X CASA

20/06/12 10h05

852r

Dirección de
Avaluos Catastro
y Registros

Muy Ilustre Municipio de SAN PABLO DE MANTA

Calle 9 y Av. 4 Teléf.: 2611-471 - 2611-479 Fax: 2611-714
Correo Electrónico: mimm@manta.gov.ec

FORMULARIO DE RECLAMO

No. 000000001

Cedula	
Clave Catastral	1 32 01 01 023
Nombre:	Erbs Estupiñan Jorge Luis
	Rubros
Impuesto Principal	
Solar no Edificado	
Contribucion Mejoras	
Tasa de Seguridad	Tell 0942844757.

Reclamo: Cert. Avaluo para compraventa
Resp. 21/06/12 08h00

Guillermo Vaca

Firma del Usuario

Elaborado Por: Luis Vera

Informe Inspector: SE CONSTATO VIVIENDA Nº 23 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL GENOVESA Y ESTA DECLARADO COMO PROPIEDAD HORIZONTAL

Firma del Inspector

Se actualizo Sendino 50710.20.

Informe de aprobacion:

Firma del Director de Avaluos y Catastro

Conforme a la solicitud Número: 95951, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 1688:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *lunes, 28 de abril de 2008*

Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano

Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: 1320101023

LINDEROS REGISTRALES:

VIVIENDA Nº VEINTITRES MARINA: Vivienda modelo Marina Conjunto Residencial Genovesa, consta de tres planta : sala,comedor, cocina, baño social, cuarto y baño y servicio,y un patio interior de nueve metros cuadrados en planta baja, tres dormitorios dos baños completo en la primera planta alta y dos dormitorios con dos baños y una terraza cubierta en la segunda planta alta, presenta las siguientes medidas y linderos

PATIO Nº 23: AREA :9.00 m2

Por arriba lindera con el espacio aéreo

Por el norte lindera con el patio de la casa Nº 22 en tres metros

Por el sur lindera con la planta baja de la casa Nº 23 en 3 metros

Por el este lindera con la planta baja de la casa Nº 23 en 3 metros

Por el oeste lindera con el patio de la casa Nº 28 en 3 metros

VIVIENDA Nº 23 PLANTA BAJA

Por arriba lindera con la loza de la primera planta alta de la misma vivienda

Por abajo lindera con el terreno de la misma vivienda:

Por el Norte partiendo del vértice noreste hacia el oeste lindera con la pared medianera de la planta baja de la casa Nº 22 en siete metros veinte centimetros, luego gira hacia el sur en 3 metros gira hacia el oeste en 3 metros lindando con el patio interior de la misma vivienda

Por el sur lindera con la pared medianera de la planta baja de la vivienda Nº 24 en diez metros veinte centimetros

Por el este lindera con el área comunal y caminerias en 6 metros

Por el oeste partiendo del vértice sur oeste hasta el norte con la pared medianera de la planta baja de la casa Nº 28 en 3 metros

VIVIENDA Nº 23 PRIMERA PLANTA ALTA

Por arriba lindera con la loza de la segunda planta alta de la misma vivienda

Por abajo lindera con la planta baja de la misma vivienda

Por el norte partiendo del vértice noreste hacia el oeste lindera con la pared medianera de la primera planta alta de la casa Nº 22 en siete metros, veinte centimetros, luego gira hacia el sur en 3 metros, gira el oeste en 3 metros lindando con el vació del patio interior de la misma vivienda

Por el Sur: lindera con la pared medianera de la primera,

Por el este partiendo del vértice sur este hacia el norte en tres metros noventa y cinco centimetros lindando con el vació hacia el área común, luego gira hacia el oeste en un metros veinte centimetros y gira hacia el norte en dos metros, cinco centimetros lindando con el vació hacia el porche de la misma casa

Por el oeste partiendo del vértice sur oeste hacia el norte con la pared medianera de la primera planta alta de la casa Nº 28 en tres metros

VIVIENDA Nº 23 SEGUNDA PLANTA ALTA

Por arriba lindera con la cubierta de la misma vivienda
Por abajo lindera con la primera planta alta de la misma vivienda
Por el norte partiendo de vértice noreste hacia el oeste lindera con la pared medianera de la segunda planta alta de la casa Nº 22 en siete metros veinte centimetros, luego gira hacia el sur en tres metros, gira hacia el oeste en tres metros, lindando con el vació hacia el patio interior de la misma vivienda
Por el Sur lindera con la pared medianera de la segunda planta alta de la vivienda Nº 24 en diez metros veinte centimetros
Por el este lindera con el vacío hacia el área comunal y caminarías en 6 ml
Por el oeste partiendo del vértice sur oeste hacia el norte con la pared medianera de la segunda planta alta de la casa Nº 28 en tres metros
Doscientos cinco metros once decimetros cuadrados, construidos. de Sup.
SOLVENCIA. La vivienda descrita se encuentra libre de gravamen.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	2.626	21/10/2005	36.911
Compra Venta	Compraventa	1.145	28/04/2008	15.578

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 2 **Compraventa**

Inscrito el : viernes, 21 de octubre de 2005

Tomo: 1 Folio Inicial: 36.911 - Folio Final: 36.940
Número de Inscripción: 2.626 Número de Repertorio: 5.132
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia jueves, 22 de septiembre de 2005
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:
a.- Observaciones:
Compraventa Vivienda No. 23 Modelo Marina y Estacionamiento No 16 del Conjnto ResidencialGenovesa
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	17-02850049	Ruilova Cadena Gladys Mercedes	Casado(*)	Manta
Vendedor	80-0000000006957	Compañia Inmobiliaria Teamco Sociedad A		Manta

2 / 2 **Compraventa**

Inscrito el : lunes, 28 de abril de 2008

Tomo: 27 Folio Inicial: 15.578 - Folio Final: 15.600
Número de Inscripción: 1.145 Número de Repertorio: 2.181
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia miércoles, 09 de abril de 2008
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:
a.- Observaciones:
Compraventa de Vivienda No. 23 Modelo Marina, Etapa M4 del Conjunto Residencial Genovesa Primera Etapa y Estacionamiento No. 16 Conjunto Residencial Genovesa.
La hipoteca que existia a favor del Banco del Pichincha , en la misma fecha de la comrpraventa, actualmente se encuentra cancelada con fecha Diciembre 12 del 2011.
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	17-11390326	Erbs Estupiñan Jorge Luis	Soltero	Manta
Vendedor	17-02850023	Estupiñan Didonato Jorge Eduardo	Casado	Manta
Vendedor	17-02850049	Ruilova Cadena Gladys Mercedes	Casado	Manta

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

	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Venta	2626	21-oct-2005	36911	36940

DE MOVIMENTOS CERTIFICADOS:

	Número de Inscripciones	*Libro*	*Número de Inscripciones*
ra Venta	2		

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

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

Emitido a las 11:53:44 del viernes, 08 de junio de 2012

A petición de: Guillermo Yacc

Elaborado por Yoyi Alexa Cevallos Bravo

1305243261

VALOR TOTAL PAGADO POR EL CERTIFICADO: $ 7

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.

Abg. Jaime E. Delgado Intriago

Firma del Registrador

CORPORACIÓN NACIONAL DE ELECTRICIDAD

REGIONAL MANABI

Manta, 19 de Junio del 2012

CERTIFICACIÓN

A petición del interesado, tengo a bien CERTIFICAR, que el señor JORGE LUIS ERBS ESTUPIÑAN con numero de cedula 1711390326, no se encuentra registrado en el sistema comercial SICO, como usuario de CNEL REGIONAL MANABI, la misma que no tiene deudacon esta empresa.

El interesado puede hacer uso de la presente CERTIFICACION para sus intereses.

Atentamente,

LORENA BAEZ QUELAL

ATENCION AL CLIENTE

CNEL S.A.
ATENCION AL CLIENTE

Lorena

C.C. Atención al cliente

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Ruc: 1360000960001
Dirección: Av. 4ta y Calle 9 - Telf.: 2611-479 / 2611-477

TITULO DE CREDITO No. 0067123

5/30/2012 9:31

CÓDIGO CATASTRAL	Area	AVALUO COMERCIAL
1-32-01-01-023	117,83	$ 24.066,41

DIRECCIÓN	AÑO	CONTROL	TITULO N°
CONJ.RES.GENOVESA VIV.23 PB.1P	2012	31781	67123

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	C.C. / R.U.C.
ERBS ESTUPIÑAN JORGE LUIS	1711390326

5/30/2012 12:00 MACIAS DAMIAN

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS

CONCEPTO	VALOR PARCIAL	REBAJAS(-) RECARGOS(+)	VALOR A PAGAR
Costa Judicial			
IMPUESTO PREDIAL	$ 8,42	($ 0,17)	$ 8,25
Interes por Mora			
MEJORAS A PARTIR 2011	$ 0,43		$ 0,43
MEJORAS HASTA 2010	$ 44,50		$ 44,50
TASA DE SEGURIDAD	$ 3,61		$ 3,61
TOTAL A PAGAR			$ 56,79
VALOR PAGADO			$ 56,79
SALDO			$ 0,00

Cat. $ 312,86
N/c. # 120

Nacho!

1320101134-023

Sello
1320101023
134

10/23/12

POR TODO
DEMOS GRACIAS A DIOS

ESCRITURA

De: COMPRAVENTA.-

Otorgada por: EL SEÑOR JORGE LUIS ERBS ESTUPIÑAN.-

A favor de: LA SEÑORA GLADYS MERCEDES RUILOVA CADENA.-

No. 2813

NOTARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA
AB. VIELKA REYES VINCES (E)
REPUBLICA DEL ECUADOR
V.R.V.
MANTA

Autorizada por la Notaria Encargada

ABOGADA

Vielka Reyes Vinces

Copia PRIMERA **Cuantía** $ 52.256,41

NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN

Manta, 20 de junio del 2.012

NUMERO: 2.813

CONTRATO DE COMPRAVENTA.- OTORGA EL SEÑOR JORGE LUIS ERBS ESTUPIÑAN; A FAVOR DE LA SEÑORA GLADYS MERCEDES RUILOVA CADENA.-

CUANTIA : USD $ 52,256.41

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día miércoles veinte de Junio del año dos mil doce, ante mi abogada VIELKA REYES VINCES, Notaria Pública Primera encargada del Cantón Manta, comparecen y declaran, en calidad de VENDEDOR, El Señor Jorge Luis Erbs Estupiñan, soltero, y a quien doy fe de conocer en virtud de haberme exhibido la cédula de ciudadanía número: uno siete uno uno tres nueve cero tres dos guion seis, cuya copia certifica por mi, agrego a esta escritura. El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad de Manta; y, por otra parte comparece en calidad de "COMPRADORA", la señora Gladys Mercedes Ruilova Cadena, casada, y con disolución de la sociedad conyugal, a quienes de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido sus cédulas de ciudadanía número uno siete cero dos ocho cinco cero cero cuatro guión nueve, cuya copia fotostática debidamente certificada por mí agrego a esta escritura. La compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad de Manta. Advertidos que fueron los comparecientes por mí, la Notaria de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura de COMPRAVENTA, sin coacción,

NOTARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA
AB. VIELKA REYES VINCES (E)
REPUBLICA DEL ECUADOR
V.R.V.
MANTA

amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me piden que eleve a escritura pública el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue**: SEÑORA NOTARIA:** En el protocolo de escrituras públicas a su cargo, sírvase insertar una de compraventa al siguiente tenor: **PRIMERA.- COMPARECIENTES:** Comparecen, por una parte, el señor Jorge Luis Erbs Estupiñan, de estado civil soltero, a quien en adelante y para efectos del presente contrato se le denominará simplemente como ¨EL VENDEDOR¨, y por otra, la señora Gladys Mercedes Ruilova Cadena, estado civil casada y con disolución de la sociedad conyugal, a quien en adelante y para los efectos del presente contrato se le denominará simplemente como ¨La Compradora¨. Los comparecientes son mayores de edad, plenamente capaces de contratar y obligarse. **SEGUNDA.- ANTECEDENTES:** Declara el Vendedor, ser dueño de una vivienda y estacionamiento, ubicados en la urbanización "mantazul", parroquia y cantón Manta, manzana uno (1), conjunto Genovesa; cuya características, descripciones, medidas, linderos y más especificaciones se detallan: **VIVIENDA No. VEINTITRES MARINA**: Vivienda modelo Marina, conjunto residencial genovesa, consta de tres plantas: sala, comedor, cocina, baño social, cuarto y baño de servicio y un patio interior de nueve metro cuadrado en planta baja; tres dormitorio, dos baños completo en la primera planta alta y dos dormitorio con dos baños y una terraza cubierta en la segunda planta alta, presenta las siguientes medidas y linderos: **PATIO # 23: Área : 9.00 m2.** Por arriba: Lindera con el espacio aéreo; Por el norte: Lindera con el patio de la casa # 22 en 3 metros.; Por el sur: Lindera con la planta baja de la casa # 23 en 3 metros; Por el este: Lindera con la planta baja de la casa # 23 en 3 metros ; Por el oeste: Lindera con el patio de la casa # 28 en 3 metros. **VIVIENDA # 23.- PLANTA BAJA:** Por arriba: Lindera con la loza de la primera planta alta

de la misma vivienda; Por abajo: Lindera con el terreno de la misma vivienda; Por el Norte: Partiendo de vértice noreste hacia el oeste lindera con la pared medianera de la planta baja de la casa # 22 en siete metros veinte centímetros (7,20), luego gira hacia el sur en 3 metros, gira hacia el oeste en 3 metros lindando con el patio interior de la misma vivienda; Por el Sur: Lindera con la pared medianera de la planta baja de la vivienda #24 en diez metros veinte centímetros (10.20); Por el este: Lindera con el área comunal y caminerias en 6 metros.; Por el Oeste: Partiendo del vértice sur oeste hacia el norte con la pared medianera de la planta baja de la casa # 28 en 3 metros. **VIVIENDA # 23.- PRIMERA PLANTA ALTA:** Por arriba: Lindera con la loza de la segunda planta alta de la misma vivienda.; Por abajo: Lindera con la planta baja de la misma vivienda.; Por el Norte: Partiendo de vértice noreste hacia el oeste lindera con la pared medianera de la primera planta alta de la casa # 22 en siete metros veinte centímetros (7,20) , luego gira hacia el sur en 3 metros, gira el oeste en 3 metros lindando con el vacío del patio interior de la misma vivienda.; Por el Sur: Lindera con la pared medianera de la primera; Por el este: Partiendo del vértice sur este hacia el norte en tres metros noventa y cinco centímetros (3.95), lindando con el vacío hacia el área común, luego gira hacia el oeste en un metro veinte centímetro (1.20), y gira hacia el norte en dos metros cinco centímetros lindando con el vacío hacia el porche de la misma casa.; Por el Oeste: Partiendo del vértice sur oeste hacia el norte con la pared medianera de la primera planta alta de la casa # 28 en 3 metros. **VIVIENDA # 23.- SEGUNDA PLANTA ALTA:** Por arriba: Lindera con la cubierta de la misma vivienda.; Por abajo: Lindera con la primera planta alta de la misma vivienda. ; Por el Norte: Partiendo de vértice noreste hacia el oeste lindera con la pared medianera de la segunda planta alta de la casa # 22 en siete metros

veinte centímetros (7,20), luego gira hacia el sur en 3 metros, gira hacia el oeste en 3 metros, lindando con el vacío hacia el patio interior de la misma vivienda.; Por el Sur: Lindera con la pared medianera de la segunda planta alta de la vivienda #24 en diez metros veinte centímetros (10.20); Por el este: Lindera con el vacío hacia el área comunal y caminerías en 6 ml.; Por el Oeste: Partiendo del vértice sur oeste hacia el norte con la pared medianera de la segunda planta alta de la casa # 28 en 3 metros. Doscientos cinco metros once decímetros cuadrados, construidos. De sup. **CUADRO DE ALICUOTA.-** corresponde a 162.09 m2 de área neta, una **alícuota de 0,0073 %,** 117.83 m2 área de terreno, 43.02 m2 área común, 205.11 m2 área total, $197759.60 costo referencial, y 0.73 % de gastos **ESTACIONAMIENTO # 16: Área: 12.50 m2** Este estacionamiento se encuentra ubicado al contorno del conjunto tiene un área standard de 12,50 m2 determinado como una alícuota independiente con las siguientes medidas y linderos: Por arriba: Lindera con el espacio aéreo; Por el Norte: Lindera con el estacionamiento # 15 en una extensión de cinco metros; Por el sur: Lindera con el estacionamiento # 17 en una extensión de 5 metros; Por el este: Lindera con el área común en una extensión de dos metros cincuenta centímetros; Por el Oeste: Lindera con el área de circulación vehicular en dos metros, cincuenta centímetros **CUADRO DE ALICUOTA** corresponde a 12.5 m2 de área neta, una **alícuota de 0,0006 %,** 9.09 m2 área de terreno, 3.32 m2 área común, 15.82 m2 área total, $632.70 costo referencial, y 0.06 % de gastos. mismo que fue adquirido mediante Escritura Pública celebrada en la Notaría Pública tercera del Cantón Manta, el nueve de abril del dos mil ocho; e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, el veintiocho de Abril del dos mil Ocho. **TERCERA.- COMPRAVENTA:** Con los antecedentes, el señor Jorge Luis Erbs Estupiñan, da en venta y

perpetua enajenación a favor de señora Gladys Mercedes Ruilova Cadena, La construcción correspondiente a la unidad de vivienda de construcción progresiva signada con el número veintitrés Modelo MARINA etapa 4 del Conjunto Residencial GENOVESA, con clave catastral número uno tres dos cero uno cero uno cero dos tres, de doscientos cinco metros cuadrados once decímetros cuadrados construidos y el estacionamiento número dieciséis con clave catastral número uno tres dos cero uno cero uno uno tres cuatro, de doce metros cuadrados con cincuenta decímetros cuadrados y aprobado por el Ilustre Municipio de Manta del Programa de Vivienda MANTAZUL de la parroquia y cantón Manta, cuya características, descripciones, medidas, linderos y más especificaciones se detallan: **VIVIENDA No. VEINTITRES MARINA**: Vivienda modelo Marina, conjunto residencial genovesa, consta de tres plantas: sala, comedor, cocina, baño social, cuarto y baño de servicio y un patio interior de nueve metro cuadrado en planta baja; tres dormitorio, dos baños completo en la primera planta alta y dos dormitorio con dos baños y una terraza cubierta en la segunda planta alta, presenta las siguientes medidas y linderos: **PATIO # 23: Área : 9.00 m2.** Por arriba: Lindera con el espacio aéreo; Por el norte: Lindera con el patio de la casa # 22 en 3 metros.; Por el sur: Lindera con la planta baja de la casa # 23 en 3 metros; Por el este: Lindera con la planta baja de la casa # 23 en 3 metros. ; Por el oeste: Lindera con el patio de la casa # 28 en 3 metros. **VIVIENDA # 23.- PLANTA BAJA:** Por arriba: Lindera con la loza de la primera planta alta de la misma vivienda; Por abajo: Lindera con el terreno de la misma vivienda; Por el Norte: Partiendo de vértice noreste hacia el oeste lindera con la pared medianera de la planta baja de la casa # 22 en siete metros veinte centímetros (7,20), luego gira hacia el sur en 3 metros, gira hacia el oeste en 3 metros lindando con el patio interior de la misma vivienda;

3201001023

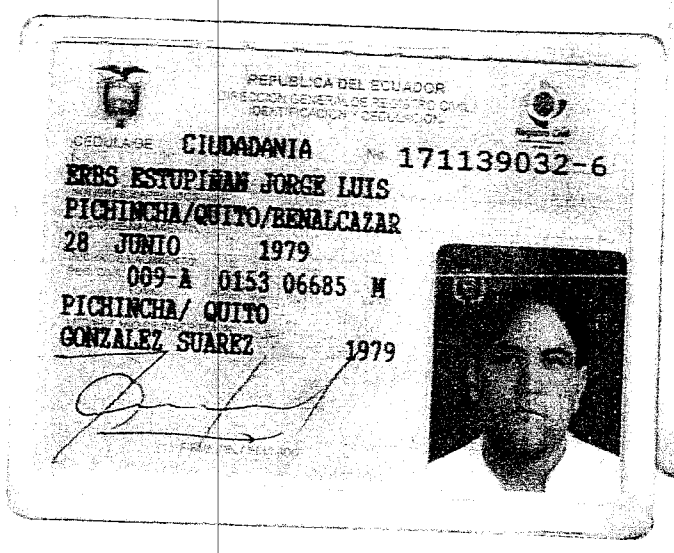
NOTARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA
ABG. VIELKA REYES VINCES (E)
REPUBLICA DEL ECUADOR
V.R.V.
MANTA

Por el Sur: Lindera con la pared medianera de la planta baja de la vivienda #24 en diez metros veinte centímetros (10.20); Por el este: Lindera con el área comunal y caminerias en 6 metros.; Por el Oeste: Partiendo del vértice sur oeste hacia el norte con la pared medianera de la planta baja de la casa # 28 en 3 metros. **VIVIENDA # 23.- PRIMERA PLANTA ALTA:** Por arriba: Lindera con la loza de la segunda planta alta de la misma vivienda.; Por abajo: Lindera con la planta baja de la misma vivienda.; Por el Norte: Partiendo de vértice noreste hacia el oeste lindera con la pared medianera de la primera planta alta de la casa # 22 en siete metros veinte centímetros (7,20) , luego gira hacia el sur en 3 metros, gira el oeste en 3 metros lindando con el vacío del patio interior de la misma vivienda.; Por el Sur: Lindera con la pared medianera de la primera; Por el este: Partiendo del vértice sur este hacia el norte en tres metros noventa y cinco centímetros (3.95), lindando con el vacío hacia el área común, luego gira hacia el oeste en un metro veinte centímetro (1.20), y gira hacia el norte en dos metros cinco centímetros lindando con el vacío hacia el porche de la misma casa.; Por el Oeste: Partiendo del vértice sur oeste hacia el norte con la pared medianera de la primera planta alta de la casa # 28 en 3 metros. **VIVIENDA # 23.- SEGUNDA PLANTA ALTA:** Por arriba: Lindera con la cubierta de la misma vivienda.; Por abajo: Lindera con la primera planta alta de la misma vivienda. ; Por el Norte: Partiendo de vértice noreste hacia el oeste lindera con la pared medianera de la segunda planta alta de la casa # 22 en siete metros veinte centímetros (7,20), luego gira hacia el sur en 3 metros, gira hacia el oeste en 3 metros, lindando con el vacío hacia el patio interior de la misma vivienda.; Por el Sur: Lindera con la pared medianera de la segunda planta alta de la vivienda #24 en diez metros veinte centímetros (10.20); Por el este: Lindera con el vacío hacia el área comunal y

caminerías en 6 ml.; Por el Oeste: Partiendo del vértice sur oeste hacia el norte con la pared medianera de la segunda planta alta de la casa # 28 en 3 metros. Doscientos cinco metros once decímetros cuadrados, construidos. De sup. **CUADRO DE ALICUOTA.-** corresponde a 162.09 m2 de área neta, una **alícuota de 0,0073 %,** 117.83 m2 área de terreno, 43.02 m2 área común, 205.11 m2 área total, $197759.60 costo referencial, y 0.73 % de gastos **ESTACIONAMIENTO # 16: Área: 12.50 m2** Este estacionamiento se encuentra ubicado al contorno del conjunto tiene un área standard de 12,50 m2 determinado como una alícuota independiente con las siguientes medidas y linderos: Por arriba: Lindera con el espacio aéreo; Por el Norte: Lindera con el estacionamiento # 15 en una extensión de cinco metros; Por el sur: Lindera con el estacionamiento # 17 en una extensión de 5 metros; Por el este: Lindera con el área común en una extensión de dos metros cincuenta centímetros; Por el Oeste: Lindera con el área de circulación vehicular en dos metros, cincuenta centímetros. **CUADRO DE ALICUOTA** corresponde a 12.5 m2 de área neta, una **alícuota de 0,0006 %,** 9.09 m2 área de terreno, 3.32 m2 área común, 15.82 m2 área total, $632.70 costo referencial, y 0.06 % de gastos. **CUARTA.- PRECIO:** El precio de la compraventa de los inmuebles descritos e individualizados es de cincuenta y dos mil doscientos cincuenta y seis con cuarenta y uno (**52,256.41**) dólares de los Estados Unidos de América, **QUINTA.- ACEPTACIÓN:** La Compradora, por su parte, manifiesta haber recibido con anterioridad y a su entera satisfacción la alícuota e inmueble que adquiere, a satisfacción sin tener nada que reclamar a al vendedor respecto a la unidad de vivienda, sus usos, costumbres, servidumbres y servicios. Con este reconocimiento, el vendedor y la compradora, aceptan el presente contrato en todas sus partes, por convenir así a sus intereses mutuos.

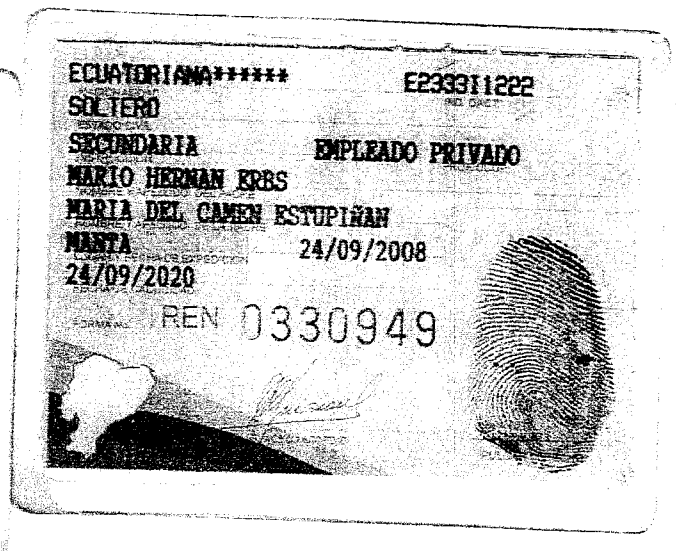
NOTARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA
AB. VICKA REYES VINCES (E)
REPUBLICA DEL ECUADOR
V.R.V.
MANTA

SEXTA,. CESIONES DE DERECHOS POR SERVICIOS: Los servicios básicos que sirven al inmueble motivo de este contrato, serán cedidos o transferidos a favor de la compradora, bajo las normas y condiciones establecidas por las empresas sean estas públicas o privadas que presten dichos servicios. **SEPTIMA.- DECLARACION:** El vendedor declara que sobre el inmueble, materia de esta compraventa, no pesa gravamen ni limitación de dominio alguno. **OCTAVA.- GASTOS:** Todos los gastos e impuestos que demande el otorgamiento e inscripción de esta escritura serán de cuenta exclusiva de la compradora. **NOVENA.- DOMICILIO**: En caso de conflicto, las partes renuncian a fuero y domicilio y se someten a los jueces competentes de la Ciudad de Manta. **DECIMA.- LEGISLACION APLICABLE:** El presente contrato está sujeto a las leyes vigentes en la República del Ecuador. En todo lo no previsto de manera expresa aquí, las partes se someten suplementariamente a lo dispuesto por el Código Civil y el Código de Procedimiento Civil, siempre y cuando ello fuese procedente en atención a la naturaleza y características jurídicas de este Contrato **DECIMA PRIMERA.- AUTORIZACIÓN PARA INSCRIBIR.-** se faculta al portador de la copia autorizada de esta escritura, para requerir del señor registrador de la propiedad del cantón Manta, las inscripciones y anotaciones que por ley corresponden. **DECIMA SEGUNDA.- INTEGRACION Y DERECHOS DE TERCEROS**: El presente contrato contiene el acuerdo completo de las partes en las materias a que él se refiere. En este sentido, invalida cualquier contrato previo, arreglo o entendimiento relacionados con los asuntos materia del documento. Todas las negociaciones y transacciones concernientes al tema de este contrato, se considerarán incluidas en el mismo. Excepto por lo previsto aquí, este contrato no otorga derechos o beneficios a persona alguna que no sea parte de él. Usted señora Notaria, se servirá agregar

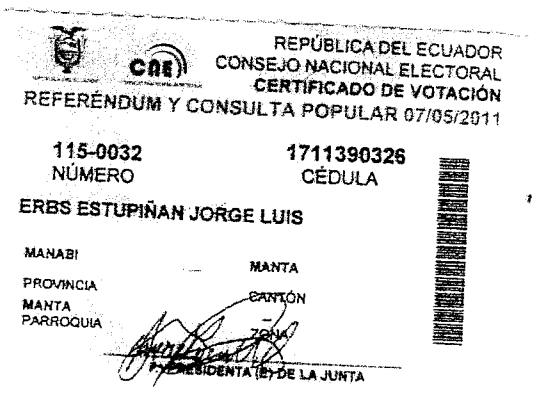


REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACION Y CEDULACION

CEDULA DE CIUDADANIA No. 171139032-6
ERBS ESTUPIÑAN JORGE LUIS
PICHINCHA/QUITO/BENALCAZAR
28 JUNIO 1979
009-A 0153 06685 M
PICHINCHA/ QUITO
GONZALEZ SUAREZ 1979



ECUATORIANA****** E233311222
SOLTERO
SECUNDARIA EMPLEADO PRIVADO
MARIO HERNAN ERBS
MARIA DEL CARMEN ESTUPIÑAN
MANTA 24/09/2008
24/09/2020
REN 0330949



REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
REFERÉNDUM Y CONSULTA POPULAR 07/05/2011

115-0032 NÚMERO
1711390326 CÉDULA

ERBS ESTUPIÑAN JORGE LUIS

MANABI — MANTA
PROVINCIA CANTÓN
MANTA —
PARROQUIA ZONA

PRESIDENTA (E) DE LA JUNTA

CIUDADANIA 170285004-9
RUILOVA CADENA GLADYS MERCEDES
PICHINCHA/QUITO/GONZALEZ SUAREZ
19 SEPTIEMBRE 1931
002- 0300 03045 F
PICHINCHA/ QUITO
GONZALEZ SUAREZ 1931

ECUATORIANA****** E334312242
CASADO JORGE ESTUPINAN
SECUNDARIA QUEHACER. DOMESTICOS
CARLOS RUILOVA
MARIA DE JESUS CADENA
MANTA 06/07/2004
06/07/2016
REN 0318294

ta, a doce de enero de mil novecientos ochenta y nueve a las quince horas y cincuenta y nueve minutos ante el señor doctor Luis Narváez Pazos, Juez Décimo de la Civil e infrascrito secretario comparecen con el fin de llevar a efecto la presente audiencia de conciliación JORGE EDUARDO ESTUPIÑAN DIDONATO con cedula N:170285002-3 con el Número de cedula N:170285004-9 comparece GLADYS MERCEDES RUILOVA CADENA.-Al efecto dentro del término de la hora y por sus propios derechos manifiestan:"Nos afirmamos y ratificamos en nuestra voluntad de declarar disuelta nuestra sociedad conyugal que tenemos firmada solicitud que la hacemos de consuno y de viva voz y solicitamos se digne dictar sentencia" El Juzgado en consideración a la exposición que antecede y lo que dispone el Art. 832 del C. de P. Civil, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY, se declara disuelta la sociedad conyugal existente entre JORGE Eduardo Estupiñan y Gladys Mercedes Ruilova y formada por efecto del contrato matrimonial celebrado en Quito y constante del año 1953 1 Dtns, pág 52 acta 153 y celebrado el 20 de febrero de 1953.- Ejecutoriada esta resolución confíérase las copias xerox certificadas para la Inscripción en el Registro Civil y inscríbase en el Registro de la Propiedad Respectivo. Notifíquese.-

Dr. Luis Narváez
Juez

Comparecientes

Secretario

En Quito, a veinte y cinco de enero de mil novecientos ochenta y nueve a las once horas y diez minutos notifiqué con todo lo actuado al señor Registrador de la Propiedad en su persona y para constancia firma con el señor Secretario que certifica.-

Registrador de la Propiedad

El Secretario

RAZON: La copia xerox de la sentencia que antecede comparada con su original, es igual.- La confiero la misma en virtud de que se halla ejecutoriada por el Ministerio de la Ley. Me remito al juicio No. 1251 de 1990 de Disolución de la Sociedad Conyugal.-

Quito, septiembre 16 de 1992.-

Braulio Pérez Añafiel

SECRETARIO.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS

Especie Valorada

$ 1,00

Nº 095935

No. Certificación: *95935*

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: *22 de junio de 2012* ***No. Electrónico:*** *4713*

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

El Predio de la Clave: *1-32-01-01-023*

Ubicado en: *CONJ.RES.GENOVESA VIV.23 MARINA PB.1P*

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	*162,09*	***M2***
Área Comunal:	*43,02*	***M2***
Área Terreno:	*117,83*	***M2***

2003

52256.41

Perteneciente a:

Documento Identidad	***Propietario***
1711390326	*ERBS ESTUPIÑAN JORGE LUIS*

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	**3534,90**
CONSTRUCCIÓN:	**47175,30**
	50710,20

Son: *CINCUENTA MIL SETECIENTOS DIEZ DOLARES CON VEINTE CENTAVOS*

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

Arq. Daniel Ferrin S.

Director de Avaluos, Catastros y Registros

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA AVALÚOS CATASTROS Y REGISTROS

507.10 Acordos
152.13 D.G.Cy
281.50
1040.93

Impreso por: *MARIS REYES 22/06/2012 18:00:28*

CANTON MANTA NOTARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA NOTARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA NOTARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA NOTARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA
ABG. VIELKA REYES VINCES (E)
NOTARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA
REPUBLICA DEL ECUADOR
V.R.V.
MANTA

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Ruc: 1360000980001
Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 - Telf.: 2611-479 / 2611-477

TITULO DE CREDITO No. 000099345

10/18/2012 11:00

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO Nº
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	1-32-01-01-023	117,83	50710,20	39507	99345

VENDEDOR

C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÒN
1711390326	ERBS ESTUPIÑAN JORGE LUIS	CONJ.RES.GENOVESA VIV.23 MARINA PB.1P

ADQUIRIENTE

C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÒN
1702850049	RUILOVA CADENA GLADYS	ND

ALCABALAS Y ADICIONALES

CONCEPTO	VALOR
Impuesto principal	253,55
Junta de Beneficencia de Guayaquil	76,07
TOTAL A PAGAR	329,62
VALOR PAGADO	329,62
SALDO	0,00

EMISION: 10/18/2012 11:00 VLADIMIR LEON

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO
TESORERIA
GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

ESPECIE VALORADA
USD: 1.00

-G- 9990692

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición verbal interesada, CERTIFICA: Que revisando el Catastro URBANO en vigencia, se encuentra registrada la propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION perteneciente a ERBS ESTUPIÑAN JORGE LUIS ubicada CONJ. RES.GENOVESA EST. 16 VIVIENDA 23 MARINA PB. 1P cuyo AVALÚO COMERCIAL PTE. COMPRAVENTA ascende a la cantidad de $52256.41 CINCUENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS CON 41/100 DOLARES

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRAMITE DE COMPRAVENTA.

Manta, 18 OCTUBRE del 2012

Elaborado por: Afiguerola

Director Financiero Municipal

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Ruc: 1360000980001
Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 - Telf.: 2611-479 / 2611-477

TITULO DE CREDITO No. 000099344

10/18/2012 11:00

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO Nº
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	1-32-01-01-023	117,83	50710,20	39506	99344

VENDEDOR

C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÒN
1711390326	ERBS ESTUPIÑAN JORGE LUIS	CONJ.RES.GENOVESA VIV.23 MARINA PB.1P

ADQUIRIENTE

C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÒN
1702850049	RUILOVA CADENA GLADYS	ND

UTILIDADES

CONCEPTO	VALOR
GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,00
Impuesto Principal Compra-Venta	380,63
TOTAL A PAGAR	381,63
VALOR PAGADO	381,63
SALDO	0,00

EMISION: 10/18/2012 10:59 VLADIMIR LEON

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO

TESORERIA
GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Valor $ 1,oo Dólar

Nº 077553

LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN 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 o gravámenes a cargo de ERBS ESTUPIÑAN JORGE LUIS Por consiguiente se establece que no deudor de esta Municipalidad

Manta, 19 junio de 2012

VALIDA PARA LA CLAVE 1320101134 CONJ.RES.GENOVESA EST.16

1320101023 CONJ.RES.GENOVESA VIV.23 PB.1P

Manta, diez y nueve de junio del dos mil doce

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Ing. Pablo Macías García
TESORERO MUNICIPAL

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
TESORERIA MUNICIPAL

V.R.V. MANTA

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Ruc: 1360000980001
Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 - Telf.: 2611-479 / 2611-477

TITULO DE CREDITO No. 000099343

10/18/2012 10:59

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO Nº
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	1-32-01-01-134	9,09	1546,21	39505	99343

VENDEDOR

C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÒN
1711390326	ERBS ESTUPIÑAN JORGE LUIS	CONJ.RES.GENOVESA EST.16

ADQUIRIENTE

C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÒN
1702850049	RUILOVA CADENA GLADYS	ND

ALCABALAS Y ADICIONALES

CONCEPTO	VALOR
Impuesto principal	7,73
Junta de Beneficencia de Guayaquil	2,32
TOTAL A PAGAR	10,05
VALOR PAGADO	10,05
SALDO	0,00

EMISION: 10/18/2012 10:59 VLADIMIR LEON

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO
TESORERIA
GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono: **102**

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

COMPROBANTE DE PAGO
Nº 215508

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CI/RUC: 1711390326
NOMBRES: ERBS ESTUPIÑAN JORGE LUIS
RAZÓN SOCIAL:
DIRECCIÓN: CONJ. RES. GENOVESA VIV. 23 PB 1P Y EST. 16

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 214871
CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA L
FECHA DE PAGO: 19/06/2012 15:49:31

ÁREA DE SELLO

TESORERIA DEL CUERPO DE BOMBEROS MANTA

DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	3.00
TOTAL A PAGAR	3.00

VALIDO HASTA: Lunes, 17 de Septiembre de 2012
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

MUNICIPALIDAD DE MANTA
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y REGISTROS

Especie Valorada
$ 1,00

Nº 079494

No. Certificación: *79494*

CERTIFICADO DE AVALÚO

No. Electrónico: *4722*

Fecha: *26 de junio de 2012*

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

El Predio de la Clave: *1-32-01-01-134*
Ubicado en: *CONJ.RES.GENOVESA EST.16*

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	*12,50*	***M2***
Área Comunal:	*3,32*	***M2***
Área Terreno:	*9,09*	***M2***

Perteneciente a:

Documento Identidad	***Propietario***
1711390326	*ERBS ESTUPIÑAN JORGE LUIS*

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	**272,70**
CONSTRUCCIÓN:	**1273,51**
	1546,21

Son: *UN MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS DOLARES CON VEINTIUN CENTAVOS*

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

Arq. Daniel Ferrin S.

Director de Avaluos, Catastros y Registros

15.46
4.64
20.10

Impreso por: *MARIS REYES 26/06/2012 9:31:46*

TEAMCO
inmobiliariateamco@gmail.com

Manta, 08 de Junio del 2012

CERTIFICADO

Por medio de la presente certifico que el señor JORGE LUIS ERBS ESTUPIÑAN, **no** adeuda valores por concepto de alícuotas en el conjunto Genovesa por la casa numero 23 y estacionamiento 16.

La interesada puede hacer uso del mismo como bien le convenga.

Atentamente

Guillermo Vaca Montesdeoca

Administrador

Barrio Umiña # 2 Manzana F, lote 7
Telf.: 052 620498 / 052 613640
Manta - Ecuador

RP
GAD - MANTA

REGISTRO DE LA *PROPIEDAD*
Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal Del Cantón Manta

Avenida 4 y Calle 11

Ficha Registral-Bien Inmueble
1689

Conforme a la solicitud Número: 95951, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 1689:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *lunes, 28 de abril de 2008*

Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: 1320101134

LINDEROS REGISTRALES:

Estacionamiento No. 16 del Conjunto Residencial Genovesa, ubicado al Contorno del Conjunto que tiene un area estandar de 12,50 m2, deter minado como una alicuota independiente con las siguientes medidas y linderos.

Por Arriba: :Lindera con espacio aereo
Por el Norte: Lindera con el estacionamiento No. 15 en una extension de cinco metros
Por el Sur: Lindera con el estacionamiento No. 17 en una extension de cinco metros
Por el Este: Lindera con el Area comun en una extension de dos metros cincuenta centimetros
- Por el Oeste: Lindera con el area de circulacio vehicular en dos metros, cincuenta centimetros

SOLVENCIA. El predio descrito se encuentra libre de g ravamen.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	2.626	21/10/2005	36.911
Compra Venta	Compraventa	1.145	28/04/2008	15.578

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 2 **Compraventa**

Inscrito el : viernes, 21 de octubre de 2005

Tomo: 1 Folio Inicial: 36.911 - Folio Final: 36.940
Número de Inscripción: 2.626 Número de Repertorio: 5.132
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia jueves, 22 de septiembre de 2005
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:
Compraventa Vivienda No. 23 Modelo Marina y Estacionamiento No 16 del Conjnto ResidencialGenovesa

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	17-02850049	Ruilova Cadena Gladys Mercedes	Casado(*)	Manta.
Vendedor	80-0000000006957	Compañia Inmobiliaria Teamco Sociedad A		Manta

2 / 2 **Compraventa**

Inscrito el : **lunes, 28 de abril de 2008**

Tomo: **27** **Folio Inicial:** **15.578** **- Folio Final:** **15.600**
Número de Inscripción: **1.145** **Número de Repertorio:** **2.181**
Oficina donde se guarda el original: **Notaría Tercera**
Nombre del Cantón: **Manta**

Fecha de Otorgamiento/Providencia **miércoles, 09 de abril de 2008**

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa de Vivienda No. 23 Modelo Marina, Etapa M4 del Conjunto Residencial Genovesa Primera Etapa y Estacionamiento No. 16 Conjunto Residencial Genovesa.
La hipoteca que existia a favor del Banco del Pichincha , en la misma fecha de la comrpraventa, actualmente se encuentra cancelada con fecha Diciembre 12 del 2011.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	17-11390326	**Erbs Estupiñan Jorge Luis**	Soltero	Manta
Vendedor	17-02850023	**Estupiñan Didonato Jorge Eduardo**	Casado	Manta
Vendedor	17-02850049	**Ruilova Cadena Gladys Mercedes**	Casado	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2626	21-oct-2005	36911	36940

TOTAL DE MOVIMENTOS CERTIFICADOS:

Libro	*Número de Inscripciones*	*Libro*	*Número de Inscripciones*
Compra Venta	2		

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

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

Emitido a las 11:52:35 del viernes, 08 de junio de 2012

A petición de: Guillermo Ucce

Elaborado por Yoyi Alexa Cevallos Bravo
1305243261

VALOR TOTAL PAGADO POR EL CERTIFICADO: $ 7

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.

Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

Conforme a la solicitud Número: 95951, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 1688:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *lunes, 28 de abril de 2008*

Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano

Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: 1320101023

LINDEROS REGISTRALES:

VIVIENDA N° VEINTITRES MARINA: Vivienda modelo Marina Conjunto Residencial Genovesa, consta de tres planta : sala,comedor, cocina, baño social, cuarto y baño y servicio,y un patio interior de nueve metros cuadrados en planta baja, tres dormitorios dos baños completo en la primera planta alta y dos dormitorios con dos baños y una terraza cubierta en la segunda planta alta, presenta las siguientes medidas y linderos

PATIO N° 23: AREA :9.00 m2

Por arriba lindera con el espacio aéreo

Por el norte lindera con el patio de la casa N° 22 en tres metros

Por el sur lindera con la planta baja de la casa N° 23 en 3 metros

Por el este lindera con la planta baja de la casa N° 23 en 3 metros

Por el oeste lindera con el patio de la casa N° 28 en 3 metros

VIVIENDA N° 23 PLANTA BAJA

Por arriba lindera con la loza de la primera planta alta de la misma vivienda

Por abajo lindera con el terreno de la misma vivienda:

Por el Norte partiendo del vértice noreste hacia el oeste lindera con la pared medianera de la planta baja de la casa N° 22 en siete metros veinte centimetros, luego gira hacia el sur en 3 metros gira hacia el oeste en 3 metros lindando con el patio interior de la misma vivienda

Por el sur lindera con la pared medianera de la planta baja de la vivienda N° 24 en diez metros veinte centimetros

Por el este lindera con el área comunal y caminerias en 6 metros

Por el oeste partiendo del vértice sur oeste hasta el norte con la pared medianera de la planta baja de la casa N° 28 en 3 metros

VIVIENDA N° 23 PRIMERA PLANTA ALTA

Por arriba lindera con la loza de la segunda planta alta de la misma vivienda

Por abajo lindera con la planta baja de la misma vivienda

Por el norte partiendo del vértice noreste hacia el oeste lindera con la pared medianera de la primera planta alta de la casa N° 22 en siete metros, veinte centimetros, luego gira hacia el sur en 3 metros, gira el oeste en 3 metros lindando con el vació del patio interior de la misma vivienda

Por el Sur: lindera con la pared medianera de la primera,

Por el este partiendo del vértice sur este hacia el norte en tres metros noventa y cinco centimetros lindando con el vació hacia el área común, luego gira hacia el oeste en un metros veinte centimetros y gira hacia el norte en dos metros, cinco centimetros lindando con el vació hacia el porche de la misma casa

Por el oeste partiendo del vértice sur oeste hacia el norte con la pared medianera de la primera planta alta de la casa N° 28 en tres metros

VIVIENDA N° 23 SEGUNDA PLANTA ALTA

Por arriba lindera con la cubierta de la misma vivienda
Por abajo lindera con la primera planta alta de la misma vivienda
Por el norte partiendo de vértice noreste hacia el oeste lindera con la pared medianera de la segunda planta alta de la casa N° 22 en siete metros veinte centimetros, luego gira hacia el sur en tres metros, gira hacia el oeste en tres metros, lindando con el vació hacia el patio interior de la misma vivienda
Por el Sur lindera con la pared medianera de la segunda planta alta de la vivienda N° 24 en diez metros veinte centimetros
Por el este lindera con el vacío hacia el área comunal y caminarías en 6 ml
Por el oeste partiendo del vértice sur oeste hacia el norte con la pared medianera de la segunda planta alta de la casa N° 28 en tres metros
Doscientos cinco metros once decimetros cuadrados, construidos. de Sup.
SOLVENCIA. La vivienda descrita se encuentra libre de gravamen.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	2.626	21/10/2005	36.911
Compra Venta	Compraventa	1.145	28/04/2008	15.578

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 2 **Compraventa**

Inscrito el : viernes, 21 de octubre de 2005

Tomo: 1 Folio Inicial: 36.911 - Folio Final: 36.940
Número de Inscripción: 2.626 Número de Repertorio: 5.132
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia jueves, 22 de septiembre de 2005
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:
Compraventa Vivienda No. 23 Modelo Marina y Estacionamiento No 16 del Conjnto ResidencialGenovesa

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	17-02850049	Ruilova Cadena Gladys Mercedes	Casado(*)	Manta
Vendedor	80-0000000006957	Compañia Inmobiliaria Teamco Sociedad A		Manta

2 / 2 **Compraventa**

Inscrito el : lunes, 28 de abril de 2008

Tomo: 27 Folio Inicial: 15.578 - Folio Final: 15.600
Número de Inscripción: 1.145 Número de Repertorio: 2.181
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia miércoles, 09 de abril de 2008
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:
Compraventa de Vivienda No. 23 Modelo Marina, Etapa M4 del Conjunto Residencial Genovesa Primera Etapa y Estacionamiento No. 16 Conjunto Residencial Genovesa.
La hipoteca que existia a favor del Banco del Pichincha , en la misma fecha de la comrpraventa, actualmente se encuentra cancelada con fecha Diciembre 12 del 2011.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	17-11390326	Erbs Estupiñan Jorge Luis	Soltero	Manta
Vendedor	17-02850023	Estupiñan Didonato Jorge Eduardo	Casado	Manta
Vendedor	17-02850049	Ruilova Cadena Gladys Mercedes	Casado	Manta

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

Libro	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2626	21-oct-2005	36911	36940

TOTAL DE MOVIMENTOS CERTIFICADOS:

Libro	*Número de Inscripciones*	*Libro*	*Número de Inscripciones*
Compra Venta	2		

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

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

Emitido a las 11:53:44 del viernes, 08 de junio de 2012

A petición de: Guillermo Pace

Elaborado por Yoyi Alexa Cevallos Bravo

1305243261

VALOR TOTAL PAGADO POR EL CERTIFICADO: $ 7

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.

Abg. Jaime E. Delgado Intriago

Firma del Registrador

REGLAMETO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
"CONJUNTO RESIDENCIAL GENOVESA"

CAPITULO # 1
DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El Conjunto Residencial "Genovesa" actualmente se encuentra bajo el régimen de propiedad horizontal y se encuentra en proceso de construcción, Por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad del conjunto " GENOVESA", así como su administración, uso conservación y reparación.
Las presentes normas tiene por objeto establecer los procedimientos que se deben observar para llevar a efecto la buena convivencia, vigilancia y seguridad de los copropietarios y moradores del Conjunto Residencial Genovesa, regular el comportamiento de los residentes, visitantes, guardias de seguridad, demás trabajadores, constructores en general a todos y cada uno de los que de forma directa o indirecta tengan relación con el Conjunto Residencial Genovesa.

Art. 2.- El Conjunto Residencial "Genovesa" se compone de bienes exclusivos y bienes comunes:

a) Son bienes exclusivos o privados los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como son las casas, terrenos adicionales y los estacionamientos; y,
b) Son bienes comunes todos los demás que se definen como tales en la ley y en el presente reglamento interno como las calles , avenidas, parterres, áreas verdes o de recreación, los ingresos vehiculares, peatonales, caminerias, jardines, piscinas, etc.

Art. 3.- El Reglamento de propiedad Horizontal del Conjunto Residencial "Genovesa" son las normas de convivencia, seguridad y vigilancia, que tiene como fin conseguir el bienestar de todos y cada uno de los propietarios y moradores.

CAPITULO # 2

DEL CONJUNTO RESIDENCIAL

Art. 4.- El Conjunto Residencial "Genovesa" se encuentra ubicado en la manzana #1, lote # 1 de la Urbanización Mantazul perteneciente a la parroquia Manta, sector Barbasquillo, cantón Manta, provincia de Manabí y está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

Se compone de ciento dieciocho viviendas (118), de dos modelos distintos: Costaneras y Marinas; implantadas sobre un área de terreno de 61.20 m2 existiendo a la vez algunas viviendas con terreno adicional, el conjunto cuenta con 120 estacionamientos, área de circulación peatonal, circulación vehícular, área de esparcimiento, tres piscinas, una sala de reunión, 1 conserjería, 1 guardería, dos garitas de guardianía.

Art. 5.- En los planos del Conjunto Residencial "Genovesa", adjuntos, de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, se fijan los linderos, dimensiones, y ubicación del Conjunto; la distribución de las viviendas y de cada una de sus plantas, las especificaciones de los estacionamientos y las especificaciones de los espacios circulación, instalaciones y demás bienes comunes del Conjunto.
Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento ya que regulan y determinan los bienes exclusivos y los comunes como también la relación entre los copropietarios, sus derechos y obligaciones.

CAPITULO # 3

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

Art. 6.- BIENES EXCLUSIVOS.- Las viviendas, los terrenos adicionales, los estacionamientos son de uso exclusivo, singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Está incluido en el dominio el interior de las paredes medianeras, hasta la mitad del espesor.
Son paredes medianeras las que separan una vivienda con otra de distinto dueño, las que separan las viviendas de los espacios comunales, de circulación, de los ductos de las instalaciones de servicio general, las paredes que delimitan las viviendas hacia el exterior son de propiedad exclusiva exceptuando las fachadas, la propiedad exclusiva incluye las ventanas, los marcos, las puertas, los vidrios, las cerraduras.

29 NOV 2005

En el caso de los estacionamientos, se tomarán como medianeras las líneas guías, de las cuales exactamente la mitad corresponderá a cada uno de los propietarios.
En el caso de los terreno adicionales el interior de las paredes medianeras serán de propiedad exclusiva y las paredes exteriores serán comunales dejando establecido que deberán tener el mismo tratamiento de las fachadas de la viviendas.

Art. 7.- MANTENIMIENTO.- A cada propietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de mantenimiento, administración y reparación de sus bienes exclusivos así como el pago de las tasas por servicios de luz eléctrica, agua, teléfono, etc de uso de su propiedad, y de los impuestos que a ellos les correspondan.
En lo referente a los recubrimientos exteriores de las viviendas, así como de los cerramientos de terrenos adicionales (pintura) le corresponderá a cada propietario cubrir estos gastos sin embargo los copropietarios están obligados a usar el mismo tipo pintura así como el color establecido para todo el conjunto.

Art. 8 .- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes todos los elementos y partes del Conjunto Residencial "Genovesa" que no tiene carácter de exclusivos, los cuales están sometidos bajo el 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 esta establecida en el presente reglamento.
Se consideran bienes comunes: las calles, avenidas, aceras, parterres, áreas verdes, áreas de recreación, piscinas, sala de reuniones, guardería, guardianías, conserjería, áreas de circulación peatonal (pasajes), áreas de circulación vehicular, los ingresos a las caminerías, las instalaciones de los servicios generales y las que se construyan en el futuro con estos propósitos.

Art. 9.- DERECHOS DE LOS USARIOS.- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso de los bienes comunes del conjunto residencial "Genovesa" y en la obligaciones inherentes al régimen de Propiedad Horizontal, con la excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias de no haber el propietario pasado esta obligación al arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético en el contrato firmado por las partes.

Art. 10.- GASTOS DE ADMINISTRACION.- Los gastos de reparación, administración, conservación, reposición y o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento, que ha sido calculado de acuerdo con la álicuta que le corresponde a cada uno.
Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, los cuales serán por cuenta del responsable.
Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de los daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general con la o las personas que por cualquier motivo usen su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del Conjunto.

CAPITULO # 4.-

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Art. 11.- DE LOS DERECHOS.- Son Derechos de los copropietarios los siguientes:

a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley y por este reglamento.
b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del Conjunto "Genovesa" en la proporción que le corresponda y usar de ellos con las limitaciones impuestas por la ley y por este reglamento.
c) Concurrir con puntualidad a las reuniones y asambleas de copropietarios y ejercer su derecho a expresión, de voto, de petición y, en general hacer uso de las demás atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado.
d) Colaborar y asesorar en el establecimiento de las normas y los procedimientos para un mejor control en el sistema de seguridad.
e) Colaborar y asesorar en el establecimiento de las normas y los procedimientos para un mejor uso de las instalaciones y áreas comunales
f) Solicitar a los guardias y conserjes aclaraciones sobre sucesos acaecidos que ameriten ser investigados.

Art. 12.- DE LAS OBLIGACIONES GENERALES.- Son obligaciones de los copropietarios las siguientes:

a) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que normen el Régimen de Propiedad Horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la Asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que esta le confiera.
b) Permitir al Administrador la inspección de su vivienda en caso de daños producidos a las instaciones generales, quejas de copropietarios, y en fin cuando este lo considere necesario.
c) Notificar al Administrador el nombre, dirección y teléfono de la persona que quede encargada si el copropietario se ausenta por más de tres días, para que pueda actuar en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia, no obstante en caso de emergencia fortuita el administrador no tendrá acceso a la vivienda de forma inmediata pudiendo evitar de esta forma desgracias.
d) Introducir cláusula especial en los contratos de arrendamiento o enajenamiento, limitación de dominio, comodato, anticresis, etc que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquiriente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones tomadas por la asamblea de copropietarios.
e) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, mantenimiento, prima de seguros, mejoras de los bienes comunes del conjunto de acuerdo a la tabla de cuotas que se establezcan conforme al cuadro de alícuotas. 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 legal correspondiente.
f) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del conjunto.
g) Los copropietarios tiene la obligación de respetar y hacer respetar las leyes y normas de este reglamento.

Art. 13.- <u>DEL CONTROL DE LA AREAS COMUNES.-</u>

a) En caso de celebraciones o festejos que se realicen en los domicilios, en las áreas comunes o en el salón de reuniones los copropietarios son responsables de los actos de sus invitados.
b) Está totalmente prohibido utilizar las áreas comunales para ingerir bebidas alcohólicas, hacer ruido con música a alto volumen y demás actos que atenten contra la paz, tranquilidad y buenas costumbres de los vecinos.

c) Los copropietarios que hagan uso de las instaciones o áreas de recreación están obligados a observar las normas de educación, buenas costumbres, así como recoger toda la basura y dejar el lugar en las mismas condiciones.

d) No se permitirá que personas ajenas al conjunto se reúnan en las áreas verdes, áreas comunes, playas de estacionamiento, caminerías, etc, a excepción de ser invitados por uno de los copropietarios y respetando las normas de seguridad, paz y tranquilidad para una buena convivencia; es obligación de los copropietarios avisar al administrador para tomar los correctivos necesarios.

e) Esta prohibido incinerar cualquier tipo de desechos sean estos: madera, basura, montes u otros bajo pretexto de realizar limpieza.

f) Los copropietarios que deseen realizar pic-nic están en la obligación de dejar limpias las instalaciones que usaron, depositando los restos de alimentos, fundas plásticas etc.

g) Los Copropietarios que usen las instalaciones del área de piscinas están en la obligación de recoger la basura así como no ingresar con alimentos ni bebidas a las mismas, no podrán ser usadas como un lugar para ingerir alcohol ni tampoco para juegos con pelotas, deberán cuidar las áreas verdes y de plantas.

h) Los copropietarios, usuarios y demás tienen la obligación de caminar por las áreas designadas para este propósito, se prohibe pisar y dar mal uso a los espacios con cesped.

i) Los copropietarios que deseen usar el salón de uso comunal deberán solicitarlo con un tiempo de anticipación a la administración, deberán respetar la normas de uso y como corresponde observar las normas de buena educación y costumbres en lo referente al volumen así como a la limpieza del local.

j) Los vehículos motorizados podrán circular dentro del conjunto a una velocidad máxima permitida de 30 km. por hora, observando las leyes de tránsito vigentes.

k) Está prohibido el estacionamiento permanente de vehículos en las vías así como también en las áreas comunales, aceras y parterres.

l) Con el fin de evitar accidentes, no esta permitido realizar prácticas de manejo por las calles del conjunto.

m) Los copropietarios deberán hacer uso de su respectivo estacionamiento y si es el caso de una visita esta deberá estacionar su vehículo de manera paralela a la acera, controlando el no obstaculizar las salidas de los garajes.

n) No se permite el juego de pelota o la práctica de deportes en la avenidas ni en las calles del conjunto ni tampoco en las áreas de circulación peatonal,

29 NOV 2005

ni tampoco a poner objetos que obstaculicen el paso de los otros copropietarios.

Art. 14.- DE LAS MASCOTAS:

a) Por respeto y consideración con los otros copropietarios así como por elemental sentido de humanidad, se recomienda no dejar sus mascotas solas por muchos días, pues sus llantos y ladridos perturban la tranquilidad y causan malestar.
b) No está permitido deambulen libremente por las calles, pasajes peatonales y áreas comunes, ya que pueden causar accidentes.
c) Si desea sacar a pasear a su mascota, deberá obligatoriamente hacerlo con su respectivo collar y cadena de seguridad.
d) Los copropietarios están en la obligación de cuidar que sus mascotas hagan sus necesidades biológicas en el patio de su vivienda y no en los ingresos de las viviendas de sus vecinos ni tampoco en las áreas de recreación, áreas verdes, caminerías, estacionamientos etc.
e) Los propietarios de mascotas deberán comprometerse a mantenerlos con las vacunas y los controles sanitarios al día

Art. 15.- DE LA RECOLECCIÓN DE BASURA.-

a) La basura debe ser sacada en fundas de basura plásticas, colocadas dentro de los tachos y no pueden ser dejadas en fundas expuestas libremente.
b) La basura deberá ser sacada en los horarios y días en los que se realice la recolección, no se permite dejarla afuera el día anterior por que podría derramase el contenido causando un foco de infección, y mal aspecto al conjunto.

CAPITULO # 5

ART. 16.- DE LAS PROHIBICIONES.- Esta prohibido a los copropietarios, arrendatarios, usuarios y en general a todas las personas que ejerzan derecho sobre los bienes exclusivos del conjunto:

a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del conjunto.
b) Modificar las distribuciones de tabiquería, de estructura, de fachada o de mampostería de su propiedad exclusiva queda absolutamente prohibido solo podrá hacerlo rigiéndose obligatoriamente y de forma estricta a los

planos arquitectónicos y estructurales de crecimiento de las viviendas, planos adjuntos aprobados por el Ilustre Municipio de Manta, para lo que deberán contratar un profesional calificado ya sea este un ingeniero civil y o un arquitecto.

c) Cambiar o alterar de alguna forma las fachadas ni siquiera en lo referente a la pintura exterior, deberá respetar estrictamente los colores, los tonos y el diseño actual.

d) Hacer uso abusivo de su vivienda contrariando el destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.

e) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueros construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos o la seguridad del conjunto.

f) No podrá establecer o instalar en las viviendas o estacionamientos lo siguiente: depósitos, bodegas, almacenes, pensiones, talleres, fábricas, restaurantes, bares, clubes, centros nocturnos, centros sociales, centros de salud, laboratorios, peluquerías, salones de belleza, aulas de educación, centros de conferencia, tiendas, despensas, dependencias de administración pública o privada, centros de medicina infantil o de enfermedades infecciosas, realizar reuniones de obreros, u operarios en los bienes comunales, y en general realizar actividades, distintas al destino natural de las mismas que son para vivienda.

g) Instalar máquinas que produzcan ruido, vibraciones, que interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica o de cualquier otro servicio, o que perturben la tranquilidad y paz de los vecinos.

h) Almacenar substancias explosivas, tóxicas, insalubres o mal olientes.

i) Mantener abiertas las puertas de sus bienes exclusivos integrándose con las áreas de circulación o bienes comunales y usar estas como salas de espera o antesalas.

j) Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan el área de su bien exclusivo.

k) Tener mascotas en la parte frontal de su vivienda, o dejarlas deambular por los espacios comunes.

l) Sacar a pasear a sus mascotas sin el debido collar y correa.

m) Utilizar los espacios comunes, áreas de recreación, estacionamientos, áreas de circulación para almacenar objetos o para reuniones de trabajo.

n) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios publicitarios o de venta: ni en las fachadas, ni en los vidrios, ni en las puertas ni en las áreas de uso

29 NOV 2005

común, etc. En la puerta solo se permitirá poner el número que identifique la vivienda.

o) Instalar antenas de radio, televisión, etc en las áreas comunes, lo podrá hacer solamente sobre su vivienda siempre y cuando no cause molestias y las instalaciones estén bien realizadas.
p) Queda terminantemente prohibido colgar ropa, alfombras, etc en las ventanas, en los balcones, en las fachadas, en las áreas de uso comunal, para esto cada vivienda cuenta con un patio interior.
q) Poner la basura en ningún lugar fuera de los lugares destinados para este propósito, respetando las normas del uso de fundas y recipientes destinados para este propósito.
r) El propietario, usuario, arrendatario o cualquier persona que ejerza derechos sobre el bien exclusivo será solidariamente responsables de sus empleados domésticos, trabajadores, visitas y terceros que tengan relación con el copropietario, por los actos que contraríen los reglamentos o las leyes.
s) Instalar cortinas o cualquier adorno exterior que distorsionen la armonía del conjunto.
t) Los copropietarios que arrienden su bien exclusivo deberá respetar en la suscripción del contrato el Art. 9 del presente reglamento.
u) Dar alojamiento a personas con enfermedades infecto contagiosas o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los vecinos.
v) Se prohibe expresamente preparar mezclas de cemento o similares o el acopio de material sobre las calle, avenidas, áreas comunes, áreas de circulación peatonal o vehicular.
w) Realizar actos contrariós a las leyes, reglamentos, normas y disposiciones de la asamblea de copropietarios o de este reglamento.

CAPITULO # 6

Art. 17.- DE LAS SANCIONES.- Para EL caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la ley de propiedad horizontal o de este reglamento interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan:

a) Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
b) Imposición de multa de hasta un salario minimo vital.

DOY FE: Que las precedentes reproducciones xeroscopicas en [illegible] fojas útiles, concuerdan fielmente con sus originales; Manta, 18 AGO 2007

Dr. [illegible]
Notario
Manta

c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal o sumario ante un juez competente de esta ciudad, a las indemnizaciones a las que hubiere lugar y podrá ordenar la suspensión de los actos u obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.
d) Los copropietarios que no cancelaren dentro del plazo señalado la cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la cuidad por el administrador del conjunto, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en el que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el directorio de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de estos por la asamblea de copropietarios.
e) Como otra medida se suspenderán los servicios de uno o varios así como también la prohibición del uso de todos los bienes de uso comunal, cuando se encuentren en mora dos o mas meses en las cuotas de mantenimiento esta medida sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
f) Publicar periódicamente la nómina de los copropietarios morosos en los medios acostumbrados por la administración.

Art. 18.- El Administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios o usuarios, salvo por circunstancias especiales o por fuerza mayor debidamente justificada, no pudiera hacerlo de inmediato.
En caso de negligencia comprobada, el administrador será responsable de todo el perjuicio que ocasionare a los copropietarios o usuarios o al conjunto y podrá ser destituido por la asamblea, en lo que sea su competencia.

Art. 19 .- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios a la ley, a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubiesen votado a su favor, salvo que el juez ordene su suspensión. Dicha impugnación, solo podrá ejecutarse dentro de los diez primeros días

2 9 NOV 2005

subsiguientes al acuerdo o a la notificación que se le hiciere al copropietario si no hubiese asistido a la reunión en la que se tomo la resolución.

CAPITULO # 7.- DE LA ADMINISTRACIÓN.-

Art.- 20 Son órganos de la administración del conjunto: La Asamblea de Copropietarios, El Directorio y el Administrador.

Art.- 21 ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La Asamblea está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios; regula conservación y administración del conjunto así como las relaciones entre los condueños, aunque no concurran a la asamblea o voten en contra.

Art.- 22.- La Asamblea estará presidida por el Director, y a falta de este por el primer vocal o siguiente en orden de designación. Es obligatoria la asistencia del administrador y del secretario. En caso de ausencia del Administrador, se procederá de acuerdo con el Art. Literal b).

Art. 23.- SESIONES.- La asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente dos veces al año, en los primeros días del mes de Enero y en Julio de cada año calendario y, extraordinariamente, cuando lo juzgue necesario el Director, lo solicite el administrador, o por lo menos cinco copropietarios.

La asamblea en cualquier caso, será convocada por el director y cuando este no lo hiciere por petición del administrador o de los cinco o más copropietarios dentro de ocho días de solicitada, la convocatoria a la asamblea lo harán cualquiera de estos en forma directa y se hará constar expresamente la negativa del director para convocarla.
Las convocatorias serán por escrito con la debida anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en la que se deberá celebrar la asamblea y dejara constancia de los puntos a tratarse.

Art.- 24.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La asamblea podrá reunirse en cualquier momento sin convocatoria, siempre y cuando concurran todos los copropietarios, en cuyo caso se tratara de una asamblea universal.

Art.- 25.- QUORUM.- El quórum para la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que represente al 51 % de las alícuotas del

DOY FE: Que las precedentes reproducciones xeroscópicas en [redacted] fieles, a simple vista se ven que son iguales a sus originales, Manta 18 AGO 2007

Dr. [illegible]
Notario
Manta - Ecuador

Dr. Cumbrico Cuadra Mendez
Notario Público Cuarto
Manta

NOTARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA
AB. VIELKA REYES VINCES
REPUBLICA DEL ECUADOR
V.R.V.
MANTA

conjunto. Si no hubiere ese quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, esta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera sea el número de copropietarios asistentes o porcentaje de sus alícuotas correspondientes, con excepción de aquellos caso en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, descritas en este reglamento.

Art.- 26.- REPRESENTACION.- Los copropietarios pueden participar en la Asamblea con todos los derechos, en forma personal o por medio de representantes.

Art. 27.- DERECHO DE ASISTENCIA.- Es el copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la asamblea y no su arrendatario, usuario o comodatario, salvo los casos contemplados en el articulo anterior que vaya en calidad de representante.

Art. 28.- DERECHO DE VOTO.- Cada Copropietario tiene derecho a votar de acuerdo con su porcentaje (alícuota) sobre los bienes del conjunto.

Art. 29.- VOTACIONES.- Las decisiones de la Asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 50 %, salvo en los casos en los que la ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes. Cada copropietario tendrá derecho al voto en proporción a su alícuota.
Se requerirá el 70 % de los votos de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al reglamento interno, las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura, cambios arquitectónicos, fachadas de las viviendas, colores de pintura, el cambio de uso de las áreas, rever decisiones de la asamblea.

Art. 30.- DE LA ASAMBLEA GENERAL.- Son atribuciones y deberes de la Asamblea General los siguientes:

a) Nombrar y remover al Directorio de la asamblea, al administrador y fijar la remuneración de este (administrador).
b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
d) Establecer entre los copropietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y la conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.

2 9 NOV 2005

e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 29. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
g) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus viviendas cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del Conjunto Residencial o de la vivienda.
h) Aprobar el presupuesto anual que presente el administrador y modificarlo cuando se requiera.
i) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y de manera especial cuando termine su período.
j) Sancionará a los copropietarios que infringieren la ley de propiedad horizontal, su reglamento o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sea su competencia.
k) Conocer y resolver cualquier asunto que este determinado en la ley de propiedad horizontal, su reglamento o el presente reglamento interno, las ordenanzas municipales y que sea de interés general para los copropietarios, en los casos que sea su competencia.
l) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando estas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos y al reglamento interno, o no resultaren convenientes para los intereses del Conjunto. Las actas de las Asambleas serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del Director, del secretario, quienes podrán delegar a una comisión de tres copropietarios para que redacten el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

CAPITUO # 8.- DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO, DEL COMISARIO.-

Art. 31.- El directorio esta integrado, por el director, dos vocales principales, dos vocales suplentes, un secretario y un administrador quien hará las funciones de secretario al no estar este presente, sin derecho al voto.

Art. 32.- DEL DIRECTORIO.- Los miembros del Directorio serán nombrados por la Asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art. 33.- Para ser Director, vocal o secretario se requiere ser copropietario del Conjunto. Los cargos serán desempeñados de forma honorífica. En el caso de falla o impedimento temporal o definitivo del director, actuará el vocal principal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a su vez serán convocados a sus respectivos suplentes.

Art. 34.- Son Atributos del director:

a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea General de copropietarios.
b) Asumir provisionalmente las funciones del administrador, en caso de falta o impedimento d éste hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.
c) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales, reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por esta.

Art. 35.- Son atribuciones de los vocales: contribuir con el director en las funciones de este y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea y por las leyes y reglamentos.

Art. 36.- DEL ADMINISTRADOR.- El Administrador del Conjunto sera elegido por la asamblea general para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente por períodos iguales. Para ser Administrador no se requiere ser copropietario.

Art. 37.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR.-

a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Conjunto Residencial "Genovesa" en lo relacionado con el Régimen de Propiedad Horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuota, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesiten poder o cláusulas especiales determinadas en Código de Procedimiento Civil.
b) Administrar los bienes del Conjunto con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las mediadas necesarias para la conservación de estos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del director.

29 NOV 2005

d) Presentar a la consideración de la Asamblea, con la periodicidad que esta señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo conjuntamente con el informe del comisario.

e) Recaudar dentro de los cinco primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.

f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la Asamblea, y en caso de mora de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.

g) Ordenar la reparación en los daños ocasionados a los bienes comunales de Conjunto a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.

h) Solicitar al juez la imposición de la multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.

i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del Conjunto, hasta los montos señalados por la asamblea.

j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza, de los bienes comunes, así como la contratación de guardias de seguridad y jardineros y señalar las remuneraciones del personal. Las remuneraciones deberán ser aprobadas por la Asamblea General y forman parte del presupuesto de gastos anual.

k) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.

l) Conservar en orden los títulos del conjunto, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el Conjunto.

m) Conservar copia certificada de las escrituras del los terrenos en los que está construido el Conjunto, así como los planos arquitectónicos, estructurales hidrosanitarios, eléctricos, de las instalaciones generales aprobados por el Municipio y otros documentos, todos los cuales formarán un banco de información oficial del Conjunto. Toda esta información deberá ser entregada a su sucesor por medio de un acta de entrega recepción.

n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias, girar contra ellas con la autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las

DOY FE: Que las precedentes reproducciones xeroscopicas en [redacted] útiles, anverso a sus originales, Manta 18 AGO 2007

Dr. Carlos Jaime Pinto
NOTARIA CUARTA
Manta - Ecuador

deudas comunes y, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.

o) Llevar con sujeción a los principios contables, la contabilidad de la administración del conjunto.
p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del conjunto, con la indicación de sus respectivas cuotas de derechos de bienes exclusivos y demás datos.
q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del conjunto.
t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y ordenes emanadas de la Asamblea General.
v) Cumplir con todas las demás funciones y obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

Art. 38.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El secretario será elegido por la asamblea general por el período de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por períodos iguales. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecute e l directorio y el administrador del conjunto. Sus funciones son honoríficas.

Art. 39.- DEL COMISARIO.- Son funciones del comisario, revisar los documentos de contabilidad y administración en cualquier instante e informar al director y/o asamblea de copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

Art. 40.- DIPOSICIONES GENERALES.-

Los Casos no previstos en este reglamento y que no puedan ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la

29 NOV 2005

CONFORME CON SU ORIGINAL CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, AL QUE ME REMITO. A PETICIÓN DE PARTE INTERESADA, CONFIERO ESTE PRIMER TESTIMONIO ENTREGADO A LOS VEINTDOS DIAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL CINCO. ESCRITURA NUMERO: OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO. DOY FE.-

CERTIFICO: Que la Escritura Pública de Unificación y Constitución al Régimen de PROPIEDAD Horizontal del Conjunto Residencial "Genovesa" autorizada ante la Notaría Cuarta de Manta, el 14 de Abril del 2005, otorgada por la Sra. María Mercedes Bustupiñán, en representación de la Compañía - Inmobiliaria TAMCO Sociedad Anónima, queda legalmente inscrita bajo el No. 10 del REgistro de Propiedad Horizontal, anotada en el Repertorio General No. 2468 en ésta fecha.

Manta, Mayo 23 del 2005

Dr. Patricio F. García
Registrador de la Propiedad
Cantón - Manta

Dr. Jaime Zambrano Chiriboga
Notario Público Cuarto
Manta - Manabí

NOTARIA CUARTA
Manta - Manabí

Copia fiel del original, Manta 18 AGO 2007

Asamblea General de copropietarios mediante resolución adoptada por mas del 50% de los asistentes.

MANTA

dic 6/011

PH H 003-4122

Notario Público Cuarto
Manta - Manabí

minuta que las comparecientes la ratifican y complementada con sus documentos habilitantes, queda constituida en Escritura Pública conforme a Derecho. I, leída enteramente esta Escritura en alta y clara voz por mí, la aprueban y firman. Se cumplieron los preceptos legales, se procedió en unidad de acto. **DOY FE.–**

Jorge Luis Erbs Estupiñan
C.C. No.- 171139032-6
Vendedor.

Gladys Mercedes Ruilova Cadena
C.C. No.- 170285004-9
Compradora.

Ab. Vielka Reyes Vinces
NOTARIA PRIMERA ENCARGADA
CANTON MANTA

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTE PRIMER TESTIMONIO QUE SELLO Y FIRMO EN MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO.

Ab. Vielka Reyes Vinces
NOTARIA PRIMERA ENCARGADA
CANTON MANTA