



NOTARÍA 7

Cantón Manta

Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem



132010123

TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA

COMPRAVENTA

De

INMOVILIARIA TEAMCO S.A.

Otorgado por

CARLOS EDUARDO TORRES COVERA

A favor de

USD \$ 363.60

Cuántia

PRIMERA

Copia

Autorizado por el Notario

Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem

PROTOCOLO

2015-13-08-007-P00313

Registro N°

04

SEPTIEMBRE

2015

Manta, de de

Factura: 002-002-000000696



20151308007P00313

NOTARIO(A) TITO NILTON DIOMEDES VICENTE MENDOZA GUILLEM

NOTARIA SEPTIMA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO



Escritura N°:		20151308007P00313					
ACTO O CONTRATO:							
COMPRVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		4 DE SEPTIEMBRE DEL 2015					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que lo representa
Jurídica	INMOBILIARIA TEAMCO S.A.	REPRESENTADO POR	RUC	179181158501		VENDEDORA	GUILHERMO OSWALDO VACA MONTESDEOCA
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	TORRES COVENA CARLOS EDUARDO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CEDEULA	1306217058	ECUATORIANA	COMPRADOR(A)	
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón		Parroquia			
MANABI		MANTA		MANTA			
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:		353.60					

NOTARIO(A) TITO NILTON DIOMEDES VICENTE MENDOZA GUILLEM

NOTARIA SEPTIMA DEL CANTON MANTA

2015	13	08	07	P00313
------	----	----	----	--------

CONTRATO DE COMPRAVENTA.- OTORGA LA INMOBILIARIA TEAMCO SOCIEDAD ANÓNIMA LEGALMENTE REPRESENTADA POR SU GERENTE GENERAL SEÑOR GUILLERMO OSWALDO VACA MONTESDEOCA; A FAVOR DEL SEÑOR CARLOS EDUARDO TORRES COVEÑA.-



CUANTIA : USD \$ 363,60

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día viernes cuatro de septiembre del año dos mil quince, ante mi abogado **TITO NILTON MEMDOZA GUILLEN**, Notario público séptimo del Cantón Manta, comparecen y declaran, en calidad de VENDEDORA la Compañía Inmobiliaria TEAMCO SOCIEDAD ANÓNIMA, debidamente representada por el señor GUILLERMO OSWALDO VACA MONTESDEOCA, casado, en calidad de Gerente General y como tal Representante Legal, tal como lo justifica con la copia de nombramiento que se adjunta al Protocolo como habilitante; y a quien doy fe de conocer en virtud de haberme exhibido la cédula de ciudadanía, cuya copia certifica por mi, agrego a esta escritura. El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad de Manta; por otra parte comparece en calidad de "COMPRADOR", el señor CARLOS EDUARDO TORRES COVEÑA casado con la señora ESMILDA ORALIA CEVALLOS ZAMBRANO, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido sus cédulas de ciudadanía, cuya copia fotostática debidamente certificada por mí agrego a esta escritura. el compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad de Manta. Advertidos que fueron los comparecientes por mí, el Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como

Dr. Tito Nilton Memdoza Guillen
NOTARIO SÉPTIMO
DEL CANTÓN MANTA
MANABÍ - ECUADOR

examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura de COMPRAVENTA, sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me piden que eleve a escritura pública el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑOR NOTARIO:** 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 GUILLERMO OSWALDO VACA MONTESDEOCA, en calidad de Gerente General y como tal Representante Legal de la compañía Inmobiliaria TEAMCO S.A., tal como consta en el nombramiento que se adjunta como habilitante de este instrumento, a quien en adelante y para efectos del presente contrato se le denominará simplemente como "LA VENDEDORA", y por otra, el señor CARLOS EDUARDO TORRES COVEÑA, casado con la señora ESMILDA ORALIA CEVALLOS ZAMBRANO a quien en adelante y para los efectos del presente contrato se le denominará simplemente como "El Comprador". Los comparecientes son mayor de edad, domiciliados en esta ciudad de Manta respectivamente.

SEGUNDA.- ANTECEDENTES: UNO) Mediante escritura pública otorgada el veintiuno de diciembre del dos mil uno, ante el Notario Noveno de Quito, Doctor Gustavo Flores Uzcategui, inscrita el primero de febrero del dos mil dos en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, La Compañía Inmobiliaria TEAMCO Sociedad Anónima, adquirió el lote de terreno de treinta hectáreas de superficie, situado en el punto denominado Barbasquillo, del Cantón Manta, provincia de Manabí. **DOS)** La compañía Inmobiliaria TEAMCO Sociedad Anónima es la promotora del proyecto denominado "Mantazul", el mismo que se encuentra sometido bajo el régimen de propiedad horizontal. Los linderos generales del lote de terreno de acuerdo a la Unificación autorizada por el Ilustre Municipio de Manta con oficio número 016-1929, donde se levanta el proyecto



inmobiliario "Mantazul" son los siguientes: **FRENTE:** setenta y tres metros lineales con dos decímetros lineales más cuarenta metros lineales con ochenta decímetros lineales con la Avenida Principal. **SEÑALADO:** Sesenta y tres metros lineales con sesenta y ocho decímetros lineales mas ángulo de sesenta y cuatro grados hacia la parte externa y cincuenta y nueve metros lineales con setenta decímetros lineales mas ángulo de sesenta grados hacia la parte izquierda y con ochenta y siete metros lineales con cuatro decímetros lineales con los herederos del señor Pedro Reyes Delgado. **COSTADO DERECHO:** Veinticinco metros lineales con treinta decímetros lineales más veintiocho metros lineales con treinta y nueve decímetros lineales más cincuenta y dos metros lineales con noventa y ocho decímetros lineales con la Calle Pública. **COSTADO IZQUIERDO:** Treinta y un metros lineales con noventa y cuatro decímetros lineales más noventa y siete metros lineales con cincuenta decímetros lineales más sesenta metros lineales con ochenta y dos decímetros lineales con la Calle "A". Con un **AREA TOTAL DE:** Dieciséis mil cero treinta y tres metros cuadrados con noventa y cuatro decímetros cuadrados. **TRES)** Mediante declaratoria otorgada por el Señor Alcalde del Ilustre Municipio de Manta, Ingeniero Jorge O. Zambrano Cedeño, con fecha ocho, de Diciembre del dos mil cuatro, autorizó la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal, al referido Conjunto Residencial denominado GENOVESA, planificado en la manzana Uno, lote Uno, de la Urbanización Mantazul ubicado en la calle sin nombre del barrio Jesús de Nazareth - Valle del Gavilán de la parroquia y cantón Manta, asignándole el Código número ciento treinta y tres. La Unificación de lotes y la Declaratoria del Régimen Propiedad Horizontal se protocolizó en la Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, con fecha catorce de Abril del dos mil cinco e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta con fecha 23 de Mayo del dos mil cinco. **TERCERA.-**

Dr. Tito Nilton Mendoza Guillen
NOTARIO SÉPTIMO
DEL CANTÓN MANTA
MANABÍ - ECUADOR

COMPRAVENTA: Con los antecedentes, la compañía Inmobiliaria TEAMCO Sociedad Anónima, da en venta y perpetua enajenación a favor del señor CARLOS EDUARDO TORRES COVEÑA, el **ESTACIONAMIENTO NUMERO 2: Área: 12.50 m², del conjunto habitacional genovesa con las siguientes medidas y linderos**, el 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 la avenida de acceso en 2.50 ml. Por el sur: Lindera con el área común en 2.50 ml. Por el este: Lindera con el área de caminerías y área común en 5 ml. Por el Oeste: Lindera con el estacionamiento # 3 en 5 ml **CUADRO ALICUOTA: ÁREA NETA 12.50 m², alícuota de 0,0006 %, ÁREA DE TERRENO 9.09 m², ÁREA COMÚN 3.32 m², ÁREA TOTAL 15.82 m².** Se precisa y se aclara que la venta se refiere a la totalidad del lote de terreno expresada en la alícuota antes determinada. Sin embargo de determinarse la alícuota, linderos, cabida y superficie del inmueble, la presente venta se realiza como cuerpo cierto.

CUARTA.- PRECIO: El precio de la compraventa del inmueble descrito e individualizado es de trescientos sesenta y tres con sesenta dólares de los Estados Unidos de América, **(363,60)** **QUINTA.- ACEPTACIÓN:** el Comprador, por su parte, manifiesta haber recibido con anterioridad y a su entera satisfacción la alícuota que adquiere, a satisfacción sin tener nada que reclamar a la vendedora y promotora inmobiliaria, sus usos, costumbres, servidumbres y servicios. Con este reconocimiento, la vendedora y el comprador, aceptan el presente contrato en todas sus partes, por convenir así a sus intereses mutuos. **SEXTA.- CESIONES DE DERECHOS POR SERVICIOS:** Los servicios básicos que sirven al inmueble motivo de este contrato, serán cedidos o transferidos a favor del comprador, bajo las normas y condiciones establecidas por las

CIUDADANIA 130644352-2
 VACA MONTESDEOCA GUILLERMO OSWALDO
 GUAYAS/GUAYAQUIL/CARBO /CONCEPCION/
 07 MAYO 1980
 012- 0336 09524 M
 GUAYAS/ GUAYAQUIL
 CARBO /CONCEPCION/ 1980

[Signature]



ECUATORIANA***** E3313V222E
 CASADO NUBIA ANDREA ALAVA BRAVO
 SUPERIOR ESTUDIANTE
 GUILLERMO ROMULO VACA
 BETTY MONTESDEOCA VERA
 MANTA 30/06/2009
 30/06/2021

1201548



004

094 - 0201

1306443522

REPUBLICA DE ECUADOR
 MINISTERIO NACIONAL DEL EMPLEO
 NORMAL DE CERTIFICADO
 VACA MONTESDEOCA GUILLERMO
 OSWALDO

MANABI	CIRCUNSCRIPCION	1
MANABI	MANABI	1
CANTON	PARROQUIA	200A

[Signature]
 () PRESIDENTE DE LA JUNTA

Manta, a 18 de Agosto de 2014

Señor

GUILLERMO OSWALDO VACA MONTESDEOCA

Presente.-

De mi consideración:

Cúmpleme con informarle que la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía INMOBILIARIA TEAMCO S.A. celebrada el día 15 de agosto de 2014, tuvo el acierto de elegir a Usted en calidad de Gerente General de la misma, por un periodo estatutario de dos años, con las atribuciones constantes en el Estatuto de la misma.

La compañía fue constituida mediante escritura pública el día 24 de septiembre de 2001, ante el Notario Trigésimo Segundo del Cantón Quito, Doctor Ramiro Dávila, aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante resolución 01.Q.IJ.5297, e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón, el 22 de Noviembre del mismo año.

Según el artículo vigésimo primero del Estatuto Social, el gerente general ejerce la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía.

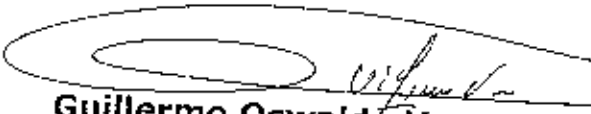
Viviana Cano

Lilián Viviana Cano Garzón

PRESIDENTE

Manta, a 18 de Agosto de 2014

Yo, GUILLERMO OSWALDO VACA MONTESDEOCA **ACEPTO** el cargo de Gerente General de la Compañía INMOBILIARIA TEAMCO S.A., para el cual he sido nombrado por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas.


Guillermo Oswaldo Vaca Montesdeoca
GERENTE GENERAL
CI.130644352-2

Registro Mercantil de Quito



REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN: QUITO

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN NOMBRAMIENTO

EN LA CIUDAD QUITO, QUEDA INSCRITO EL ACTO/CONTRATO QUE SE PRESENTÓ EN ESTE REGISTRO, CUYO DETALLE SE MUESTRA A CONTINUACIÓN:

1. RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTO DE GERENTE GENERAL

NÚMERO DE REPERTORIO:	39965
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	26/09/2014
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	13623
REGISTRO:	LIBRO DE NOMBRAMIENTOS

2. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

NATURALEZA DEL ACTO O CONTRATO:	NOMBRAMIENTO DE GERENTE GENERAL
FECHA DE NOMBRAMIENTO:	18/08/2014
FECHA ACEPTACIÓN:	18/08/2014
NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	INMOBILIARIA TEAMICO S.A.
DOMICILIO DE LA COMPAÑÍA:	QUITO

3. DATOS DE REPRESENTANTES:

Identificación	Nombres y Apellidos	Cargo	Plazo
1306443522	VACA MONTESLOCA GUILLERMO OSWALDO	GERENTE GENERAL	2 AÑOS

4. DATOS ADICIONALES:

CONST: RM# 4775 DEL 22/11/2001 NOT 32 DEL 24/09/2001 M.V.

CUALQUIER ENMENDADURA, ADERACIÓN O MODIFICACIÓN AL TEXTO DE LA PRESENTE RAZÓN, LA INVALIDA. LOS CAMPOS QUE SE ENCUENTRAN EN BLANCO NO SON NECESARIOS PARA LA VALIDEZ DEL PROCESO DE INSCRIPCIÓN, SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE.

FECHA DE EMISIÓN: QUITO, A 26 DÍA(S) DEL MES DE SEPTIEMBRE DE 2014

DR. JOSE ANIBAL PADILLA SAMANIEGO (DELEGADO POR RESOLUCIÓN Nº 002-RMQ-2014)
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. 6 DE DICIEMBRE N56-78 Y GASPAR DE VILLAROEI





REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

NUMERO RUC: 1791811555001
RAZON SOCIAL: INMOBILIARIA TEAMCO S.A.
NOMBRE COMERCIAL: TEAMCO S.A.
CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS
REPRESENTANTE LEGAL: VACA MONTES DECCA GUILLERMO OSWALDO
CONTADOR: DUARTE VALENCIA CRISTHIAN DARIO

FEC. INICIO ACTIVIDADES:	22/11/2001	FEC. CONSTITUCION:	22/11/2001
FEC. INSCRIPCION:	03/01/2002	FECHA DE ACTUALIZACION:	07/05/2014

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

COMPRA, VENTA, ALQUIILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES.

DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincia: MANABI Centro: MANTA Periferia: MANTA Ciudadela: URBANIZACION MANTAZUL, Calle: 12 Numero: 11
Manzana: 1 Carrizero: VIA SAN MATEO Referencia ubicación: FRENTE AL COLEGIO MANABI Telefono Trabajo: 052523436
Telefono Trabajo: 052523436 Fax: 052523436 Celular: 0994281757 Email: inmobiliariateamco@gmail.com

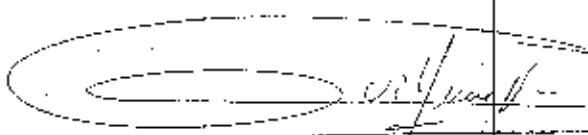
DOMICILIO ESPECIAL:

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

- * ANEXO ACCIONISTAS, PARTICIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
- * ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- * ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- * DECLARACION DE IMPUESTO A LA RENTA, SOCIEDADES
- * DECLARACION DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- * DECLARACION MENSUAL DE IVA

DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS: 1 del C01 a 001
JURISDICCION: REGIONAL MANABI (MANTABI)

ABIERTOS: 1
CERRADOS: 0


FIRMA DEL CONTRIBUYENTE



Declaro que los datos contenidos en este documento son exactos y verdaderos, por lo que asumo la responsabilidad legal que de ella se derivan (Art. 97 Código Tributario, Art. 9 Ley del RUC y Art. 9 Reglamento para la Aplicación de la Ley del RUC).

Usuario: FRI E160809 Lugar de emisión: MANTA/AVENIDA 5. ENTRE Fecha y hora: 07/05/2014 11:37:53

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES



NUMERO RUC: 1791811585001
RAZON SOCIAL: INMOBILIARIA TEAMCO S.A.

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

No. ESTABLECIMIENTO: 001 ESTADO ABIERTO MATRIZ FEC. INICIO ACT. 22/11/2001
NOMBRE COMERCIAL: TEAMCO S.A. FEC. CIERRE:
ACTIVIDADES ECONÓMICAS: FEC. REINICIO:
COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES.

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Ciudadela: URBANIZACION MANTAZUL Calle: 12 Número: 111 Referencia:
FRENTE AL COLEGIO MANABI Manzana: 1 Carretero: VIA SAN MATEO Telefono Trabajo: 052620498 Telefono Trabajo:
052613640 Fax: 052613640 Celular: 0994284757 Email: inmobiliariateamco@gmail.com


FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SRI Se verifica que los documentos de identidad y certificado de votación originales presentados pertenecen al contribuyente.

Fecha: 07 MAY 2014



Firma del Servidor Responsable
SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: Agencia:

Declaro que los datos contenidos en este documento son exactos y verdaderos, por lo que asumo la responsabilidad legal que de ella se deriva: (Art. 97 Código Tributario, Art. 9 Ley del RUC y Art. 9 Reglamento para la Aplicación de la Ley del RUC).

Usuario: FRLE180603

Lugar de emisión: MANTA AVENIDA 5, ENTRE

Fecha y hora: 07/05/2014 11:37:53



ESTRUTURA *****

ESMILDA

ESMILDA E CERVANTES ZAMBRANO

ESMILDA

ESMILDA

ESMILDA ANSEL TORRES ZAMBRANO

ESMILDA ANSEL TORRES ZAMBRANO

ESMILDA ANSEL TORRES ZAMBRANO

ESMILDA

ESMILDA

REN 0752838



REPÚBLICA DEL ECUADOR
MINISTERIO DEL INTERIOR

029

029-0275

1306217058

KUNESQUELE-RODRIGUEZ
TORRES COVESA CARLOS EDUARDO

NOVATO

NOVATO

NOVATO

NOVATO

NOVATO

NOVATO

NOVATO

TIPO: PINTADO DEL JUNT

Esmitda Corolue Cevallos Zambrano
130741461-3.



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA
Emergencias Teléfono: **RUC: 1360020070001**

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

COMPROBANTE DE PAGO

911
CERTIFICADO DE SOLVENCIA 00073606

DATOS DEL CONTRIBUYENTE 01

CIRUC: :
NOMBRES :
RAZÓN SOCIAL: CIA. EXPOSICIONARIA TELVACO S.A.
DIRECCIÓN : CONJ. RES. GENOVESA EST. 2

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALÚO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: SANCHEZ ALVARADO PAVISTA
CAJA:
FECHA DE PAGO: 04/09/2015 17:32:13

VALOR DESCRIPCIÓN VALOR

TOTAL A PAGAR

3.00



ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

ORIGINAL CLIENTE



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
RUC: 1300000980001
Dirección: Av. 4ta. y Calle 5 * Tel: 2811-479 / 2811-477

TÍTULO DE CRÉDITO No. 000413075

9/4/2015 11:07

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVANZO	CONTROL	TÍTULO Nº
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE S.C.LAR ubicada en MANTA, 08 de la parroquia MANTA		1-32-01-01-120	8,08	363,60	185428	413075
VENDEDOR		UTILIDADES				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
	INMOBILIARIA TEAMCO S.A.	CONJ RES. GENOVESA EST. 2	GASTOS ADMINISTRATIVOS		1,00	
ADQUIRIENTE			Impuesto Principal Compra-Venta		0,80	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR		1,80	
1306217039	TORRES COVENA CARLOS EDUARDO	NA	VALOR PAGADO		1,80	
			SALDO		0,00	

EMISION: 9/4/2015 11:07 MARIA JOSE ZAMORA MIERA
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

SECRETARÍA DE FISCALÍA
SECRETARÍA DE FISCALÍA
SECRETARÍA DE FISCALÍA



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
RUC: 136000980001
Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 • Telf.: 2611 478 / 2611 477

TÍTULO DE CRÉDITO No. 000413074

9/4/2015 11:07

OBSERVACIÓN	CODIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública en COMPRA VENTA DE SOLAR ubicada en MANTA en la parroquia MANA.	1-32-01-01-120	8,25	351,60	188427	413074

VENEDOR		ALCABALAS Y ADICIONALES		
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
	INMOBILIARIA TEANCO S.A.	COMUNES BENEFICIA EST 2	Impuesto principal	3,64
	ADJUDICANTE		Impuesto de Beneficiencia en Dinero	1,09
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR	4,73
1306217008	TORRES COVENA CARLOS EDUARDO	NA	VALOR PAGADO	4,73
			SALDO	9,00

EMISIÓN: 9/4/2015 11:07 MARIA JOSE ZAMORA NERA
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

Dr. Tito Nilton Mendoza
NOTARIO SÉPTIMO
DEL CANTÓN DE MANTA
MANABÍ
ECUADOR

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**



Nº 074337



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

URBANO

SOLAR

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en

INMOBILIARIA TEAMCO S.A.
perteneiente a
COND.RES.GENOVESA EST.2

ubicada AVALUO COMERCIAL PRESENTE

cu\$ 663.60 TRESCIENTOS SESENTA Y TRES DOLARES 60/100CTVS.

asciende a la cantidad

de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

JZ



Manta,

04 DE SEPTIEMBRE

2015

[Firma]
Director Financiero Municipal



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTIA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS



No. Certificación: 125523

Nº 125523

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónica: 33777

Fecha: 30 de julio de 2015

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: 1-32-01-01-120

Ubicado en: CONJ.RES.GENOVESA EST.2

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 12,50 M2

Área Comunal: 3,3200 M2

Área Terreno: 9,0900 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario
INMOBILIARIA TEAMCO S.A.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	363,60
CONSTRUCCIÓN:	0,00
	363,60

Son: TRESCIENTOS SESENTA Y TRES DOLARES CON SESENTA CENTAVOS

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

Ab. David Cedeño Ruperti

Director de Avalúos, Catastros y Registro

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**



Nº 0095653



**LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA**

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de _____
INMOBILIARIA TEANCO S.A.

Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 04 de Septiembre de 20 15

VALIDO PARA LA CLAVE

1320101120 CONJ. RES GENOVESA EST. 02

Manta, cuatro de Septiembre del dos mil quince



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Sra. Rosa G. G. G.
REGISTRACION



52283



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 52283.

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *jueves, 23 de julio de 2015*

Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano

Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

ESTACIONAMIENTO NÚMERO 2: AREA: 12.50m² DEL CONJUNTO HABITACIONAL GENOVESA, con las siguientes medidas y linderos. El estacionamiento se encuentra ubicado al contorno del conjunto tiene un área standard de 12.50m² determinado como una alícuota independiente con las siguientes medidas y linderos. POR ARRIBA: Lindera con el espacio aéreo POR EL NORTE: Lindera con la avenida de acceso en 2.50ml. POR EL SUR: Lindera con el área común en 2.50ml POR EL ESTE: Lindera con el área de cominerías y área común en 5 ml. POR EL OESTE: Lindera con el estacionamiento número 3 en 5ml. AREA NETA: 12,50 m² ALICUOTA: 0,0006% AREA DE TERRENO: 9,09m² AREA COMUN: 3,32m² AREA TOTAL: 15,82m² SOLVENCIA: EL ESTACIONAMIENTO DESCRITO SE ENCUENTRA

L I B R E D E G R A V A M I E N T O

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Valor Fiscal
Compra Venta	Compra venta	2755 26/10/2001	52.389
Compra Venta	Compra venta	2756 26/10/2001	52.416
Compra Venta	Dación en Pago	312 01/02/2002	2.532
Planos	Planos	5 04/04/2003	1
Planos	Plano de Terrenos	8 23/05/2005	1
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	10 23/05/2005	263

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA



23 JUL. 2015



1 / 3 Compraventa

Inscrito el: viernes, 26 de octubre de 2001

Tomo: 1 Folio Inicial: 32.399 - Folio Final: 32.415

Número de Inscripción: 2.755 Número de Repertorio:

Oficina donde se guarda el original: Notaría Trigésima Primera

Nombre del Cantón: Quito

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 01 de junio de 2001

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa de un terreno de Trescientos mil metros cuadrados de superficie

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-000000001525	Feviv Feria de la Vivienda S A		Manta
Vendedor	17-06795828	Cabezas Rodriguez Hernan Antonio	Divorciado	Manta
Vendedor	17-02850023	Estupiñan Didonato Jorge Eduardo	Casado	Manta
Vendedor	17-02850049	Ruilova Cadena Gladys Mercedes	Casado	Manta



2 / 3 Compraventa

Inscrito el: viernes, 26 de octubre de 2001

Tomo: 1 Folio Inicial: 32.416 - Folio Final: 32.422

Número de Inscripción: 2.756 Número de Repertorio:

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 15 de febrero de 2001

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Terreno ubicado en la vía a San Mateo Barrio Valle Del Gavilna- Jesus de Nazareth.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-000000001525	Feviv Feria de la Vivienda S A		Manta
Vendedor	17-06795828	Cabezas Rodriguez Hernan Antonio	Divorciado	Manta
Vendedor	17-02850023	Estupiñan Didonato Jorge Eduardo	Casado	Manta
Vendedor	17-02850049	Ruilova Cadena Gladys Mercedes	Casado	Manta



3 / 3 Dacion En Pago

Inscrito el: viernes, 01 de febrero de 2002

Tomo: 1 Folio Inicial: 2.532 - Folio Final: 2.541

Número de Inscripción: 312 Número de Repertorio:

Oficina donde se guarda el original: Notaría Novena

Nombre del Cantón: Quito

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 21 de diciembre de 2001

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

FEVIV esta representado por el Ing. Jaime Marcelo Collantes Acuña en calidad de Gerente

Certificación impresa por: Mays

Folio Registral: 52283



**Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP**



representada por la Sra. Maria Mercedes Erbs de Paladines. inmueble ubicado en la vía a San Mateo Barrio Valle El

G a v i l a n

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor	80-0000000001524	Inmobiliaria Teameo S A		Manta
Deudor	80-0000000001525	Feviv Feria de la Vivienda 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	2755	26-oct-2001	32399	32415
Compra Venta	2756	26-oct-2001	32416	32432

4 / 2 Planos

Inscrito el: viernes, 04 de abril de 2003

Tomo: 1 Folio Inicial: 1 Folio Final: 1
Número de Inscripción: 5 Número de Repertorio: 1.455
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 13 de febrero de 2003

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Del Inmueble ubicado en la Vía a San Mateo Barrio Valle del Gavilán de propiedad de la Inmobiliaria Teameo, se crea la Urbanización MANTAZUL. Lotes en garantía 8 lotes Mz. 16, Áreas Verdes, área social que quedarán a favor de la Ilustre Municipalidad de Manta, son Área social ubicado en la Mz. 3, Sup. 2.399,36 M2. Área Social 2, ubicada en la mz. 21 que tiene una sup. De 3.770,55 M2, Área Social No. 3, Ubicada en la Mz. 4 Sup. 4.918, 40 m2. Área social No. 4 ubicada en la mz. 19 Sup. 5.388, 20 M2. Área Social No. cinco, ubicada en la mz. 14 Sup. 3.572, 49 m2. Área Social No. 7, ubicada en la Mz. 9 Sup. 3.866,51 M2. Área Reserva Municipal para afectados Avenida de la Cultura Mz. 6 Área total: 6.026,57.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000001524	Inmobiliaria Teameo 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	312	01-feb-2002	2532	2546

5 / 2 Plano de Terrenos

Inscrito el: lunes, 23 de mayo de 2005

Tomo: 1 Folio Inicial: 1 Folio Final: 1
Número de Inscripción: 8 Número de Repertorio: 2.469
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 14 de abril de 2005

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitucion de Planos del Conjunto Residencial Genovesa, representado por la Sra. Maria Mercedes Erbs

E s t a

Certificación impresa por: Mays

Folio Registrado: 5225

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

23 JUL 2015



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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000001524	Inmobiliaria Teamco 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	10	23-may-2005	263	508

6 / 1 Propiedad Horizontal

Inscrito el: lunes, 23 de mayo de 2005

Tomo: 1 Folio Inicial: 263 - Folio Final: 508

Número de Inscripción: 10 Número de Repertorio:

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 14 de abril de 2005

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

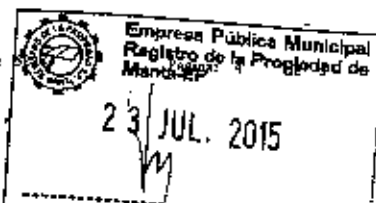
Unificación y Constitución al Régimen de Propiedad Horizontal, denominado Conjunto Residencial Genovosa. Representado por la Sra. Maria Mercedes Erbs Estupinan, sobre inmueble ubicado en la Via a San Mateo, y da en Garantía a la Ilustre Municipalidad de Manta, los lotes, uno, dos, tres, cuatro, cinco, seis, siete, ocho y nueve de la Mz. 20 y conforma la Segunda Etapa de la Urbanización MantaAzul de la Ciudad de Manta. Unificación: Formando parte de la Unificación Mantazul de la ciudad de Manta, se encuentran los lotes Uno, Dos, y Tres de la Mz. Uno.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000001524	Inmobiliaria Teamco 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	312	01-feb-2002	2532	2541





TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

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

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

Emitido a las: 15:55:57 del jueves, 23 de julio de 2015

A petición de:

Emilio Cevallos

Elaborado por : Maira Dolores Salto Mendoza

131013711-0



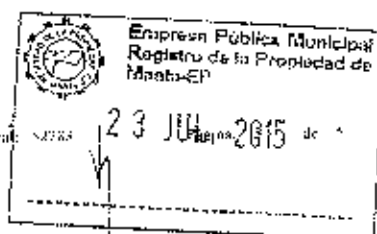
Validez del Certificado 30 días. Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

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



Jaime E. Delgado Intrigado

Firma del Registrador



Manta, 17 de Agosto del 2014

CERTIFICADO

Por medio de la presente certifico que la compañía TEA MCO S.A. **no** adeuda valores por concepto de alcuotas en el conjunto Genovesa por el estacionamiento número 02.

El interesado puede hacer uso del mismo como bien le convenga.

Atentamente



Ing. Guillermo Vaca Montesdeoca

Gerente General de la Inmobiliaria TEAMCO S.A.



**ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y
UNIVERSAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA
"INMOBILIARIA TEAMCO S.A."**

En la ciudad de Manta, en las oficinas de la compañía ubicadas en el inmueble de la Av. Veintinueve, entre las calles 16 y 17, el día de hoy 15 de Septiembre del año 2005, a la 19:00 horas se reúnen los accionistas de la compañía "INMOBILIARIA TEAMCO S.A." señores MARIO HERNÁN ERBS MONCKEBERG y MARIA MERCEDES ERBS ESTUPIÑAN, todos por sus propios derechos.

En vista de que se encuentra el cien por ciento del capital social, y de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 118, 119 y 238 de la ley de compañías, los presentes resuelven unánimemente constituirse en Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas, con el fin de tratar el siguiente orden del día:

1. AUTORIZAR AL GERENTE GENERAL PARA QUE REALICE Y FIRME LAS ESCRITURAS DEFINITIVAS DE COMPRA VENTA DE LAS VIVIENDAS CONSTRUIDAS EN EL CONJUNTO RESIDENCIAL GENOVESA.
2. NOTIFICAR AL GERENTE QUE LAS ESCRITURAS SE LAS REALIZARÁ SIEMPRE Y CUANDO EL CLIENTE HAYA TERMINADO DE PAGAR LA DEUDA DE SU VIVIENDA; YA SEA POR MEDIO DEL PAGO EN EFECTIVO A LA CAMPAÑA O QUE HAYA SUSCRITO LOS DOCUMENTOS DE PAGO NECESARIOS PARA EL COBRO DE LAS DEUDAS PENDIENTES.
3. ASUMIR CUALQUIER RESPONSABILIDAD LEGAL Y TRIBUTARIA DERIVADA DE ESTAS TRANSACCIONES.

Preside la Junta Universal de Accionistas el Sr. MARIO HERNÁN ERBS MONCKEBERG, Y actúa como Secretario la Gerente General, la Sra. MARIA MERCEDES ERBS

[Firma]

4. PUNTO UNO.- Se autoriza al Gerente General de la Inmobiliaria Teamco S.A. para que realice y firme las escrituras definitivas de compra venta de las viviendas construidas en el CONJUNTO RESIDENCIAL GENOVESA.
5. PUNTO DOS.- Se dispone al Gerente General que para realizar las escrituras de compra venta definitiva los clientes deben tener su deuda saldada o a su vez deben haber firmado previamente los documentos necesarios que permitan el cobro del saldo adeudado por concepto del pago de su vivienda.
6. PUNTO TRES.- Se autoriza al Gerente General a que asuma las obligaciones que resultasen de los puntos uno y dos.

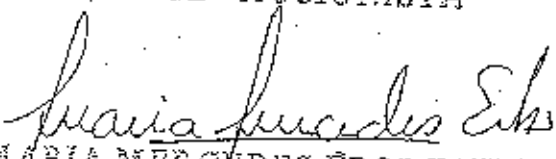
La Junta delibera y aprueba de forma unánime dicha operación y autoriza al Gerente General a acatar las resoluciones de la Junta de los puntos uno, dos y tres de la presente acta.

Así queda sentado que se asume todas las responsabilidades legales y tributarias de estas transacciones.

Por no haber ningún otro asunto por tratar, la Presidencia concede un receso de treinta minutos para que se elabore el acta de la Junta instaurada; una vez concedido el receso, se da lectura a la presente acta, la misma que es aprobada por unanimidad por los señores accionistas, en constancia de lo cual suscriben la presente acta en unidad de acto.

La sesión termina a las 21:30 horas


MARIO HERNAN ERBS MONCKEBERG
PRESIDENTE - ACCIONISTA


MARIA MERCEDES ERBS ESTUPIAN
SECRETARIA - ACCIONISTA



MUNICIPALIDAD DE MANTA

PROPIEDAD HORIZONTAL



En base al informe No. 749-DPUM-SVQ, de Diciembre 6 del 2004, emitido por la Sra. Susana Vera de Feijóo, Directora de Planeamiento Urbano, atento a lo prescrito en el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, el suscrito Alcalde de Manta; y, de acuerdo a lo solicitado por la Sra. Maria Mercedes Erbs, Gerente General de TEAMCO S.A., promotores de la Urbanización Mantazul y del Conjunto Residencial GENOVESA, planificado en la Manzana 1, lote # 01, ubicado en la calle sin nombre del barrio Jesús de Nazareth - Valle Gavilán, código # 133, parroquia Manta, Cantón Manta, clave catastral # 1320101000, hace esta declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal.

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

Manta, Diciembre 8 del 2004


Ing. Jorge Zambrano Cedeño
ALCALDE DE MANTA

Con fecha 8 de Diciembre del 2004, el señor Alcalde de Manta, Ing. Jorge Zambrano Cedeño, en uso de la facultad que le otorga el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, y en base al informe No. 749-DPUM-SVQ de Diciembre 6 del 2004, emitido por la Sra. Susana Vera de Feijóo, Directora de Planeamiento Urbano, procedió a efectuar la declaratoria, autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial GENOVESA, planificado en la Manzana 1, lote # 01, ubicado en la calle sin nombre del barrio Jesús de Nazareth - Valle Gavilán, código # 133, parroquia Manta, Cantón Manta, clave catastral # 1320101000, solicitado por la Sra. Maria Mercedes Erbs, Gerente General de TEAMCO S.A., promotores de la Urbanización Mantazul.

Manta, Diciembre 8 del 2004


Patricia González López
Secretaria Municipal Enc.

REGLAMENTO 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, caminerías, 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

EL MUNICIPIO DE MANTA
Departamento Urban, División,
Manta, Manabí, Ecuador

EL MUNICIPIO DE MANTA
DPTO: PLANEAMIENTO URBANO

Aprobación de PM # 043-4122
Manta, 15 de dic de 2011

REVISADO

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 vehicular, área de esparcimiento, tres piscinas, una sala de reunión, 1 conserjería, 1 guardería, dos garitas de guardiana.

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.



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 terrenos 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, guardanías, 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:



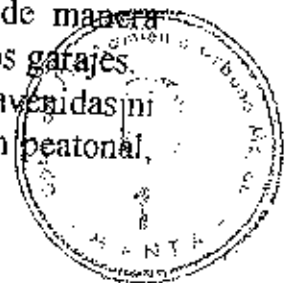
- a) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que normen el Régimen de Propiedad Horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la Asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que esta le confiera.
- b) Permitir al Administrador la inspección de su vivienda en caso de daños producidos a las instalaciones 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 adquirente 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.- DEL CONTROL DE LAS AREAS COMUNES.-

- 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 instalaciones 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 prohíbe pisar y dar mal uso a los espacios con cespel.
- 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.



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 derramarse 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 fueron 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 sustancias 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



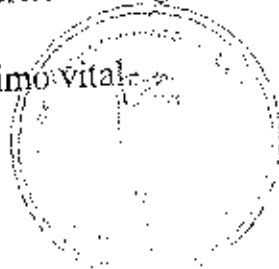
común; etc. En la puerta solo se permitirá poner el número que identifique la vivienda.

- 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 prohíbe 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 contrarios 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 mínimo vital.



- 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 ciudad 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.



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 concurren 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 concurren 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 alcuotas del



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 artículo 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.





reformular 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.

Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.

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.

Aprobar el presupuesto anual que presente el administrador y modificarlo cuando se requiera.

Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y de manera especial cuando termine su período.

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.

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.

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.

CAPITULO # 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 de 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 será 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.

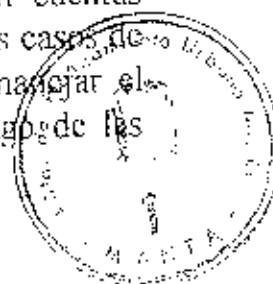
Art. 37.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR.-

- 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 medidas 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.





- f) 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.
- g) 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.
- h) 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.
- i) Ordenar la reparación en los daños ocasionados a los bienes comunales de Conjunto a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.
- j) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
- k) 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.
- l) 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.
- m) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.
- n) Conservar en orden los títulos del conjunto, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el Conjunto.
- o) Conservar copia certificada de las escrituras de 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.
- p) 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



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, guardiana 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 el 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.- DISPOSICIONES 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



blea General de copropietarios mediante resolución adoptada por
el 50% de los asistentes.



EL MUNICIPIO DE MANTA
Planificación Urbana, Revisión,
Ordenanza y Regulaciones

[Signature]
FIRMADO
en la ciudad de Manta, Ecuador, a los 6 de octubre de 2004

EL MUNICIPIO DE MANTA
OFICIO PLANIFICACIÓN URBANA

Aprobación de PH # 043-4122
Manta, Ecuador, a los 10 de octubre de 2004

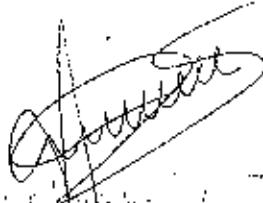
[Signature]
FIRMADO

[Signature]
14 ABR 2005
Dr. Juan Flambio
NOTARIO
Ecuador

SECRETARÍA DE NOTARÍAS
CANTÓN MANTA
Manabí

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.

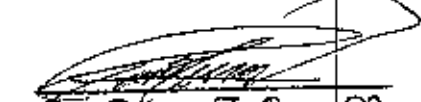
ccm


Notario Público
Cantón Manta
Manabí



CERTIFICO: Que la Escritura Pública de Unificación
y Constitución al Régimen de PROPIEDAD Horizontal del Conjun-
to Residencial "Genovesa " autorizada ante la Notaría Cuarta
de Manta, el 14 de Abril del 2005, otorgada por la Sra. María
Mercedes Erbs Estupiñán, en representación de la Compañía -
Inmobiliaria TEAMCO Sociedad Anónima, queda legalmente inscri-
ta bajo el No. 10 del REGISTRO de Propiedad Horizontal, anota-
da en el Repertorio General No. 2.468 en ésta fecha.

Manta, Mayo 23 del 2005


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



empresas sean estas públicas o privadas que presten dichos servicios.

SEPTIMA.- DECLARACION: La vendedora 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 del comprador, **NOVENA.- DOMICILIO:** En caso de

controversia, las partes contratantes renuncian a la jurisdicción ordinaria,

fuego y domicilio y se someten al trámite de mediación prevista en la Ley

de Arbitraje y Mediación, que se substanciará en el Centro de Mediación

de la Función Judicial en la ciudad de Manta, de conformidad con el

procedimiento establecido en la referida ley. **DECIMA.-** En caso de

conflicto, las partes renuncian a fuego y domicilio y se someten a los

jueces competentes de la Ciudad de Manta. **DECIMA PRIMERA.-**

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 SEGUNDA.- 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 TERCERA.- 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

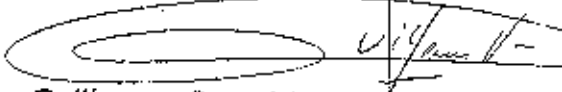
tema de este contrato, se considerarán incluidas en el mismo. Excepto

por lo previsto aquí, este contrato no otorga derechos o beneficios a



Dr. Milton Mendoza Guillen
NOTARIO SÉPTIMO
DEL CANTÓN MANTA
Ecuador

persona alguna que no sea parte de él. Usted señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la plena validez de esta escritura (Firmado) Abogado Carlos Holguin Flores. Matrícula número: Mil ciento setenta y cinco. Colegio De Abogados De Manabi. Hasta aquí la 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.-**


Guillermo Oswaldo Vaca Montesdeoca
C.C. No.- 130644352-2
Vendedor.



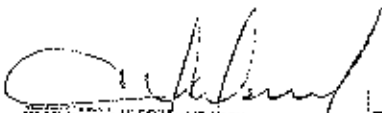

Carlos Eduardo Torres Coveña
C.C. No.- 1306217058
Comprador.




El Notario

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




Dr. Tito Milton Mendoza Guillen
NOTARIO SÉPTIMO
DEL CANTÓN MANTA
MANABÍ - ECUADOR

