Sello
1163303039
02/24/14

REPUBLICA DEL ECUADOR

NOTARIA PUBLICA CUARTA

DEL

CANTON MANTA

TESTIMONIO DE ESCRITURA

De COMPRAVENTA

Otorgada por COMPAÑÍA CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A.

A favor de LA COMPAÑÍA "ARTECGROUP S.A."

Cuantía PRECIO: $ 6,500.06 & AVALUO: $ 3529.79

Autorizado por la Notaria

ABG. ELSYE CEDEÑO MENÉNDEZ

Registro PRIMER ***No.*** 2014.13.08.04.P0686

Manta, a 2 ***de*** ENERO ***de*** 2014

CÓDIGO: 2014.13.08.04.P0686

COMPRAVENTA: OTORGA LA COMPAÑÍA CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A.; A FAVOR DE LA COMPAÑIA "ARTECGROUP S.A.".-

PRECIO: $6500.oo & AVALUÓ: $3529.79

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día Martes veintiuno de enero del año dos mil catorce, ante mí, **Abogada ELSYE CEDEÑO MENENDEZ**, Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, comparecen y declaran, por una parte, en calidad de "COMPAÑÍA VENDEDORA" la COMPAÑÍA CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A., debidamente representada por la señora MARIA SOLEDAD BALDA CABEZAS, en calidad de Gerente General, como se justifica con el nombramiento que se adjunta, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponden a los números uno tres cero cuatro cero cinco cero cero uno guión cuatro, cuya copia debidamente certificada por mí, se agrega a esta escritura. La compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casada, mayor de edad y domiciliada en esta ciudad de Manta; y, por otra parte, en calidad de "COMPAÑÍA COMPRADORA" la COMPAÑIA "ARTECGROUP S.A.", debidamente representada por el señor CARLOS HERNAN CRISTOBAL GONZALEZ ANDA, en calidad de Gerente General, conforme lo justifica con el nombramiento que se adjuntan y que se agrega como documento habilitante.

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI

quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponde a los números uno siete cero cinco uno dos seis cuatro tres guión nueve, cuya copia debidamente certificada por mí, se agrega a esta escritura. El Comprador es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casado y domiciliado en esta ciudad de Manta.- Advertidos que fueron los comparecientes por mí la señora Notaria, de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura de **COMPRAVENTA**, sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a categoría de Escritura Pública, el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑORA NOTARIA.**-En el Registro de Escrituras Públicas que se encuentran a su cargo, sírvase autorizar e incluir la de **COMPRAVENTA**, que se otorga al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA :COMPARECIENTES.**- Comparecen al otorgamiento de la presente escritura pública, por una parte, la COMPAÑÍA CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A., debidamente representada por la señora MARIA SOLEDAD BALDA CABEZAS, en calidad de Gerente General, conforme lo justifica con el nombramiento que se adjuntan y que se agrega como documento habilitante, a quien en lo posterior denominaremos "LA COMPAÑÍA VENDEDORA"; y, por otra parte, la COMPAÑÍA "ARTECGROUP S.A.", debidamente representada por el señor CARLOS HERNAN CRISTOBAL GONZALEZ ANDA, en calidad de Gerente General, conforme

lo justifica con el nombramiento que se adjuntan y que se agrega como documento habilitante, a quien en lo posterior denominaremos "LA COMPAÑÍA COMPRADORA". Los comparecientes son hábiles y capaces para contratar y obligarse. **SEGUNDA: ANTECEDENTES DE DOMINIO.-** La Compañía Vendedora declara que es dueña y propietaria de un estacionamiento en el Condominio Torre del Sol, ubicado en el solar, identificado como dos uno que forma parte de uno de mayor extensión identificado como dos (B) ubicado en el 'Sitio La Silla de Barbasquillo de la ciudad de Manta, el mismo que lo adquirió por compra que le hiciera a la Compañía Realnet 'S.A., según consta de la Escritura Pública de Compraventa, celebrada en la Notaria Pública Séptima del cantón Guayaquil, el dieciséis de octubre del año dos mil seis, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el veintisiete de diciembre del año dos mil seis; ***Dos.-*** Con fecha diecisiete de enero del año dos mil ocho, consta inscrita la Escritura Pública de Fideicomiso, celebrada en la Notaria Pública Cuadragésima del cantón Quito, el veintisiete de septiembre del año dos mil siete, en la cual la constituyente transfiere en este acto al Fideicomiso, a titulo de Fideicomiso Mercantil, los siguientes bienes: Dos locales comerciales signados con los números B-Cero Tres y B – Cero Tres - B, que forman parte del Condominio denominado The Happening Place, que se levanta sobre el lote Dos. Dos que formó parte de uno de mayor extensión identificado como Dos B, ubicado en el 'Sitio La Silla

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI

local B. Cero Tres, Local Comercial B Cero Tres B. Tres estacionamiento designados con los números Veintinueve, Treinta y cinco y Treinta y nueve, ubicado en el Sótano del Condominio Plaza del Sol Manta. Lotes de terrenos signados con los números Treinta y uno y Treinta y Dos de la Urbanización Portal del Sol; ***Tres.***- Con fecha diecisiete de enero del año dos mil ocho, consta inscrita la Escritura Pública de Fideicomiso, celebrada en la Notaria Pública Trigésima del cantón Guayaquil, el diecinueve de octubre del año dos mil siete, en la cual se reforma el Fideicomiso que fue inscrito el diecisiete de enero del año dos mil ocho, en la cual acuerdan reformar el contrato de Constitución del Fideicomiso Mercantil, denominado Fideicomiso en Garantía Conservigesa referido en el número Dos punto uno de la cláusula segunda, de este mismo instrumento, Sustituir el numeral cuatro dos dos, de la cláusula cuarta de la escritura de Constitución del Fideicomiso por el siguiente 4.2.2 inmueble ubicado en el Barrio Perpetuo Socorro antes Barrio el Murciélago de la ciudad de Manta; ***Cuatro.***- Con fecha diecisiete de julio del año dos mil ocho, consta inscrita la Escritura Pública de Fideicomiso, celebrada en la Notaria Pública Trigésima del cantón Guayaquil, el ocho de mayo del año dos mil ocho, en la cual se transfiere el dominio a titulo de Restitución Fiduciaria. Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, en su calidad de Fiduciária del Fideicomisos Mercantiles, en su calidad

de Fiduciaria del Fideicomiso Mercantil irrevocable denominado Fideicomiso, en Garantía CONSERVIGESA, precede a transferir a Conservigesa, a titulo de restitución fiduciaria los inmuebles consistente en TRES, UNO. Dos locales comerciales signados con los números B-03 y B-03-B, que forman parte del condominio sometido al Régimen de propiedad Horizontal denominado The Happening Place. Tres. Uno. Uno. Local Comercial B-03. Tres Uno. Dos. Local Comercial B-03-B. TRES. DOS. Inmuebles ubicado en el Barrio Perpetuo Socorro, antes Barrio El Murciélago de la ciudad de Manta. TRES. TRES - Tres estacionamiento designados con los números 29, 35 y 39, ubicado en el Sótano del Condominio sometido al Régimen de Propiedad horizontal denominado Torre del Sol, que forman parte del megaproyecto inmobiliario denominado Plaza del Sol Manta. TRES. TRES. UNO.- Estacionamiento Veintinueve, ubicado en la planta del sótano. TRES. TRES DOS. Estacionamiento Treinta y cinco. TRES. TRES TRES. Estacionamiento Treinta y nueve. TRES. CUATRO.- Lotes de terrenos signados con los números 31 y 32 de la Urbanización Portal del Sol, ubicados en la Silla de la Parroquia y Cantón Manta.- ***Cinco.***- El Estacionamiento TREINTA Y NUEVE del Condominio TORRE DEL SOL del cantón Manta, Provincia de Manabi, el mismo que está ubicado en la planta baja con un área neta de doce metros cuadrados ocho decimetros cuadrados (12.08mts2). Con los siguientes linderos y dimensiones: POR ARRIBA: Linéra con área común; POR ABAJO: Lindera con

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI

las bodegas Diecisiete y Dieciocho y área común; POR EL NORTE: Lindera con propiedad particular en dos metros cincuenta y siete centímetros; POR EL SUR: Lindera con área común de circulación vehicular en dos metros cincuenta y siete centímetros; POR EL ESTE: Lindera con el estacionamiento treinta y ocho en cuatro metros setenta centímetros; POR EL OESTE: Lindera con área común en cuatro metros setenta centímetros. En consecuencia, el ESTACIONAMIENTO TREINTA Y NUEVE, tiene una alícuota o cuota de condominio equivalente al cero enteros veintisiete centésimas por ciento (0.27%), sobre el solar y demás bienes comunes. AREAS: Área neta de doce metros cuadrados ocho decímetros cuadrados (12.08mts2), área de terreno cuatro metros cuadrados veinte decímetros cuadrados (4.20mts2), área común nueve metros cuadrados treinta y nueve decimetros cuadrados (9.39mts2), área total Veintiún metros cuadrados cuarenta y siete decímetros cuadrados (21.47mts2). Estacionamiento se encuentra libre de todo gravamèn. **TERCERA: COMPRAVENTA.**- En base a los antecedentes expuestos, la COMPAÑIA VENDEDORA, da en venta y perpetua enajenación a favor de la COMPAÑIA "ARTECGROUP S.A." quien compra, adquiere y acepta a través del señor CARLOS HERNAN CRISTOBAL GONZALEZ ANDA, en su calidad de Gerente General, el estacionamiento signado con el número TREINTA Y NUEVE del Condominio TORRE DEL SOL del cantón Manta, Provincia de Manabí, el mismo que esta ubicado en la planta baja con un área neta de doce metros cuadrados ocho decímetros cuadrados (12.08mts2). Con los siguientes linderos y dimensiones: POR ARRIBA: Lindera con área común; POR ABAJO: Lindera con las bodegas Diecisiete y

1163633

Dieciocho y área común; POR EL NORTE: Lindera con propiedad particular en dos metros cincuenta y siete centímetros: POR EL SUR: Lindera con área común de circulación vehicular en dos metros cincuenta y siete centímetros; POR EL ESTE: Lindera con el estacionamiento treinta y ocho en cuatro metros setenta centímetros. POR EL OESTE: Lindera con área común en cuatro metros setenta centímetros. En consecuencia, el ESTACIONAMIENTO TREINTA Y NUEVE, tiene una alícuota o cuota de condominio equivalente al cero enteros veintisiete centésimas por ciento (0.27%), sobre el solar y demás bienes comunes. AREAS: Área neta de doce metros cuadrados ocho decímetros cuadrados (12.08mts2), área de terreno cuatro metros cuadrados veinte decímetros cuadrados (4.20mts2), área común nueve metros cuadrados treinta y nueve decímetros cuadrados (9.39mts2), área total Veintiún metros cuadrados cuarenta y siete decímetros cuadrados (21.47mts2).- **CUARTA: PRECIO.-** El precio total del inmueble descrito, objeto de la presente Compraventa, que de común acuerdo han pactado las partes contratantes, es de SEIS MIL QUINIENTOS DOLARES, y el avaluó del bien inmueble, es de Tres Mil quinientos veintinueve con 79 centavos, según consta del certificado de avaluó, emitido por la dirección de avalúos, catastros y registros del cantón Manta, justo precio la Compañía Compradora, paga a la Compañía Vendedora de contado y en moneda de curso legal al momento de la suscripción del presente Contrato, y que la Compañía Vendedora declara a través de su Gerente General haberlo recibido a su entera satisfacción, sin tener reclamo alguno que formular.- **QUINTA: TRANSFERENCIA.-** La Compañía Vendedora declara a través

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI

de su Gerente General que está conforme con el precio pactado y los valores recibidos, por cuya razón transfiere a favor de la Compañía "ARTECGROUP S.A.", el dominio, posesión, uso y goce del bien inmueble ante descrito en este contrato, con todos sus derechos reales, usos, costumbres, entradas, salidas, servidumbres activas y pasivas que le son anexas, sin reservarse nada para sí.- **SEXTA: CUERPO CIERTO.-** Sin embargo de determinarse la cabida y dimensiones del bien inmuebles materia de este contrato, la transferencia de dominio se efectúa como cuerpo cierto, dentro de los linderos . y especificaciones detallados en las cláusulas precedentes de esta Compraventa.- **SEPTIMA: SANEAMIENTO .-** La Compañía "ARTECGROUP S.A.", a través de su Gerente General, acepta la transferencia de dominio que la Compañía Vendedora realiza a su favor, obligándose por tanto estos, al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios a que pudiera estar sometido los indicados inmuebles. **OCTAVA: DECLARACION.-** La Compañía Vendedora declara que el bien inmueble que se vende mediante este instrumento no se encuentra hipotecado, embargado, ni prohibido de enajenar, conforme consta en el Certificado del Registrador de la Propiedad que se agrega como documento habilitante.- De igual manera, la Compañía Vendedora declara que el bien inmueble no están sujeto a condiciones suspensivas ni resolutorias, que no es motivo de acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, y que se hallan libres de juicios.- La Compañía Compradora a través de su Gerente General acepta la venta y transferencia de dominio por ser en seguridad de sus

mutuos intereses.- **NOVENA: GASTOS.-** Todos los gastos, honorarios e impuestos que ocasione la celebración del presente contrato serán cubiertos por la Compañía Compradora. **DECIMA : AUTORIZACIÓN.-** La Compañía Vendedora autoriza al portador de la presente escritura, para que proceda a la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad del Cantón correspondiente.- **DÉCIMA PRIMERA: ACEPTACIÓN.-** Los contratantes aceptan y se ratifican en el contenido del presente instrumento, por contener condiciones acordadas en beneficio de sus mutuos intereses y en seguridad de los bienes objeto de este contrato, y manifiestan que en el caso de futuras reclamaciones se someten a los jueces competentes de la ciudad de Manta.- Hasta aqui la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora queda elevada a Escritura Pública con todo el valor legal, y que, a los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por el Doctor Gonzalo Molina Menéndez, matricula seiscientos treinta. COLEGIO DE ABOGADOS DE MANABI, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que le fueron a los comparecientes por mí la señora Notaria, se ratifican y firman conmigo en

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI

unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaría, de todo cuanto. **DOY FE.-**

MARIA SOLEDAD BALDA CABEZAS
COMPAÑÍA CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A.
Gerente General

CARLOS HERNAN CRISTOBAL GONZALEZ ANDA
COMPAÑÍA "ARTECGROUP S.A."
Gerente General

LA NOTARIA.-

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
RUC: 1360000010001
Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 - Telf.: 2611 479 / 2611-437

TITULO DE CREDITO No. 000238393

1/15/2014 2:13

OBSERVACION	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN ubicado en MANTA de la parroquia MANTA	1-16-33-03-039	4,20	3029,79	1143417	238393

VENDEDOR		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
	CONSERVIGRSA CONST Y SERV.GRALES.S.A.	HD.TORRE DEL SOL EST.39

ADQUIRIENTE		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
1792060958001	ARTECGROUP S.A	S/N

ALCABALAS Y ADICIONALES	
CONCEPTO	VALOR
Impuesto principal	35,30
Junta de Beneficencia de Guayaquil	10,59
TOTAL A PAGAR	45,89
VALOR PAGADO	45,89
SALDO	0,00

EMISION: 1/15/2014 2:13 ROSARIO RIERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA
NOTARIA SEGUNDA DEL CANTÓN MANTA

GOBIERNO AUTÓNOMO Ddescentralizado MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
CANCELADO
Fecha
Sra. Rosario Riera

BANCO NACIONAL DE FOMENTO
SUCURSAL MANTA
2437 17 FEB 2014
Sr. Rodolfo Salazar Sánchez
EL CAJADOR - PAGADOR

DEL ECUADOR

BANCO NACIONAL DE FOMENTO 17/02/2014
493 16:38:00 76 0' mrsalazar 7617
N-DP 40 DEPTO. CUENTA CORRIENTE 3162615O3
Nro.de Cta: 0-0400S049-8
Nombre: GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABI

Referencia: 1398702
Efectivo: 1.00
Total Deposito: 1.00
Cantidad Chqs.: 0

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono: 102

RUC: 1360020070001
Dirección: Avenida 11 entre Calles 11 y 12
Teléfono: 2621777 - 2611747
Manta - Manabí

COMPROBANTE DE P
0039845

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE 6001

CI/RUC:
NOMBRES :
RAZÓN SOCIAL: "CONSERVIGESA" CONST. Y SERV. S.A
DIRECCIÓN : ED. TORRE DEL SOL EST.39

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO 28721O

Nº PAGO:
CAJA: SANCHEZ ALVARADO PAMELA
FECHA DE PAGO: 17/01/2014 11:58:20

ÁREA DE SELLO

TESORERÍA DEL CUERPO DE BOMBEROS MANTA

DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	3.
TOTAL A PAGAR	3.

VALIDO HASTA: jueves, 17 de abril de 2014
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA
Usd 1.25

No 0061997

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 SOLAR Y CONSTRUCCION perteneciente a CONSERVIGESA CONST. Y SERV. GRALES S.A. ubicada en ED. TORRE DEL SOL EST. 39 cuyo AVALUÓ COMERCIAL PRESENTE COMPAVENTA asciende a la cantidad de $3529.79 TRES MIL QUINIENTOS VEINTE Y NUEVE CON 79/100 DOLARES CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

Manta, 15 de ENERO de 2014

AFIGUEROA

Ing. Erika Pazmiño
Director Financiero Municipal

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA
USD 1.25

Nº 0109421

No. Certificación: 109421

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 10 de enero de 2014 *No. Electrónico: 17953*

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: 1-16-33-03-039
Ubicado en: ED.TORRE DEL SOL EST.39

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	*12.08*	*M2*
Área Comunal:	*9,3900*	*M2*
Área Terreno:	*4,2000*	*M2*

Perteneciente a:

Documento Identidad	*Propietario*
	CONSERVIGESA CONST.Y SERV.GRALES.S.A.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	1050,00
CONSTRUCCIÓN:	2479,79
	3529,79

Son: *TRES MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE DOLARES CON SETENTA Y NUEVE CENTAVOS*

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 27 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2014 – 2015".

Arq. Daniel Reyes Moreira
Director de Avaluos, Catastros y Registros

35,30
10,59
45,89

Impreso por: MARIS REYES 10/01/2014 10:20:43

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

3681

Conforme a la solicitud Número: 95956, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 3681:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *jueves, 19 de junio de 2008*
Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: 1163303039

LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa relacionada con el ESTACIONAMIENTO TREINTA Y NUEVE, del Condominio TORRE DEL SOL, Ubicado en la planta baja con un área neta de doce metros cuadrados y ocho decímetros cuadrados (12.08mts2). Con los siguientes linderos y dimensiones: POR ARRIBA: Lindera con área común. POR ABAJO: Lindera con las bodegas diecisiete y dieciocho y área común. POR EL NORTE: Lindera con propiedad particular en dos metros cincuenta y siete centímetros. POR EL SUR: Lindera con área común de circulación vehicular en dos metros cincuenta y siete centímetros. POR EL ESTE: Lindera con el estacionamiento treinta y ocho, en cuatro metros setenta centímetros. POR EL OESTE: Lindera con área común en cuatro metros setenta centímetros. En consecuencia, el ESTACIONAMIENTO TREINTA Y NUEVE, tiene una alicuota o cuota de condominio equivalente al cero enteros veintisiete centésimas por ciento (0.27%), sobre el solar y demás bienes comunes. A la referida unidad inmobiliaria le corresponde la clave catastral municipal uno uno siete tres tres cero tres cero tres nueve. (1163303039). AREAS: Área neta de doce metros cuadrados ocho decímetros cuadrados (12.08mts2), área de terreno cuatro metros cuadrados veinte decímetros cuadrados (4.20mts2), área común nueve metros cuadrados treinta y nueve decímetros cuadrados (9.39mts2), área total Veintiún metros cuadrados cuarenta y siete decímetros cuadrados (21.47mts2). SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	21 01/10/2004	
Planos	Plano de Terrenos	33 01/10/2004	
Propiedades Horizontales	Rectificación de Propiedad Horizont	30 15/12/2004	
Compra Venta	Compraventa	2.938 27/12/2006	
Fideicomiso	Fideicomiso	6 17/01/2008	
Fideicomiso	Fideicomiso	7 17/01/2008	
Fideicomiso	Fideicomiso	23 17/03/2008	

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE PROPIEDADES HORIZONTALES

1 / 3 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	Compañia Realnet S A		Manta
Propietario	80-0000000004351	Compañia 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

2 / 3 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	Compañia 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

3 / 3 Rectificación de Propiedad Horizontal

Inscrito el : miércoles, 15 de diciembre de 2004

Tomo: 1 Folio Inicial: 1.218 - Folio Final: 1.225
Número de Inscripción: 30 Número de Repertorio: 5.796
Oficina donde se guarda el original: Notaría Séptima
Nombre del Cantón: Guayaquil
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 09 de diciembre de 2004
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

**Rectificacion de Escrituras pública de Propiedad Horizontal, declara que es necesario rectificar como en efecto rectifica ciertos linderos y mensuras constantes en el Anexo C, a la escritura pública otorgada con fecha 27 de Septiembre del 2004, inscrita el 01 de Octubre del 2004, que se referia a linderos y dimensiones y alicuotas 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
Rectificador	80-0000000004210	Compañia Realnet S A		Manta
Rectificador	80-0000000004451	Compañia 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:
Propiedades Horizontales	21	01-oct-2004	820	933

4.- Compraventa

Inscrito el : miércoles, 27 de diciembre de 2006

Tomo: 1 Folio Inicial: 40.897 - Folio Final: 40.942
Número de Inscripción: 2.938 Número de Repertorio: 6.273
Oficina donde se guarda el original: Notaría Séptima
Nombre del Cantón: Guayaquil
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 16 de octubre de 2006
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

COMPRAVENTA DE ESTACIONAMIENTOS EN EL CONDOMINIO TORRE DEL SOL
ubicado en el solar, identificado como dos uno que forma parte de uno de mayor extension identificado como dos (B), ubicado en el sitio La Silla de Barbasquillo en 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
Comprador	80-0000000003426	Compañia Conservigesa Construcciones y Se		Manta
Vendedor	80-0000000004210	Compañia 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	933
Propiedades Horizontales	30	15-dic-2004	1218	1225
Planos	33	01-oct-2004	326	331

5.- Fideicomiso

Inscrito el : jueves, 17 de enero de 2008

Tomo: 1 Folio Inicial: 155 - Folio Final: 237
Número de Inscripción: 6 Número de Repertorio: 295
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuadragésima
Nombre del Cantón: Quito
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 27 de septiembre de 2007
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

La Constituyente transfiere en este acto al Fideicomiso, a titulo de Fideicomiso Mercantil, los siguientes bienes: Dos locales comerciales signados con los No. B- Cero Tres y B-Cero Tres-B, que forman parte del condominio denominado The Happening Place, que se levanta sobre el lote Dos. Dos que formó parte de uno de mayor extensión identificado como Dos B, ubicado en el sitio La silla.. Local B. Cero Tres Local Comercial B Cero Tres B. Tres estacionamientos designados con los No. Veinte y nueve, 35 y 39 ubicados en el Sotano del Condominio Plaza del Sol Manta. Lotes de terrenos signados con los [illegible] y 32 de la Urbanizacion Portal del

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Constituyente	80-0000000003426	Compañia Conservigesa Construcciones y Se		Manta
Fideicomiso	80-0000000004001	Fideicomiso En Garantia Conservigesa		Manta
Fiduciario	80-0000000003999	Compañia Fiducia S A Administradora de F		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:

Compra Venta	2374	22-sep-2005	32477	32520
Compra Venta	2524	10-oct-2005	35404	35422

6 / 8 Fideicomiso

Inscrito el : jueves, 17 de enero de 2008

Tomo: 1 Folio Inicial: 238 - Folio Final: 255
Número de Inscripción: 7 Número de Repertorio: 296
Oficina donde se guarda el original: Notaría Trigésima
Nombre del Cantón: Guayaquil
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 19 de octubre de 2007
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

¡Reforma del Fideicomiso que fue inscrito el 17 de Enero del 2008, bajo el No. 6, acuerdan reformar el contrato de Constitucion del Fideicomiso Mercantil, denominado Fideicomiso en Garantia Conservigesa referido en el No. Dos punto uno de la clausula segunda, de este mismo instrumento, Sustituir el numeral cuatro dos dos, de la clausula curta de la escritura de Constitucion del Fideicomisopor el siguiente 4.2.2 Inmueble ubicado en le Barrio Perpetuo Socorro antes Barrio el Murciélago 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
Fideicomiso	80-0000000004009	Fideicomiso En Garantia Conservigesa		Manta
Fiduciario	80-0000000004010	Fiducia S A Administradora de Fondos y Fid		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Fideicomiso	6	17-ene-2008	155	237

7 / 9 Fideicomiso

Inscrito el : jueves, 17 de julio de 2008

Tomo: 1 Folio Inicial: 801 - Folio Final: 902
Número de Inscripción: 23 Número de Repertorio: 3.741
Oficina donde se guarda el original: Notaría Trigésima
Nombre del Cantón: Guayaquil
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 08 de mayo de 2008
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Transferencia de Dominio a Título de Restitución Fiduciaria. Fiducia S. A Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, en su calidad de Fiduciaria del Fideicomisos Merantiles, en su calidad de Fiduciaria del Fideicomiso Mercantil irrevocable denominado FIDEICOMISO EN GARANTIA CONSERVIGESA, precede a Tranferira a Conservigesa, a título de restitución fiduciaria los inmuebles consistente en TRES, UNO. Dos locales Comerciales signados con los números B-03 y B-03-B, que forman parte del condominio sometido al Régimen de propiedad Horizontal denominado The Happening Place. TRES. UNO. UNO. Local Comercial B-03. TRES UNO. DOS. Local Comercial B-03-B. TRES. DOS. Inmuebles ubicado en el Barrio Perpetuo Socorro, antes Barrio El Murcielago, de la Ciudad de Manta. TRES. TRES. Tres Estacionamientos designados con los números 29,35, y 39, ubicado en el Sótano dle condominio sometido al Régimen de Propiedad Horizontal denominado Torre del Sol, que forma parte del megaproyecto inmobiliario denominado Plaza del Sol Manta. TRES. TRES. UNO. Estacionamiento Veintinueve, ubicado en la planta del sótano TRES, TRES DOS. Estacionamiento Treinta y cinco. TRES. TRES TRES. Estacionamiento Treinta y Nueve. TRES. CUATRO. Lotes de terrenos signados con los números 31 y 32 de la Urbanización Portal del Sol, ubicados

en la Sala de la Parroquia y Cantón Manta

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Beneficiario	80-0000000003426	Compañia Conservegesa Construcciones y Se		Manta
Fideicomiso	80-0000000004009	Fideicomiso En Garantia Conservegesa		Manta
Fiduciario	80-0000000003406	Compañia Fiducia S A Administradora de F		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Fideicomiso	6	17-ene-2008	155	237
Fideicomiso	7	17-ene-2008	238	255

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	*Número de Inscripciones*	*Libro*	*Número de Inscripciones*
Fideicomiso	3		
Planos	-		
Compra Venta	1		
Propiedades Horizontales	2		

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

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

Emitido a las: 9:56:03 del miércoles, 08 de enero de 2014

A petición de:

Elaborado por : María Asunción Cedeño Chávez
130699882-2

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.

Ab. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1.25

Nº 0089411

LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de CONSERVIGESA CONST.Y SERV.GRALES.S.A.
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 15 de enero de 20 14

VALIDO PARA LA CLAVE
1163303039 ED.TORRE DEL SOL EST.39
Manta, quince de enero del dos mil catorce

Julio Macías García

Torre del Sol

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

Manta, Enero 16 del 2014.

CERTIFICACIÓN

Tengo a bien certificar que CONSEVIGESA, S.A. portadora del RUC. Nº. 1390145876001 es propietario del estacionamiento Nº 39 correlativa a la alícuota 0.27% en el Edificio Torre del sol, quienes se encuentran al día en los pagos de las expensas comunes.

CONSEVIGESA, S.A. puede hacer uso de la presente certificación, cuando a bien lo crea conveniente.

Atentamente,

Yadira Tigua B.
ADMINISTRADORA DEL
EDIFICO TORRE DEL SOL

NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA

Anexo: Artículo Décimo Sexto

Torre del Sol

Manta, 24 de Febrero del 2006.

ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS
EDIFICIO TORRE DEL SOL

En la ciudad de manta a las 4:00 p.m. del viernes 24 de Febrero del presente, en las instalaciones de la sala comunal del Edificio Torre del Sol se reúnen, los miembros de la junta directiva

- Sr. Econ. Jesús Pico. Presidente de los Copropietarios.
- Sr. Ing Jaime Muñoz. Vice- Presidente de los Copropietarios.
- Sr. Ing Cesar Acosta Farina. Vocal
- Sra. María Fernanda Carrasco. Vocal
- Arq. Sandra Cedeño.

Y copropietarios presentes, para tratar los siguiente puntos.

ORDEN DEL DIA:

Minuto de silencio por el sensible fallecimiento del Sr. Daniel Menoscal y la Sra. Stella López.

1. Informe económico del año 2005.
2. Informe del Presidente del Directorio.
3. Conocer y definir presupuesto para el 2006.
4. Elección y posesión del Directorio.

Asuntos Varios.

1. Destino del Fondo de Inversión.

2. Modificación del Art. **Décimo Sexto. Quórum.** Para que haya quórum se necesitara un número de concurrentes cuyos derechos representen más del cincuenta por ciento de las alícuotas del edificio.

   Si hecha la convocatoria no concurriere un numero 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 efectuara con cualquiera que fuere el numero de copropietarios que asistiere.

Anexo Artículo Décimo Sexto

ASUNTOS VARIOS
RESOLUCIONES

Punto 1.- Los presentes ratifican la renovación del fondo de inversión de $5169.80 de esta copropiedad, con la finalidad de que se pueda utilizar en casos de emergencia.

Punto 2.- Los presentes aprueban por unanimidad la modificación de. Art. Décimo Sexto. Quórum.
Si hecha la convocatoria no concurrieren un número de copropietarios que represente más del cincuenta por ciento de las alícuotas. Al término de una hora se efectúa la asamblea con el número de copropietarios presentes.

Punto 3.- Es complejo para los copropietarios de este edificio reunirse cada sesenta días, por el hecho de que la mayoría no son de esta ciudad, por lo que sugieren se les mantenga informados de las actividades y resoluciones que el directorio tome.

Punto 4.- El Eco. Jesús Pico da lectura al literal n) del Art. Vigésimo Octavo. Atribuciones de la Junta Administrativa.
La junta Administrativa puede 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. Los presentes piden al directorio analizar el valor de la sanción por incumplimiento en el pago de las alicuotas y de igual manera determinar la forma de pago de los valores pendientes.

257Punto 5.- Previo estudio del problema sobre la distribución de los parqueaderos Nº 14 y 24 de propiedad de Promobis se resuelve lo siguiente:
Siendo el parqueo Nº 14 un área destinada al cuarto de basura de este edificio, se condonara la deuda pendiente y se pedirá a la promotora realizar la sesión de derecho de este bien.
Se continuara con el cobro del parqueo Nº 24 a la Promotora hasta el mes de Febrero: y se pedirá a la promotora realizar la sesión de derecho de este bien, para que a partir del mes de marzo este valor no sea considerado dentro del presupuesto actual.
Punto 6.-Aprobado
Punto 7.- Aprobado.
Punto 8.- Se realizaran los estudios necesarios y la consulta pertinente a Emelmanabi.
Punto 9.- Aprobado.

Sin mas que tratar y siendo las20:30 p.m. leída y aprobada el acta se levanta la sesión certificado por los asistentes

Atentamente.

Eco. Jesús Pico.
Presidente:Copropietarios

Arq. Patricio Loor.
Secretario

NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA NOTARIA

Catorce mil doscientos noventa y siete

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA

(14.297)

PROPIEDAD HORIZONTAL

En 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 Unión Tenis Club, sector Barbasquillo, código 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 Ferraul, Gerente Técnico de PROMOBIS 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.

Acuerdo 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 Ferraul, Gerente Técnico de PROMOBIS 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 Unión Tenis Club, sector Barbasquillo, código No. 128 parroquia Manta del cantón del mismo nombre, con clave catastral [illegible], dejando insubsistente la declaratoria anterior.

Para [illegible] de esta declaratoria al señor Director de Avalúos, Catastros y Registros de la 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.

Cédula nul veinticinco asiento y ocho

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA

(-14.898)

Pág. 3.- Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal Edificio "Torre del Sol".-

ajo 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 Ing., 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 Tenis Club, sector Barbasquillo, código No. 138 parroquia Manta del cantón del mismo nombre, con clave catastral 1163303000. Lo Certifico.

Manta, Septiembre 23 de 2004

Patricia González López
SECRETARIA MUNICIPAL ENC.

NOTARIA CUARTA DEL CANTÓN MANTA

(ONE)

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 6 mts., calle sin nombre ATRÁS: 54,00 Hermanos Palacios Barberán COSTADO DERECHO 49,13 mts. compañía GASWORLD S.A. COSTADO IZQUIERDO 23,13mts más ángulo de 270 grados con 48 mts. más ángulo de 90 grados con 26 mts-Realnet (solar 2-2).Area total de 1542,78 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

ABOGADO

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 comun

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

(TREE)

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 (2) 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.

ABOGADO

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, 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 esta 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.

(Cuatro)

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 costes 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 respecto al uso de los mismos.

En caso de producirse accidentes entre dos o más vehículos, en el área de estacionamientos, 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 cuenta y riesgo exclusivo 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 copropietario solicitar a la Junta Administrativa, por escrito, la autorización para el cambio de

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, guardianía, etc. aún cuando el copropietario se encuentre 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 dictará el Reglamento pertinente que regula la forma, requisitos y demás condiciones relacionadas con el destino que se asignará a los locales del EDIFICIO o a los cambios que, respecto al destino, soliciten 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 atropello 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

contenido de este Reglamento y de las disposiciones que lo adicionen y reformen 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 departamentos, 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 válidamente 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 dos 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
Eddi Gonzá
NOTARIO PU
CANTON MANTA
MANABI - ECUADOR
CANTON MANTA

(DIESIOCHO)

ARTICULO DECIMO SEXTO. QUORUM. Para que haya quórum se requerirá 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 primera, 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 encontrase 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 pública 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:

(DIECINUEVE)

c) 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 mejor 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 50% 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 Secretaría 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 sobre el 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 válidamente instalada la Junta Administrativa se requerirá la presencia de tres de sus miembros y sus 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 dos 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 sesiones, 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 ello a la Asamblea.
b) Adoptar, en receso de la Asamblea, las medidas de carácter urgente e importantes que sean necesarias, aunque la correspondiente resolución que tome no sea de orden privativo de la Junta; pero, esta 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.

(VUELTA VIVO)

k) Autorizar los traslados de fondos de uno y otro rubro del presupuesto, cuando fuere necesario.
l) Reglamentar la construcción 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 alícuota 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 pretenda realizar en el Edificio.
t) Autorizar, previo visto bueno del diseño, la colocación de avisos, letreros, propagandas, etc., fuera de 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 creyera 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.

ABOGADO

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.

(CUENTA TRES)

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. 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 Noveno 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 prejuicio 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 prohibe 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 mitines, 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.

ABOGADO

Continúa...

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. 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 Noveno 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 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.

REGISTRADO

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; o 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 correcto 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 identificatorio del mismo, que será de carácter uniforme e instalado por la administración del edificio;

ABOGADO

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; o 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 que pueda 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 ajustarse 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 identificatorio del mismo, que será de carácter uniforme e instalado por la Administración del edificio;

(CUENTA CINCO)

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 COMÚN 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 contratará y mantendrá 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 CUADRAGÉSIMO: El cobro de los valores que los propietarios adeuden a la administración, se hará 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 CUADRAGÉSIMO 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 lo cual, el acuerdo o resolución será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a favor. Dicha impugnación sólo podrá intentarse 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 o 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.

(VEINTISIETE)

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 general de copropietarios mediante resolución adoptada por mayoría simple de los asistentes a dicha sesión.

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
Planeamiento Urbano, División,
REVISADO
Fecha: 20/10/04

MUNICIPALIDAD DE MANTA
DPTO. PLANEAMIENTO URBANO
Aprobación de PH 027-1487
Manta, 13 de sept 2011
DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO

MANTA - MANABÍ - ECUADOR

ACTA DE SESION DE JUNTA GENERAL UNIVERSAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA "CONSERVIGESA" CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A. CORRESPONDIENTE AL 03 DE ENERO DE 2014.

En la ciudad de Manta a los tres días del mes de enero del dos mil catorce, a las diez y treinta de la mañana en el local social de la compañía, situado en la Av. 1 entre calles 23 y 24, se reúnen los señores accionistas: Gian Sandro Perotti Coello propietario de cuatrocientas treinta y dos acciones ordinarias y nominativas, José Díaz García, propietario de ochenta acciones ordinarias y nominativas, y, Edgar Santos Cevallos, propietario de cuarenta acciones ordinarias y nominativas, Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda., representada por la señora Alexandra Gallo Martínez, propietario de doscientas cuarenta y ocho acciones ordinarias y nominativas. Preside la sesión el Sr. Gian Sandro Perotti Coello, se deja expresa constancia de que encontrándose reunidos en el local el total de los accionistas que representan el capital pagado de la compañía, conforme lo permite la Ley de Compañías resuelven reunirse en Junta General Universal Extraordinaria. Constando en consecuencia el quórum de ley, la Sra. Ecc. Soledad Balda Cabezas, Gerente General de la Compañía, es nombrada secretaria de la Junta. Se dispone que la secretaria elabore la lista de accionistas como lo señala la ley y que se de lectura al único punto en el que se han puesto de acuerdo los accionistas para que se traten en esta sesión el mismo que queda de la siguiente manera:

1.- Autorización para que la señora Soledad Balda Cabezas, Gerente General de la compañía realice los trámites correspondientes para la compra venta del parqueo signado con el N° 39 de Torre del Sol.

Los accionistas aprueban por unanimidad lo planteado en el punto anterior, autorizando al Gerente para que proceda al trámite legal correspondiente. El señor Perotti anuncia dar un receso para que se elabore el Acta de Sesión y sea aceptada en esta misma reunión.

Así se aprueba.- Reinstalada la sesión el presidente dispone que se de lectura al Acta, hecho lo cual y puesta a consideración de la Junta, es aprobada por unanimidad y sin observación alguna que hacer en ella, con lo cual termina la sesión a las doce del medio día.

para constancia firman los accionistas asistentes.- f.) Gian Sandro Perotti – Accionista – Presidente.- f) José Díaz – Accionista.- f) Edgar Santos – Accionista- f) Alexandra Gallo-Representante Legal Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda. – Accionista- f) Soledad Balda Cabezas-Secretaria AD-HOC-Gerente General.

Certificación.- Certifico que la copia que antecede es igual a su original, que reposa en el Libro de Actas de la Compañía CONSERVIGESA S.A., al que me remito en caso de ser necesario.

Manta, 03 de enero 2014

SOLEDAD BALDA CABEZAS
SECRETARIA AD-HOC

Manta, Noviembre 1 del 2012

Señora.
María Soledad Balda Cabezas
Ciudad

De mis consideraciones

Cumplo en comunicarle que la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la Compañía CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A., en reunión celebrada el 31 de octubre del 2012, resolvió por unanimidad, elegir a usted GERENTE GENERAL de la compañía por un lapso de cinco años contados a partir de la fecha de inscripción de este nombramiento en el Registro Mercantil del Cantón Manta, representando a la compañía individual o conjuntamente con el Presidente Ejecutivo, legal, judicial y extrajudicialmente.

La compañía CONSERVIGESA CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A. se constituyo por escritura pública celebrada ante el Notario Público Tercero de Cantón Manta, el 25 de Octubre de 1996 e inscrita en el registro Mercantil del Canton Manta, el 8 de noviembre de 1996

Cumpla con los demás requisitos que den validez a este instrumento.

Atentamente

SR. GIAN SANDRO PEROTTI COELLO
PRESIDENTE EJECUTIVO

RAZÓN. Acepto el cargo Precedente
Manta, 1 de Noviembre del 2012

SRA. MARIA SOLEDAD BALDA CABEZAS
GERENTE GENERAL
Nacionalidad: Ecuatoriana
Dirección : Av. Primera calle 23 y 24
Cédula : 130405001-4
Teléfono 2629-677

NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA ABG. FIDEL CEDEÑO MENDOZA NOTARIO

REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013

010

010 - 0006 NÚMERO DE CERTIFICADO

1304050014 CÉDULA

BALDA CABEZAS MARIA SOLEDAD

MANABI
PROVINCIA

MANTA
CANTON

TARQUI
PARROQUIA

2
CENTRO DE ZONA

1) PRESIDENTA/E DE LA JUNTA

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES

NUMERO RUC: 1792860036001

RAZON SOCIAL: ARTECGROUP S.A.

NOMBRE COMERCIAL: [illegible]

CLASE CONTRIBUYENTE: [illegible]

REP. LEGAL / AGENTE DE RETENCION: [illegible]

CONTADOR: [illegible] ROBERTO CARLOS

FEC. INICIO ACTIVIDADES: [illegible] FEC. CONSTITUCION: [illegible]

FEC. INSCRIPCION: [illegible] FECHA DE ACTUALIZACION: [illegible]

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL

[illegible]

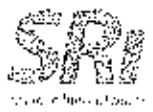
DIRECCION PRINCIPAL

[illegible] Parroquia: CUMBAYA Barrio: SANTA LUCIA ALTA Calle: DEL ESTADIO [illegible] Intersección: CALLE [illegible] Edificio: [illegible] Piso: [illegible] Oficina: 206 [illegible] [illegible]

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

* ANEXO DE COMPRAS Y RETENCIONES EN LA FUENTE POR OTROS CONCEPTOS
* ANEXO [illegible]
* DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA_SOCIEDADES
* DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
* DECLARACIÓN DE IVA

NOTARIA [illegible] DEL CANTON [illegible]



Quito, a 29 de junio de 2011.

Señor
Carlos Hernán Cristobal Gonzalez Ayala.
Presente

De mis consideraciones:

Cúmpleme comunicar a usted que la Junta General de Accionistas de la Compañía "ARTECGROUP S.A.", reunida el día de hoy, ha tenido a bien designar a Usted como Gerente General de la Compañía para un período de cinco años.

En el ejercicio de su cargo, usted tendrá de manera individual, la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía.

Sus deberes y atribuciones constan en el artículo Decimo Séptimo de los estatutos sociales de la compañía, contenidos en la escritura pública de constitución otorgada ante el Notario Vigésimo Quinto del cantón Quito, el 15 de septiembre del 2006, inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 25 de octubre del 2006.

Sírvase expresar usted su conformidad con la presente designación, al pie de este nombramiento.

Aprovecho la oportunidad para manifestar a usted mis sentimientos de consideración y estima y felicitarle por su designación.

Atentamente,

Carlos Marcelo González Cruz

Quito, 29 de junio del 2011.

Acepto desempeñar fielmente el cargo de Gerente General de la compañía.

Atentamente,

Arq. Carlos Hernán Cristóbal González Ayala
C.C. 170512643-9

Con esta fecha queda inscrito el presente documento bajo el No. 1065 del Registro de Nombramientos Tomo No. 142
Quito, a 22 JUL 2011
REGISTRO MERCANTIL

Dr. Raúl Cevallos Escobar
REGISTRADOR MERCANTIL
DEL CANTÓN QUITO

NOTARIA CUARTA DEL CANTÓN MANTA NOTARIA CUARTA DEL CANTÓN MANTA NOTARIA

CIUDADANIA 1705126439

GONZALEZ ANDA CARLOS HERNAN CRISTOBAL

PICHINCHA/QUITO/GONZALEZ SUAREZ

28 FEBRERO 1958

003-1 0180 02297 M

PICHINCHA/ QUITO

GONZALEZ SUAREZ 1958

ECUATORIANO***** V4343I4244

CASADO MONICA DEL CARMEN CRUZ MOYA

SUPERIOR ARQUITECTO

JUAN GONZALEZ

MARIA ELENA ANDA

QUITO 09/12/2003

09/12/2015

REN Pch 0867484

004

004 - 0265 1705126439

GONZALEZ ANDA CARLOS HERNAN CRISTOBAL

CONFORME CON SU ORIGINAL, CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, AL QUE ME REMITO. A PETICION DE PARTE INTERESADA, CONFIERO ESTE PRIMER TESTIMONIO, ENTREGADO EL MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO.- CODIGO: 1014-13-08-04-P0686.- DOY FE.-