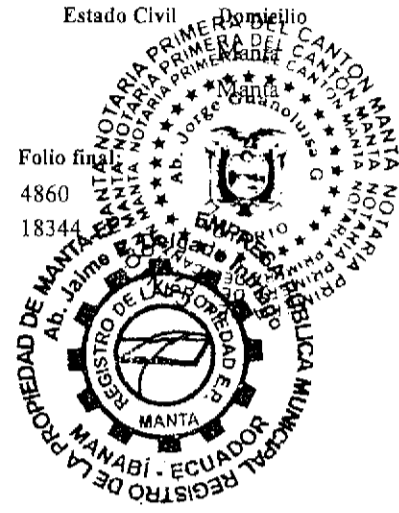
Constitucion de Propiedad Horizontal del Condominio Denominado TORRE DEL SOL.  
Sobre un lote de terreno ubicado en el sitio Barbasquillo de la Ciudad de Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000004210	Compañía Realnet S A		Manta
Propietario	80-000000004351	Compañía Unifelsa S A		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	593	08-mar-2002	4849	4860
Compra Venta	2013	27-ago-2002	18336	18344



4 / 1 Plano de Terrenos

Inscrito el : viernes, 01 de octubre de 2004  
Tomo: 1 Folio Inicial: 326 - Folio Final: 331  
Número de Inscripción: 33 Número de Repertorio: 4.473  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
Nombre del Cantón: Manta  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 27 de septiembre de 2004  
Escritura/Juicio/Resolución:  
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

constitucion de Plano, del condominio denominado TORRE DEL SOL.  
Sobre un lote de terreno ubicado en el sitio Barbasquillo de la 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
Propietario	80-000000004210	Compañía Realnet S A		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	21	01-oct-2004	820	913

5 / 3 Compraventa

Inscrito el : jueves, 21 de abril de 2005  
Tomo: 1 Folio Inicial: 14.327 - Folio Final: 14.363  
Número de Inscripción: 1.019 Número de Repertorio: 1.887  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Trigésima Quinta  
Nombre del Cantón: Guayaquil  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 28 de diciembre de 2004  
Escritura/Juicio/Resolución:  
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

C O M P R A V E N T A  
Departamento número CUATROCIENTOS TRES de Condominio TORRE DEL SOL,



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

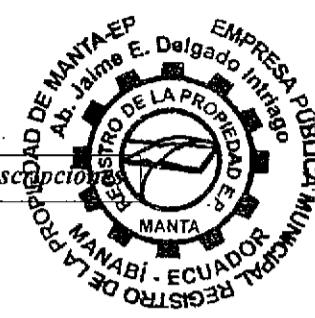
Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000027164	Molina Palma Maria Ida	Viudo	Manta
Vendedor	80-0000000004210	Compañía Realnet S A		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	21	01-oct-2004	820	913
Planos	33	01-oct-2004	326	331

**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: 14:28:04 del lunes, 23 de diciembre de 2013

A petición de: *Dr. Nazur Delgado*

Elaborado por: Zayda Azucena Saltos Pachay  
130730043-2

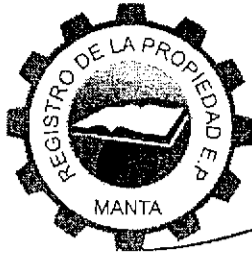


Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.



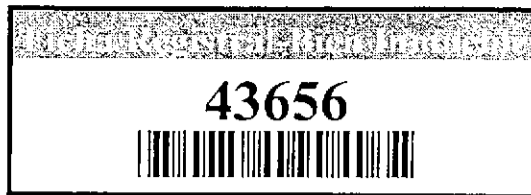
Ab. Jaime E. Delgado Intriago  
Firma del Registrador

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 43656:

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *lunes, 23 de diciembre de 2013*  
Parroquia: Manta  
Tipo de Predio: Urbano  
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**LINDEROS REGISTRALES:**

Formando parte del Condominio Torre Del Sol se halla el estacionamiento número Y SIETE, ubicado en la planta baja con un área neta de Once Metros Cuadrados y cinco decímetros cuadrados. cuyos linderos y dimensiones son los siguientes. Estacionamiento ubicado en la planta baja el mismo que presenta los siguientes linderos y medidas: Por Abajo; lindera con área común. Por Abajo; lindera con área común por el Norte, lindera con área común particular en dos metros cincuenta centímetros. Por el Sur; lindera con área común circulación vehicular en dos metros cincuenta centímetros. Por el Este; lindera con el estacionamiento treinta y seis en cuatro metros setenta centímetros. y por el Oeste; lindera con el estacionamiento treinta y ocho en cuatro metros setenta centímetros. en consecuencia el parqueo número Treinta y siete tiene una alicuota o cuota de condominio equivalente a cero enteros veintiseis centesimas por ciento (0.26%) sobre el solar y demás bienes comunes A la referida unidad inmobiliaria le corresponde la clave catastral municipal número uno uno seis tres tres cero tres cero tres siete (1163303037) Areas; Areas Neta; once metros cuadrados setenta y cinco decímetros cuadrados area de terreno cuatro metros cuadrados cero ocho decímetros cuadrados Are Común nueve metros cuadrados trece decímetros cuadrados area total veinte metros cuadrados ochenta y ocho decímetros cuadrados. SOLENCIA; EL ESTACIONAMIENTO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE D E G R A V A M E N



**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	593 08/03/2002	4.849
Compra Venta	División de Terreno	2.013 27/08/2002	18.336
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	21 01/10/2004	820
Planos	Plano de Terrenos	33 01/10/2004	326
Compra Venta	Compraventa	529 17/02/2006	6.787

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

1 / 3 **Compraventa**

Inscrito el : viernes, 08 de marzo de 2002  
Tomo: 1 Folio Inicial: 4.849 - Folio Final: 4.860  
Número de Inscripción: 593 Número de Repertorio: 1.075  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
Nombre del Cantón: Manta  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 29 de enero de 2002  
Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Un terreno ubicado en el Sitio La Silla de Barbasquillo de esta ciudad de Manta , con una superficie total de Cuatro mil setecientos treinta y tres metros cuadrados noventa y dos decímetros cuadrados

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-000000002278	Compañía Realnet S A		Manta
Vendedor	80-000000002314	Compañía Gasworld S A		Manta

2 / 3 **División de Terreno**

Inscrito el : martes, 27 de agosto de 2002  
Tomo: 1 Folio Inicial: 18.336 - Folio Final: 18.344  
Número de Inscripción: 2.013 Número de Repertorio: 3.870  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
Nombre del Cantón: Manta  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 12 de agosto de 2002  
Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

otorgada por la Compañía Realnet S.A, representada por Ing. Edgar Santos Cevallos, en la que manifiesta que es su voluntad de dividir lote de terreno ubicado en el sitio Barbasquillo de la Ciudad de Manta, quedando de la siguiente forma: Solar denominado 2-1: Por el frente, seis metros, calle S/n, por atrás cincuenta y cuatro metros y hermanos Palacios Barberán, por el costado derecho, cuarenta y nueve metros y trece centímetros, y lote de terreno No. Uno de la Compañía Gasworld SA, por el Costado izquierdo veintitrés metros y trece centímetros, más ángulo de doscientos setenta grados con cuarenta y ocho metros más ángulo de noventa grados con veintiséis metros y solar denominado dos-dos de la Compañía Realnet, S.A. Con una superficie total de Mil quinientos cuarenta y dos metros cuadrados, setenta y ocho decímetros cuadrados Solar denominado Dos-Dos; Por el frente cuarenta y nueve metros, con quince centímetros, Vía Escuela de Pesca Barbasquillo, por atrás veintiséis metros más ángulo de doscientos setenta grados con cuarenta y ocho metros más ángulo de noventa grados con veintitrés metros trece centímetros y solar denominado dos-uno de la Compañía Realnet S.A, por el costado derecho ochenta y ocho metros, con cuarenta y dos centímetros y calle pública sin nombre, por el Costado izquierdo cuarenta y cuatro metros con catorce centímetros y hermanos Palacios Barberán. Con una superficie total de Tres mil ciento noventa y un metros cuadrados, catorce d e c í m e t r o s c u a d r a d o s .

Con fecha Septiembre 20 del 2004, bajo el No. 1, tiene inscrito Constitución de Servidumbres que celebran las Compañías MANHOST S. A. Y REALNET S.A., autorizada el 06 de Octubre del 2003, ante el Abg. Eduardo Alberto Falquez Ayala, Notario Titular Séptimo del Cantón Guayaquil.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000004210	Compañía Realnet S A		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	593	08-mar-2002	4849	4860

Certificación impresa por: ZaiS

Ficha Registral: 43656

Página: 2 de 4



3 / 1 Propiedad Horizontal

Inscrito el : viernes, 01 de octubre de 2004  
Tomo: 1 Folio Inicial: 820 - Folio Final: 913  
Número de Inscripción: 21 Número de Repertorio: 4.472  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
Nombre del Cantón: Manta  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 27 de septiembre de 2004  
Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitucion de Propiedad Horizontal del Condominio Denominado TORRE DEL SOL.  
Sobre un lote de terreno ubicado en el sitio Barbasquillo de la 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
Propietario	80-0000000004210	Compañía Realnet S A		Manta
Propietario	80-0000000004351	Compañía Unifelsa S A		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	593	08-mar-2002	4849	4860
Compra Venta	2013	27-ago-2002	18336	18344



4 / 1 Plano de Terrenos

Inscrito el : viernes, 01 de octubre de 2004  
Tomo: 1 Folio Inicial: 326 - Folio Final: 331  
Número de Inscripción: 33 Número de Repertorio: 4.473  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
Nombre del Cantón: Manta  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 27 de septiembre de 2004  
Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

constitucion de Plano, del condominio denominado TORRE DEL SOL.  
Sobre un lote de terreno ubicado en el sitio Barbasquillo de la 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
Propietario	80-0000000004210	Compañía Realnet S A		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	21	01-oct-2004	820	913



5 / 3 Compraventa

Inscrito el : viernes, 17 de febrero de 2006  
Tomo: 1 Folio Inicial: 6.787 - Folio Final: 6.824  
Número de Inscripción: 529 Número de Repertorio: 886  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Trigésima Quinta  
Nombre del Cantón: Guayaquil  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 08 de agosto de 2005  
Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa del Estacionamiento número TREINTA Y SIETE, ubicado en la planta baja con un área neta de Once metros cuadrados setenta y cinco decímetros cuadrados del Condominio Torre del Sol.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000027164	Molina Palma Maria Ida	Viudo	Manta

Certificación impresa por: ZUIS

Ficha Registral: 43656

Página: 3 de 4



**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: 14:28:31 del lunes, 23 de diciembre de 2013

A petición de: *Dr. Nelson Delgado*

Elaborado por : Zayda Azucena Salas Pachay  
130730043-2



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.



Jaime E. Delgado Intriago  
Firma del Registrador

*[Handwritten signature of Jaime E. Delgado Intriago]*



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA**

**DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS**

ESPECIE VALORADA

USD 1-25

Nº 0109350

No. Certificación: 109350

**CERTIFICADO DE AVALÚO**

Siete

No. Electrónico: 17868

Fecha: 8 de enero de 2014

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: 1-16-33-03-100

Ubicado en: ED. TORRE DEL SOL DPTO. 403

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	48,01	M2
Área Comunal:	37,3200	M2
Área Terreno:	16,6700	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1300475728	MOLINA PALMA MARIA IDA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

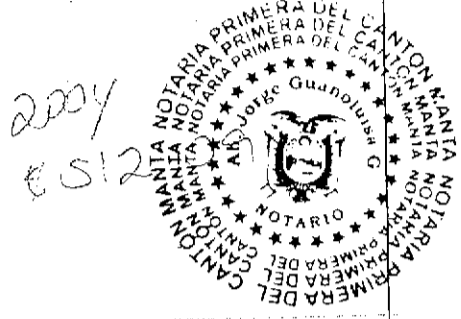
TERRENO:	4167,50
CONSTRUCCIÓN:	28158,90
	<u>32326,40</u>

Son: TREINTA Y DOS MIL TRESCIENTOS VEINTISEIS DOLARES CON CUARENTA CENTAVOS

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

*[Firma]*  
Arq. Daniel Cervin Sornoza

Director de Avalúos, Catastros y Registros



323,26  
 25,00  
 429,26  
 158,119  
 578,43

Impreso por: MARIS REYES 08/01/2014 10:56:51



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 0109351

No. Certificación: 109351

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 8 de enero de 2014

No. Electrónico: 17867

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: 1-16-33-03-037

Ubicado en: ED.TORRE DEL SOL EST.37

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	11,75	M2
Área Comunal:	9,1300	M2
Área Terreno:	4,0800	M2

Pertenece a:

Documento Identidad	Propietario
1300475728	MARIA IDA MOLINA PALMA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	1020,00
CONSTRUCCIÓN:	2411,65
	<u>3431,65</u>

Son: TRES MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y UN DOLARES CON SESENTA Y CINCO 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.

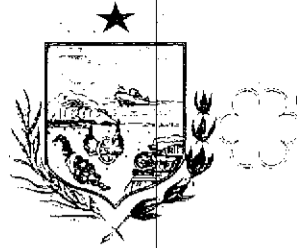
Arq. Daniel Ferrn Sornoza

Director de Avalúos, Catastros y Registros

3432  
10,20  
44,61  
1,37  
56,18

Impreso por: MARIS REYES 08/01/2014 10:54:37





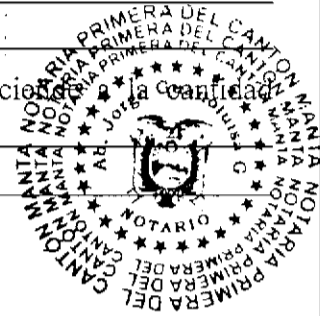
GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA  
USD-1.25

Nº 0062049

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios \_\_\_\_\_  
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en URBANA  
CLAR Y CONSTRUCCION  
pertenece a MARIA IDA MOLINA PALMA  
ED. TORRE DEL SOL EST 37  
ubicada AVALLIÓ COMERCIAL PRESENTE COMPRAVENTA  
cuyo \$3431.65 TRES MIL CUATROSCIENTOS TREINTA Y UNO CON 65/100 DOLARES  
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA  
de \_\_\_\_\_



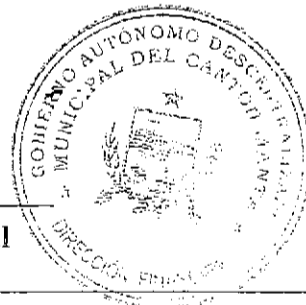
Manta, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del 20 \_\_\_\_\_

AFIGUEROA

09 DE ENERO 2014

Ing. Erika Razmiño

Director Financiero Municipal





**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA**

ESPECIE VALORADA

USD 1.25

*muie*

Nº 0062050

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

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios \_\_\_\_\_  
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en \_\_\_\_\_  
pertenece a \_\_\_\_\_  
ubicada \_\_\_\_\_  
cuyo \_\_\_\_\_  
de \_\_\_\_\_

MARIA IDA MOLINA PALMA  
ED. TORRE DEL SOL DPTO 403  
AVALUÓ COMERCIAL PRESENTE COMPRAVENTA  
\$32326.40 TREINTA Y DOS MIL TRESCIENTOS VEINTE Y SEIS CON 40/100 DOLARES  
asciende a la cantidad  
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

Manta, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del 20 \_\_\_\_\_

AFIGUEROA

09 DE

ENERO 2014

Ing. Erika Rasmío

Director Financiero Municipal





1/9/2014 5:17

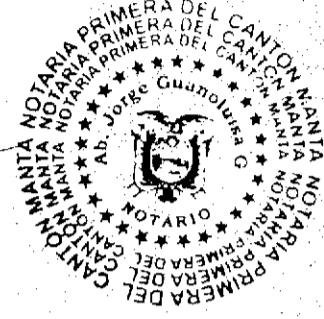
OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	1-16-33-03-100	16,67	32326,40	113530	231234

VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
1300475728	MOLINA PALMA MARIA IDA	ED.TORRE DEL SOL DPTO.403	Impuesto principal	323,26
ADQUIRIENTE			Junta de Beneficencia de Guayaquil	96,98
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR	
1302062128	DELGADO MOLINA NEXAR YOVANI	NA	VALOR PAGADO	420,24
			SALDO	0,00

EMISION: 1/9/2014 5:17 VERONICA HOYOS  
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Manta  
**CANCELADO**

Fecha: \_\_\_\_\_ Hora: \_\_\_\_\_  
Ing. Verónica Hoyos



1/9/2014 5:17

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	1-16-33-03-100	16,67	32326,40	113532	231235

VENDEDOR			UTILIDADES	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
1300475728	MOLINA PALMA MARIA IDA	ED.TORRE DEL SOL DPTO.403	GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,00
ADQUIRIENTE			Impuesto Principal Compra-Venta	157,19
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR	
1302062128	DELGADO MOLINA NEXAR YOVANI	NA	VALOR PAGADO	158,19
			SALDO	0,00

EMISION: 1/9/2014 5:17 VERONICA HOYOS  
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Manta  
**CANCELADO**

Fecha: \_\_\_\_\_ Hora: \_\_\_\_\_  
Ing. Verónica Hoyos



1/9/2014 5:17

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-16-33-03-037	4,08	3431,65	113529	231233
VENDEDOR			UTILIDADES			
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
1300475728	MOLINA PALMA MARIA IDA	ED.TORRE DEL SOL EST.37	GASTOS ADMINISTRATIVOS		1,00	
ADQUIRIENTE			Impuesto Principal Compra-Venta		13,67	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR		14,67	
1302062128	DELGADO MOLINA NEXAR YOVANI	NA	VALOR PAGADO		14,67	
			SALDO		0,00	

EMISION: 1/9/2014 5:16 VERONICA HOYOS  
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
**CANCELADO**  
Fecha: \_\_\_\_\_ Hora: \_\_\_\_\_  
Ing. Verónica Hoyos



1/9/2014 5:16

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-16-33-03-037	4,08	3431,65	113528	231232
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES			
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
1300475728	MOLINA PALMA MARIA IDA	ED.TORRE DEL SOL EST.37	Impuesto principal		34,32	
ADQUIRIENTE			Junta de Beneficencia de Guayaquil		10,29	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR		44,61	
1302062128	DELGADO MOLINA NEXAR YOVANI	NA	VALOR PAGADO		44,61	
			SALDO		0,00	

EMISION: 1/9/2014 5:16 VERONICA HOYOS  
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
**CANCELADO**  
Fecha: \_\_\_\_\_ Hora: \_\_\_\_\_  
Ing. Verónica Hoyos



# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

102

Dirección: Avenida 11  
entre Calles 11 y 12  
Teléfono: 2621777 - 2611747  
Manta - Manabí

0035206

## CERTIFICADO DE SOLVENCIA

**DATOS DEL CONTRIBUYENTE**

CI/RUC: :  
 NOMBRES : MOLINA PALMA MARIA AIDA  
 RAZÓN SOCIAL: ED TORRE DEL SOL DPTO 403  
 DIRECCIÓN :

**DATOS DEL PREDIO**

CLAVE CATASTRAL: *oew*  
 AVALUO PROPIEDAD:  
 DIRECCIÓN PREDIO:

**REGISTRO DE PAGO**

282390  
 N° PAGO: SANCHEZ ALVARADO PAMELA  
 CAJA: 07/01/2014 11:58:19  
 FECHA DE PAGO:

DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	8.00
TOTAL A PAGAR	8.00

ÁREA DE SELLO

VALIDO HASTA: lunes, 07 de abril de 2014  
 CERTIFICADO DE SOLVENCIA

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



# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

102

Dirección: Avenida 11  
entre Calles 11 y 12  
Teléfono: 2621777 - 2611747  
Manta - Manabí

0035210

## CERTIFICADO DE SOLVENCIA

**DATOS DEL CONTRIBUYENTE**

CI/RUC: :  
 NOMBRES : MOLINA PALMA MARIA AIDA  
 RAZÓN SOCIAL: ED TORRE DEL SOL ESTE 37  
 DIRECCIÓN :

**DATOS DEL PREDIO**

CLAVE CATASTRAL:  
 AVALUO PROPIEDAD:  
 DIRECCIÓN PREDIO:

**REGISTRO DE PAGO**

282392  
 N° PAGO: SANCHEZ ALVARADO PAMELA  
 CAJA: 07/01/2014 11:58:51  
 FECHA DE PAGO:

DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	3.00
TOTAL A PAGAR	3.00

ÁREA DE SELLO

VALIDO HASTA: lunes, 07 de abril de 2014  
 CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ORIGINAL CLIENTE



**+CORPORACIÓN NACIONAL DE  
ELECTRICIDAD  
REGIONAL MANABI**

Manta, 27 de Diciembre de 2013

## CERTIFICACIÓN

A petición de la parte interesada, tengo a bien certificar que el señor **MOLINA PALMA MARIA IDA** con CI 1300475728 se encuentra registrado como usuario en nuestro sistema comercial SICO con códigos 111559-111575-111641-555573-564609-582510-592485, por lo tanto no mantiene deuda con la empresa.

La Parte interesada puede hacer uso de la presente **CERTIFICACIÓN** como mejor convenga a sus intereses.

Atentamente,

  
ATENCION AL CLIENTE

**ING JORGE VEGA MERU**  
ATENCION AL CLIENTE



SOLICITANTE  
**MOLINA PALMA MARIA IDA**  
CI 1300475728



**CORPORACIÓN NACIONAL DE  
ELECTRICIDAD  
REGIONAL MANABI**

Torre del Sol  
Apart-suites

Dirección: Vía a Barbasquillo s/n  
Telf.: 2678-374/ 2678-320-6  
Mail:ctorredelsol@yahoo.es

me

## CERTIFICACIÓN

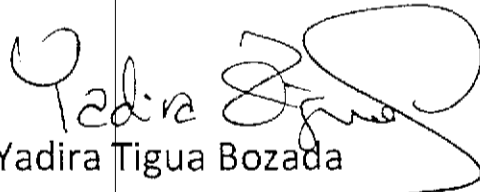
Por medio de la presente Certifico:

Que la señora MARIA IDA MOLINA PALMA con número de cédula 130047572-9, propietaria del departamento 403, correlativa a la alícuota 1,08% y el parqueo N<sup>o</sup>. 37 correlativo a la alícuota 0,26% ubicado en el Edificio Torre del sol, vía a Barbasquillo jurisdicción del cantón Manta, provincia de Manabí quien se encuentra al día en los pagos de las expensas comunes hasta el mes de Enero.

En tal virtud, la portadora de la presente certificación, puede hacer uso de la misma como estime conveniente, dentro del marco legal establecido en nuestro país.

Manta, Enero 13 del 2014.

Atentamente,

  
Yadira Tigua Bozada  
C.I. N<sup>o</sup>.130565197-6  
ADMINSITRADORA



CITIZENSHIP 130108212-8  
DELGADO MOLINA NEXAR YOVANI  
MANABI/MONTECRISTE/MONTECRISTI  
11 SEPTIEMBRE 1964  
001-0021 00018 M  
MANABI/MONTECRISTE  
MONTECRISTI 1964



*Nexar Delgado*

ECUATORIANA\*\*\*\*\* 8334312222  
BIVERTIADO  
PRIMARIA SOLIDOR  
MANUEL DELGADO  
MERIC MOLINE  
MANTA 19/01/2009  
19/01/2011  
REN 0672496



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
CERTIFICADO DE DELEGACIÓN

Elecciones 17 de Febrero del 2013

130206212-8 092-0034

DELGADO MOLINA NEXAR YOVANI

MANABI MANTA

MANTA MANTA - PEDRO FERMIN

SANCION Multa: 58.20 CostRep: 8 Tot.USD: 66.20

DELEGACION PROVINCIAL DE MANABI - 001837

3716842 13/12/2013 12:54:31 IMP: IGA.ec





# I. MUNICIPALIDAD DE MANTA

(CUATRO)

*dece*

## PROPIEDAD HORIZONTAL

Con fecha septiembre 9 de 2004, el Alcalde de Manta Enc., Ing. Carlos Vélez Escobar, en uso de la facultad que le otorga el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal; y, basado en el informe favorable No. 544-DPUM-SVQ, emitido por la Arq. Susana Vera de Feijoo, Directora de Planeamiento Urbano; efectuó la declaratoria, autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio denominado "Torre del Sol", solicitado por la Compañía REALNET, propietaria del mencionado edificio, ubicado en la calle sin nombre, barrio Umiña Tennis Club, sector Barbasquillo, parroquia No. 128 de la parroquia Manta del Cantón del mismo nombre.



Posteriormente, mediante comunicación ingresada al Despacho de la Alcaldía, el día 13 de Septiembre de 2004 suscrita por el Arq. Antonio Feraud, Gerente Técnico de PRNOBIS S.A., en la que solicita a la I. Municipalidad de Manta, la rectificación de la Clave Catastral No. 1163302000 por la 1163303000 debido al error involuntario por parte de la referida compañía; particular que se trasladó a la Dirección de Planeamiento Urbano para su análisis respectivo.

Con oficio No. 583-DPUM-SVQ, del 20 de Septiembre de 2004, suscrito por la Arq. Susana Vera de Feijoo, responsable de la Dirección de Planificación de la I. Municipalidad de Manta, emite su pronunciamiento favorable para proceder a la rectificación solicitada.

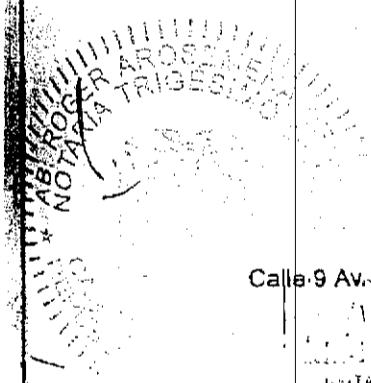
*Ally Rosal González M...*  
NOTARIO TERCERO

Atento a lo prescrito en el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, y de conformidad al informe No. 583-DPUM-SVQ del 20 de Septiembre de 2004, presentado por la Directora de Planeamiento Urbano, el suscrito Alcalde de Manta Enc., de acuerdo a lo solicitado por el Arq. Antonio Feraud, Gerente Técnico de PRNOBIS S.A., hace esta declaratoria, considerando el cambio de la clave catastral e incorporando al Régimen de Propiedad Horizontal al Edificio "Torre del Sol" ubicado en la calle sin nombre, barrio Umiña Tennis Club, sector Barbasquillo, código No. 128 parroquia Manta del cantón del mismo nombre, con clave catastral 1163303000, dejando insubsistente la declaratoria anterior.

Hágase saber de esta declaratoria al señor Directora 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, Septiembre 23 de 2004

Ing. Carlos Vélez Escobar  
ALCALDE DE MANTA ENC.



Calle 9 Av. 4. Teléfonos: 2611471 - 2611479 - 2611558 Fax: 2611714 Casilla: 13-05-4832

**BO González**  
NOTARIO PÚBLICO TERCERO  
CANTON MANTA  
MANTA - MANABI - ECUADOR



# I. MUNICIPALIDAD DE MANTA

Pág. 2.- Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal Edificio "Torre del Sol".-

Bajo el criterio técnico establecido por la Dirección de Planeamiento Urbano, en concordancia con el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, el señor Alcalde de Manta Enc., con fecha Septiembre 23 del año 2004 declara la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal al Edificio "Torre del Sol", ubicado en la calle sin nombre, barrio Umiña Tennis Club, sector Barbasquillo, código No. 128 parroquia Manta del cantón del mismo nombre, con clave catastral 1163303000. Lo Certifico.

Manta, Septiembre 23 de 2004

  
Patricia González López  
SECRETARIA MUNICIPAL ENC.

DOY FE: Que el anverso y reverso de la presente fotocopia es conforme al documento que me fue exhibido, del que conservo una copia con la presente razón.

Guayaquil, 28 DIC. 2004

AB. ROGER AROSEMENA BENITES  
Notario Trigésimo Quinto del Cantón Guayaquil

NOTARIO  
ROGER AROSEMENA BENITES

(ONE E)

Teca

# INCORPORACIÓN AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO TORRE DEL SOL

## ANTECEDENTES

El edificio denominado Torre del Sol (en adelante El Edificio) se levanta sobre el lote de terreno identificado como Dos Uno, propiedad de Realnet S.A., que formó parte de uno de mayor extensión identificado como DOS (B) ubicado en el sitio LA SILLA de Barbasquillo en la ciudad de Manta, Provincia de Manabí,

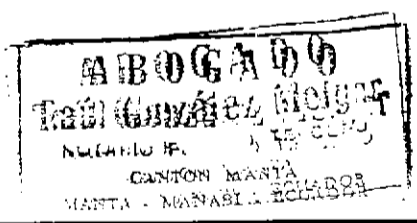
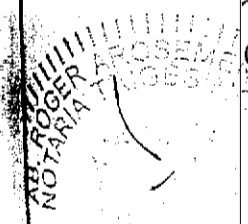
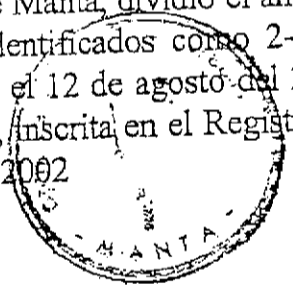
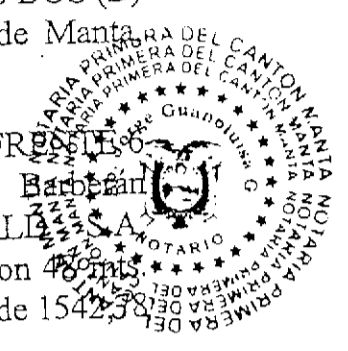
Los linderos y dimensiones del lote dos - uno, son los siguientes: FRENTE 66 mts., calle sin nombre ATRÁS: 54,00 Hermanos Palacios Barbasquillo COSTADO DERECHO 49,13 mts. compañía GASWORLD S.A. COSTADO IZQUIERDO 23,13 mts más ángulo de 270 grados con 48 mts. más ángulo de 90 grados con 26 mts-Realnet (solar 2-2). Area total de 1542,58 mts2

El Edificio, destinado a vivienda tipo departamentos y suites, un área destinada para locales comerciales y sótano para parqueos privados, salón para reuniones sociales, piscina y terraza, junto con otros proyectos inmobiliarios, forman parte del megaproyecto denominado PLAZA DEL SOL MANTA en una extensión total aproximada de 4.733,92 mts.2 sobre el lote DOS (B).

El mencionado megaproyecto se construye en una zona privilegiada y de mayor desarrollo turístico y comercial de la ciudad de Manta, contando con excelentes vias de acceso

REALNET S.A. adquirió el dominio del lote DOS (B) por compra a la compañía GASWORLD S.A. mediante escritura pública celebrada en la Notaria Tercera del Cantón Manta el 29 de enero del 2002 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el 8 de marzo del 2002

Realnet S.A. previa autorización otorgada por la Dirección de Planeamiento Urbano del I. Municipio de Manta, dividió el antes mencionado lote DOS (B) en dos lotes de terreno identificados como 2-1 y 2-2, según consta de la escritura pública otorgada el 12 de agosto del 2002, ante el Notario Público Tercero del Cantón Manta, inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo Cantón el 27 de agosto del 2002



DESCRIPCION DEL CONDOMINIO "TORRE DEL SOL"

El Condominio reúne las características de un edificio para viviendas y un área para locales comerciales, esta conformado por un sótano, planta baja, y siete pisos altos, en un área total de 7.894.99 M2, de construcción, distribuidos en 4.442.27 M2 de área útil y 3.452.72 M2 de área común

Las especificaciones generales de los locales y departamentos constan en el Anexo "B"

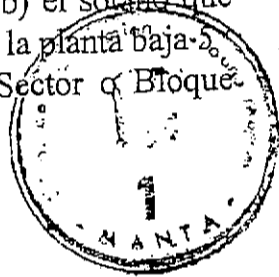
El Edificio está dividido en dos bloques o sectores, perfectamente determinados en los planos y especificaciones técnicas que se anexan, estos son, BLOQUE O SECTOR COMERCIAL y BLOQUE O SECTOR DE VIVIENDAS.

Tanto el sector comercial como el de viviendas constituyen unidades y estructuras independientes uno del otro, motivo por el cual cada bloque estará dotado de sus propios organismos de administración, que tendrán la responsabilidad exclusiva de administrar los fondos para atender los gastos de mantenimiento, conservación y reparación de los bienes comunes de su respectivo bloque o sector

Tanto el Bloque o Sector Comercial como el de Viviendas pueden tener Reglamentos de Operaciones y Usos de Areas distintos uno de otro

El Sector o Bloque Comercial comprende toda la planta baja, es completamente independiente de los departamentos y suites y son en total seis

El Sector o Bloque de Viviendas comprende: a) los pisos altos 1 al 7 que corresponde a los departamentos que suman un total de 60 y b) el sótano que comprende los parqueos interiores que suman un total de 34 y en la planta baja. Los departamentos tienen acceso directo e independiente al Sector o Bloque Comercial ubicado en la Planta Baja.



ABOGADO  
Raúl González  
NOTARIO F. J. TEL. 200  
CANTÓN MANABÍ  
MANABÍ - MANABÍ - ECUADOR

Calera

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO "TORRE DEL SOL"

PREAMBULO

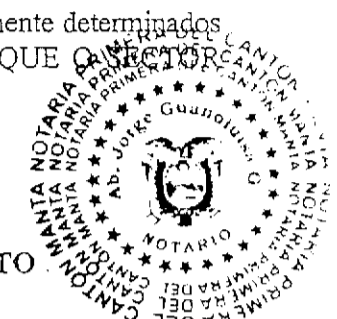
El Edificio TORRE DEL SOL es una moderna edificación que se levanta sobre el lote Dos Uno que formó parte de uno de mayor extensión identificado como DOS (B) ubicado en el sitio LA SILLA de Barbasquillo en la ciudad de Manta, Provincia de Manabí,

El Edificio Torre del Sol (en lo posterior "El Edificio") forma parte integrante del megaproyecto y plan maestro arquitectónico denominado PLAZA DEL SOL-MANTA, el cual está compuesto de tres solares, incluido el solar de "El Edificio", plenamente identificados en el plano que se agrega a este Reglamento. Solares que se destinarán para proyecto de vivienda, centro comercial, hotel, parqueos y servicios.

El Edificio Torre del Sol está dividido en dos bloques o sectores, perfectamente determinados en los planos y especificaciones técnicas que se anexan, estos son, BLOQUE O SECTOR COMERCIAL y BLOQUE O SECTOR DE VIVIENDAS

CAPITULO PRIMERO

DE LOS FUNDAMENTOS LEGALES Y DEL AMBITO DE VIGENCIA DE ESTE REGLAMENTO



ARTICULO PRIMERO: El presente Reglamento Interno del Edificio TORRE DEL SOL se formula de acuerdo con el siguiente ordenamiento:

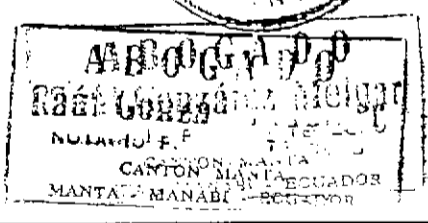
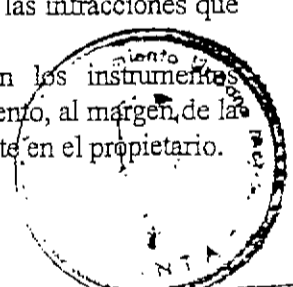
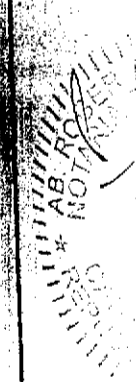
- a) La Ley de Propiedad Horizontal y su respectivo Reglamento;
- b) El artículo 915 del Código Civil;
- c) Las Ordenanzas correspondientes;
- d) La escritura constitutiva del Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio al que se refiere este ordenamiento interno.

A los tres primeros ordenamientos que sirven de base o fuentes de este Reglamento Interno y que forman parte del mismo, se los podrá llamar también indistintamente, de aquí en adelante como los "Fundamentos Legales" o "La Ley", y al último ordenamiento, "La Escritura Constitutiva".

ARTICULO SEGUNDO: Este Reglamento Interno se aplicará mientras subsista el Régimen de Propiedad Horizontal del edificio y su cumplimiento es obligatorio para todos los propietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, acreedores anticréticos, usufructuarios u ocupantes, a cualquier título, de los apartamentos, suites, locales comerciales y estacionamientos en que se divide "El Edificio", quienes se comprometen a que, además de ellos, sus familiares, trabajadores, dependientes, visitas, etc. y demás personas que por cualquier razón o circunstancia acudan a dichas propiedades, respeten fielmente las disposiciones de este Reglamento.

Todo propietario, arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario u ocupante a cualquier título, será personal y solidariamente responsable por las infracciones que sean cometidas por sus familiares, trabajadores, clientes, visitantes, etc.

La responsabilidad por toda y cualquier infracción a lo previsto en los instrumentos determinados como fuentes en el artículo primero anterior o en este reglamento, al margen de la que deberá asumir el arrendatario u ocupante respectivo, recae solidariamente en el propietario.



(CONTINUA)

**ARTICULO TERCERO:** Este Reglamento Interno tendrá fuerza obligatoria respecto a terceros adquirentes o terceros propietarios de otros derechos reales; y, consecuentemente, toda persona, que adquiera, a cualquier título, la propiedad, el usufructo, el uso, la hipoteca u otro derecho, como en el caso de los arrendatarios, sobre cualquiera de los apartamentos, suites, y locales comerciales en que se ha dividido el edificio, quedará por este solo hecho sometido a este Reglamento y a la Ley.

## **CAPITULO SEGUNDO DE LOS BIENES INDIVIDUALES Y COMUNES**

**ARTICULO CUARTO: DE LOS BIENES INDIVIDUALES.-** Son bienes individuales de los propietarios de los diversos departamentos, suites, bodegas, parqueaderos y locales comerciales que conforman el Edificio, los que constan en sus correspondientes títulos de dominio debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, en las cuales se determinan la alícuota y área útil.

En los planos del Edificio, de acuerdo con el Reglamento Interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio, distribución de las plantas en que está dividido, de los estacionamientos ubicados en el subsuelo y la planta baja y la de los departamentos que integran cada planta, de la piscina, áreas sociales, las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio.

Los planos en referencia, forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como único para el Régimen de Propiedad Horizontal, su relación y sus derechos.

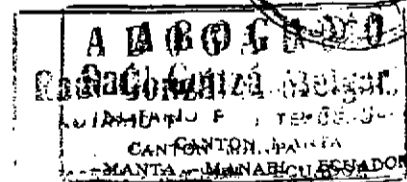
A cada copropietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes individuales.

Para introducir modificaciones en los bienes individuales es necesario que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, seguridad, solidez, o salubridad del inmueble declarado en propiedad horizontal, salvo que dichas modificaciones además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los copropietarios asistentes a la Asamblea de Copropietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y que además se encuentre de conformidad con la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el presente Reglamento Interno.

**ARTICULO QUINTO. DE LOS BIENES COMUNES.-** Se reputan bienes comunes del Edificio, todos aquellos que no están comprendidos en el artículo anterior y todos los elementos y partes del edificio que no tienen carácter de bienes individuales, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

A cada copropietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de los bienes comunes, para lo cual se aplicará la alícuota correspondiente a cada uno de los bienes individuales.

La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes individuales, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del edificio, se fijarán de acuerdo con la tabla de alícuotas que establece lo que cada departamento, estacionamiento, bodega o local representa



(Quince)

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

**ARTICULO SEXTO. USO DE LOS BIENES COMUNES.** Cada propietario podrá servirse de los correspondientes bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perjudique el uso legítimo de los demás dueños

Los copropietarios deberán observar las regulaciones de la Administración respectiva respecto al uso de los mismos.

En caso de producirse accidentes entre dos o más vehículos, en el área de estacionamiento, el causante resarcirá los gastos respectivos al propietario del vehículo perjudicado. En todo caso los accidentes que se produjeren dentro del área de estacionamiento serán de exclusiva responsabilidad exclusiva de los actores. En caso de no ponerse de acuerdo, se estará a lo dispuesto en la ley y a la competencia de los jueces respectivos.

Se prohíbe el uso excesivo de bocinas, alarmas sonoras, equipos de sonido, reuniones sociales, etc. dentro del área de estacionamiento, así mismo queda prohibido expresamente, lavar vehículos dentro de esta zona.

**ARTICULO SEPTIMO. REGIMEN DE LOS BIENES COMUNES.** Los bienes comunes de los Copropietarios están sujetos al siguiente régimen:

- a) Los bienes Comunes Básicos o Esenciales son todos aquellos indispensables para la subsistencia de la copropiedad, como el terreno, los cimientos, estructura, techado, fachada, instalaciones para servicios de electricidad, agua, teléfonos, con sus respectivas redes etc.  
Esta enumeración no es de ninguna manera taxativa.
- b) Los Bienes Comunes Necesarios son todos aquellos que sirven para el mejor desenvolvimiento del Edificio tales como los equipos para seguridad, vigilancia, mantenimiento y servicio del edificio o comodidad y recreación de los copropietarios y usuarios del mismo.

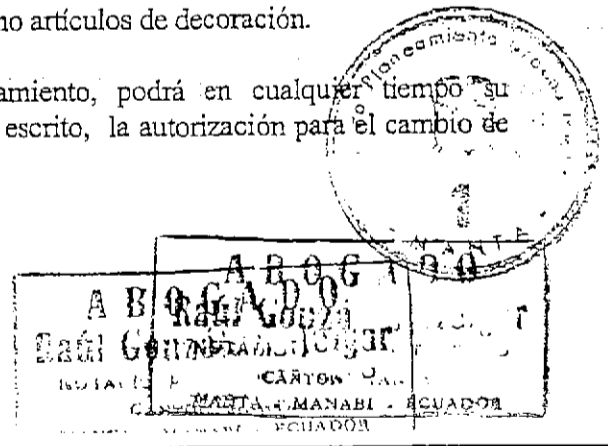
**ARTICULO OCTAVO: DESTINO Y USO DE LOS BIENES DE USO PRIVATIVO:**

Los propietarios de los departamentos o suites, no podrán darle a éstos, otro uso que no sea vivienda familiar.

Para el caso de los locales comerciales, estos serán destinados a lo siguiente:

- Local 1.- Heladería dulcería y pastelería
- Local 2.- Tabacos, sombreros y artículos de bazar
- Local 3.- Joyas y Orfebrería
- Local 4.- Servicio de Telefonía celular, telecomunicaciones, venta de teléfonos y sus repuestos, así como artículos electrónicos y sus accesorios
- Local 5.- Florería
- Local 6.- Venta de artesanías y joyas de plata, así como artículos de decoración.

Una vez que el local se encuentra en funcionamiento, podrá en cualquier tiempo su propietario solicitar a la Junta Administrativa, por escrito, la autorización para el cambio de



(DIEZ SEIS)

destino del mismo, autorización sin la cual no podrá funcionar el establecimiento, quedando expresamente facultada la Junta Administrativa, en caso de incumplimiento, por medio del Administrador para suspender todos los servicios comunales para la prestación de energía eléctrica, agua potable, aire acondicionado, guardería, etc. aún cuando el copropietario se encuentra al día en el pago de las expensas comunes.

La junta podrá suspender la autorización para el funcionamiento del local en los casos que el copropietario del local lo dedicare a negocios ilícitos o inmorales, o en actividades comerciales prohibidas por la ley o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general, o lo destine a otro fin para el cual fue autorizado o cuando afecten el aseo o salubridad del condominio o a la seguridad y buena conservación del edificio y sus partes o afecten a los intereses del condominio o de los demás copropietarios, sin perjuicio de aplicar las sanciones que se establecen en el presente Reglamento.

Queda expresamente prohibido que los locales sean destinados a vivienda, posada, lugares de reposo, establecimientos dedicados a la industria, comercio de alimentos en cualquier estado, salvo heladería dulcería y pastelería, discotecas, distracción y esparcimiento, bares, salones de masaje, excepto centros de estética profesional, baños de vapor, centros de salud. Además, cualquier actividad que atente al pudor, la ética, moral y buenas costumbres, en caso contrario, la Junta Directiva queda facultada a suspender inmediatamente tal actividad

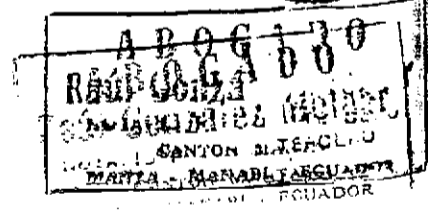
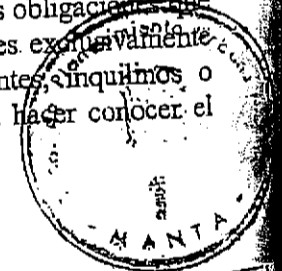
**ARTICULO NOVENO.- DE LOS REGLAMENTOS PARA AUTORIZACIONES DE DESTINO DE LOCALES.-** La Junta Administrativa dictara el Reglamento pertinente que regula la forma, requisitos y demás condiciones relacionados con el destino que se asignará a los locales del EDIFICIO o a los cambios que, respecto al destino, solicitaren con posterioridad sus copropietarios.

La Junta Administrativa, antes de resolver sobre el destino o cambio de destino de un local, hará conocer a todos los copropietarios el texto de la petición del interesado para que dichos copropietarios, dentro del plazo de ocho días subsiguientes a la recepción de este texto, emitan su opinión, la que tendrá para la Junta carácter meramente informativo.

La violación de cualquiera de estas disposiciones podrá ser sancionada en la forma prevista en el presente Reglamento, sin perjuicio de la que la Junta Administrativa instruya al Administrador para que inicie contra el infractor las acciones legales pertinentes para hacer cesar el arbitrio y reponer las cosas a su estado primitivo, basándose para el efecto dicha Junta en las disposiciones de Ley de Propiedad Horizontal, concordante con el Código Civil que se aplicará para los casos de incumplimiento o desacato a lo previsto en los artículos precedentes.

**ARTICULO DECIMO - DE LA RESPONSABILIDAD.-** El copropietario de cada apartamento, suite o local comercial del Edificio será personal y pecuniariamente responsable de los daños causados a los bienes de los demás copropietarios o a los bienes comunes, por acto propio y solidariamente, si los daños provinieren de imprudencia o negligencia de sus dependientes, inquilinos, usufructuarios o tenedores a cualquier título de la propiedad.

**ARTICULO UNDECIMO SUJETOS DEL REGLAMENTO.** Todas las obligaciones que corresponden a los copropietarios en materia de uso y destino de los bienes exclusivamente propios y de los comunes, regirán igualmente para los nuevos adquirentes, inquilinos o sustitutos o tenedores a cualquier título, a quienes cada propietario deberá hacer conocer el





(Diecisiete)  
diecisiete

contenido de este Reglamento y de las disposiciones que lo adicionen y reformen en el correspondiente contrato.

**CAPITULO TERCERO**

**DE LOS ORGANOS DE ADMINISTRACION Y GOBIERNO**

**ARTICULO DUODECIMO ORGANOS DE ADMINISTRACION.-** Para la buena administración y conservación del Edificio y para regular los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios, se establecen los siguientes órganos de gobierno y administración y funcionarios administrativos.

- a) La Asamblea de Copropietarios
- b) La Junta Administrativa
- c) Presidente y Vicepresidente de la Junta Administrativa
- d) Administrador

Las facultades y obligaciones de tales órganos y personas se determinan en este Reglamento.



**DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS**

**ARTICULO DECIMO TERCERO - COMPOSICION DE LA ASAMBLEA.-** Está integrada por los copropietarios de los apartamentos, suites y locales comerciales del Edificio convocados y reunidos en la forma que se prevé a continuación.

**ARTICULO DECIMO CUARTO.- ASAMBLEAS ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS.-** La Asamblea de Copropietarios se reunirá en las oficinas administrativas del Edificio, ordinariamente cada año, en uno cualquiera de sus cuatro primeros meses y extraordinariamente, cuando lo soliciten los copropietarios que representen por lo menos el 25% de las alícuotas o tres de los miembros de la Junta Administrativa o a iniciativa del Presidente o de quien haga sus veces.

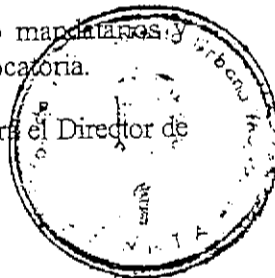
**ARTICULO DECIMO QUINTO.- CONVOCATORIAS.-** Para que la Asamblea pueda reunirse y adoptar validamente sus resoluciones, deberá mediar convocatoria previa, cursada con ocho días de anticipación por lo menos, al de la reunión.

La convocatoria deberá efectuarse por medio de notificación escrita entregada en el domicilio señalado por cada copropietarios y, además por carteles fijos en tres de los lugares más visibles del EDIFICIO o con igual anticipación, en uno de los periódicos de mayor circulación en la ciudad de Manta

En todo caso, la convocatoria indicará el lugar, día hora y objeto de la reunión

Cuando estuvieren presentes todos los copropietarios o sus representantes o mandatarios y manifestaren su voluntad de constituirse en Asamblea no será necesaria la convocatoria.

La convocatoria la hará el Administrador o quien lo subrogue, En su falta, la hará el Director de la Asamblea o el Secretario de la misma.



**ABOGADO**  
**ABOGADO RAÚL GONZÁLEZ**  
 RAÚL GONZÁLEZ  
 NOTARIO PÚBLICO  
 CANTÓN MANTA  
 MANABÍ - ECUADOR  
 SANTÓN MANTA

**ARTICULO DECIMO SEXTO. QUORUM.** Para que haya quórum se necesitará un número de concurrentes cuyos derechos representen más del cincuenta por ciento de las alícuotas del Edificio.

Si hecha la convocatoria no concurriere un número de copropietarios que representen por lo menos dicho porcentaje, se hará una segunda convocatoria dentro de los ocho días subsiguientes, en la misma forma y con la misma anticipación que la anterior, con la advertencia de que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistiere.

**ARTICULO DECIMO SEPTIMO.- DEL DERECHO A CONCURRIR Y VOTAR.** Para poder asistir y votar en la Asamblea, cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, multas, intereses de mora, y cuotas extraordinarias, así como de cualquier otro valor que adeudare a la copropiedad, mediante certificación otorgada por la Administración

Cada copropietario tendrá votos en proporción a su respectiva alícuota.

**ARTICULO DECIMO OCTAVO.- DE LA REPRESENTACION.-** Cada copropietario podrá hacerse representar en la sesión por otra persona, mediante poder, carta-poder o simple autorización que se entregará a quien instale o dirija la Asamblea.

**ARTICULO DECIMO NOVENO.- DE LAS RESOLUCIONES.** Salvo los casos de excepción, la Asamblea adoptará sus resoluciones por mayoría de votos de los copropietarios asistentes a la reunión

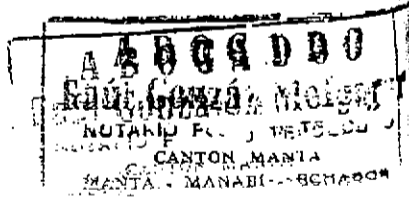
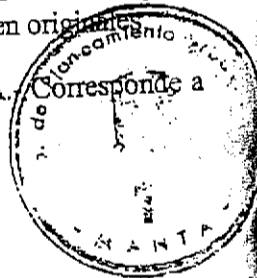
Todo acuerdo que entrañe la imposición de gravámenes extraordinarios, la construcción de mejoras voluntarias, cualquier sensible alteración en el goce de los bienes comunes, reparación u otras que signifiquen modificación de la estructura existente, aumentos de edificación horizontal o vertical ya sea en la fachada o en el propio departamento, suite o local del copropietario se requerirá por lo menos el 75% de votos de los copropietarios concurrentes a la Asamblea. Dicha resolución se elevará a escritura publica con el texto íntegro del acta pertinente.

**ARTICULO VIGESIMO.- INSTALACION DE LA ASAMBLEA.-** La Asamblea se instalará en la hora señalada en la convocatoria, de existir el quórum reglamentario. Esta será dirigida por un Director designado por ella y actuará como secretario el nombrado por dicha Asamblea, quienes durarán un año en sus funciones.

En caso de falta o impedimento de los titulares o de uno de ellos, la Asamblea designará un Director y/o un Secretario Ad Hoc.

**ARTICULO VIGESIMO PRIMERO.- DE LAS ACTAS DE LAS ASAMBLEAS.-** De las resoluciones de la Asamblea y de los votos en contra y votos salvados se dejará constancia en acta, la misma que se redactará y aprobará en la misma sesión, a fin de que las resoluciones en ella adoptadas surtan efectos inmediatamente. Llevarán las firmas autógrafas del Director y del Secretario. El Administrador llevará bajo su responsabilidad el libro de Actas en original.

**ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO.- DEBERES DE LA ASAMBLEA.** Corresponde a la Asamblea:



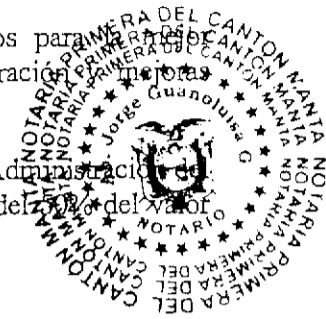
NOTARIO  
CANTON MANTA  
MANABI - ECUADOR

(DIECINUEVE)  
diecinueve

- v) Elegir de entre sus miembros, a cinco vocales principales con sus respectivos Suplentes, para que conformen la Junta Administrativa, quienes durarán un año en el ejercicio de sus funciones, pudiendo ser reelegidos indefinidamente y continuarán en sus funciones hasta ser debidamente reemplazados.

En caso de que el copropietario sea una persona jurídica y se quisiera considerarla como miembro de la Junta Administrativa, se entenderá haberla elegido al designar a su representante legal como vocal de dicha Junta.

- b) Distribuir entre los copropietarios las cuotas o expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes.
- c) Imponer gravámenes extraordinarios, cuando haya necesidad de ellos para la administración y conservación de los bienes comunes, para su reparación y mejoras voluntarias.
- d) Expedir, modificar o reformar el Reglamento Interno de Copropiedad y Administración del Edificio con una mayoría de votos que represente, por lo menos, más del 75% del valor total de las alícuotas de los copropietarios concurrentes a la Asamblea.
- e) Exigir cuentas al Administrador cuando lo estime necesario.
- f) Autorizar la compra o venta de bienes inmuebles con una mayoría de votos que represente por lo menos, más del 75% de las alícuotas de los copropietarios concurrentes a la Asamblea.
- g) Conocer y resolver sobre el Presupuesto Anual General de Gastos de la Administración.
- h) Ejercer todas las demás facultades que sean de interés común y que no estén atribuidas en la Ley, Ordenanzas y en este Reglamento a otro de los órganos de la Administración y decidir sobre cualquier asunto que haya sido planteado por dichos órganos de administración a la consideración de la Asamblea.
- i) Delegar una o más de sus atribuciones a la Junta Administrativa para la cual se requerirá siempre una votación de los copropietarios asistentes que representen más del 50% de las alícuotas del Edificio.

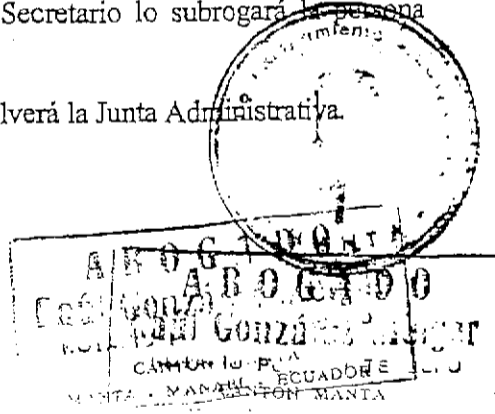
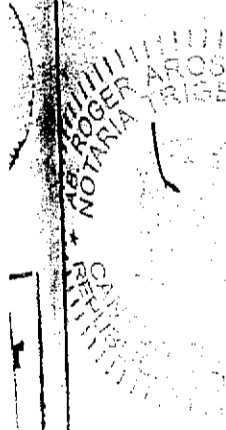


#### DE LA JUNTA ADMINISTRATIVA

**ARTICULO VIGESIMO TERCERO.- COMPOSICION.-** La Junta Administrativa estará formada por cinco miembros, con derecho a voz y voto. El Administrador, quien hará las veces de Secretario en las Juntas Administrativas, podrá concurrir con voz pero sin voto. Los suplentes actuarán solo en caso de falta o ausencia de los Principales. El Asesor Jurídico de la Junta Administrativa podrá asistir a las sesiones cuando fuese convocado. Tendrá voz pero no voto.

**ARTICULO VIGESIMO CUARTO.- DE LOS FUNCIONARIOS.-** La Junta designará de entre sus miembros a un Presidente y a un Vicepresidente. Al Presidente le corresponderá dirigir las sesiones y el Administrador actuará en la Secretaria de la misma. En caso de falta del Presidente le subrogará el Vicepresidente y en falta del Secretario lo subrogará la persona designada por dicho organismo, con carácter de ocasional.

Las subrogaciones no previstas en este Reglamento, las resolverá la Junta Administrativa.



Las demás facultades y deberes del Presidente, Vicepresidente y Administrador o Secretario, se consignarán en el Reglamento o Reglamentos respectivos que al efecto se expidan o serán objeto de resoluciones que adopte la Junta Administrativa.

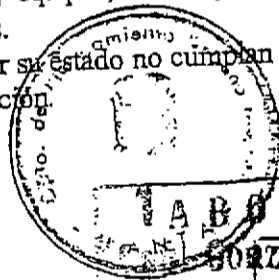
**ARTICULO VIGESIMO QUINTO.- DE LAS SESIONES.-** La Junta Administrativa se reunirá extraordinariamente cuando las circunstancias lo exijan y, por lo menos, en forma ordinaria, una vez cada sesenta días.

**ARTICULO VIGESIMO SEXTO.- QUORUM.-** Para que se entienda legalmente instalada la Junta Administrativa se requerirá la presencia de tres de sus miembros y las decisiones se tomarán por mayoría simple de votos. Cada vocal tendrá derecho a un voto.

**ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO: CONVOCATORIAS.-** Para las sesiones ordinarias a los miembros de la Junta Administrativa los convocará el Secretario o el Administrador; con ocho días de anticipación por lo menos, y para las extraordinarias, los convocará igualmente cualquiera de ellos, con cuarenta y ocho horas de anticipación por lo menos, a petición de uno de sus miembros, mediante nota que contendrá, en ambos casos, el lugar, día, hora y objeto de la reunión. Podrá prefijarse un día y hora para las futuras reuniones, no siendo en tal caso necesarias las convocatorias. Tampoco lo serán en el caso de que estén presentes los cinco vocales principales.

**ARTICULO VIGESIMO OCTAVO: ATRIBUCIONES.-** La Junta Administrativa se establece para la pronta y oportuna resolución de todos los problemas atinentes al mantenimiento, conservación y reparación de los bienes comunes y tendrá la calidad de órgano consultivo del Administrador, correspondiéndole principalmente:

- a) Ejercer la fiscalización administrativa y contable de la Administración y dar cuenta de ella a la Asamblea.
- b) Adoptar, en receso de la Asamblea, las medidas de caracteres urgentes o importantes que sean necesarias, aunque la correspondiente resolución que tome no sea de orden privativo de la Junta; pero, ésta tendrá en la próxima reunión de la Asamblea la obligación de informar del particular.
- c) Designar y remover al Administrador así como fijar sus honorarios y emolumentos, respectivamente. El Administrador podrá ser o no copropietario y hará las veces de Secretario en la Junta
- d) Decidir la contratación de las diferentes coberturas que contendrá la Póliza de Seguro General obligatorio; y distribuir entre los copropietarios las cuotas para el pago de la prima.
- e) Elaborar el proyecto de presupuesto anual de ingresos y egresos de la Administración y someterlo a la aprobación de la Asamblea.
- f) Autorizar o ratificar, según el caso, los actos y contratos del Administrador, cuando así lo solicite o lo exija este Reglamento.
- g) Ejercer todas las atribuciones que le delegue la Asamblea de copropietarios y, en orden de atender todas las necesidades urgentes relativas a la administración del Edificio, intervenir como delegado de la Asamblea, en su representación, sin limitación alguna
- h) Autorizar los contratos que fuere a celebrar el Administrador cuando su cuantía excediere de cinco remuneraciones básicas unificadas de los trabajadores en general, y que no estuvieren previstos en el Presupuesto Anual.
- i) Autorizar la compra de bienes, materiales, equipos, etc. cuya adquisición no estuviere prevista en el presupuesto ordinario de gastos.
- j) Autorizar la venta de bienes muebles que por su estado no cumplan la finalidad para la cual fueron adquiridos o fuere menester su sustitución.



**TABOGADO**  
**BOZA ABOG** 00  
**Manabí**  
 CANTON MANABI - ECUADOR  
 MANTA - MANABI - ECUADOR

(VEINTI UNO)  
dieciocho

- k) Autorizar los traslados de fondos de uno y otro rubro del presupuesto, cuando fuere necesario.
- l) Reglamentar la constitución y administración del fondo de reserva y, determinar la cuota con la que cada propietario deberá contribuir para la formación del mismo, la cual será proporcional a su alcuota sobre los bienes comunes.
- m) Intervenir en los conflictos que ocurran entre los copropietarios y que no hayan sido solucionados con la sola intervención del Administrador y tratar de darles solución conforme a las normas de equidad y justicia.
- n) Imponer a los copropietarios las multas previstas en este Reglamento hasta por una cuantía no mayor de tres remuneraciones básicas unificadas para los trabajadores en general.
- o) Planificar y ordenar toda clase de campañas promocionales y publicitarias dirigidas a lograr el mayor éxito de los establecimientos comerciales del Edificio.
- p) Planificar y ordenar la decoración especial de las áreas comunes del Edificio en las ocasiones y circunstancias que estime convenientes.
- q) Determinar el horario de apertura, cierre e iluminación de las distintas dependencias del Edificio y los días de servicio al público.
- r) Establecer pautas para los avisos que los propietarios de los locales comerciales puedan colocar en éstos.
- s) Autorizar o negar toda clase de eventos de tipo social, artístico o cultural que se pretendan realizar en el Edificio.
- t) Autorizar, previo visto bueno del diseño, la colocación de avisos, letreros, propagandas, en la fachada o en los lugares privativos de los copropietarios, siempre que no se afecte a la ornamentación y estética del Edificio y del Megaproyecto en general, pudiendo negar la colocación de esos anuncios a su juicio si así lo creyere conveniente, quedando facultada para ordenar su retiro en caso de contravención.
- u) Delegar todas o parte de sus atribuciones al Administrador, para el mejor cumplimiento de su cometido.
- v) Designar al Asesor Jurídico y fijar sus honorarios; e, instituir como Procurador Común de los copropietarios al Administrador, cuando lo estime necesario.
- w) Expedir reglamentos especiales para la mejor administración y conservación del Edificio así como para el mejor desenvolvimiento de los órganos de Administración del Edificio y también para la utilización de los bienes comunes.
- x) Ejercer todas las demás facultades que le correspondieren de acuerdo a la naturaleza de sus funciones o de conformidad con este reglamento o los que expidiere la Asamblea.



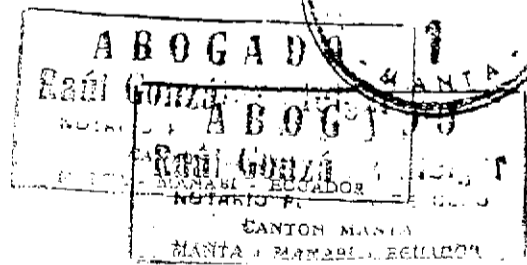
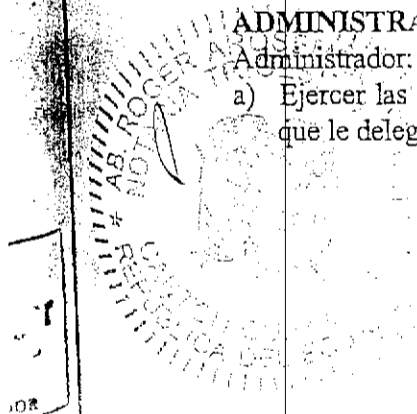
#### DEL ADMINISTRADOR

**ARTICULO VIGESIMO NOVENO: DESIGNACIÓN.-** El Administrador será designado por la Junta Administrativa.

Corresponde a la Junta Administrativa, a través de su Presidente, la suscripción del correspondiente poder para que ejerza la Administración, fijando las condiciones del mismo, período de duración, garantías si fuere necesario, obligaciones y responsabilidades, así como establecer otros deberes y atribuciones del Administrador, a más de los señalados en este Reglamento

**ARTICULO TRIGÉSIMO: FUNCIONES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR.-** No obstante lo dicho, se establecen como funciones y atribuciones del Administrador:

- a) Ejercer las atribuciones conferidas por la Ley y este Reglamento, con todas las facultades que le delegue la asamblea y/o la Junta.



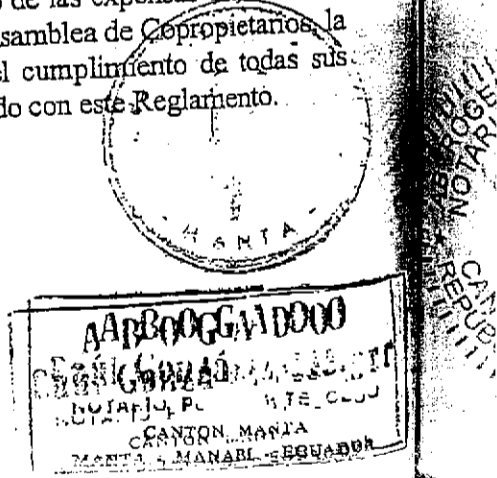
- b) Comparecer a juicio, por delegación de la Junta, ante las autoridades administrativas, judiciales o de policía.
- c) Celebrar contratos y contraer obligaciones dentro de los límites de atribuciones que se indican en este Reglamento, o que sean fijados por la Junta Administrativa.
- d) Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea de copropietarios y de la Junta Administrativa.
- e) Convocar a las sesiones de Asamblea de Copropietarios y Junta Administrativa.
- f) Recaudar los dineros de las contribuciones que están obligados a pagar los copropietarios, así como las provenientes de las rentas de la copropiedad y manejar los fondos de la misma, con las limitaciones establecidas en este Reglamento y con la obligatoriedad de demandar al copropietario que hubiere incurrido en una mora que exceda los dos meses de expensas ordinarias e iniciar la acción judicial cuando se encontrare impaga por más de dos meses alguna cuota extraordinaria o la imposición de la multa.
- g) Proyectar la creación de cargos necesarios para la administración de la copropiedad, sus funciones y remuneración.
- h) Nombrar, dirigir y remover al personal de trabajadores.
- i) Presentar a la Junta Administrativa el proyecto de ingresos y gastos anuales con 60 días de anticipación a la fecha prevista para la reunión de la Asamblea de copropietarios.
- j) Llevar los libros de la administración, tanto de Contabilidad como de matrícula inmobiliaria.
- k) Controlar la persona que se haga cargo de la vigilancia y limpieza del Edificio ya sea ésta natural o jurídica, previa autorización de la Junta.
- l) Ejecutar las labores corrientes de administración de la copropiedad, realizar u ordenar las tareas que fueren de urgencia para la conservación e integridad del edificio, así como cuidar de la conservación y buen funcionamiento de los bienes y servicios comunes y la buena presentación del Edificio.
- m) Contratar, siguiendo las instrucciones de la Junta Administrativa, el Seguro General Obligatorio.
- n) Impedir por todos los medios la conformación de grupos de personas que ocupen las áreas comunes del Edificio como sitio habitual para sus reuniones.
- o) Ejercer las demás funciones y cumplir con las obligaciones que le corresponden dada la naturaleza de su cargo y, cumplir con todo lo que le sea encomendado por la Asamblea de copropietarios y por la Junta Administrativa.

#### CAPITULO CUARTO

#### DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS COPROPIETARIOS

**ARTICULO TRIGÉSIMO PRIMERO: DERECHOS.-** Los Copropietarios tendrán los derechos establecidos en la Ley y Ordenanza de Propiedad Horizontal, siempre que no se opongan a lo prescrito en este Reglamento.

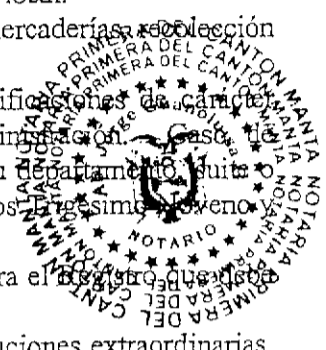
Para poder gozar de estos derechos, así como para recibir los servicios comunes de redes de energía eléctrica, telefónicas, aire acondicionado, agua potable, servicios de limpieza, música ambiental, y otros, el Copropietario deberá estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que adeudare o fijare la Asamblea de Copropietarios, la Junta Administrativa, el Administrador encontrarse al día en el cumplimiento de todas sus obligaciones y no haber sido suspendido en sus derechos de acuerdo con este Reglamento.



CUENTATRES  
deine

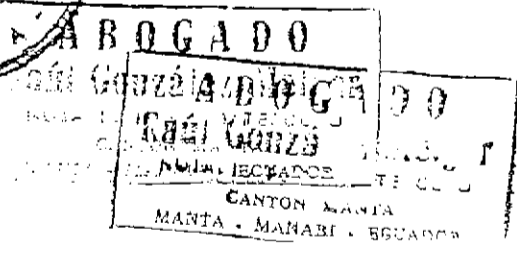
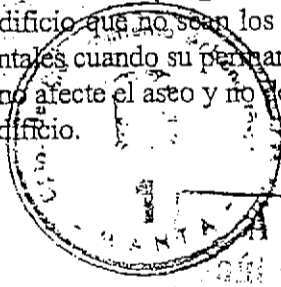
**ARTICULO TRIGÉSIMO SEGUNDO: OBLIGACIONES Y DEBERES.-** Los Copropietarios están sujetos a los deberes y obligaciones contenidos en las normas legales y este Reglamento, y, en especial, a:

- a) Conservar el interior de sus departamentos, suites y locales en perfecto estado de aseo.
- b) Reparar de inmediato los desperfectos que se produjeren en sus locales y que ocasionen o puedan ocasionar perjuicio a sus vecinos, a terceros o a la presentación general del Edificio.
- c) Resarcir, inmediatamente, los gastos por daños ocasionados por ellos mismos, sus familiares, dependientes o clientela, por su culpa o negligencia, a los demás copropietarios o a los bienes comunes del Edificio.
- d) Adoptar todas las medidas necesarias para la seguridad interior de su local.
- e) Respetar los horarios de apertura y cierre de actividades que determine la Junta Administrativa. No podrá abrirse o cerrarse un local fuera de tales horarios y el Copropietario deberá notificar al Administrador y obtener autorización previa de la Junta Administrativa, para cambiar el horario y/o para mantener cerrado su local.
- f) Respetar los horarios de aprovisionamiento, carga y descarga de mercaderías, recolección de basura y desperdicios, y otros que fijare la administración.
- g) Señalar domicilio, dentro del territorio ecuatoriano, para las notificaciones de carácter administrativo que por cualquier causa debe hacerle la administración. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su departamento, suite o local del Edificio y en concordancia con lo dispuesto en los Artículos Trigésimo y Cuadragésimo Primero del presente Reglamento.
- h) Notificar de todo traspaso de la propiedad o tenencia de su local para el registro que debe llevar el Administrador
- i) Pagar oportunamente las expensas por los gastos comunes, contribuciones extraordinarias, multas, intereses, recargos, indemnizaciones, etc., a que estuviere obligado. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los primeros cinco días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente. El hecho de que el departamento, suite o local haya permanecido cerrado, por cualquier causa, no exonera al copropietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias.

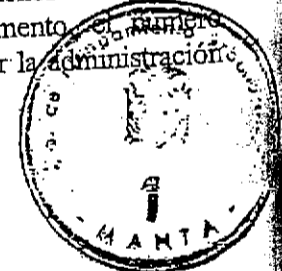


**ARTICULO TRIGÉSIMO TERCERO: PROHIBICIONES.-** Se prohíbe terminantemente a los copropietarios:

- a) Usar los bienes comunes o sus bienes individuales para fines distintos de los autorizados por la Junta Administrativa.
- b) Utilizar los distintos locales o las áreas comunes del Edificio para reuniones de tipo político, religioso o sindical o efectuar en ellos mítines, concentraciones o eventos del mismo carácter.
- c) Ejercer en los departamentos, suites o locales actividades que comprometan la seguridad, solidez y salubridad del edificio, así como conservar o depositar sustancias o mercaderías peligrosas, explosivas, inflamables, antihigiénicas o que produzcan humedad, malos olores, humo o cualquier clase de molestias a los demás.
- d) Ocupar los pasillos o corredores de circulación, escaleras, pasajes y demás bienes comunes, con mercaderías, muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del Edificio, quedando facultado el Administrador para efectuar su inmediato retiro, sin perjuicio de la sanción que se le imponga.
- e) Conservar animales en otros locales del edificio que no sean los destinados para el efecto. Sólo se permitirá el uso de plantas ornamentales cuando su permanencia en el interior de los apartamentos, suites o locales particulares no afecte el aseo y no desarmonice con la estética y buena conservación y presentación del Edificio.



- f) Arrojar basura y desperdicios en general en los pasillos, escaleras, pasajes y demás bienes de uso común del Edificio o dejar desperdicios o cestos de basura fuera de los locales. La Administración regulará la forma y oportunidad que se efectuará el servicio de recolección de basura en el Edificio, siendo obligatorio observar sus disposiciones.
- g) Instalar maquinaria industrial pesada o que produzca ruido o trepidación en el Edificio o que pueda afectar la seguridad del mismo o la comodidad de sus ocupantes, ó instalar máquinas que produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo normal de la corriente eléctrica
- h) Colocar en los sectores particulares, con vista al exterior, ropa o cualquier objeto susceptible de afectar la estética del edificio o comodidad de los demás copropietarios.
- i) Colocar letreros, antenas, ventanas y mamparas de aluminio y vidrio, en los locales comerciales, sin sujetarse a las normas e instructivo constantes en el Anexo D Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del edificio, salvo con autorización escrita de la Asamblea de Copropietarios y en la forma y con las delimitaciones que ella lo permita;
- j) Utilizar altoparlantes, música en alto volumen, receptores de televisión y, en general, cualquier otro dispositivo que provoque ruido, resonancia o afecte de otra manera la tranquilidad de los propietarios o usuarios del Edificio.
- k) Provocar emanaciones de olores molestos, nocivos o desagradables. Los propietarios de restaurantes, cafés y demás establecimientos similares instalarán extractores de aire para impedir se provoquen tales molestias y, es de su obligación, conservarlos en perfectas condiciones de funcionamiento.
- l) Oponerse a la entrada a sus locales del Administrador de los obreros y técnicos designados por la Administración para el control de funcionamiento y reparación de los daños existentes en los bienes comunes.
- m) Utilizar los servicios del personal dependiente de la Administración para actividades, trabajos y/o servicios de carácter particular.
- n) Poner o fijar clavos, tornillos o soportes en los tabiques divisorios o paredes medianeras que puedan perjudicar a los demás bienes particulares o bienes comunes del Edificio.
- o) Instalar antenas de radio o televisión en la fachada, paredes, terrazas y, en general, en los exteriores del edificio
- p) Realizar actos contrarios a la moral y a las buenas costumbres o que afecten las normas de convivencia y armonía de los copropietarios y, en general, aquellos que desnaturalicen el plan estructural del Edificio; y,
- q) Salvo casos de emergencia, manipular los equipos de seguridad instalados por la Administración en las zonas internas y externas del Edificio.
- r) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;
- s) Mantener abiertas las puertas que comunican sus departamentos con los espacios de circulación común y utilizar éstos como sala de espera o reunión;
- t) Utilizar los vestíbulos, corredores, escalera y terraza del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o de trabajo;
- u) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en la puerta de entrada al departamento el número del departamento identificatorio del mismo, que será de carácter uniforme e instalado por la Administración del edificio;



**ABOGADO**  
**ABDÓN GOZALO**  
 NOTARIO  
 CANTÓN MANÁ  
 ECUADOR

NOTARIO



CUENTACINCO)  
Luis

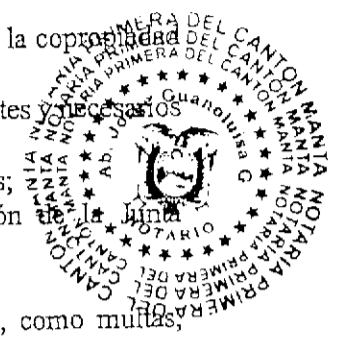
- v) Colgar ropas, alfombras, o cosas similares en las ventanas, paredes, terraza y, en general, colocar cosa alguna en las ventanas, balcones, o bienes comunes, ni sacudir polvos en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio;
- w) Colocar la basura fuera de las instalaciones destinadas para el efecto y sin la protección debida;
- x) Usar los corredores y escaleras para el almacenamiento de materiales en general, para reuniones, o algún propósito ajeno al tránsito normal de las personas;
- y) Instalar cortinas que distorsionen la armonía y la estética del edificio;

**CAPITULO QUINTO**

**DEL REGIMEN ECONOMICO**

**ARTICULO TRIGÉSIMO CUARTO: DE LOS FONDOS.**- Los fondos de la copropiedad provienen de las siguientes fuentes:

- a) De las contribuciones ordinarias de los copropietarios para los gastos corrientes y necesarios de la copropiedad;
- b) De las contribuciones extraordinarias que sean impuestas a los copropietarios;
- c) De las rentas que produzcan los bienes comunes y que por resolución de la Junta Administrativa sean destinados a un fin lucrativo;
- d) De los rendimientos que produzcan las inversiones que haga la copropiedad;
- e) De los demás ingresos que resulten de la aplicación de este reglamento, como multas, indemnizaciones, intereses, etc.; y,
- f) Los provenientes de contribuciones y cualquier otra fuente lícita.



**ARTICULO TRIGÉSIMO QUINTO: MANEJO DE LOS FONDOS.**- Los fondos de la copropiedad serán necesariamente manejados a través de cuenta corriente bancaria, con la firma del Administrador y uno cualquiera de los miembros de la Junta Administrativa designado por ésta. Sin embargo, la Junta podrá señalar una suma prudencial para gastos menores, que será manejada por el Administrador por el sistema de Caja Chica, con las limitaciones establecidas en este Reglamento.

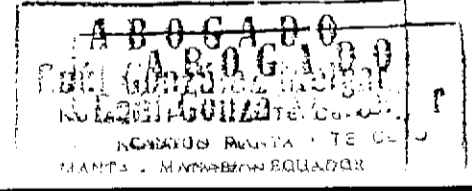
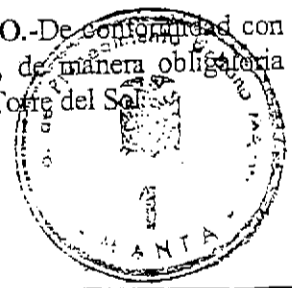
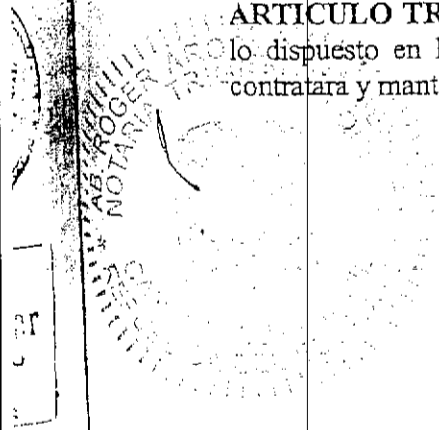
**CAPITULO SEXTO**

**DEL PRESUPUESTO, DE LA CONTABILIDAD Y DEL FONDO DE RESERVA**

**ARTICULO TRIGESIMO SEXTO: DEL PRESUPUESTO ANUAL, DEL ESTUDIO Y APROBACIÓN.**- La Junta Administrativa presentará anualmente para estudio y aprobación de la Asamblea General de Copropietarios el proyecto de presupuesto de ingresos y gastos. El monto del presupuesto aprobado se dividirá proporcionalmente de acuerdo con las alícuotas de cada propietario.

**ARTICULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO: FONDO COMUN DE RESERVA.**- Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el artículo 31 del reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 5 % de recargo sobre los gastos comunes y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinará a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

**ARTICULO TRIGÉSIMO OCTAVO: SEGURO OBLIGATORIO.**- De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, la administración, de manera obligatoria contratara y mantendra vigente, el seguro contra incendio del Edificio Torre del Sol.



**ARTICULO TRIGESIMO NOVENO: DE LA RESPONSABILIDAD.-** La Junta Administrativa y el Administrador serán los responsables de la ejecución del presupuesto anual de ingresos y egresos aprobados por la Asamblea de Copropietarios.

**CAPITULO SEPTIMO:**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTICULO CUADRAGESIMO:** El cobro de los valores que los propietarios adeuden según la administración, se harán en juicio ejecutivo, y los propietarios son solidaria, pecuniaria, personal e ilimitadamente responsables por la falta de cumplimiento de las obligaciones establecidas en este Reglamento y del incumplimiento o infracción de la Ley y este Reglamento por parte de sus familiares, invitados, arrendatarios, personal y más ocupantes de sus respectivas propiedades exclusivas.

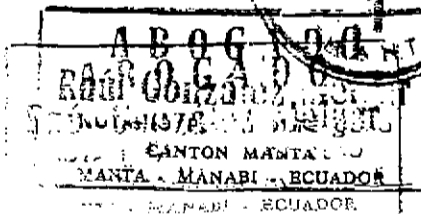
**ARTICULO CUADRAGESIMO PRIMERO:** Cualquier propietario podrá impugnar los acuerdos de la Asamblea General o de la Junta Administrativa, que considere contrarios a la Ley, a los reglamentos o a las Ordenanzas de la materia; no obstante la cual, el acuerdo o resolución será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a favor. Dicha impugnación sólo podrá internarse dentro de los diez días siguientes a la notificación del acuerdo o resolución y la interposición de dicho recurso, se concederá únicamente en el efecto devolutivo siendo, por tal razón, obligatorio el cumplimiento de la resolución o acuerdo impugnado, para poder intentar el recurso respectivo. La notificación a que se refiere este artículo se hará y entenderá legalmente realizada dejando copia del acuerdo resolución en el local u oficina respectiva, siendo suficiente, en caso de ausencia del copropietario, dejar la boleta dentro del departamento o local.

**ARTICULO CUADRAGESIMO SEGUNDO: LOS TRIBUTOS.-** Por cada apartamento, suite o local, serán pagados los tributos, por sus respectivos propietarios, como si se tratase de predios aislados divisibles.

**ARTICULO CUADRAGESIMO TERCERO:** Todos los copropietarios señalan como domicilio, para efectos y la aplicación de este reglamento, su local, apartamento o suite dentro del Edificio TORRE DEL SOL de la ciudad de Manta y, en caso de controversia o diferencia derivada de este contrato, o que guarde relación con éste, será resuelta definitivamente por un Tribunal de Arbitraje que se integrará y funcionará de acuerdo con la Ley de Arbitraje y Mediación vigente en Ecuador, y el Reglamento para el funcionamiento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Manta, La sede será Manta, y el español el idioma del proceso.

El Tribunal de Arbitraje a cuya resolución en derecho se someten las partes, estará conformado por tres árbitros, de los cuales cada parte nombrará un árbitro, y el tercero, que presidirá el Tribunal, será nombrado por ambos árbitros, de entre quienes integran la Lista de Arbitros del Centro de Arbitraje, o, de no lograr un consenso, será nombrado por el Director de dicho Centro.

**ARTICULO CUADRAGESIMO CUARTO: REPRESENTACION LEGAL.-** La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal la ejerce, conjuntamente, el Presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal, quienes legitimarán su personería con las copias certificadas de la parte pertinente del Acta en que fueron elegidos.

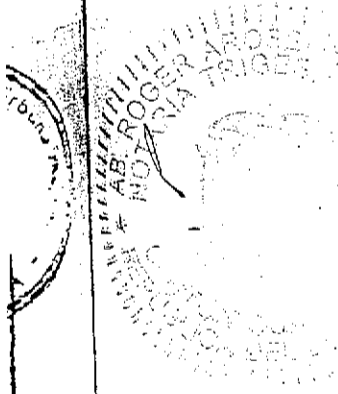


*Vestrueno*

ARTICULO CUADRAGESIMO QUINTO: Se establece en forma expresa que, dada la condición de mandatario que tiene el Administrador, sus relacionados con los copropietarios serán de naturaleza civil, por lo tanto regirán sus relaciones con los condóminos las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal, sus reglamentos y ordenanzas y las del Código Civil y de Procedimiento Civil.

ARTICULO CUADRAGESIMO SEXTO: Cuando el Administrador deba cobrar el monto de las contribuciones o cuotas, el copropietario quedará sujeto no sólo al pago de las mismas sino al del máximo interés permitido por la Ley, vigente a la fecha de pago de la obligación, sobre el monto principal de éstas. De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 13, en concordancia con el Art. 6 del respectivo Reglamento, La copia del Acta de la sesión de la asamblea en que se acuerden las expensas comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de las mismas, pasados treinta días de acordadas y el Administrador tiene la atribución de cobrar por la vía ejecutiva las expensas y cuotas referidas en el presente Reglamento Interno.

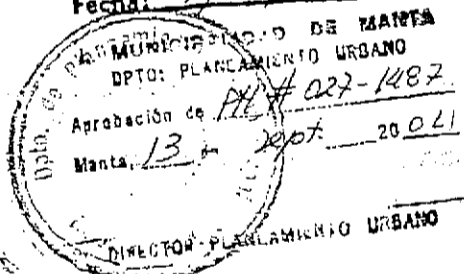
ARTICULO CUADRAGESIMO SEPTIMO: Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal, por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea de propietarios de copropietarios mediante resolución adoptada por mayoría simple de los asistentes a dicha sesión.



1. MUNICIPIO DE MANTA  
Planes y Urbanismo, División,  
Escuela de Inspectores

**REVISADO**


Fecha: *20/10/04*



**ABOGADO**  
Eduardo G. J. J.  
Calle G. J. J. J.  
MANTA - MANABI - ECUADOR

REPUBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO Y  
 CONTROL DE INSTRUMENTOS PUBLICOS

Cedula de CIUDADANIA 130047572 - 8  
**MOLINA PALMA MARIA IDA**  
 MANABI/PORTOVIEJO/PICOAZA  
 10 ABRIL 1931  
 001- 0165 00328 F  
 MANABI/ PORTOVIEJO  
 PORTOVIEJO 1931



*Maria M. de J. Palma*

ECUATORIANA\*\*\*\*\* V4343V4444  
 VIUDO EULOGIO DELGADO  
 PRIMARIA QUERACER. DOMESTICOS  
 HIPOLETO MOLINA  
 CARMELENA PALMA  
 MANABI 17/08/2007  
 17/08/2019  
 REN 0665120



*Venir de*



*Veniente*

intereses y estar conforme con todo lo estipulado. **SEXTA:**  
**INSCRIPCION.-** La parte vendedora faculta a la parte compradora para que solicite la inscripción de esta Escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente. **LA DE ESTILO.-** Usted señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la completa validez de este instrumento. (Firmado) Abogado Victor Tuárez Chica, con Matrícula Numero mil doscientos cuarenta y siete del Colegio de Abogados de Manabí.- Hasta aquí la minuta que los otorgantes la ratifican, la misma que junto a sus documentos anexos y habilitantes queda elevada a Escritura Pública con todo el valor legal. Se comprueba el pago de los Impuestos de acuerdo con la Ley del Y leída esta Escritura a los otorgantes por mí el Notario en alta y clara voz de principio a fin; aquellos se ratifican en todo su contenido y firman junto conmigo el Notario, en unidad de acto. Doy fe.



*Maria Ida Molina Palma*  
 MARIA IDA MOLINA PÁLMA.-  
 C.C. No. 130047572-8



*Nexar Yovani Delgado Molina*  
 NEXAR YOVANI DELGADO MOLINA.-  
 C.C. No. 130206212-8



*[Signature]*  
 EL NOTARIO.-

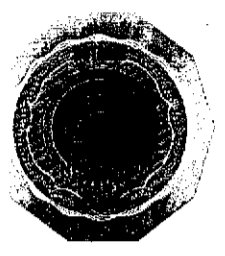
SE OTORGO.....

NOTARIA PRIMERA DE MANTA  
TRABAJANDO CON DEDICACION

c. 17867 (14)  
1163383037  
\$3431,65

c. 17868 (14)  
11633303100  
\$32326,40

ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA SELLADA Y FIRMADA EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO. EL NOTARIO (23 FOJAS).-



*Jesús Guarduña G.*  
Notario Público Primero  
Manta - Ecuador