



REPUBLICA DEL ECUADOR

NOTARIA PUBLICA CUARTA
DEL
CANTON MANTA

TESTIMONIO DE ESCRITURA

COMPRAVENTA

De _____

Otorgada por SEÑOR MENDELSSOHN ALEJANDRO GONZALEZ
MERO.

A favor de EL SEÑOR ILVA SEMENOV

Cuantía USOS 35,000.78

Autorizado por la Notaria
ABG. ELSYE CEDEÑO MENÉNDEZ

Registro _____ **No.** 2013.13.08.04.P2062

Manta, a 17 **de** MAYO **de** 2014

SECRET

COUNTY: USD 834,005.79

1007. *Thelypoda* *Thelypoda*
Notaria *Thelypoda*
Thelypoda *Thelypoda*

NOTICE: DISCONTINUED
 4/24/88 10:45 AM



...de esta escritura de COMPRAVENTA, sin coacción,
...reiterar en la presente escritura, me piden que
...de Escritura Pública, el texto de la minuta, cuyo
...iterario 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, el
señor MENDELSSOHN ALEJANDRO GONZALEZ MERO, por sus
propios y personales derechos, a quien en lo sucesivo se le
denominarán simplemente "EL VENDEDOR"; y, por otra parte, el señor
ILYA SEMENOV, por sus propios y personales derechos, a quien en
lo sucesivo se les denominará EL COMPRADOR. Los comparecientes
son hábiles y capaces para contratar y obligarse. SEGUNDA:
ANTECEDENTES.- Declara el vendedor señor MENDELSSOHN
ALEJANDRO GONZALEZ MERO, que es dueño y propietario del
departamento SEISCIENTOS CUATRO y el estacionamiento número
TREINTA, ubicados en el Condominio Torre del Sol, en el Sitio La
Silla de Barbasquillo de esta ciudad de Manta, el mismo que adquirí
en mi estado civil soltero por compra que hiciera a través de la
señora Mercedes Marita Rivero Mero, a la Compañía Realnet S.A.,
según consta de la Escritura Pública de Compraventa, celebrada en la
Notaria Pública Trigésima Quinta del cantón Guayaquil, el seis de
abril del año dos mil cinco, debidamente inscrita en el Registro de
la Propiedad del cantón Manta, el trece de abril del año dos mil
cinco. Bienes que se detallan a continuación: DEPARTAMENTO
SEISCIENTOS CUATRO. Ubicada en la zona plana alta, con...

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI

1163303330

... sobre el solar y demás bienes comunes. AREAS: Área neta: Cuarenta y seis metros cuadrados cincuenta y un decímetros cuadrados, área de terreno: Dieciséis metros cuadrados quince decímetros cuadrados, área común: Treinta y seis metros cuadrados quince decímetros cuadrados, área total: Ochenta y dos metros cuadrados sesenta y seis decímetros cuadrados y, ESTACIONAMIENTO

TREINTA: Ubicado en el sótano planta, circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Lindera con área común; POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio; POR EL NORTE: Lindera con las bodegas Diecisiete y Dieciocho en dos metros cincuenta centímetros; POR EL SUR: Lindera con área común de circulación vehicular en dos metros cincuenta centímetros; POR EL ESTE: Lindera con área común en cinco metros cero cinco centímetros; POR EL OESTE: Lindera con el estacionamiento Treinta y uno en cinco metros cero cinco centímetros. En consecuencia el estacionamiento número TREINTA, tiene una alícuota o cuota de condominio equivalente al cero enteros veintiocho centésimas por ciento (0.28%), sobre el solar y demás bienes comunes. AREAS: Área neta: Doce metros cuadrados sesenta y tres decímetros cuadrados, Área de Terreno: Cuatro metros cuadrados treinta y nueve decímetros cuadrados, área común: Nueve metros cuadrados ochenta y dos decímetros cuadrados, área total: Veintidós metros cuadrados cuarenta y cinco decímetros cuadrados. - TERCERA: VENTA. - Con los antecedentes expuestos y mediante el presente contrato, el señor MENDELSSOHN ALEJANDRO GONZALEZ MERO, no habiendo

... antes descritos vende, cede y

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA-MANABI

alta compacidad de sala, comedor diario, cocina, dormitorio y baño general, además cuenta con un ducto interior cuyas areas es de cero metros cuadrados cuarenta y dos decímetros cuadrados circunscrito dentro de los siguientes límites y medidas POR ARRIBA: Lindera con el departamento Setecientos Ocho; POR ABAJO: Lindera con el departamento Quinientos Ocho; POR EL NORTE: Partiendo desde el vértice nordeste hacia el oeste en un metro cincuenta y cuatro centímetros luego gira hacia el Sur en cero metros veintidós centímetros, luego gira hacia el Oeste en cero metros sesenta y seis centímetros, luego gira hacia el Norte en cero metros veintidós centímetros y luego gira hacia el Oeste en cuatro metros cincuenta centímetros, lindando con el Departamento Seiscientos tres, y tres común de ductos, POR EL SUR: Lindera con el departamento Setecientos y una común de ductos en cinco metros veintidós centímetros, POR EL ESTE: Partiendo desde el vértice nordeste hacia el Sur en cero metros treinta y cinco centímetros luego gira hacia el Oeste en uno metros veinte centímetros luego gira hacia el Este en un metro ochocientos centímetros luego gira hacia el Oeste en cero metros veinte centímetros luego gira hacia el Sur en un metro cincuenta y dos centímetros luego gira hacia el Este en cero metros cinco octavo de metro luego gira hacia el Oeste en uno metro y medio luego gira hacia el Sur en un metro diez centímetros y luego gira hacia el Este en uno metro diez centímetros.

MAY 27 DE 1960

SECRETARÍA DE INTERIORES
DIRECCIÓN GENERAL DE INMIGRACIONES
NUESTRO SEÑOR

RECEIVED - NOBLE CANTON
CANCUN, Q.R., MAY 28 1960

metros treinta y ocho centímetros lindando con área común de hall
POR EL OESTE: Lindera con acceso hacia área común de
circulación exterior en siete metros treinta y tres centímetros. En
consecuencia el Departamento Seiscientos cuatro, tiene una alícuota o
cuota de condominio equivalente al un entero cero cinco centésimas
por ciento (1.05%), sobre el solar y demás bienes comunes. ÁREAS:
Área neta: Cuarenta y seis metros cuadrados cincuenta y un decímetros
cuadrados, área de terreno: Dieciséis metros cuadrados quince decímetros
cuadrados, área común: Treinta y seis metros cuadrados quince
decímetros cuadrados, área total: Ochenta y dos metros cuadrados
sesenta y seis decímetros cuadrados, y, ESTACIONAMIENTO

TRÉINTA: Ubicado en el sótano planta, circunscrito dentro de los
siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Lindera con área
común; POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio; POR EL
NORTE: Lindera con las bodegas Diecisiete y Dieciocho en dos
metros cincuenta centímetros; POR EL SUR: Lindera con área
común de circulación vehicular en dos metros cincuenta
centímetros; POR EL ESTE: Lindera con área común en cinco
metros cero cinco centímetros; POR EL OESTE: Lindera con el
estacionamiento Treinta y uno en cinco metros cero cinco
centímetros. En consecuencia el estacionamiento número
TRÉINTA, tiene una alícuota o cuota de condominio equivalente
al cero enteros veintiocho centésimas por ciento (0.28%), sobre
el solar y demás bienes comunes. ÁREAS: Área neta: Doce
metros cuadrados sesenta y tres decímetros cuadrados, Área de
Terreno: Cuatro metros cuadrados treinta y nueve decímetros
cuadrados, área común: Nueve metros cuadrados ochenta y dos

NOTARIA PÚBLICA CUARTA
MANTA - MANABI

decímetros cuadrados, área total: Veintidós metros cuadrados cuarenta y cinco decímetros cuadrados. CUARTA: PRECIO.- El precio de la presente venta pactado de mutuo acuerdo por los contratantes es la suma de TREINTA Y CINCO MIL CINCO DOLARES CON SETENTA Y OCHO CENTAVOS, valor que el Comprador entrega al Vendedor, quien declara haberlo recibido al contado, en dinero efectivo, a su entera satisfacción y sin tener en lo posterior ningún reclamo que hacer por tal concepto, renunciando inclusive a la acción por lesión enorme. QUINTA: DEL SANEAMIENTO. La venta de estos bienes inmuebles se hace como cuerpo cierto y en el estado en que actualmente se encuentra la propiedad vendida, con todas sus derechos, usos, costumbres, servidumbres activas y pasivas y sin ninguna limitación del dominio que pueda obstaculizar el libre ejercicio del mismo por parte del adquirente, quien declara que conoce muy bien la propiedad que compra. Sin perjuicio de lo anterior, el Vendedor se obliga al saneamiento por los vicios redhibitorios y por la evicción de ley. SEXTA: DOMICILIO.- Las partes contratantes de mutuo acuerdo señalan su domicilio en la ciudad de Manta, para los efectos legales que derivan del presente Contrato. SEPTIMA: AUTORIZACION PARA INSCRIBIR.- Se faculta al portador de la copia autorizada de esta Escritura, para requerir del señor Registrador de la Propiedad correspondiente, las inscripciones y anotaciones que por Ley corresponden. LAS DE ESTILO.- Sirvase usted Señora Notaria, agregar las demás cláusulas de estilo que sean necesarias para la validez y perfección de la presente Escritura Pública. Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se in-

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI



elevada a escritura pública con todo el valor legal; y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por el Abogado JESUS ZAMBRANO ZAMBRANO. Matrícula número: Trece - Dos mil ocho- Ochenta y seis.- FORO DE ABOGADOS, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mi la notaria, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto, quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto. DOY FE. *g*

Mendelsohn
MENDELSSOHN ALEJANDRO GONZALEZ MERO
C.C.No.- 130196475-3

Semenov
ILYA SEMENOV
C.C.No.- 095463359-0

Valery Rudenko
LA NOTARIA.



Y ESTE INSTRUMENTO FUE LEÍDO Y APROBADO.

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI



OBSERVACION			CODIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO
UNION DE SERVICIOS PUBLICOS DE MANTAS - UNISERPA - MANTAS DE B. OLAR - CONSTRUCCION DE UN COMPLEJO DE 10000 M2 DE AREA DE B. OLAR - MANTAS			1175	10.13	215.000	1175	1175
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES				
C.D. R.U.C.	NOMBRE O RAZON SOCIAL	DIRECCION	CONCEPTO		VALOR		
11754753	GONZALEZ VERO VENDEDOR	CONDOMINIO DE B. OLAR 224	Impuesto de Transmision		215.000		
ADQUIRIENTE			Impuesto de Transmision de Guayaquil		31.50		
C.D. R.U.C.	NOMBRE O RAZON SOCIAL	DIRECCION	TOTAL A PAGAR		446.500		
11754753	GONZALEZ VERO	CONDOMINIO DE B. OLAR 224	VALOR PAGADO		446.500		
			SALDO		0.00		

EMISION: 31/12/2014 11:51 VERONICA HOLOS

SALDO SUJETO A MODIFICACION POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTONOMO DECENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
CANCELADO
Fecha: _____
Ing. Veronica Hoyos

Alfonsa Velazquez Cedeño Alencázar
Notaria Ejecutiva
MANTAS
17 MAR 2015
Carolina Jover Garcia
SECRETARIA





Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Ruc: 1360000960001
Dirección: Av. 9 de Mayo y Calle 9 - Tel: 2611-479 / 2611-477

TITULO DE CREDITO No. 000261753

3/17/2014 11:52

OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA en la parroquia Manta			1-16-23-33-030	4,39	3690,46	126455	261753
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR		
1301564752	GONZALEZ MERO WENDELSSOHN ALEJANDRO	ED.TORRE DEL SOL EST 30	Impuesto principal		36,90		
ADQUIRIENTE			Junta de Beneficencia de Guayaquil		11,07		
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR		47,97		
0854533590	SEMEROV LYA	S/E	VALOR PAGADO		47,97		
			SALDO		0,00		

EMISIÓN: 3/17/2014 11:52 VERONICA HOYOS

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
CANCELADO
Fecha: _____ Hora: _____
Ing. Verónica Hoyos



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Ruc: 1360000960001
Dirección: Av. 9 de Mayo y Calle 9 - Tel: 2611-479 / 2611-477

TITULO DE CREDITO No. 000261754

3/17/2014 11:54

OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ED TORRE DEL SOL EST. 30 DPTO. EOM ubicada en MANTA en la parroquia Manta			1-16-23-33-030	4,39	3690,46	126455	261754
VENDEDOR			UTILIDADES				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR		
1301564753	GONZALEZ MERO WENDELSSOHN ALEJANDRO	ED.TORRE DEL SOL EST 30	GASTOS ADMINISTRATIVOS		1,00		
ADQUIRIENTE			Impuesto Principal Conipós-Veriza		235,82		
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR		236,82		
0854533590	SEMEROV LYA	S/E	VALOR PAGADO		236,82		
			SALDO		0,00		

EMISIÓN: 3/17/2014 11:54 VERONICA HOYOS

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
CANCELADO
Fecha: _____ Hora: _____
Ing. Verónica Hoyos



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DEPARTAMENTO
USD 1:25

Nº 0063396

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANA en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION perteneciente a MENDESSOHN ANDRÉS GONZÁLEZ VERO ubicada en ED. TORRE DEL SOL DPTO. 604 cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$31315.30 TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS QUINCE 30.100 DOLARES.
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA.

9
Rta. Al Sr. Carlos Merchán
Revisor Fiscal Cantón
Manta - Ecuador

RCANARIF

Manta, de 17 MARZO del 2014

Director Financiero Municipal





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1:25

Nº 0063395

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANA
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN
perteneciente a MENDELSSOHN ALEJANDRO GONZALEZ MERO
ubicada ED. TORRE DEL SOL EST. 30
cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad
de \$3690.48 TRES MIL SEISCIENTOS NOVENTA 48/100 DOLARES.
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

RCAÑARTE

Manta, de 17 MARZO del 20 2014


Director Financiero Municipal



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESQUEMA NÚMERO 1

USD 3.25

Nº 0110780

Nº. Certificación: 11-780

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 20 de febrero de 2014

Nº. Muestración: 19923

El suscrito Director de Avalúos, Catastro y Registros Certifica: Que revisando el Catastro de Predios en vigencia, en el archivo existente se constató que:

El Predio de la Clave: 1-16-33-03-119

Ubicado en: EL TORRE DEL SOL DPTO 604

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 46.21 M2

Área Comunal: 16.1500 M2

Área Terreno: 16.1500 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad: Propietario

Identidad: MENDELSOHN ALEJANDRO GONZALEZ MORA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	4037,50
CONSTRUCCIÓN:	27277,80
	31315,20

Sea: TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS QUINCE DÓLARES CON TREINTA CENTAVOS

Este documento es un simple reconocimiento, sin valor legal ni obligatoriedad. La titularidad del predio solo expresa el valor de dicho predio de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 27 de noviembre de 2013, conforme a lo establecido en la Ley Orgánica de Régimen Municipal 2014-2015.

Arq. Danilo María Soriano

Director de Avalúos, Catastro y Registros

Arq. Danilo María Soriano

Deposito por: 11-780





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

US\$ 1:25

Nº 0109986

No. Certificación: 109986

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 19 de febrero de 2014

No. Electrónico: 19906

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: I-16-33-03-030

Ubicado en: ED. TORRE DEL SOL EST. 30

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 12,63 M2

Área Comunal: 9,8200 M2

Área Terreno: 4,3900 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario

1301964753

MENDELSSOHN ALEJANDRO GONZALEZ MERO

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 1097,50

CONSTRUCCIÓN: 2592,98

3690,48

Son: TRES MIL SEISCIENTOS NOVENTA DÓLARES CON CUARENTA Y OCHO 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 77 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley que rige para el Bienes 2014 - 2015".

Arg. Plutonio Borja Bernal

Director de Avalúos, Catastros y Registros



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

COPIA VERDADERA

Nº 0090268

Sp-1.23

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, Tareas y Tributos Municipales a cargo de GONZALEZ NIEZA MENDO SORINA ALEXANDRE.
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 13 de Febrero de 2017

VALIDO PARA LA CLAVE
1163293119 ED.TORRE DEL SOL DPTO.604
1163303030 ED.TORRE DEL SOL EST.30
Manta, Trece de Febrero del dos mil catorce



Miguel Ángel Chacón Velepucha
Tesorero Municipal





Comunicaciones Teléfono 0.

102

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

0000329

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

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CURUC: GONZALEZ MERO MENDELSOHN ALEJANDRO
NOMBRES :
RAZÓN SOCIAL: 3D. TORRE DEL SOL EST. 30 Y DELO.
DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

PAGO: MARGARITA ANCHUNDIA L
AJA: 13/03/2014 13:18:52
FECHA DE PAGO:

AREA DE SELLO



DESCRIPCIÓN

VALOR

VALOR

3.00

TOTAL A PAGAR

3.00

VALIDO HASTA: miércoles, 11 de junio de 2014
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL C. J. NTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

... cuota o cuota de condominio - equivalente a una décima parte sobre los más de los
... entos (1.65%), sobre el solar y demás bienes comunes. Áreas: Área neta: Cuarenta y
seis metros cuadrados cincuenta y un decímetros cuadrados, área de terreno. Dieciséis
metros cuadrados quince decímetros cuadrados, área común treinta y seis metros
cuadrados quince decímetros cuadrados, área total Ochenta y dos metros cuadrados
sesenta y seis decímetros cuadrados. SOLVENCIA. EL DEPARTAMENTO DESCRITO
SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Compra Venta	División de Terreno	2.013	27/08/2002	18.336
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	21	01/10/2004	820
Planos	Plano de Terrenos	33	01/10/2004	326
Compra Venta	Compraventa	944	14/04/2005	13.264

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1. 2 División de Terreno

Inscrito el : martes, 27 de agosto de 2002

Tomo: 1 Folio Inicial: 18.336 - Folio Final: 18.344

Número de Inscripción: 2.013 Número de Repertorio: 3.870

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 12 de agosto de 2002

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

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

Propietario	80-000000004210	Compañía Realnet S.A	Manta
-------------	-----------------	----------------------	-------

Certificación impresa por: Lant

Ficha Registral: 34635

Página: 2 de 4



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:

Constitución de Propiedad Horizontal del Condominio Benemérito, TORRE DEL SOL,
 Sobre un lote de terreno ubicado en el sitio Barbasquilla 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	80-600000004210	Compañía Realnet S.A		Manta
Propietario	80-600000004331	Compañía Unifelsa S.A		Manta

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

Libro	No. Inscripción	Fec. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Compra-Venta	593	08-mar-2002	4848	4860
Compra-Venta	2615	27-ago-2002	18335	18344

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:

constitución de Plano del condominio denominado TORRE DEL SOL,
 Sobre un lote de terreno ubicado en el sitio Barbasquilla 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	80-600000004210	Compañía Realnet S.A		Manta

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

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

Compra-Venta

Inscrito el: viernes, 14 de abril de 2005

Tomo: 1 Folio Inicial: 13.264 - Folio Final: 13.112
 Número de Inscripción: 944 Número de Repertorio: 6.347
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Trigésima Quinta
 Nombre del Cantón: Guayaquil

Fecha de Otorgamiento/Providencia:

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

En San Mateo de Mera, Río de Mera, Ecuador, a once y en república, del 2005.

Notario: Notario de Manta

Notario: Notario de Manta



cientos (1.000) que corresponde al Departamento SEISCIENTOS CUATRO, y la alícuota de condominio de cero
 mil ochocientos ochenta y cinco por ciento (0.28%) que corresponde al estacionamiento número TREINTA, de uso
 privativo y demás bienes de uso común del Condominio TORRE DEL SOL.
 La parte del Condominio Torre del Sol se halla, el Departamento número SEISCIENTOS CUATRO,
 ubicado en la Sexta planta con un área neta de Cuarenta y seis metros cuadrados cincuenta y en dieciséis metros
 cuadrados. EL DEPARTAMENTO Y EL ESTACIONAMIENTO tiene inscrita con fecha 14 de Abril del 2003 bajo
 el N. 418 Hipoteca a favor del Banco del Pichincha. Actualmente dicha hipoteca se encuentra cancelada con fecha 11
 de Marzo del 2014 bajo el N. 327.

En Apéndice, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-01964753	Gonzalez Mero Mandelsohn Alejandro	Soltero	Manta
Vendedor	80-000000004210	Compañía Realmet S A		Manta

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1		
Compra Venta	2		
Propiedades Horizontales	1		



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

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

Emitido a las: 11:49:11 del martes, 11 de marzo de 2014

A petición de: *Alejandro Gonzalez*

Elaborado por: Laura Carmen Tigua Pincay
 130635712-8



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.

Inscrito el: martes, 27 de agosto de 2002

Tomo: 1 Folio Inicial: 18,326 - Folio Final: 18,344

Número de Inscripción: 2013 Número de Repertorio:

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 12 de agosto de 2002

Escritura/Inicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

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

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

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

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

2 / : 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/Inicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

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

Certificación impresa por: Lant

Folio Registrado: 34539

Página: 2 de 4



4.1. 1. Constitución de Plano

Escritura de Constitución de Plano: 14 de octubre de 2004

Tomo: 1 Folio Inicial: 13.264 - Folio Final: 13.312

Número de Inscripción: 944 Número de Repertorio: 1.747

Oficina donde se guarda el original: Notaría Trigesima

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 17 de octubre de 2004

Escritura/Inicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a. Observaciones:

Constitución de Plano, del condominio denominado TORRE DEL SOL
Sobre un lote de terreno ubicado en el sitio Barbosquillo 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	90-000000004210	Compañía Realnet S.A.		Manta

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

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

4.1. 2. Compraventa

Escritura de: jueves, 14 de abril de 2005

Tomo: 1 Folio Inicial: 13.264 - Folio Final: 13.312

Número de Inscripción: 944 Número de Repertorio: 1.747

Oficina donde se guarda el original: Notaría Trigesima Quinta

Nombre del Cantón: Guayaquil

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 06 de abril de 2005

Escritura/Inicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a. Observaciones:

La Sra. Mercedes María Xivero Mero, Casada, a nombre y en representación del Sr. MENDELSSOHN ALEJANDRO GONZALEZ ZAMERO, Soneto, la alícuota de condominio de Un entero cero cinco centésimas por ciento (1,05%) que corresponde al Departamento SEISCIENTOS CUATRO, y la alícuota de condominio de cero enteros cincuenta y seis centésimas por ciento (0,56%) que corresponde al estacionamiento número FIFTEEN, de las propiedades y demás bienes de este condominio TORRE DEL SOL, de donde el parte del Condominio Torre del Sol se halla el Departamento número SEISCIENTOS CUATRO, ubicado en la Sexta planta con un área neta de Cuarenta y seis metros cuadrados cincuenta y un decímetros cuadrados, EL DEPARTAMENTO Y EL ESTACIONAMIENTO tiene inscrita con fecha 14 de Abril del 2005, la hipoteca a favor del Banco del Pichincha. Actualmente dicha hipoteca se encuentra cancelada en el B. del C. de M. y R. de la G. del 2011, bajo el N. 127.

b. Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-01951753	Gonzalez Mero Mendelsohn Alejandro	Soltero	Manta
Vendedor	90-000000004210	Compañía Realnet S.A.		Manta

Verificación de inscripción:

Escritura de:



Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planes	1		
Condominio	2		
Propiedades Horizontales	1		

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

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

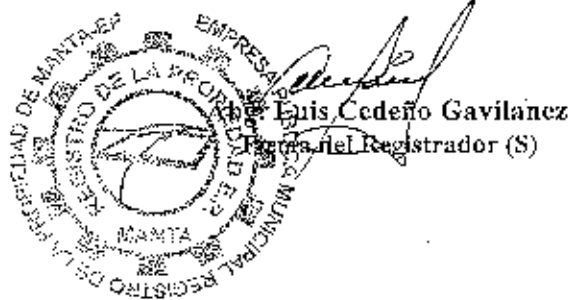
Emitido a las: 11:48:04 del martes, 11 de marzo de 2014

A petición de: *[Firma]*

Elaborado por: Laura Carmen Tigua Pincay
130635712-8



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



Eduis Cedeño Gavilanez
Firma del Registrador (S)

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



MUNICIPALIDAD DE MANTA

PROPIEDAD HORIZONTAL

Con fecha septiembre 9 de 2004, el Alcalde de Manta Enc., Ing. Carlos Vélez Escobar, en uso de la facultad que le otorga el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal y basado en el informe favorable No. 544-DPUM-SVQ, emitido por la Arq. Susana Vera de Feijoo, Directora de Planeamiento Urbano; efectuó la declaratoria, autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio denominado "Torre del Sol", solicitado por la Compañía REALNET, propietaria del mencionado edificio, ubicado en la calle sin nombre, barrio Unión Tennis 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 Feraud, Gerente Técnico de PRONOBIS S.A., en la que solicita a la L. 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 L. Municipalidad de Manta, emite su pronunciamiento favorable para proceder a la rectificación solicitada.

Alento a lo prescrito en el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, y de conformidad al informe No. 583-DPUM-SVQ del 20 de Septiembre de 2004, presentado por la Directora de Planeamiento Urbano, el suscrito Alcalde de Manta Enc., de acuerdo a lo solicitado por el Arq. Antonio Feraud, Gerente Técnico de PRONOBIS 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 Tennis Club, sector Barbasquillo, código No. 128 parroquia Manta del cantón del mismo nombre, con clave catastral 1163303000, dejando insubsistente la declaratoria anterior.

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

Manta, Septiembre 23 de 2004

ALCALDE DE MANTA ENC.





I. MUNICIPALIDAD DE MANTA

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

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

Manta, Septiembre 23 de 2004.

Patricia González López
SECRETARIA MUNICIPAL ENC.

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

Guayaquil, 06 ABR. 2005

AB. ROGER AROSEMENA BENITES
Notario Trigesimo Quinto del Cantón Guayaquil

DEPARTAMENTO	AREA NETA	VALOR UNITARIO	AREA DE ESTACIONAMIENTO	AREA TOTAL
Estacionamiento 1	12.63	0.0028	4.39	9.82
Estacionamiento 2	12.50	0.0028	4.34	9.72
Estacionamiento 3	12.50	0.0028	4.34	9.72
Estacionamiento 4	12.50	0.0028	4.34	9.72
Estacionamiento 5	12.50	0.0028	4.34	9.72
Estacionamiento 6	12.55	0.0028	4.36	9.75
Estacionamiento 7	12.50	0.0028	4.34	9.72
Estacionamiento 8	12.50	0.0028	4.34	9.72
Estacionamiento 9	12.50	0.0028	4.34	9.72
Estacionamiento 10	12.50	0.0028	4.34	9.72
Estacionamiento 11	12.50	0.0028	4.34	9.72
Estacionamiento 12	12.50	0.0028	4.34	9.72
Estacionamiento 13	11.25	0.0025	3.91	8.74
Estacionamiento 14	11.25	0.0025	3.91	8.74
Estacionamiento 15	11.11	0.0025	3.86	8.64
Estacionamiento 16	11.36	0.0026	3.95	8.33
Estacionamiento 17	11.36	0.0026	3.95	8.33
Estacionamiento 18	11.11	0.0025	3.86	8.64
Estacionamiento 19	11.11	0.0025	3.86	8.64
Estacionamiento 20	12.63	0.0028	4.39	9.82
Estacionamiento 21	12.63	0.0028	4.39	9.82
Estacionamiento 22	12.63	0.0028	4.39	9.82
Estacionamiento 23	12.50	0.0028	4.34	9.72
Estacionamiento 24	12.50	0.0028	4.34	9.72
Estacionamiento 25	12.50	0.0028	4.34	9.72
Estacionamiento 26	12.50	0.0028	4.34	9.72
Estacionamiento 27	12.50	0.0028	4.34	9.72
Estacionamiento 28	12.50	0.0028	4.34	9.72
Estacionamiento 29	12.63	0.0028	4.39	9.82
Estacionamiento 30	12.63	0.0028	4.39	9.82
Estacionamiento 31	12.50	0.0028	4.34	9.72
Estacionamiento 32	12.75	0.0029	4.43	9.91
Estacionamiento 33	12.50	0.0028	4.34	9.72
Estacionamiento 34	12.50	0.0028	4.34	9.72
Estacionamiento 35	12.69	0.0029	4.41	9.85
Estacionamiento 36	11.75	0.0026	4.08	9.04
Estacionamiento 37	11.75	0.0026	4.08	9.04
Estacionamiento 38	12.00	0.0027	4.32	9.36
Estacionamiento 39	3.34	0.0008	1.16	1.16
Bodega I	3.34	0.0008	1.16	1.16
Bodega II	3.12	0.0007	1.08	1.08



CUADRO DE CALCULO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS:

DEPARTAMENTO	ÁREA NETA (m ²)	ALÍCUOTA	ÁREA DE TERRENO (m ²)	ÁREA COM (m ²)
Bodega VII	2,00	0,0005	0,69	1,55
Bodega VIII	2,00	0,0005	0,69	1,55
Bodega IX	1,95	0,0004	0,68	1,52
Bodega X	1,95	0,0004	0,68	1,52
Bodega XI	1,95	0,0004	0,68	1,52
Bodega XII	1,97	0,0004	0,68	1,53
Bodega XIII	2,43	0,0005	0,84	1,89
Bodega XIV	2,37	0,0005	0,82	1,84
Bodega XV	2,32	0,0005	0,81	1,80
Bodega XVI	4,03	0,0009	1,40	3,13
Bodega XVII	3,10	0,0007	1,08	2,41
Bodega XVIII	4,26	0,0010	1,48	3,31
Bodega XIX	3,30	0,0007	1,15	2,56
Bodega XX	3,30	0,0007	1,15	2,56
Bodega XXI	3,55	0,0008	1,23	2,76
Bodega XXII	3,55	0,0008	1,23	2,76
Bodega XXIII	3,55	0,0008	1,23	2,76
Bodega XXIV	3,70	0,0008	1,28	2,88
Local Comercial 1	92,05	0,0207	31,97	71,55
Local Comercial 2	26,68	0,0060	9,27	20,74
Local Comercial 3	27,20	0,0061	9,45	21,14
Local Comercial 4	26,83	0,0060	9,32	20,85
Local Comercial 5	20,06	0,0045	6,97	15,59
Local Comercial 6	16,96	0,0038	5,89	13,17
Departamento 101	72,17	0,0162	25,06	56,09
Departamento 102	77,85	0,0175	27,04	60,51
Departamento 103	48,01	0,0108	16,67	37,32
Departamento 104	46,51	0,0105	16,15	36,15
Departamento 105	78,03	0,0176	27,10	60,65
Departamento 106	78,03	0,0176	27,10	60,65
Departamento 107	46,51	0,0105	16,15	36,15
Departamento 108	48,04	0,0108	16,68	37,34
Departamento 103 a	23,31	0,0052	8,10	18,12
Departamento 103 b	23,31	0,0052	8,10	18,12
Departamento 201	78,03	0,0176	27,10	60,65
Departamento 202	77,85	0,0175	27,04	60,51
Departamento 203	48,01	0,0108	16,67	37,32
Departamento 204	46,51	0,0105	16,15	36,15
Departamento 205	78,03	0,0176	27,10	60,65
Departamento 206	78,03	0,0176	27,10	60,65
Departamento 207	46,51	0,0105	16,15	36,15
Departamento 208	48,04	0,0108	16,68	37,34
Departamento 301	78,03	0,0176	27,10	60,65
Departamento 302	77,85	0,0175	27,04	60,51
Departamento 303				

CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS:

0011104

DEPARTAMENTO	ÁREA NETA (m ²)	ALÍCUOTA	ÁREA TERRENO (m ²)	ÁREA COMUN (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)
Departamento 304	46.51	0.0105	16.15	36.15	82.66
Departamento 305	78.03	0.0176	27.10	60.65	138.83
Departamento 306	78.03	0.0176	27.10	60.65	138.83
Departamento 307	46.51	0.0105	16.15	36.15	82.66
Departamento 308	48.04	0.0108	16.68	37.34	85.38
Departamento 303 a	23.31	0.0052	8.10	18.12	41.43
Departamento 303 b	23.31	0.0052	8.10	18.12	41.43
Departamento 401	78.03	0.0176	27.10	60.65	138.83
Departamento 402	77.85	0.0175	27.04	60.51	138.38
Departamento 403	46.01	0.0108	16.67	37.32	86.33
Departamento 404	46.51	0.0105	16.15	36.15	82.66
Departamento 405	78.03	0.0176	27.10	60.65	138.83
Departamento 406	78.03	0.0176	27.10	60.65	138.83
Departamento 407	46.51	0.0105	16.15	36.15	82.66
Departamento 408	48.04	0.0108	16.68	37.34	85.38
Departamento 501	78.03	0.0176	27.10	60.65	138.83
Departamento 502	77.85	0.0175	27.04	60.51	138.38
Departamento 503	46.01	0.0108	16.67	37.32	86.33
Departamento 504	46.51	0.0105	16.15	36.15	82.66
Departamento 505	78.03	0.0176	27.10	60.65	138.83
Departamento 506	78.03	0.0176	27.10	60.65	138.83
Departamento 507	46.51	0.0105	16.15	36.15	82.66
Departamento 508	48.04	0.0108	16.68	37.34	85.38
Departamento 503 a	23.31	0.0052	8.10	18.12	41.43
Departamento 503 b	23.31	0.0052	8.10	18.12	41.43
Departamento 601	78.03	0.0176	27.10	60.65	138.83
Departamento 602	77.85	0.0175	27.04	60.51	138.38
Departamento 603	46.01	0.0108	16.67	37.32	86.33
Departamento 604	46.51	0.0105	16.15	36.15	82.66
Departamento 605	78.03	0.0176	27.10	60.65	138.83
Departamento 606	78.03	0.0176	27.10	60.65	138.83
Departamento 607	46.51	0.0105	16.15	36.15	82.66
Departamento 608	48.04	0.0108	16.68	37.34	85.38
Departamento 701 a	78.03	0.0176	27.10	60.65	138.83
Departamento 702	77.85	0.0175	27.04	60.51	138.38
Departamento 703 a	48.04	0.0108	16.67	37.32	85.33
Departamento 704	46.51	0.0105	16.15	36.15	82.66
Departamento 705	78.03	0.0176	27.10	60.65	138.83
Departamento 706					
Departamento 707	46.51	0.0105	16.15	36.15	82.66
Departamento 708	48.04	0.0108	16.68	37.34	85.38
Departamento 703 a	23.31	0.0052	8.10	18.12	41.43
Departamento 703 b	25.63	0.0056	8.89	19.14	44.03
TOTAL GENERAL					



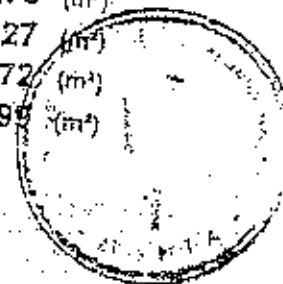
(Cochetero 1 qh)

INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:
CUADRO DE ÁREAS POR PLANTAS (áreas por metros cuadrados)

PLANTAS	ÁREA COMÚN (m ²)	ÁREA NETA (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)
Sótano			
Planta Baja	920,93	483,07	1.404,00
Planta Piso 1	1.272,99	269,79	1.542,78
Planta Piso 2	228,35	518,46	746,81
Planta Piso 3	75,88	524,32	600,20
Planta Piso 4	75,88	524,32	600,20
Planta Piso 5	75,88	524,32	600,20
Planta Piso 6	75,88	524,32	600,20
Planta Piso 7	75,88	524,32	600,20
Planta Azotea	75,88	524,32	600,20
TOTAL	575,17	25,03	600,20
	3.452,72	4.442,27	7.894,99

ÁREAS GENERALES:

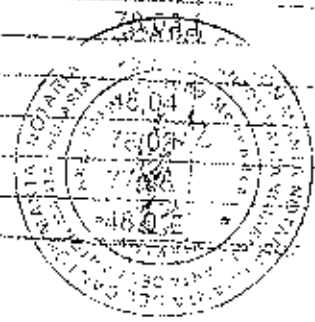
Terreno.....	1.542,78 (m ²)
Total de área neta.....	4.442,27 (m ²)
Área común total.....	3.452,72 (m ²)
Área total.....	7.894,99 (m ²)



ABOGADO

CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS COMUNES:

DEPARTAMENTO	AREA	MONEDA	MONEDA
Bodega VII		2,00	
Bodega VIII		2,00	
Bodega IX		1,95	
Bodega X		1,95	
Bodega XI		1,95	
Bodega XII		1,97	
Bodega XIII		2,43	
Bodega XIV		2,37	
Bodega XV		2,32	
Bodega XVI		4,03	
Bodega XVII		3,10	
Bodega XVIII		4,25	
Bodega XIX		3,30	
Bodega XX		3,30	
Bodega XXI		3,55	
Bodega XXII		3,55	
Bodega XXIII		3,55	
Bodega XXIV		3,70	
Local Comercial 1		92,05	
Local Comercial 2		29,68	
Local Comercial 3		27,20	
Local Comercial 4		25,83	
Local Comercial 5		20,06	
Local Comercial 6		16,95	
Departamento 101		72,17	
Departamento 102		77,85	
Departamento 103		48,01	
Departamento 104		46,51	
Departamento 105		78,03	
Departamento 106		78,03	
Departamento 107		46,51	
Departamento 108		48,04	
Departamento 103 a		21,31	
Departamento 103 b		25,31	
Departamento 201		78,03	
Departamento 202		77,85	
Departamento 203		48,01	
Departamento 204		46,51	
Departamento 205		78,03	
Departamento 206		78,03	
Departamento 207		48,04	
Departamento 208		78,03	
Departamento 301		77,85	
Departamento 302		48,01	
Departamento 303		46,51	



CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS COMUNES:

0011105

DEPARTAMENTO	AREA METRA (m ²)	ALICUOTA
Estacionamiento 1	12,63	0,28
Estacionamiento 2	12,50	0,28
Estacionamiento 3	12,50	0,28
Estacionamiento 4	12,50	0,28
Estacionamiento 5	12,50	0,28
Estacionamiento 6	12,55	0,28
Estacionamiento 7	12,50	0,28
Estacionamiento 8	12,50	0,28
Estacionamiento 9	12,50	0,28
Estacionamiento 10	12,50	0,28
Estacionamiento 11	12,50	0,28
Estacionamiento 12	12,50	0,28
Estacionamiento 13	11,25	0,25
Estacionamiento 14	11,25	0,25
Estacionamiento 15	11,11	0,25
Estacionamiento 16	11,11	0,25
Estacionamiento 17	11,36	0,26
Estacionamiento 18	11,36	0,26
Estacionamiento 19	11,11	0,25
Estacionamiento 20	11,11	0,25
Estacionamiento 21	12,63	0,28
Estacionamiento 22	12,63	0,28
Estacionamiento 23	12,80	0,29
Estacionamiento 24	12,50	0,28
Estacionamiento 25	12,50	0,28
Estacionamiento 26	12,50	0,28
Estacionamiento 27	12,50	0,28
Estacionamiento 28	12,50	0,28
Estacionamiento 29	12,63	0,28
Estacionamiento 30	12,63	0,28
Estacionamiento 31	12,50	0,28
Estacionamiento 32	12,75	0,29
Estacionamiento 33	12,50	0,28
Estacionamiento 34	12,50	0,28
Estacionamiento 35	12,69	0,29
Estacionamiento 36	11,75	0,25
Estacionamiento 37	11,75	0,26
Estacionamiento 38	11,75	0,26
Estacionamiento 39	12,08	0,27
Bodega I	3,34	0,08
Bodega II	3,34	0,08
Bodega III	3,12	0,07
Bodega IV	2,08	0,05

CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE GASTOS COMUNES:

0011116

DEPARTAMENTO	ESTADO NETO (M2)	ALICUOTA
Departamento 304	46.51	1.05
Departamento 305	78.03	1.75
Departamento 306	78.03	1.75
Departamento 307	46.51	1.05
Departamento 308	48.04	1.03
Departamento 303 a	23.31	0.52
Departamento 303 b	23.31	0.52
Departamento 401	78.03	1.75
Departamento 402	77.85	1.75
Departamento 403	48.01	1.03
Departamento 404	46.51	1.05
Departamento 405	78.03	1.75
Departamento 406	78.03	1.75
Departamento 407	46.51	1.05
Departamento 408	48.04	1.03
Departamento 501	78.03	1.75
Departamento 502	77.85	1.75
Departamento 503	48.01	1.03
Departamento 504	46.51	1.05
Departamento 505	78.03	1.75
Departamento 506	78.03	1.75
Departamento 507	46.51	1.05
Departamento 508	48.04	1.03
Departamento 503 a	23.31	0.52
Departamento 503 b	23.31	0.52
Departamento 601	78.03	1.75
Departamento 602	77.85	1.75
Departamento 603	48.01	1.03
Departamento 604	46.51	1.05
Departamento 605	78.03	1.75
Departamento 606	78.03	1.75
Departamento 607	46.51	1.05
Departamento 608	48.04	1.03
Departamento 701	78.03	1.75
Departamento 702	77.85	1.75
Departamento 703	48.01	1.03
Departamento 704	46.51	1.05
Departamento 705	78.03	1.75
Departamento 706	78.03	1.75
Departamento 707	46.51	1.05
Departamento 708	48.04	1.03
Departamento 703 a	23.31	0.52
Departamento 703 b	23.31	0.52

Verificado
de la Oficina Municipal

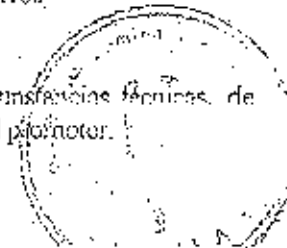


ESPECIFICACIONES GENERALES DEPARTAMENTOS TORRE DEL SOL

Estructura:	Hormigón armado
Cubierta:	Losas de hormigón armado
Paredes:	Mampostería de bloques de arcilla y/o hormigón
Entüidos:	Morteros de arena, cementina y cemento
Pisos:	Losas de hormigón armado
Fachadas:	Mampostería enlucida y Ventanas de aluminio y vidrio
Sobrepisos:	Hall de ingreso: Porcelanato y/o cerámica nacional de alto tráfico
	Departamentos: Baldosas de cerámica nacional
	SSHII: Cerámica nacional de alto tráfico
	Escaleras: Hormigón con sellador endurecedor
Pinturas:	De caucho
Azulejos:	SSHII: Blancos, decorativos, nacionales
	Cocinas: Blancos, decorativos, nacionales
Tumbados:	Hall ascensores: Planchas de GYPSUM tipo losa
	SSHII: Planchas de fibra mineral sobre estructura de perfiles metálicos
	Cocinas: Planchas de fibra mineral sobre estructura de perfiles metálicos
	Departamentos: Planchas de GYPSUM tipo losa o losa enlucida
Puertas:	Exteriores: Vidrio y metal en planta baja
	Madera maciza en plantas altas
	Interiores: Lisas de madera con laca
	Escaleras: Metálicas donde sean necesarias
Carpintería:	Muebles de closet y cocina con tableros LDF y melamina
Sanitarios:	Nacionales de primera
Grifería:	Nacional, decorativa
Mesones:	De madera y/o hormigón revestidos con fórmica decorativa
Cerraduras:	Nacionales, decorativas de primera
Bisagras:	Importadas de acero inoxidable
Aire acondicionado:	Sistema de paquetes para cada departamento
	Sistema de consumo en cada departamento
Extracción:	En SSHII
Inst. Sanitaria:	Sistemas de cisterna y bombas hidroneumáticas y tanque elevado
	Tubería empotrada de agua fría y caliente
	Un medidor por cada departamento
Inst. Telefónica:	Sistema de alimentación con 2 pares para 2 líneas por cada departamento
	Cada propietario debe cancelar el valor de las líneas
Inst. Eléctrica:	Suministro de 110 y 220 para cada departamento
	Panel y medidor independiente para cada departamento
	Energía de emergencia para servicios generales y ascensor
	Circuitos de tomacorrientes de 110 voltios polarizados
	Cada propietario instala sus lámparas y luminarias
	Quedan los puntos de toma para las lámparas y luminarias
Seguridad:	Sistema contra incendio de cajetines con mangueras y extintores
	Intercomunicador entre portería y cada departamento
Ascensores:	Una unidad capacidad determinada por estudio de tráfico vertical
Exteriores:	Plaza de planta baja con jardinería y pavimentos decorativos
	Sistema de iluminación exterior

Nota: Estas especificaciones están sueltas a cambio en función de las circunstancias técnicas, de suministro o de material de entrega. Los cambios serán discrecionales por parte del promotor.

DOY FE: Que la fotocopia que antecede es igual al



ARTICULO TRICESIMO NOVENO DE LA RESPONSABILIDAD.- La Administración y el Administrador serán los responsables de la ejecución del presupuesto de ingresos y egresos aprobados por la Asamblea de Copropietarios.

CAPITULO SEPTIMO:

DISPOSICIONES GENERALES

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

ARTICULO CUADRAGESIMO PRIMERO: Cualquier propietario podrá impugnar la acuerdos de la Asamblea General o de la Junta Administrativa, que considere contrarios a la Ley, a los reglamentos o a las Ordenanzas de la materia; no obstante la cual, el acto o resolución será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que lo hubieren votado a favor. Dicha impugnación sólo podrá interponerse dentro de los diez días siguientes a la notificación del acuerdo o resolución y la interposición de dicho recurso, se considerará firmemente en el efecto devolutivo siendo, por su acción, 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 recurso 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 tratara de predios aislados divisibles.

ARTICULO CUADRAGESIMO TERCERO: Todos los copropietarios se someten como tal, para efectos y la aplicación de este reglamento, su local, apartamento o suite como del Edificio TORRE DEL SOL de la ciudad de Maná 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 Maná. La sede será Maná, y el idioma 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 Árbitros del Centro de Arbitraje, o, de no lograr en consenso, será nombrado por el Director de dicho Centro.

ARTICULO CUADRAGESIMO CUARTO: REPRESENTACION

representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del edificio, condominio o declarando en propiedad horizontal.

Administrador.

personería con las copropietarias de la parte perteniente del Edificio.



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

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

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

CAPITULO SEXTO

DEL PRESUPUESTO, DE LA CONTABILIDAD Y DEL FONDO DE RESERVA

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

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

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



- c) Arreglar basura y desperdicios en general en los pasillos, ascensores, patios y terrenos de uso común del Edificio o dejar desperdicios o restos de basura fuera de los locales.
- d) La Administración regulará la forma y oportunidad que se efectuará el servicio de recolección de basura en el Edificio, siendo obligatorio observar las disposiciones.
- e) Instalar maquinaria industrial pesada o que produzca ruido o trepidación en el Edificio o 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.
- f) 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.
- g) 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. Poner 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.
- h) Utilizar altoparlantes, música en alto volumen, receptores de televisión y, en general, cualquier otro dispositivo que provoque ruido, resonancia o afecte de una manera la tranquilidad de los propietarios o usuarios del Edificio.
- i) 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, en su obligación, conservarlos en perfectas condiciones de funcionamiento.
- j) 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 bienes existentes en los bienes comunes.
- k) Utilizar los servicios del personal dependiente de la Administración para labores, trabajos y/o servicios de carácter particular.
- l) 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.
- m) Instalar antenas de radio o televisión en la fachada, paredes, terrazas y, en general, en los exteriores del edificio.
- n) 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 deterioren el plan estructural del edificio; y,
- o) Salvo casos de emergencia, manipular los equipos de seguridad instalados por la Administración en las zonas internas y externas del Edificio.
- p) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes como en los locales exclusivos como en los comunes;
- q) Mantener abiertas las puertas que comunican sus departamentos con los espacios de circulación común y utilizar éstos como sala de espera o reunión;
- r) Utilizar los vestíbulos, corredores, escalera y terraza del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o de trabajo;
- s) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en las vidrios de los departamentos de 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 un identificador del mismo, que será de carácter uniforme e instalado por la Administración del edificio;

Notaría General del Cantón Manabí, Ecuador



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 produjeran 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 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 departamentos, suites o locales particulares no afecte el aseo y no desarmonice con la estética y buena conservación del Edificio.

1007
ARQ
Nº 107

2022
2023
2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030
2031
2032
2033
2034
2035
2036
2037
2038
2039
2040
2041
2042
2043
2044
2045
2046
2047
2048
2049
2050
2051
2052
2053
2054
2055
2056
2057
2058
2059
2060
2061
2062
2063
2064
2065
2066
2067
2068
2069
2070
2071
2072
2073
2074
2075
2076
2077
2078
2079
2080
2081
2082
2083
2084
2085
2086
2087
2088
2089
2090
2091
2092
2093
2094
2095
2096
2097
2098
2099
2100

2022
2023
2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030
2031
2032
2033
2034
2035
2036
2037
2038
2039
2040
2041
2042
2043
2044
2045
2046
2047
2048
2049
2050
2051
2052
2053
2054
2055
2056
2057
2058
2059
2060
2061
2062
2063
2064
2065
2066
2067
2068
2069
2070
2071
2072
2073
2074
2075
2076
2077
2078
2079
2080
2081
2082
2083
2084
2085
2086
2087
2088
2089
2090
2091
2092
2093
2094
2095
2096
2097
2098
2099
2100

CHITABRAGADO

- a) Comparar a juicio, por delegación de la Junta, con los antecedentes administrativos o de policía.
- c) Celebrar contratos y contraer obligaciones dentro de los límites de atribución indicados en este Reglamento, o que sean fijados por la Junta Administrativa.
- e) Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea de copropietarios y de la Junta Administrativa.
- g) Convocar a las sesiones de Asamblea de Copropietarios y Junta Administrativa.
- i) Recaudar los dineros de las contribuciones que estén obligados a pagar los copropietarios así como las provenientes de las rentas de la copropiedad y manejar los fondos de la copropiedad con las limitaciones establecidas en este Reglamento y con la obligación de dar cuenta al copropietario que hubiere incurrido en una mora que exceda los dos meses de ordinarios e iniciar la acción judicial cuando se encuentre impaga por más de una cuota extraordinaria o la imposición de la multa.
- g) Proyectar la creación de cargos necesarios para la administración de la copropiedad, 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 Inmobiliaria.
- k) Controlar la persona que se haga cargo de la vigilancia y limpieza del Edificio ya sea natural o jurídica, previa autorización de la Junta.
- l) Ejecutar las labores corrientes de administración de la copropiedad, así como en las tareas que fueran de urgencia para la conservación o integridad del edificio, así como en la conservación y buen funcionamiento de los bienes y servicios comunes y la presentación del Edificio.
- m) Contratar, siguiendo las instrucciones de la Junta Administrativa, el Seguro 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 TRICÉSIMO 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.

Cada uno de ellos gozará 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 ayudare o fije la Asamblea de Copropietarios y la Junta Administrativa, el Administrador encontrarse al día en el pago de todas sus obligaciones y no haber sido sancionado en sus derechos de acuerdo a lo establecido en el presente Reglamento.



- m) Autorizar los traslados de fondos de una y otro rubro del presupuesto, cuando fuere necesario.
- n) Reglamentar la constitución y administración del fondo de reserva y, determinar la cuota con la que cada propietario deberá contribuir para la formación del mismo, la cual será proporcional a su alicuota sobre los bienes comunes.
- o) 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.
- p) 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.
- q) Planificar y ordenar toda clase de campañas promocionales y publicitarias dirigidas a lograr el mayor éxito de los establecimientos comerciales del Edificio.
- r) Planificar y ordenar la decoración especial de las áreas comunes del Edificio en las ocasiones y circunstancias que estime convenientes.
- s) Determinar el horario de apertura, cierre e iluminación de las distintas dependencias del Edificio y los días de servicio al público.
- t) Establecer pautas para los avisos que los propietarios de los locales comerciales puedan colocar en éstos.
- u) Autorizar o negar toda clase de eventos de tipo social, artístico o cultural que se pretenda realizar en el Edificio.
- v) 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 creyere conveniente, quedando facultada para ordenar su retiro en caso de contravención.
- w) Delegar todas o parte de sus atribuciones al Administrador, para el mejor cumplimiento de su cometido.
- x) Designar al Asesor Jurídico y fijar sus honorarios; e, instituir como Procurador Común de los copropietarios al Administrador, cuando lo estime necesario.
- y) 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.
- z) 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 VIGESIMO: 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.

(Diecinueve)

Elegir de entre sus miembros, a cinco vocales principales y a 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. 011097

En caso de que el copropietario sea una persona jurídica y no quisiera considerarse 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 alieutas 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 alieutas 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 requiera siempre una votación de los copropietarios asistentes que representen más del 50% de las alieutas 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 al Administrador le corresponderá ser el Secretario de la Junta. El Vicepresidente le subrogará al Presidente y en falta del Secretario lo subrogará el Asesor Jurídico designado por la Junta Administrativa con carácter de ocasional.

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



C 261

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

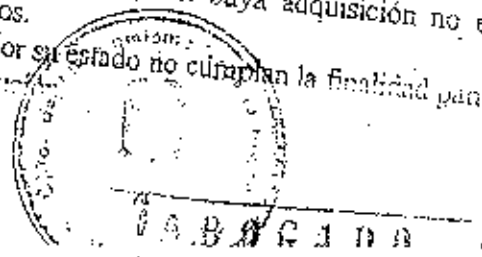
ARTICULO VIGESIMO QUINTO.- DE LAS SESIONES.- La Junta Administrativa reunirá extraordinariamente cuando las circunstancias lo exijan y, por lo menos, en ordinaria, una vez cada sesenta días.

ARTICULO VIGESIMO SEXTO.- QUORUM.- Para que se entienda legal instalada la Junta Administrativa se requerirá la presencia de tres de sus miembros. Cada vocal tendrá derecho a un voto. Cada vocal tendrá derecho a un voto.

ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO: CONVOCATORIAS.- Para las sesiones ordinarias los miembros de la Junta Administrativa los convocará el Secretario o el Administrador, 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 sus miembros, mediante nota que contendrá, en ambos casos, el lugar, día, hora y objeto de la reunión. Podrá fijarse un día y hora para las futuras reuniones, no siendo en tal caso necesarias las convocatorias. Tampoco lo serán en el caso de que estén presentes los cinco vocales principales.

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

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



ARTICULO DECIMO SEXTO. QUORUM. Para que haya quórum se reunirá un
de concurrentes cuyos derechos representen un más del cincuenta por ciento de las áreas
Edificio.

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

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

Cada copropietario tendrá votos en proporción a su respectiva alícuota

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

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

Todo acuerdo que entrañe la imposición de gravámenes extraordinarios, la construcción
mejoras voluntarias, cualquier sensible alteración en el goce de los bienes comunes, reparació
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 loca de
copropietario se requerirá por lo menos el 75% de votos de los copropietarios concurrentes a l
Asamblea. Dicha resolución se elevará a escritura pública con el acta 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 tomará como secretario al 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

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.



contenido de este Reglamento y de las disposiciones que lo adicionen y reformen por el correspondiente contrato. 0041096

CAPITULO TERCERO

DE LOS ORGANOS DE ADMINISTRACION Y GOBIERNO

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

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

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

DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

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

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

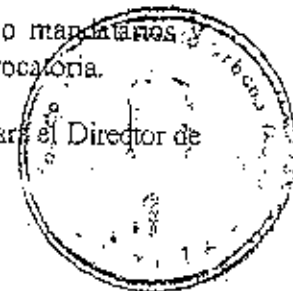
ARTICULO DECIMO QUINTO.- CONVOCATORIAS.- Para que la Asamblea pueda reunirse y adoptar validamente sus resoluciones, deberá mediar convocatoria previa, cursada con ocho días de anticipación por lo menos, al de la reunión.

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

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

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

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



...del mismo, autorización sin la cual no podrá funcionar, ni siquiera, poder expresamente facultada la Junta Administrativa. En caso de incumplimiento, por parte del Administrador para suspender todos los servicios comunes para la prestación de energía eléctrica, agua potable, aire acondicionado, gasificación, etc. con cargo al copropietario que encuentra al día en el pago de las expensas comunes.



La Junta podrá suspender la autorización para el funcionamiento del local en los casos que el copropietario del local lo dedique 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 deteriore o ponga en peligro 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, heladería 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 asigna a los locales del EDIFICIO o a los cambios que, respecto al destino, solicitaren una particularidad 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 éstos 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 imponga a su Administrador para que inicie contra el infractor las acciones legales pertinentes para cesar el arbitrio y reponer las cosas a su estado primitivo, basándose para el efecto de la 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.

Refrendado

ARTICULO DECIMO.- DE LA RESPONSABILIDAD. El copropietario de cada departamento, suite o local comercial del Edificio será personal y secundariamente 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 locales propios y de los comunes, regirán igualmente para los nuevos propietarios o sustitutos o comodatarios, a quienes cada propietario



porcentualmente con relación al edificio. Estos gastos estarán con- templados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervinientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía racional, 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 produjeran 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 estos, 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.

Si algún local se encuentra en funcionamiento, podrá en cualquier tiempo su copropietario solicitar a la Junta Administrativa, por escrito, la autorización para el cambio de

[illegible]

CLASIFICACION CUARTO: DE LOS BIENES INDIVIDUALES.- Son bienes individuales los propietarios de los diversos departamentos, suites, bodegas, porquederos y la construcciones que conforman el Edificio, los que constan en sus correspondientes libros de registro debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón Maza, en las c

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

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

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.

Artículo 10. 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 atención correspondiente a cada uno de los bienes individuales.

[illegible]

PREAMBULO

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

El Edificio Torre del Sol (en lo posterior "El Edificio") forma parte integrante del megaproyecto y plan maestro arquitectónico denominado PLAZA DEL SOL-MANTA, el cual está compuesto de tres solares, incluido el solar de "El Edificio", plenamente identificados en el plano que se agrega a este Reglamento. Solares que se destinarán para proyecto de vivienda, centro comercial, hotel, parques 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 mencionados como fundamentos en el artículo primero anterior o en este reglamento, al margen de la que será asumida por el arrendatario u ocupante respectivo, recae solidariamente en el propietario.

ARTICULO CUADRAGESIMO QUINTO: Se establece en forma expresa que, dentro de
serán de naturaleza civil, por lo tanto regirán sus relaciones con los condominios las
disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal, sus reglamentos y ordenanzas vigentes del Cantón.

ARTICULO CUADRAGESIMO SEXTO: Cuando el Administrador deba cobrar el canon
sino al del máximo interés permitido por la Ley, vigente a la fecha de pago de la obligación
sobre el objeto principal de ésta. De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Propiedad
Horizontal, la Junta de Propietarios, en sus sesiones ordinarias, podrá acordar, en el marco
del Acta de la sesión de la asamblea en que se acuerden las expensas comunes, tendrá presente
momento para el cobro de las mismas, pasados treinta días de vencimiento de la Administración.
El presente Reglamento Interno.

Los casos no previstos en este reglamento y
que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal, se
resolverán en el marco de la ley y reglamento de propiedad horizontal.
El presente Reglamento Interno será aprobado por mayoría simple de los presentes a dicha
sesión.

DOY FE EN LA CIUDAD DE GUAYAS, A LOS 06 DE ABRIL DE 2005.

ABD. ROGER AROSEMENA BENITES

Abd. Roger Arosemena Benites
Abd. Roger Arosemena Benites
Abd. Roger Arosemena Benites

1. MUNICIPALIDAD D. D. MANA
Municipalidad D. D. MANA

Fecha: 20/10/08



Torre del Sol



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

CERTIFICACIÓN

Por medio de la presente Certifico:

Que el señor MENDELSSOHN ALEJANDRO GONZALEZ MERO con número de cedula 1301964753, propietaria del departamento 604, correlativa a la alícuota 1,05% y el parqueo N°. 30 correlativo a la alícuota 0,28% ubicado en el Edificio Torre del sol, vía a Barbasquillo jurisdicción del cantón Manta, provincia de Manabí quien se encuentra al día en los pagos de las expensas comunes hasta el mes de Marzo.

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

Manta, Marzo 13 del 2014.

Atentamente,

Yadira Tigua Bozada

C.I. 1300005197-6
ADMINISTRADORA





REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN



CÉDULA DE
CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES
GONZALEZ MERO
MENDELSSOHN ALEJANDRO
LUGAR DE NACIMIENTO
ESMERALDAS
ESMERALDAS
ESMERALDAS
FECHA DE NACIMIENTO 1954-07-17
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL CASADO
JULETSY GEOVANNA
ZAMBRANO CARRERO

Nº 130196475-3

INSTRUCCIÓN
SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
ESTUDIANTE

V2133V1222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
GONZALEZ ALFREDO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
MERO DONATILA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2014-02-11
FECHA DE EXPIRACIÓN
2024-02-11

DIRECCIÓN GENERAL

FECHA DEL CÉDULA

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CNE

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

039

039 - 0112

1301964753

NÚMERO DE CERTIFICADO
GONZALEZ MERO MENDELSSOHN
ALEJANDRO

MANABI
PROVINCIA
MANTA
CANTÓN

GRUPO DE VOTACIÓN 2
TARQUA
PARROQUIA
ZONA

1. PRESIDENTE DE LA JUNTA

ESTAS 27 FOJAS ESTÁN
RUBRICADAS POR MI
Ab. Eliseo Cedeño Menéndez

CONFORME CON SU ORIGINAL, CONSTANTE EN EL PROTOCOLO
A MI CARGO, AL QUE ME REMITO A PETICION DE PARTE
INTERESADA, CONFIESO ESTE PRIMER TESTIMONIO, ENTREGADO
EL MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO.- CODIGO:

0014.13.02.04.P2052.D0Y FE-9



Eliseo Cedeño Menéndez
Abg. Eliseo Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador

