

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Av. Malecón y Calle 20 - Mall del Pacífico

Telf: 053 702602

www.registropmanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2020

Número de Inscripción: 1809

Número de Repertorio: 3791

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP, certifica que en esta fecha se inscribió(eron) el (los) siguiente(s) acto(s):

1.- Con fecha Veinte y siete de Noviembre de Dos Mil Veinte queda inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 1809 celebrado entre :

Nro. Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1001936333	VILLARREAL GUEVARA AQUILES RANULFO	COMPRADOR
1709909301	VILLAMARIN VARELA GLADYS SILVANA	COMPRADOR
1791811585001	COMPAÑIA INMOBILIARIA TEAMCO S.A	VENDEDOR

Que se refiere al (los) siguiente(s) bien(es):

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
ESTACIONAMIENTO 42	1320101161	74542	COMPRAVENTA
VIVIENDA	1320101105	74543	COMPRAVENTA

Observaciones:

Libro : COMPRA VENTA

Acto : COMPRAVENTA

Fecha : 27-nov./2020

Usuario: maira_saltos

Revision / Inscripción por: MAIRA SALTOS MENDOZA



Firmado electrónicamente por:
**GEORGE BETHSABE
MOREIRA MENDOZA**

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA

Registrador de la Propiedad

MANTA, viernes, 27 de noviembre de 2020



47YB8LZ6HAP1JUN

COPIA

NUMERO : (3.106)

PRIMERA PARTE : COMPRAVENTA.- OTORGA LA INMOBILIARIA TEAMCO SOCIEDAD ANÓNIMA; A FAVOR DE LOS CONYUGES EL SEÑOR AQUILES RANULFO VILLARREAL GUEVARA Y LA SEÑORA GLADYS SILVANA VILLAMARIN VARELA .-

SEGUNDA PARTE : CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA : OTORGA LA GLADYS SILVANA VILLAMARIN VARELA; A FAVOR DE LA INMOBILIARIA TEAMCO SOCIEDAD ANÓNIMA.-

CUANTIAS : USD \$ 7.504,92 & INDETERMINADA

PRECIO DE VENTA : USD \$ 13.000,00

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta , Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día martes siete de agosto del año dos mil siete , ante mí, **DOCTOR SIMON ZAMBRANO VINCES**, Notario Público Cuarto del cantón Manta, comparecen y declaran, en calidad de VENDEDORA - ACREEDOR HIPOTECARIO", la Compañía Inmobiliaria **TEAMCO SOCIEDAD ANÓNIMA**, debidamente representada por la señora MARIA MERCEDES ERBS ESTUPIÑAN, 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 número: uno siete uno uno seis tres seis dos dos guión tres, cuya copia certifica por mi , agrego a esta escritura. La compareciente es de nacionalidad chilena, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad de Manta; y, por otra parte comparece en calidad de "COMPRADORES - DEUDORES HIPOTECARIOS", LOS CONYUGES EL SEÑOR AQUILES RANULFO VILLARREAL GUEVARA Y LA SEÑORA GLADYS SILVANA VILLAMARIN

VARELA, de estado civil casados, entre si, por sus propios y personales derechos y por los que representan por la sociedad conyugal, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía número uno cero cero uno nueve tres seis tres tres guion tres número uno siete cero nueve nueve cero nueve tres cero guión uno , cuya copia fotostática debidamente certificada por mí agrego a esta escritura. La 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 examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento esta escritura de **COMPRAVENTA, CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA**, 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, la señora María Mercedes Erbs Estupiñán, en calidad de Gerente General y Representante Legal de la compañía Inmobiliaria TEAMCO S.A., tal como consta del 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, Los Conyuges El Señor Aquiles Ranulfo Villarreal Guevara Y La Señora Gladys Silvana Villamarin Varela, de estado civil casados, entre si, , a quien en adelante y para los efectos del presente contrato se les denominará simplemente como " LOS COMPRADORES ". Los comparecientes son mayores de edad, plenamente capaces de contratar

y obligarse. **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 ocho metros lineales con dos decímetros lineales más cuarenta metros lineales con ochenta decímetros lineales con la Avenida Principal. **ATRÁS:** 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)** Los Conyuges El Señor Aquiles Ranulfo Villarreal Guevara Y La Señora Gladys Silvana Villamarin Varela, de estado civil casados, entre si, ha postulado y ha alcanzado la calidad de Beneficiaria del Bono para la Vivienda Urbana Nueva, que es otorgado por el Gobierno Ecuatoriano, por intermedio del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda y ha manifestado su deseo y voluntad de adquirir el inmueble referido en estos antecedentes. **CUATRO)** La vivienda que se vende por medio de este instrumento y que adquiere LOS COMPRADORES con el uso del Bono para la Vivienda, ha sido calificada previamente por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, ha sido calificado como vivienda de interés social, tal como consta del documento que se adjunta como habilitante, por lo que en consecuencia le son aplicables las exoneraciones previstas en la Ley de Desarrollo de Interés Social y en la Ley de Régimen Municipal, especialmente en lo relacionado al impuesto de alcabalas y al Registro. **CINCO)** 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. **SEIS)** En el Régimen de Propiedad Horizontal, el lote de terreno y la

construcción del mencionado Conjunto Residencial denominado GENOVESA, este Conjunto Residencial se compone de Ciento dieciocho viviendas de dos modelos y varias etapas: Modelo COSTANERA con sus etapas C uno, C dos, C tres, C cuatro, C cinco y C Cinco D; y, el Modelo MARINA con sus etapas: M uno, M dos, M tres, M cuatro y M cuatro D, distribuidas según las etapas en dos o tres plantas; cada vivienda presenta sus características y especificaciones técnicas generales, cuya superficie total de construcción es de VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS, incluyendo en esta superficie, el área del terreno, el área común y el área neta vendible (área construida y área no construida). Cabe aclarar que el Régimen de propiedad Horizontal está aprobado por el Ilustre Municipio de Manta, con las medidas y linderos de las etapas finales de construcción lo que permite a LOS COMPRADORES realizar las ampliaciones de ser el caso hasta el tamaño mayor de construcción aprobada respetando irrestrictamente los planos aprobados tanto en lo que se refiere a planificación como a aspecto técnico. Estas ampliaciones no representarán para LOS COMPRADORES ningún pago al Ilustre Municipio del Cantón Manta por permisos ni por ningún concepto en lo que se refiera a esa ampliación, a excepción de los que por ley le corresponden a los bienes inmuebles como impuestos prediales, etc.

TERCERA.- COMPRAVENTA: Con los antecedentes, la compañía Inmobiliaria TEAMCO Sociedad Anónima, da en venta y perpetua enajenación a favor de Los Cónyuges El Señor Aquiles Ranulfo Villarreal Guevara Y La Señora Gladys Silvana Villamarin Varela, de estado civil casados, entre sí, la alícuota de terreno de una superficie aproximada de **setenta y tres punto setenta (73.70 m²)** divididos en **sesenta y uno punto veinte metros cuadrados (61.20 m²)** sobre los que se

implanta la vivienda y **doce punto cincuenta metros cuadrados (12.50 m2)** que corresponden al parqueadero número **cuarenta y tres (43)** . La construcción correspondiente a la unidad de vivienda de construcción progresiva identificada con el número **ciento cinco (105)** modelo **Costanera** primera etapa del Conjunto Residencial GENOVESA, con clave catastral número **1320101105 uno tres dos cero uno cero uno uno cero cinco**, y el parqueadero con clave catastral número **1320101161** uno tres dos cero uno cero uno uno seis uno con todos los usos, costumbres y servidumbres que le corresponden, sin reservarse nada para si y comprometiéndose al saneamiento por evicción conforme a la Ley, la edificación que tiene una superficie de construcción aproximada de **cuarenta y dos punto ochenta y cuatro (42,84 m2)** y por construir y aprobado por el Ilustre Municipio de Manta un área total en etapa final de DOSCIENTOS CINCO metros cuadrados con ONCE decímetros cuadrados del Programa de Vivienda MANTAZUL de la parroquia y cantón Manta. Los linderos particulares de la unidad de vivienda construida sobre la alícuota antes referida son los siguientes:

VIVIENDA # 105: Costanera. Vivienda modelo Costanera consta de tres plantas: sala, comedor, cocina, baño social, cuarto y baño de servicio y un patio interior de 9m2 en planta baja; tres dormitorios, dos baños completos 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 INTERIOR # 105: Area : 9.00 m2.** Por arriba: Lindera con el espacio aéreo . Por el norte: Lindera con el patio de la casa # 106 en 3 ml. Por el sur: Lindera con la planta baja de la casa # 105 en 3 ml. Por el este: Lindera con la planta baja de la casa # 105 en 3 ml. Por el Oeste: Lindera con el patio de la casa # 108 en 3 ml.

VIVIENDA # 105.- 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 linda con la pared medianera de la planta baja de la casa # 106 en 7.20 ml. Por el Sur: Lindera con la pared medianera de la planta baja de la casa # 104 en 10,20 ml. Por el este: Partiendo del vértice sur este hacia el norte en 0.82 ml, luego gira hacia el oeste en 0.40 ml, gira hacia el norte en 1.40 ml, gira hacia el este en 0.40 ml y gira hacia el norte en 3.78 ml lindando con el área común. Por el Oeste: Partiendo del vértice suroeste hacia el norte lindera con la pared medianera de la planta baja de la casa # 108 en 3 ml. luego gira hacia el este en 3 ml.y gira hacia el norte en 3 ml lindando con el patio interior de la misma vivienda. **VIVIENDA # 105.- 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 linda con la pared medianera de la primera planta alta de la casa # 106 en 7.20 ml. Por el Sur: Lindera con la pared medianera de la primera planta alta de la casa # 104 en 10,20 ml. Por el este: Partiendo del vértice sur este hacia el norte en 0.82 ml, luego gira hacia el oeste en 0.40 ml, gira hacia el norte en 1.40 ml, gira hacia el este en 0.40 ml y gira hacia el norte en 0.85 ml lindando con el vacío hacia el área común, luego gira hacia el oeste en 1.20 ml y gira hacia el norte en 2.93 ml lindando con el vacío hacia la cubierta del porche de la misma vivienda. Por el Oeste: Partiendo del vértice suroeste hacia el norte lindera con la pared medianera de la primera planta alta de la casa # 108 en 3 ml. luego gira hacia el este en 3 ml.y gira hacia el norte en 3 ml lindando con el vacío hacia el patio interior de la misma vivienda. **VIVIENDA # 105.- 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 del vértice noreste hacia el oeste linda con la pared medianera de la segunda planta alta de la casa # 106 en 7.20 ml. Por el Sur: Lindera con la pared medianera de la segunda planta alta de la casa # 104 en 10,20 ml. Por el este: Partiendo del vértice sur este hacia el norte en 4.57 lindando con el vacío hacia el área común, luego gira hacia el oeste en 1.20 ml y gira hacia el norte en 1.43 ml lindando con el vacío hacia la cubierta del porche de la misma casa. Por el Oeste: Partiendo del vértice suroeste hacia el norte lindera con la pared medianera de la segunda planta alta de la casa # 108 en 3 ml. luego gira hacia el este en 3 ml. y gira hacia el norte en 3 ml lindando con el vacío hacia el patio interior de la misma vivienda. **CUADRO 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 # 43: Area: 12.50 m². 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 planta baja de la casa # 103 en 2.5 ml. Por el sur: Lindera con la calle "A" en 2.5 ml. Por el este: Lindera con el estacionamiento # 44 en 5 ml. Por el Oeste: Lindera con el estacionamiento # 42 en 5 m. La **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. Los acabados de la unidad de vivienda de conformidad al modelo de la unidad habitacional acordada por las partes consta en el anexo adjunto a este instrumento como habilitante del mismo, los mismos que LOS COMPRADORES declara haberlos recibido a entera

satisfacción, sin nada que reclamar en el futuro respecto de dichas especificaciones. Se precisa y se aclara que la venta se refiere a la totalidad del lote de terreno expresada en la alícuota antes redeterminada y a la construcción en este edificada, misma que cuenta con todas las autorizaciones municipales, que tiene la calidad de vivienda nueva y que con la suscripción del presente instrumento se transfieren a LOS COMPRADORES. 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 **TRECE MIL** dólares de los Estados Unidos de América, el mismo que la vendedora declara haberlo recibido de la siguiente manera: A) **TRES MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE CON CINCUENTA** dólares de Estados Unidos de América recibidos con anterioridad como parte correspondiente al ahorro de los compradores o como entrada, B) Con el Bono Número **CERO CERO CUATRO NUEVE DOS 00492** por la cantidad de **TRES MIL SEISCIENTOS** dólares de Estados Unidos de América, que el beneficiario endosa a la vendedora oferente de la vivienda, para que lo presente al cobro en el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, y, C) **CINCO MIL CUATROCIENTOS DOS CON CINCUENTA** dólares de Estados Unidos de América mediante crédito directo del promotor inmobiliario pagadero en **44** cuotas mensuales de **CIENTO SESENTA Y OCHO CON CERO DOS** dólares de Estados Unidos de América.

QUITA.- ACEPTACIÓN: Los Compradores, 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 la vendedora y promotora inmobiliaria respecto a la unidad de vivienda, sus usos, costumbres, servidumbres y servicios. Con este reconocimiento, la

vendedora y la compradora, 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 de Los Compradores, bajo las normas y condiciones establecidas por las empresas sean estas públicas o privadas que presten dichos servicios. **SEPTIMA.- PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR:** De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento del SIV, Vivienda Urbana Nueva, los compradores se imponen la prohibición voluntaria de enajenar de la alícuota, terreno y construcción que adquieren por medio de este contrato, por los próximos tres años contados a partir de la inscripción del presente instrumento. **OCTAVA.- DECLARACION:** La vendedora declara que sobre el inmueble, materia de esta compraventa, no pesa gravamen ni limitación de dominio alguno. **NOVENA.-** En caso de incumplimiento al reglamento e instructivo SIV-MIDUVI o al presente documento, el beneficiario/ET/OV realizarán la devolución del valor del Bono, más los intereses respectivos o se ejecutarán las garantías y se procederá a una demanda para el cobro de los daños y perjuicios causados. **DECIMA.- GASTOS:** Todos los gastos e impuestos que demande el otorgamiento e inscripción de esta escritura serán de cuenta exclusiva de los compradores, excepto del impuesto de plusvalía o a la utilidad, que de existir será de cuenta de la vendedora. **DECIMA PRIMERA.- DOMICILIO:** En caso de controversia, las partes contratantes renuncian a la jurisdicción ordinaria, fuero 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 Quito, de conformidad con el procedimiento establecido en la referida ley. **SEGUNDA PARTE: HIPOTECA**

ABIERTA. En el protocolo de escrituras públicas a su cargo, sírvase insertar una de la cual conste un contrato de constitución de hipoteca abierta, al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA.- COMPARECIENTES:** Comparecen a celebrar el presente Contrato de Hipoteca Abierta, las siguientes personas: **Uno.-** La señora María Mercedes Erbs Estupiñán, por los derechos que representa de la compañía Inmobiliaria TEAMCO Sociedad Anónima, tal como consta del nombramiento que se adjunta como habilitante, a quien en adelante y para los efectos del presente Contrato se denominará como ACREEDORA HIPOTECARIA. **Dos.-** Los Cónyuges El Señor Aquiles Ranulfo Villarreal Guevara Y La Señora Gladys Silvana Villamarin Varela, de estado civil casados, entre si, por sus propios y personales derechos, quien en adelante y para los efectos del presente Contrato se denominará como LOS DEUDORES HIPOTECARIOS. Las partes libre y voluntariamente por así convenir a sus mutuos intereses acuerdan celebrar el presente contrato. **SEGUNDA.- ANTECEDENTES: UNO.-** LOS DEUDORES HIPOTECARIOS es propietaria de un inmueble consistente en la alícuota la alícuota de terreno de una superficie aproximada de **setenta y tres punto setenta (73.70 m2)** divididos en **sesenta y uno punto veinte metros cuadrados (61.20 m2)** sobre los que se implanta la vivienda y **doce punto cincuenta metros cuadrados (12.50 m2)** que corresponden al parqueadero número **cuarenta y tres (43)** . La construcción correspondiente a la unidad de vivienda de construcción progresiva identificada con el número **ciento cinco (105)** modelo **Costanera** primera etapa del Conjunto Residencial GENOVESA, con clave catastral número **1320101105 uno tres dos cero uno cero uno uno cero cinco**, y el parqueadero con clave catastral número **1320101161** uno tres dos cero uno cero uno uno seis uno con todos los usos,

costumbres y servidumbres que le corresponden, sin reservarse nada para si y comprometiéndose al saneamiento por evicción conforme a la Ley, la edificación que tiene una superficie de construcción aproximada de **cuarenta y dos punto ochenta y cuatro (42,84 m2)** y por construir y aprobado por el Ilustre Municipio de Manta un área total en etapa final de DOSCIENTOS CINCO metros cuadrados con ONCE decímetros cuadrados del Programa de Vivienda MANTAZUL de la parroquia y cantón Manta. Los linderos particulares de la unidad de vivienda construida sobre la alícuota antes referida son los siguientes:

VIVIENDA # 105: Costanera. Vivienda modelo Costanera consta de tres plantas: sala, comedor, cocina, baño social, cuarto y baño de servicio y un patio interior de 9m2 en planta baja; tres dormitorios, dos baños completos 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 INTERIOR # 105: Area : 9.00 m2.** Por arriba: Lindera con el espacio aéreo . Por el norte: Lindera con el patio de la casa # 106 en 3 ml. Por el sur: Lindera con la planta baja de la casa # 105 en 3 ml. Por el este: Lindera con la planta baja de la casa # 105 en 3 ml. Por el Oeste: Lindera con el patio de la casa # 108 en 3 ml.

VIVIENDA # 105.- 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 linda con la pared medianera de la planta baja de la casa # 106 en 7.20 ml. Por el Sur: Lindera con la pared medianera de la planta baja de la casa # 104 en 10,20 ml. Por el este: Partiendo del vértice sur este hacia el norte en 0.82 ml, luego gira hacia el oeste en 0.40 ml, gira hacia el norte en 1.40 ml, gira hacia el este en 0.40 ml y gira hacia el norte en 3.78 ml lindando con el área común. Por el Oeste: Partiendo del

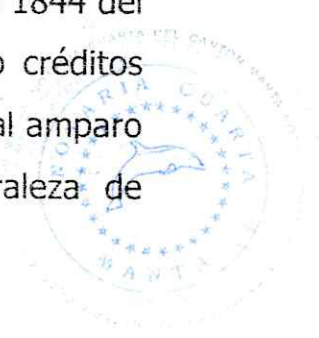
vértice suroeste hacia el norte lindera con la pared medianera de la planta baja de la casa # 108 en 3 ml. luego gira hacia el este en 3 ml.y gira hacia el norte en 3 ml lindando con el patio interior de la misma vivienda. **VIVIENDA # 105.- PRIMERA PLANTA ALTA:** Por arriba: Lindera con la loza de la 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 linda con la pared medianera de la primera planta alta de la casa # 106 en 7.20 ml. Por el Sur: Lindera con la pared medianera de la primera planta alta de la casa # 104 en 10,20 ml. Por el este: Partiendo del vértice sur este hacia el norte en 0.82 ml, luego gira hacia el oeste en 0.40 ml, gira hacia el norte en 1.40 ml, gira hacia el este en 0.40 ml y gira hacia el norte en 0.85 ml lindando con el vacío hacia el área común, luego gira hacia el oeste en 1.20 ml y gira hacia el norte en 2.93 ml lindando con el vacío hacia la cubierta del porche de la misma vivienda. Por el Oeste: Partiendo del vértice suroeste hacia el norte lindera con la pared medianera de la primera planta alta de la casa # 108 en 3 ml. luego gira hacia el este en 3 ml.y gira hacia el norte en 3 ml lindando con el vacío hacia el patio interior de la misma vivienda. **VIVIENDA # 105.- 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 del vértice noreste hacia el oeste linda con la pared medianera de la segunda planta alta de la casa # 106 en 7.20 ml. Por el Sur: Lindera con la pared medianera de la segunda planta alta de la casa # 104 en 10,20 ml. Por el este: Partiendo del vértice sur este hacia el norte en 4.57 lindando con el vacío hacia el área común, luego gira hacia el oeste en 1.20 ml y gira hacia el norte en 1.43 ml lindando con el vacío hacia la cubierta del porche de la misma casa. Por el Oeste: Partiendo del vértice suroeste

hacia el norte lindera con la pared medianera de la segunda planta alta de la casa # 108 en 3 ml. luego gira hacia el este en 3 ml. y gira hacia el norte en 3 ml lindando con el vacío hacia el patio interior de la misma vivienda. **CUADRO 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 # 43: Area: 12.50 m².** 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 planta baja de la casa # 103 en 2.5 ml. Por el sur: Lindera con la calle "A" en 2.5 ml. Por el este: Lindera con el estacionamiento # 44 en 5 ml. Por el Oeste: Lindera con el estacionamiento # 42 en 5 m. La **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. **DOS.-** No obstante los linderos y superficie antes referidos, el inmueble se considerará como cuerpo cierto para los fines legales consiguientes al otorgamiento de este instrumento. **TRES.-** LOS DEUDORES HIPOTECARIOS requiere la concesión de crédito directo de la acreedora hipotecaria, vendedora y promotora inmobiliaria del inmueble al que se refiere este contrato, para la adquisición de la unidad de vivienda. **TERCERA.- HIPOTECA ABIERTA:** Con base a los antecedentes enunciados y con el fin de garantizar el pago de cualquier obligación, pasada, presente o futura, de plazo pendiente o vencido, que hayan contraído LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, individual o conjuntamente a favor de la ACREEDORA HIPOTECARIA, en calidad de obligado(s) principal(es) o garante(s) solidario(s), LOS DEUDORES

HIPOTECARIOS constituyen PRIMERA HIPOTECA ABIERTA sobre el inmueble de su exclusiva propiedad referido en la Cláusula Segunda de este Contrato de hipoteca. La hipoteca constituida en virtud de este instrumento y la prohibición voluntaria de enajenar prevista en el contrato de compra venta, son y serán los únicos gravámenes que afecten al inmueble y comprende todos los derechos, usos, costumbres y servidumbres que le son propios y anexos. Así mismo aquellas no solo comprenderán el bien inmueble descrito, sino también todas las alícuotas, aumentos, construcciones, instalaciones y mejoras presente y futuras que se hagan sobre el mismo. **CUARTA.- DOCUMENTOS DE CREDITO:** Las obligaciones garantizadas o que se garanticen a través del presente Contrato de Hipoteca constarán de letras de cambio, pagarés, contratos de préstamo o mutuo o cualquier otro documento que contenga expresamente la obligación contraída. **QUINTA.- VIGENCIA DE LA HIPOTECA ABIERTA:** La hipoteca constituida en virtud de esta escritura subsistirá hasta la extinción total de todas las obligaciones garantizadas por la misma. Las partes acuerdan que la hipoteca constituida se extinguirá única y exclusivamente por la cancelación que la ACREEDORA HIPOTECARIA otorgue por escritura pública, de la que se tomará razón al margen de la inscripción respectiva, al tenor de lo dispuesto en el inciso final del Artículo 2336 del Código Civil. **SEXTA.- VENCIMIENTO ANTICIPADO:** Se deja expresa constancia que la ACREEDORA HIPOTECARIA podrá exigir de LOS DEUDORES HIPOTECARIOS el pago total de la o de las obligaciones pendientes, pudiendo hacer efectivas y ejecutar las garantías, de presentarse alguna de las siguientes situaciones y sin mas prueba de su ocurrencia que la simple afirmación de la ACREEDORA HIPOTECARIA: **UNO.-** En caso de mora de uno o más dividendos adeudados a la ACREEDORA HIPOTECARIA. **DOS.-** En caso

de que LOS DEUDORES HIPOTECARIOS enajene parcial o totalmente, arrienden, cedan o den en anticresis, el inmueble hipotecado, sin el consentimiento expreso de la ACREEDORA HIPOTECARIA. **TRES.-** En caso de que la ACREEDORA HIPOTECARIA considere deteriorado o en mal estado el inmueble hipotecado, para lo cual LOS DEUDORES HIPOTECARIOS autoriza desde ya a la ACREEDORA HIPOTECARIA para realizar las inspecciones o reavaluos que estime necesarias por cuenta de LA ACREEDORA HIPOTECARIA. **CUATRO.-** En caso de que el inmueble hipotecado fuese embargado o prohibido de enajenar por causas ajenas al presente Contrato. **CINCO.-** En caso de insolvencia o concurso de acreedores de LOS DEUDORES HIPOTECARIOS **SEIS.-** En caso de que LOS DEUDORES HIPOTECARIOS o un tercero impidan las inspecciones al inmueble hipotecado. **SIETE.-** En caso de que LOS DEUDORES HIPOTECARIOS no estuviese al día en el pago de los impuestos prediales municipales o fiscales derivados de la propiedad del inmueble hipotecado. **OCHO.-** En caso de que LOS DEUDORES HIPOTECARIOS no cubra puntualmente el costo de las primas, y demás gastos correspondientes a los seguros que deben contratarse para la protección del inmueble hipotecado durante toda la vigencia del o de los créditos garantizados por este instrumento, o no cumpla con las obligaciones señaladas en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal y la presente escritura. **NUEVE.-** En caso de que LOS DEUDORES HIPOTECARIOS deje de cumplir con la obligación patronal con sus trabajadores y/o el Instituto de Seguridad Social (I.E.S.S.). **DIEZ.-** En caso de que LOS DEUDORES HIPOTECARIOS se niegue a presentar a la ACREEDORA HIPOTECARIA, cuando este lo requiera, copia de los comprobantes que certifiquen que se encuentran al día en el pago de las obligaciones referidas en los numerales anteriores. **ONCE.-** En caso de

que LOS DEUDORES HIPOTECARIOS no cumplierse con un auto de pago en ejecución promovido contra ellos. **DOCE.-** En caso de que LOS DEUDORES HIPOTECARIOS se constituyese en fiadora en entidades que tuviesen jurisdicción coactiva o prelación de créditos, por obligaciones propias o ajenas. **TRECE.-** En caso de que LOS DEUDORES HIPOTECARIOS no cancele valor correspondiente al pago de primas, renovación, y demás gastos que se refieren a los seguros que se señalan en el contrato de hipoteca. **CATORCE.-** En caso de que LOS DEUDORES HIPOTECARIOS cancele cualquier obligación pendiente de pago con fondos provenientes de actividades de tráfico de estupefacientes u otros ilegales o ilícitos. **QUINCE.-** Los demás casos contemplados en la Ley o en las Cláusulas del presente Contrato. Al efecto de LOS DEUDORES HIPOTECARIOS renuncia al derecho de plazo concedido por la ACREEDORA HIPOTECARIA. **SEPTIMA.- SEGUROS:** LOS DEUDORES HIPOTECARIOS se obliga en virtud del presente instrumento, a mantener vigente durante todo el plazo del crédito un seguro de desgravamen, así como un seguro contra incendio, terremoto y afines sobre el inmueble hipotecado. **OCTAVA.- CESION:** LOS DEUDORES HIPOTECARIOS se da por notificada y acepta desde ya las cesiones que el presente Contrato de Hipoteca haga la ACREEDORA HIPOTECARIA a su conveniencia, así como posteriores cesiones por parte de quienes en el futuro ostenten dicha calidad. Sin perjuicio de lo anterior, LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, declara conocer expresamente que la ACREEDORA HIPOTECARIA podrá ceder y transferir el presente Contrato de Hipoteca para los propósitos de titularización, para lo cual se transcribe el inciso final del Artículo 1844 del Código Civil: " Cuando se deba ceder y traspasar derechos o créditos para efectos de desarrollar procesos de titularización realizados al amparo de la Ley de Mercado de Valores, cualquiera sea la naturaleza de



aquellos, no se requerirá notificación alguna al deudor u obligado de tales derechos o créditos. Por el traspaso de derechos o créditos en proceso de titularización, se transfiere de pleno derecho y sin requisito o formalidad adicional, tanto el derecho o crédito como las garantías constituidas sobre tales créditos...". **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. **NOVENA.- PROHIBICION DE ENAJENAR:**

LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, en forma libre y voluntaria, declara que constituye prohibición voluntaria e irrevocable de enajenar y gravar de cualquier manera el dominio del bien inmueble hipotecado en virtud de este instrumento así como las construcciones y mejoras existentes o que existieren con posterioridad y sus mejoras, ya descrito, que ha sido dado en hipoteca abierta a favor de la ACREEDORA HIPOTECARIA. En consecuencia no se podrá vender, ni gravar, ni en todo, ni en parte, el bien hipotecado, ni constituir servidumbres, ni derechos de usufructo, uso o habitación, ni darlo en anticresis, ni pasar su tenencia a terceros, sin autorización previa y escrita de la ACREEDORA HIPOTECARIA. La prohibición de enajenar y gravar, durará hasta que se inscriba en el registro respectivo, la escritura pública de cancelación de hipoteca constituida en virtud de este instrumento. **DECIMA.- ANTICESIS:** Las

partes convienen en que la ACREEDORA HIPOTECARIA podrá, frente al incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, tomar en anticresis el inmueble hipotecado, para lo cual será suficiente que la ACREEDORA HIPOTECARIA comunique tal decisión por escrito; y si fuese el caso el anticresis subsistirá hasta la total cancelación de todas las obligaciones, respaldadas por esta hipoteca.

DECIMA PRIMERA.- GASTOS: Todos los gastos e impuestos, así como

los honorarios del abogado que se originen en razón del otorgamiento, inscripción y cancelación del presente instrumento, serán por cuenta de LOS DEUDORES HIPOTECARIOS. **DECIMA SEGUNDA.-** En caso de conflicto, las partes renuncian a fuero y domicilio y se someten a los jueces competentes de la Ciudad de Manta. **DECIMA TERCERA.-**

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 CUARTA.- NULIDAD PARCIAL:** Si

una o más disposiciones de este Contrato llegase a declarar invalida, ilegal o inejecutable en cualquier jurisdicción o con respecto a cualquiera de las parte, dicha nulidad, ilegalidad o inejecutabilidad, no deberá ni podrá ser reputada por ninguna de las partes como que nulita, o torna ilegal o inejecutable el resto del Contrato que hoy suscriben. **DECIMA**

QUINTA.- 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.

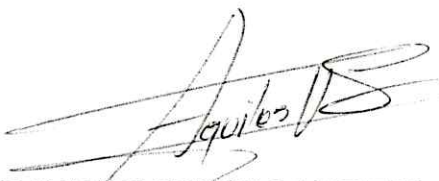
Todas las negociaciones y transacciones concernientes al tema de este contrato, se considerarán incluidas en el mismo. Excepto por lo previsto

aquí, este contrato no otorga derechos o beneficios a persona alguna que no sea parte de él. Usted señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la plena validez de esta escritura. (Firmado)

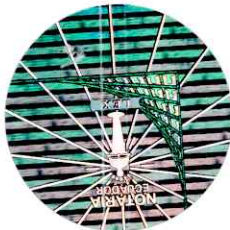
DOCTOR XAVIER IZURIETA CRUZ. Matrícula número : Seis mil doscientos treinta y ocho. COLEGIO DE ABOGADOS DE PICHINCHA . Hasta aquí la minuta que las comparecientes la

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 . -**


MARIA MERCEDES ERBS ESTUPIÑÁN
Inmobiliaria TEAMCO S.A
GERENTE GENERAL


AQUILES RANULFO VILLARREAL GUEVARA
C.C.No.- 100193633-3


GLADYS SILVANA VILLAMARIN VARELA
C.C.No.- 170990930-1




EL NOTARIO.-

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI

**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. Veinticuatro, 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 ESTUPIÑÁN, 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 REPOSABILIDAD LEGAL Y TRIBUTARIA DERIVADA DE ESTAS TRANSACCIONES.

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



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.

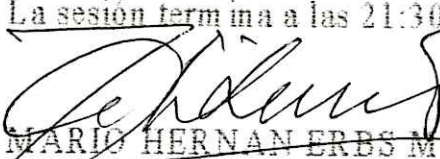
6. PUNTO TRES.- Se autoriza al Gerente General a que asuma las obligaciones que resultasen de los puntos uno y dos.

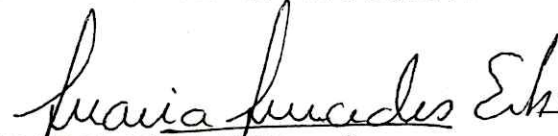
La Junta delibera y aprueba de forma unánime dicha operación y autoriza al Gerente General a acatar las resoluciones de la Junta de los puntos uno, dos y tres de la presente acta.

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 ESTUPIÑAN
SECRETARIA-ACCIONISTA



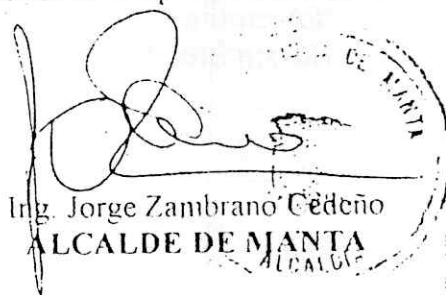
I. MUNICIPALIDAD DE MANTA

PROPIEDAD HORIZONTAL

En base al informe No. 749-DPUM-SVQ, de Diciembre 6 del 2004, emitido por la Arq. 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.

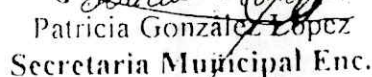
Hágase saber de esta declaratoria al señor Director de Avalúos, Catastros y Registros encargado de esta Municipalidad para que proceda como lo determina el inciso 2º del mencionado Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal.

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 Arq. 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. María Mercedes Erbs, Gerente General de TEAMCO S.A., promotores de la Urbanización Mantazul.

Manta, Diciembre 8 del 2004


Patricia González López
Secretaria Municipal Enc.


Dr. Jaime Llanusa Binos
Notario Público Cuarto
Manta - Manabí

Quito, Octubre 01 del 2007

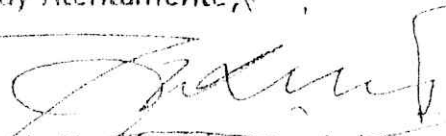
Señora
María Mercedes Erbs Estupiñán
Ciudad.

De mis consideraciones:

A través de la presente, me es grato manifestar a Usted que la Junta General Universal de Accionistas de la Compañía **INMOBILIARIA TEAMCO S.A.** celebrada el 30 de Julio del 2007, ha decidido designar a usted como **GERENTE GENERAL** por un periodo de **Dos años** aunque podrá continuar en sus funciones hasta que sea legalmente reemplazado, La Representación Legal de la Compañía le compete al Gerente General en caso de su ausencia temporal o definitiva será reemplazada por el Presidente de la Compañía.

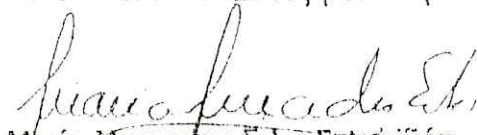
La Compañía **INMOBILIARIA TEAMCO S.A.** se constituyó por Escritura Pública otorgada ante el Notario Trigésimo Segundo del Cantón Quito, el 24 de septiembre del 2001, fue aprobada por la Superintendencia de Compañías, mediante resolución No.01.Q.I.J.5297 de 06 de Noviembre del 2001 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 22 de Noviembre del 2001, bajo el número 4776, tomo 132.

Muy Atentamente,


Mario Hernán Erbs Monckeberg
PRESIDENTE

Quito, 01 de Octubre del 2007.

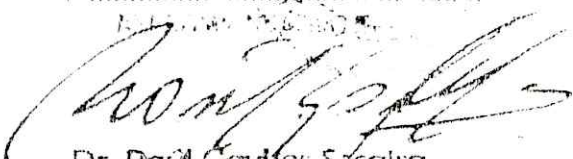
Yo, María Mercedes Erbs Estupiñán portador de la cédula de identidad No. 171163622-3, acepto el nombramiento de **Gerente General** de la Compañía **INMOBILIARIA TEAMCO S.A.**, hoy en Distrito Metropolitano de Quito, el día 01 de Octubre del 2007, por un periodo de **dos años**.


María Mercedes Erbs Estupiñán
C.I. 171163622-3



Con esta fecha queda inscrito el presente documento bajo el No. 12487 del Registro de Nombramientos Tomo No. 138

Quito, a 22 NOV. 2007


Dr. Raúl Cayula Sicala
REGISTRADOR MERCANTIL
DEL CANTÓN QUITO

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CEDULACION

CEDULA DE CIUDADANIA No. 170990930-1

VILLAMARIN VARELA GLADYS SILVANA
PICHINCHA/QUITO/SANTA BARBARA

20 FEBRERO 1975

FECHA DE NACIMIENTO 003-0022-01635 F
REG. CIVIL ACT. SEXO

PICHINCHA/QUITO
GONZALEZ SUAREZ 1975

Superficial



ECUATORIANA***** E333312222

CASADO AQUILES R. VILLARREAL GUEVARA

SECUNDARIA QUEHACER. DOMESTICOS

VICTOR HUGO VILLAMARIN
GLADYS ROSARIO VARELA

MANTA 19/04/2005

FECHA DE CADUCIDAD 19/04/2017

REN 0438703

FORMA Mnb



PULGAR DERECHO

REPUBLICA DEL ECUADOR
TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACION
CONSULTA POPULAR NACIONAL
15 DE ABRIL DE 2007

Consulta 2007

113-0091 170990930-1

NUMERO CEDULA
VILLAMARIN VARELA GLADYS SILVANA

MANABI PROVINCIA
TARQUI PARROQUIA

MANTA CANTON

F. PRESIDENTE DE LA JUNTA



ECUATORIANA***** E434314422

CASADO GLADYS SILVANA VILLAMARIN V

SECUNDARIA EMPLEADO PRIVADO

RANULFO I VILLARREAL VELASCO
ROSA M GUEVARA CAZARES

PORTOVIEJO 10/06/2004

FECHA DE NACIMIENTO 002-0220-01240 M
REG. CIVIL ACT. SEXO

FECHA DE CADUCIDAD 10/06/2016

REN 0304724

FORMA Mnb



PULGAR DERECHO

Notario Publico Manabi

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CEDULACION

CEDULA DE CIUDADANIA No. 100193633-3

VILLARREAL GUEVARA AQUILES RANULFO
IMBABURA/IBARRA/SAN FRANCISCO

07 SEPTIEMBRE 1969

FECHA DE NACIMIENTO 002-0220-01240 M
REG. CIVIL ACT. SEXO

IMBABURA/IBARRA
SAGRARIO 1969

original, Manta

Dr. Juan Zambrano Linares
NOTARIA GUAYAS
Manta - Ecuador



REPUBLICA DEL ECUADOR
TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACION
REFERENDUM 29 DE SEPTIEMBRE DE 2001

052-0094 1001936333

NUMERO CEDULA
VILLARREAL GUEVARA AQUILES
RANULFO

MANABI PROVINCIA
TARQUI PARROQUIA

MANTA CANTON

Diana Chavez
F. PRESIDENTE DE LA JUNTA





Manta, 18 de Septiembre del 2007

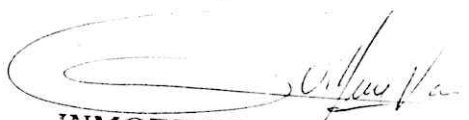
ENTREGA - RECEPCIÓN PROVISIONAL

De acuerdo a la promesa de compra - venta y mandato de construcción, otorgada INMOBILIARIA TEAMCO S.A., proyecto "MANTAZUL", con fecha, 18 de Septiembre del 2007, con los datos que se detallan a continuación.

CONJUNTO:	GENOVESA
MANZANA:	# 1
MODELO DE CASA:	COSTANERA
NUMERO DE CASA:	# 105
NUMERO DE ESTACIONAMIENTO:	# 43
AREA DE CONSTRUCCION:	42.84 M2
AREA DE TERRENO:	61.20 M2
TERRENO ADICIONAL:	00.00 M2
PARQUEADERO:	12.50 M2
AREA TOTAL DE TERRENO:	73.70 M2
TIEMPO DEL CREDITO:	44 MESES
VALOR DE LA CASA:	\$ 13000.00
VALOR DE LA CUOTA:	\$ 168.02
# DE CUOTAS ATRASADAS:	# 00

El señor, declara recibir la vivienda detallada, de acuerdo a las especificaciones técnicas adjuntas a este documento.

NOTA: el cliente deberá, a la brevedad posible solicitar los medidores de luz y agua potable que serán ubicados a la entrada de la vivienda, cualquier ampliación deberá ser realizada en base a los planos aprobados por el municipio y deberá ser realizado según las especificaciones técnicas. Si los cambios a ampliaciones son hechas de forma independiente el cliente deberá cancelar a la compañía TEAMCO S.A. el 10% del valor por dirección técnica. Así como también deberá construir el muro de cerramiento en su área de expansión par que de esta forma quede delimitado.

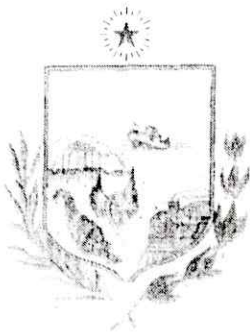

INMOBILIARIA TEAMCO S. A.

Entrega:


Villamarín Varela Gladys Silvana
C.I. 170990930-1
Recibe:

MUNICIPALIDAD DE MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y REGISTROS



0430

Especie Valorada

\$ 1,00

Nº 047015

A petición de parte interesada CERTIFICO: Que revisado el Catastro de predios urbanos en vigencia se encuentra registrado EL CONJUNTO RESIDENCIAL GENOVESA EST-43 de esta Ciudad de propiedad de **INMOBILIARIA TEAMCO S.A.** Esta identificado con la clave catastral No 1320101161 y el Avalúo Comercial asciende a la cantidad de \$ 227.25(DOSCIENTOS VEINTISIETE 25/100 DOLARES).

Avalúo año 2005 \$ 36.49(TREINTA Y SEIS 49/100 dólares)

Manta, Agosto 21 del 2007

Ab. David Cedeño-Ruperti

DIRECTOR DE AVALUOS Y CATASTRO MUNICIPAL

Marisol A. .

363
0.34
3.97

2.12
0.62
1.15

Dr. Simón Zambrano Vinas
Notario Público Cuarta
Manta = Manabí

APORTA: para sus precedentes
reproducible como fotocopia
en folios útiles, tener los
requisitos para sus
originales, Manta. **18 SEP 2007**

Dr. Simón Zambrano Vinas
NOTARIA CUARTA
Manta = Ecuador

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL IDENTIFICACIÓN Y CECILACIÓN

CEDULA DE IDENTIDAD No. 171163622-3

MARIA MERCEDES ERBS ESTUPIÑAN

17 DE MAYO DE 1973

SANTIAGO-CHILE

EXT. 19 2625 41643

QUITO-PCHA-1992 EXT.

Maria Mercedes Erbs



CHILENA A1341 A3242

CC. OSCAR ABEL PALADINES

SECUNDARIA/LCTVS.PERM.LEY

MARIO ERBS

GLORIA ESTUPIÑAN

QUITO-27-07-2001

QUITO-27-07-2013

FORMA No. C.A. 1334233

[Signature]

FIRMA DE LA AUTORIDAD





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono:

911

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

000035132

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

1709909301

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

VILLAMARIN VARELA GLADYS SILVANA

C.I. / R.U.C.:

NOMBRES:

CONJ.RES.GENOVESA VIV 105 - ESTM. 43

RAZÓN SOCIAL:

DIRECCIÓN:

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

AVALÚO PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO:

ANITA MENENDEZ

CAJA:

13/11/2020 16:06:43

FECHA DE PAGO:



AREA DE SELLO

VALOR

DESCRIPCIÓN

VALOR

3.00

3.00

TOTAL A PAGAR

VALIDO HASTA: jueves, 11 de febrero de 2021

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL: CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

Nº 102020-022264

Manta, lunes 19 octubre 2020

LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **VILLAMARIN VARELA GLADYS SILVANA** con cédula de ciudadanía No. **1709909301**.

Por lo consiguiente se establece que **NO ES DEUDOR** de la Municipalidad del Cantón Manta.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de 2 meses a partir de la fecha emitida.

Fecha de expiración: sábado 19 diciembre 2020

Código Seguro de Verificación (CSV)



122493GVJ9JII

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec>
opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



N° 112020-023701

Manta, viernes 13 noviembre 2020

**CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
INSCRIPCIÓN TARDÍA**

**LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR con clave catastral 1-32-01-01-105 perteneciente a VILLAMARIN VARELA GLADYS SILVANA con C.C. 1709909301 ubicada en CONJ.RES.GENOVESA VIV.105 PB.1 BARRIO MANTA AZUL PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$10,369.04 DIEZ MIL TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE DÓLARES 04/100.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de treinta días a partir de la fecha emitida.

Fecha de expiración: jueves 31 diciembre 2020

Código Seguro de Verificación (CSV)



123938EALBES9

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec>
opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



**DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO**

N° 112020-023681

N° ELECTRÓNICO : 207716

Fecha: 2020-11-13

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 1-32-01-01-105

Ubicado en: CONJ.RES.GENOVESA VIV.105 PB.1

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Neta: 162.09 m²

Área Comunal: 43.02 m²

Área Terreo: 117.83 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1709909301	VILLAMARIN VARELA GLADYS SILVANA-

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 10,369.04

CONSTRUCCIÓN: 0.00

AVALÚO TOTAL: 10,369.04

SON: DIEZ MIL TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE DÓLARES 04/100

El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite y a inspección en el lugar que indica el solicitante; por lo cual salvamos error u omisión, eximiendo de responsabilidad al certificante, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes. SE EMITE CERTIFICADO PARA INSCRIBIR ESCRITURA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD QUE OTORGA LA INMOBILIARIA TEAMCO SOCIEDAD ANONIMA A FAVOR DE LA SRA. GLADYS SILVANA VILLAMARIN VARELA; Y, CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA QUE OTORGA LA SRA. GLADYS SILVANA VILLAMARIN VARELA A FAVOR DE LA INMOBILIARIA TEAMCO SOC. ANON. protocolizada ante la Notaria Publica Cuarta del canton Manta el 18 de septiembre del 2007

"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 20 de diciembre del año 2019, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2020 – 2021".



Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida

Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos Municipales

Código Seguro de Verificación (CSV)



123918X2FRX4J

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec> opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



Fecha de generación de documento: 2020-11-13 14:39:14

Ficha Registral-Bien Inmueble
74543

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-20007299

Certifico hasta el día de hoy 20/10/2020 18:17:45:

INFORMACION REGISTRAL

Tipo de Bien: VIVIENDA

Fecha Apertura: martes, 20 de octubre de 2020

Barrio-Sector: N/D

Avenida: N/D

Dirección del Bien: Conjunto Habitacional Genovesa

Código Catastral: xxxxxxxx

Cantón: MANTA

Parroquia : MANTA

Calle: N/D

LINDEROS REGISTRALES:

Vivienda signada con el No. 105 del Conjunto Habitacional Genovesa, vía a San Mateo, Barrio Valle del Gavilán del Cantón Manta, descritas así:

VIVIENDA # 105: Costanera. Vivienda modelo costanera consta de tres plantas: sala, comedor, cocina, baño social, cuarto y baño de servicio y un patio interior de 9m2 en planta baja; tres dormitorios, dos baños completos 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 INTERIOR # 105: Área: 9.00 m2. Por arriba: Lindera con el espacio aéreo. Por el norte: Lindera con el patio de la casa # 106 en 3 ml. Por el sur: Lindera con la planta baja de la casa # 105 en 3 ml. Por el este lindera con la planta baja de la casa # 105 en 3 ml. Por el Oeste: Lindera con el patio de la casa # 108 en 3 ml. VIVIENDA # 105. 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 linda con la pared medianera de la planta baja de la casa # 106 en 7.20 ml.

Por el Sur: Lindera con la pared medianera de la planta baja de la casa # 104 en 10,20 ml. Por el Este: Partiendo del vértice sur este hacia el norte en 0.82ml, luego gira hacia el oeste en 0.40ml, gira hacia el norte en 1.40ml. gira hacia el este en 0.40ml y gira hacia el norte en 3.78 ml lindando con el área común. Por el Oeste: Partiendo del vértice suroeste hacia el norte lindera con la pared medianera de la planta baja de la casa # 108 en 3ml. Luego gira hacia el este en 3,ml, y gira hacia el norte en 3ml lindando con el patio interior de la misma vivienda.

VIVIENDA # 105. 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 linda con la pared medianera de la primera planta alta de la casa # 106 en 7.20ml. Por el sur, lindera con la pared medianera de la primera planta alta de la casa # 104 en 10.20 ml. Por el Este: Partiendo del vértice sur este hacia el norte en 0.82 ml, luego gira hacia el oeste en 0.40ml, gira hacia el norte en 1.40ml, gira hacia el este en 0.40ml y gira hacia el norte en 0.85ml lindando con el vacío hacia el área común, luego gira hacia el oeste en 1.20ml y gira hacia el norte en 2.93ml lindando con el vacío hacia la cubierta del porche de la misma vivienda. Por el oeste: Partiendo del vértice suroeste hacia el norte lindera con la pared medianera de la primera planta alta de la casa # 108 en 3ml, luego gira hacia el este en 3ml y gira hacia el norte en 3 ml lindando con el vacío hacia el patio interior de la misma vivienda.

.VIVIENDA # 105.- 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 del vértice noreste hacia el oeste linda con la pared medianera de la segunda planta alta de la casa # 106 en 7.20ml. Por el Sur: Lindera con la pared medianera de la segunda planta alta de la casa # 104 en 10,20ml. Por el Este: Partiendo del vértice sur este hacia el norte en 4.57 lindando con el vacío hacia el área común, luego gira hacia el oeste en 1.20ml y gira hacia el norte en 1.43ml lindando con el vacío hacia la cubierta del porche de la misma casa. Por el Oeste: Partiendo del vértice suroeste hacia el norte lindera con la pared medianera de la segunda planta alta de la casa # 108 en 3 ml, luego gira hacia el este en 3 ml y gira hacia el norte en 3 ml lindando con el vacío hacia el patio interior de la misma vivienda.

PLANTA BAJA AREA NETA: 52,20M2 ALICUOTA: 0,0024 % AREA DE TERRENO: 37,95 m2 AREA COMUN: 13,85 m2 AREA TOTAL: 66,50 m2.

Certificado por :janeth_piguave

Ficha Registral:74543

martes, 20 de octubre de 2020 18:17

Pag 1 de 5

Av. Malecón y Calle 20 - Mall del Pacifico

Telf.053 702602

www.registropmanta.gob.ec

PRIMERA PLANTA ALTA AREA NETA: 49,39M2 ALICUOTA: 0,0022 % AREA DE TERRENO: 35,90 m2
AREA COMUN: 13,11 m2 AREA TOTAL: 62,50 m2.

SEGUNDA PLANTA ALTA AREA NETA: 39,82M2 ALICUOTA: 0,0018 % AREA DE TERRENO: 28,95 m2
AREA COMUN: 10,57 m2 AREA TOTAL: 50,39 m2.

TERRAZA. AREA NETA: 11,68M2 ALICUOTA: 0,0005 % AREA DE TERRENO: 8,49 m2 AREA COMUN:
3,10 m2 AREA TOTAL: 14,78 m2.

PATIO INTERIOR. AREA NETA: 9,00M2 ALICUOTA: 0,0004 % AREA DE TERRENO: 6,54m2 AREA
COMUN: 2,39 m2 AREA TOTAL: 11,39 m2.

TOTAL VIVIENDA # 105. AREA NETA: 162,09M2 ALICUOTA: 0,0073 % AREA DE TERRENO: 117,83 m2
AREA COMUN: 43,02 m2 AREA TOTAL: 205,11 m2.

-SOLVENCIA: LA VIVIENDA DESCRITA A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y	Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2756	26/oct./2001	32.416	32.422
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2755	26/oct./2001	32.399	32.415
COMPRA VENTA	DACION EN PAGO	312	01/feb./2002	2.532	2.541
PLANOS	PLANOS	5	04/abr./2003	1	1
PLANOS	PLANO DE TERRENOS	8	23/may./2005	1	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	10	23/may./2005	263	508

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 6] COMPRAVENTA

Inscrito el : viernes, 26 de octubre de 2001

Número de Inscripción: 2756

Folio Inicial: 32416

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 5262

Folio Final: 32422

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

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

a.- Observaciones:

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

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	FEVIV FERIA DE LA VIVIENDA S.A.	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	CABEZAS RODRIGUEZ HERNAN ANTONIO	DIVORCIADO(A)	MANTA
VENDEDOR	ESTUPIÑAN DIDONATO JORGE EDUARDO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	RUILOVA CADENA GLADYS MERCEDES	CASADO(A)	MANTA

[2 / 6] COMPRAVENTA

Inscrito el : viernes, 26 de octubre de 2001

Número de Inscripción: 2755

Folio Inicial: 32399

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 5261

Folio Final: 32415

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA TRIGÉSIMA PRIMERA

Cantón Notaría: QUITO

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

a.- Observaciones:

Compraventa de un terreno de Trescientos mil metros cuadrados de superficie

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
---------	--------------------------	--------------	--------

COMPRADOR FEVIV FERIA DE LA VIVIENDA S.A.
VENDEDOR CABEZAS RODRIGUEZ HERNAN ANTONIO
VENDEDOR RUILOVA CADENA GLADYS MERCEDES
VENDEDOR ESTUPIÑAN DIDONATO JORGE EDUARDO

NO DEFINIDO MANTA
DIVORCIADO(A) MANTA
CASADO(A) MANTA
CASADO(A) MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[3 / 6] DACION EN PAGO

Inscrito el : viernes, 01 de febrero de 2002

Número de Inscripción: 312

Folio Inicial: 2532

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 560

Folio Final: 2541

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA NOVENA

Cantón Notaría: QUITO

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

a.- Observaciones:

DACION EN PAGO. FEVIV esta representado por el Ing. Jaime Marcelo Collantes Acuña en calidad de Gerente, y TEAMCO SA., esta representada por la Sra. Maria Mercedes Erbs de Paladines. inmueble ubicado en la via a San Mateo Barrio Valle El Gavilan.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR	INMOBILIARIA TEAMCO S.A	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR	FEVIV FERIA DE LA VIVIENDA S.A.	NO DEFINIDO	MANTA

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	2756	26/oct./2001	32.416	32.422
COMPRA VENTA	2755	26/oct./2001	32.399	32.415

Registro de : PLANOS

[4 / 6] PLANOS

Inscrito el : viernes, 04 de abril de 2003

Número de Inscripción: 5

Folio Inicial: 1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 1455

Folio Final: 1

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

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

a.- Observaciones:

Del Inmueble ubicado en la Via a San Mateo Barrio Valle del Gavilán de propiedad de la Inmobiliaria Teamco, se crea la Urbanización MANTAZUL. Lotes en garantía 8 lotes Mz. 16, Áreas Verdes, área social que quedaran 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	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	INMOBILIARIA TEAMCO S.A	NO DEFINIDO	MANTA

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	312	01/feb./2002	2.532	2.541

Registro de : PLANOS

[5 / 6] PLANO DE TERRENOS

Inscrito el : lunes, 23 de mayo de 2005

Número de Inscripción: 8

Folio Inicial: 1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2469

Folio Final: 1

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

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

a.- Observaciones:

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

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	INMOBILIARIA TEAMCO S.A	NO DEFINIDO	MANTA

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PROPIEDADES HORIZONTALES	10	23/may./2005	263	508

[6 / 6] PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el : lunes, 23 de mayo de 2005

Número de Inscripción: 10

Folio Inicial: 263

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2468

Folio Final: 508

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

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

a.- Observaciones:

Unificacion y Constitucion al Regimen de Propiedad Horizontal, denominado Conjunto Residencial Genovesa. Representado por la Sra. Maria Mercedes Erbs Estupiñan, sobre inmueble ubicado en la Via a San Mateo. y da en Garantia 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 Urbanizacion 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	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	INMOBILIARIA TEAMCO S.A	NO DEFINIDO	MANTA

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	312	01/feb./2002	2.532	2.541

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	3
PLANOS	2
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
<<Total Inscripciones >>	6



MANTA
ALCALDÍA

FIRMES CON
EL CAMBIO



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

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 : 18:17:45 del martes, 20 de octubre de 2020

A petición de: VACA MONTESDEOCA GUILLERMO
OSWALDO

Elaborado por :JANETH MAGALI PIGUAVE FLORES

1308732666



Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE
MOREIRA MENDOZA

**Válido por 60 días, Excepto que se diera un
traspaso de dominio o se emitiera un
gravamen.**

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA

Firma del Registrador

MANTA
ALCALDÍA

Puede verificar la validez de este documento ingresando a:
www.registropmanta.gob.ec/verificar_documentos
o leyendo el código QR.

Nota: En caso de existir un error comunicarse al
(05) 370-2602 ext. 1007

Código Seguro de Verificación (CVS)



74543



Certificado por :janeth_piguave
Ficha Registral:74543
martes, 20 de octubre de 2020 18:17
Pag 5 de 5

Av. Malecón y Calle 20 - Mall del Pacífico
Telf.053 702602
www.registropmanta.gob.ec

N° 102020-022703

Manta, martes 27 octubre 2020

**CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
INSCRIPCIÓN TARDÍA****LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR con clave catastral 1-32-01-01-161 perteneciente a VILLAMARIN VARELA GLADYS SILVANA con C.C. 1709909301 ubicada en CONJ.HAB.GENOVESA EST.43 BARRIO MANTA AZUL PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$799.92 SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE DÓLARES 92/100.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

Este documento tiene una validez de treinta días a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: jueves 26 noviembre 2020

Código Seguro de Verificación (CSV)



122938SGZLSP0

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec>
opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 102020-022505

N° ELECTRÓNICO : 207373

Fecha: 2020-10-23

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 1-32-01-01-161

Ubicado en: CONJ.HAB.GENOVESA EST.43

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Neta: 12.5 m²
Área Comunal: 3.32 m²
Área Terreo: 9.09 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1709909301	VILLAMARIN VARELA GLADYS SILVANA-

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 799.92

CONSTRUCCIÓN: 0.00

AVALÚO TOTAL: 799.92

SON: SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE DÓLARES 92/100

El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite y a inspección en el lugar que indica el solicitante; por lo cual salvamos error u omisión, eximiendo de responsabilidad al certificante, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes. EL PRESENTE CERTIFICADO SE OTORGA PARA INSCRIBIR ESCRITURA DE INSCRIPCION TARDIA DE COMPRAVENTA Y CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA OTORGADA ENTRE LA INMOBILIARIA TEAMCO SOC. ANON. Y LA SEÑORA GLADYS SILVANA VILLAMARIN VARELA.

"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 20 de diciembre del año 2019, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2020 – 2021".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos

Este documento tiene una validez de 6 meses a partir de la fecha emitida
Fecha de expiración: viernes 23 abril 2021

Código Seguro de Verificación (CSV)



122739I36DY5P

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec>
opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



Fecha de generación de documento: 2020-10-27 08:02:11

2611 558 - 2611 471 - 2611 479

portalciudadano@manta.gob.ec

Calle 9 y Avenida 4ta

www.manta.gob.ec

Ficha Registral-Bien Inmueble
74542

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-20007300

Certifico hasta el día de hoy 21/10/2020 15:42:34:

INFORMACION REGISTRAL

Tipo de Bien: ESTACIONAMIENTO 42

Código Catastral: xxxxxxxxxxxxxxxxx

Fecha Apertura: martes, 20 de octubre de 2020

Cantón: MANTA

Parroquia : MANTA

Barrio-Sector: N/D

Avenida: N/D

Calle: N/D

Dirección del Bien: N/D

LINDEROS REGISTRALES:

Del Conjunto Habitacional Genovesa, planificado en la Manzana "Uno" lote número uno, ubicado en la calle sin nombre del Barrio Jesús de Nazareth – Valle El Gavilán de la Parroquia y Cantón Manta. Se encuentra EL ESTACIONAMIENTO No. 43: Area 12.50 M2. 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 planta baja de la casa# 103 en 2.5 ml. Por el sur: Lindera con la calle "A" en 2.5 ml. Por el este: Lindera con el estacionamiento # 44 en 5 ml. Por el Oeste: Lindera con el estacionamiento No. 42 en 5 ml. Área neta, 12,50 Alícuota de 0,0006%, Área de terreno m2. 9,09 Área Común m2. 3,32 Área total m2. 15,82

-SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y	Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2755	26/oct./2001	32.399	32.415
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2756	26/oct./2001	32.416	32.422
COMPRA VENTA	DACION EN PAGO	312	01/feb./2002	2.532	2.541
PLANOS	PLANOS	5	04/abr./2003	1	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	10	23/may./2005	263	508
PLANOS	PLANO DE TERRENOS	8	23/may./2005	1	1

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 6] COMPRAVENTA

Inscrito el : viernes, 26 de octubre de 2001

Número de Inscripción: 2755

Folio Inicial: 32399

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 5261

Folio Final: 32415

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA TRIGÉSIMA PRIMERA

Cantón Notaría: QUITO

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

a.- Observaciones:

Compraventa de un terreno de Trescientos mil metros cuadrados de superficie

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	FEVIV FERIA DE LA VIVIENDA S.A.	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	CABEZAS RODRIGUEZ HERNAN ANTONIO	DIVORCIADO(A)	MANTA
VENDEDOR	RUILOVA CADENA GLADYS MERCEDES	CASADO(A)	MANTA

Certificado por :maritza_fernandez

Ficha Registral:74542

miércoles, 21 de octubre de 2020 15:42

Pag 1 de 4

Av. Malecón y Calle 20 - Mall del Pacífico

Telf.053 702602

www.registropmanta.gob.ec

VENDEDOR ESTUPIÑAN DIDONATO JORGE EDUARDO CASADO(A) MANTA

[2 / 6] **COMPRAVENTA**

Inscrito el : viernes, 26 de octubre de 2001

Número de Inscripción: 2756

Folio Inicial: 32416

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 5262

Folio Final: 32422

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

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

a.- Observaciones:

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

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	FEVIV FERIA DE LA VIVIENDA S.A.	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	CABEZAS RODRIGUEZ HERNAN ANTONIO	DIVORCIADO(A)	MANTA
VENDEDOR	ESTUPIÑAN DIDONATO JORGE EDUARDO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	RUILOVA CADENA GLADYS MERCEDES	CASADO(A)	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[3 / 6] **DACION EN PAGO**

Inscrito el : viernes, 01 de febrero de 2002

Número de Inscripción: 312

Folio Inicial: 2532

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 560

Folio Final: 2541

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA NOVENA

Cantón Notaría: QUITO

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

a.- Observaciones:

DACION EN PAGO. FEVIV esta representado por el Ing. Jaime Marcelo Collantes Acuña en calidad de Gerente, y TEAMCO SA., esta representada por la Sra. Maria Mercedes Erbs de Paladines. inmueble ubicado en la via a San Mateo Barrio Valle El Gavilan.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR	INMOBILIARIA TEAMCO S.A	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR	FEVIV FERIA DE LA VIVIENDA S.A.	NO DEFINIDO	MANTA

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	2756	26/oct./2001	32.416	32.422
COMPRA VENTA	2755	26/oct./2001	32.399	32.415

Registro de : PLANOS

[4 / 6] **PLANOS**

Inscrito el : viernes, 04 de abril de 2003

Número de Inscripción: 5

Folio Inicial: 1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 1455

Folio Final: 1

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

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

a.- Observaciones:

Del Inmueble ubicado en la Vía a San Mateo Barrio Valle del Gavilán de propiedad de la Inmobiliaria Teamco, se crea la Urbanización MANTAZUL. Lotes en garantía 8 lotes Mz. 16, Áreas Verdes, área social que quedaran 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	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	INMOBILIARIA TEAMCO S.A	NO DEFINIDO	MANTA

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	312	01/feb./2002	2.532	2.541

**Registro de : PROPIEDADES
HORIZONTALES**

[5 / 6] PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el : lunes, 23 de mayo de 2005

Número de Inscripción: 10

Folio Inicial: 263

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2468

Folio Final: 508

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

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

a.- Observaciones:

Unificación y Constitución al Régimen de Propiedad Horizontal, denominado Conjunto Residencial Genovesa. Representado por la Sra. María Mercedes Erbs Estupiñán, sobre inmueble ubicado en la Vía 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	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	INMOBILIARIA TEAMCO S.A	NO DEFINIDO	MANTA

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	312	01/feb./2002	2.532	2.541

[6 / 6] PLANO DE TERRENOS

Inscrito el : lunes, 23 de mayo de 2005

Número de Inscripción: 8

Folio Inicial: 1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2469

Folio Final: 1

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

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

a.- Observaciones:

Constitución de Planos del Conjunto Residencial Genovesa, representado por la Sra. María Mercedes Erbs Estupiñán.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
---------	--------------------------	--------------	--------

PROPIETARIO INMOBILIARIA TEAMCO S.A NO DEFINIDO MANTA

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PROPIEDADES HORIZONTALES	10	23/may./2005	263	508

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	3
PLANOS	2
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
<<Total Inscripciones >>	6

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 : 15:42:34 del miércoles, 21 de octubre de 2020

A petición de: VACA MONTESDEOCA GUILLERMO
OSWALDO

Elaborado por :MARITZA ALEXANDRA FERNANDEZ
COQUE

130590835-0



Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE
MOREIRA MENDOZA

**Válido por 60 días, Excepto que se diera un
traspaso de dominio o se emitiera un
gravamen.**

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Firma del Registrador

Puede verificar la validez de este documento ingresando a:
www.registromanta.gob.ec/verificar_documentos
o leyendo el código QR.
Nota: En caso de existir un error comunicarse al
(05) 370-2602 ext. 1007

Código Seguro de Verificación (CVS)



74542





Especificaciones técnicas

Vivienda tipo Costanera

- | | |
|----------------------------|--|
| ✓ Estructura | hormigón armado |
| ✓ Piso | masillado y alisado |
| ✓ Losa de entre piso | estructura de hormigón armado |
| ✓ Cubierta | galvalumen sobre estructura de madera |
| ✓ Mampostería exterior | bloque de 15x20x40 |
| ✓ Mampostería interior | bloque de 10x20x40 |
| ✓ Revestimiento exterior | sin revestimiento |
| ✓ Revestimiento interior | bloque visto revocado |
| ✓ Ventanería | corrediza de aluminio natural y vidrio claro 3mm |
| ✓ Puerta principal | madera, marco de laurel y hja. De MDF 12mm embutida y encerada |
| ✓ Puerta de patio | madera, marco de laurel y hja. De MDF 12mm embutida y encerada |
| ✓ Puerta baño | madera, marco de laurel y hja. De MDF 9mm embutida y encerada |
| ✓ Cerradura pta. Principal | cerradura tipo llave FRESCA |
| ✓ Cerradura pta. Patio | cerradura llave - seguro |
| ✓ Cerradura pta. Baño | cerradura de baño |
| ✓ Instalación agua potable | tubería y accesorios PVC roscables 1/2" salida de agua fría |
| ✓ Instalaciones sanitarias | tubería y accesorios PVC 4" (desagüe) tubería y accesorios PVC 2" (desagüe) |
| ✓ Instalaciones eléctricas | salida de tomas corriente e iluminación 110v (cable sólido #12 y 14 respectivamente) salida para ducha 110v (cable sólido # 10) sin swich, piezas eléctricas veto nacional |
| ✓ Grifería | llave de picos cromada para fregadero y para lavamanos |
| ✓ Gradas | gradas metálicas enlucida |
| ✓ Equipamiento sanitario | inodoro y lava manos, blanco EDESA línea Económica fregadero de cocina de acero inoxidable y campanola de ducha cromada |
| ✓ Revestimiento de pisos | no tiene |
| ✓ Revestimiento de paredes | pintura |
| ✓ Revestimiento de baño | no tiene |
| ✓ Revestimiento de cocina | no tiene |

Dr. Simón Zambrano Viquez
Notario Público
Manta = Manta

NOTA: Que Villamarín Varela Gladys Silvana
reprod. copias xerográficas
en 01 fojas útiles, anverso
reproducidas a sus
originales, Manta

Dr. Simón Zambrano Viquez
NOTARIA CUARTA
Manta = Ecuador

ALCABALAS Y ADICIONALES

№ 26070

POR \$ 53.30

Manta, 6 de septiembre del 2000

Comunico a usted la celebración d

una escritura pública de: **Compraventa de vivienda**

ubicado en Conj. Resid. Genovesa de la parroquia

_____ del cantón **Manta** que otorga **Inmobiliaria Teanco S.A**

de _____ a favor de _____

por el precio de 7,277.67 y cuyo pago se efectúa con el siguiente detalle:

ALCABALA _____ Impuesto Total **41.39**

ADICIONALES Defensa Nacional

Benef. Guayaquil 10.91

1. MUNICIPALIDAD DE MANTA

~~©. J. A. Catharine Harper - Chicago~~
FEE DE REGISTRATION

TESORERO MUNICIPAL

CANCELADO 07 SEP 2007

SUMAN \$.: 53.30

Impreso en Gráficas "Color Print". Telf.: 2628096. Manta



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

**Dirección: Avenida 11
entre Calles 11 y 12**

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

№ 021997

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

BUYER'S 1791811585

CI/RUC: : INMOBILIARIA TEAMCO S.A.

NOMBRES :

RAZÓN SOCIAL: CONJ RES. GENOVESA VIVI 105 PB.

DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

AVALUO PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

22003

Nº PAGO: DELGADO CHOEZ CLAUDIA

CAJA: 00/02/2007 13:56:59

FECHA DE PAGO: 29/08/2007 15:55:59

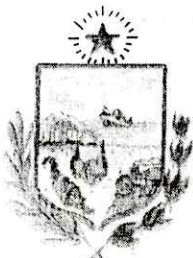


VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
		3.00
		3.00
	TOTAL A PAGAR	

~~VALIDO HASTA: Friday, September 28, 2007~~
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO



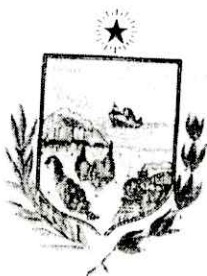
Valor \$ 1.00 ctv.

Nº 028096

1	LA DIRECCION FINANCIERA MUNICIPAL	
2	DEL CANTON MANTA	
3	A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado	
4	el catastro de Predios URBANO en vigencia, se encuentra	
5	registrada una propiedad que consiste en VIVIENDA PB 1PA	
6	perteneciente a INMOBILIARIA TEAMCO S.A.	
7	ubicada CONJUNTO RESIDENCIAL GENOVESA	
8	cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE COMRAVENTA asciende a la cantidad	
9	de SIETE MIL DOSCIENTO SETENTA Y SIETE CON 67/100 DOLARES (17.277.67)	
10	NOTA: NO CAUSA IMPUESTO A LA UTILIDAD	
11	LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES	
12	Precio de venta	\$
13	Costo de Adquisición	
14	Diferencia Bruta:	\$
15	Mejoras	
16		
17	Diferencia Neta:	\$
18	Años Transcurridos	
19	Desvalorización Moneda	
20	Utilidad Disponible:	\$
21	Impuesto Causado:	
22	Por los primeros \$	\$
23	Por el exceso \$	
24	TOTAL DE IMPUESTO:	\$
25	Manta, 6 de SEPTIEMBRE del 2007	
26	reproducciones aereoscópicas	
27	en 01 fojas y sus VIGENTE MILES MORA	
28	reversión original y sus originales, Manta 18 Director Financiero Municipal	

Gráficas "Color Print" Teléfono: 2628096 - Manta

Dr. Simón Zambrano Cárdenas
NOTARIA CUARTA
Manta - Ecuador



Valor \$ 1,00 Dólar

Nº 047912

LA TESORERIA 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 registrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos o gravámenes a cargo de

INMOBILIARIA TEAMCO S.A.

Por consiguiente se establece

que no deudor de esta Municipalidad

Manta, **5 septiembre 2007**

VALIDA PARA LA SIGUIENTE CLAVE:

#1320101105 CONJ. RESIDENCIAL GENOVESA VIV 105 PB 1PA

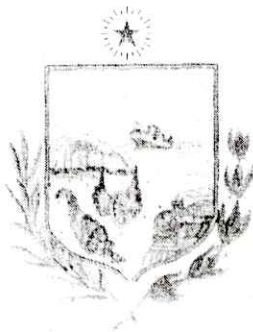
Manta, Cinco de Septiembre de dos mil siete

MUNICIPALIDAD DE MANTA
CPA. Kenia Zambrano Macías
TESORERA MUNICIPAL



MUNICIPALIDAD DE MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y REGISTROS



0420

Especie Valorada

\$ 1,00

Nº 047027

A petición de parte interesada CERTIFICO: Que revisado el Catastro de predios urbanos en vigencia se encuentra registrado EL CONJUNTO RESIDENCIAL GENOVESA VIV 105 PB 1PA de esta Ciudad de propiedad de **INMOBILIARIA TEAMCO S.A.**

Esta identificado con la clave catastral No 1320101105 y el Avalúo Comercial asciende a la cantidad de \$ 7,277.67(SIETE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE 67/100 DOLARES).

Avalúo año 2005 \$ 1,866.48(MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS 48/100 dólares)

Manta, Agosto 21 del 2007

Ab. David Cedeño Rupert

DIRECTOR DE AVALUOS Y CATASTRO MUNICIPAL

Marisol A. .

41.39

10.01

53.00

104.41

Dr. Simón Zambrano Vinos
Notario Público Cuarta
Manta - Manabí

YOY FE: Que las precedentes
reproducciones xerográficas
en 04 fojas útiles, anexas
reproducen son iguales a sus
originales, Manta 18 SEP 2007

Dr. Simón Zambrano Vinos
NOTARIA CUARTA
Manta = Ecuador



ALCABALAS Y ADICIONALES

Nº 026074

POR \$ 3.97

Manta, 6 de septiembre del 2007

Comunico a usted la celebración de

una escritura pública de: compraventa de estacionamiento

ubicado en Conj. Resid. Genovesa de la parroquia
del cantón Manta que otorga Inmobiliaria Teamco S.A.
de
por el precio de 227.25 y cuyo pago se efectúa con el siguiente detalle

ALCABALA	Impuesto Total	3.63
ADICIONALES	Defensa Nacional	
	Benef. Guayaquil	0.34

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA

Catherine Ibarra

TESORERO MUNICIPAL

CANCELADO 07 SEP 2007

SUMAN \$.: 3.97

Impreso en Gráficas "Color Print". Telf.: 2628096. 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 022011

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

1791811585

CI/RUC: INMOBILIARIA TEAMCO S.A.
NOMBRES:
RAZÓN SOCIAL: CONJ RES. GENOVESA EST.43
DIRECCIÓN:

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 22017
CAJA: DELGADO CHOEZ CLAUDIA
FECHA DE PAGO: 29/08/2007 15:56:16

ÁREA DE SELLO



DESCRIPCIÓN

VALOR

VALOR 3.00

3.00

TOTAL A PAGAR

VALIDO HASTA: Friday, September 28, 2007
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO



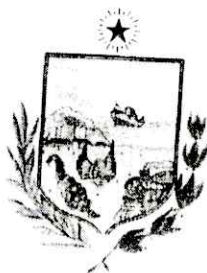
Valor \$ 1.00 ctv.

Nº 028074

1	LA DIRECCION FINANCIERA MUNICIPAL	
2	DEL CANTON MANTA	
3	A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado	
4	el catastro de Predios UREANOS. en vigencia, se encuentra	
5	registrada una propiedad que consiste en ESTACIONAMIENTO	
6	perteneciente a INMOBILIARIA TEAMCO S.A.	
7	ubicada CONJUNTO RESIDENCIAL GENOVESA	
8	cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE COMPREVE TA asciende a la cantidad	
9	de DOSCIENTOS VEINTE Y SEITE CON 25/100 DOLARES (\$ 227.25)	
10	NOTA. NO CAUSA IMPUESTO A LAS UTILIDADES,	
11	LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES	
12	Precio de venta	\$
13	Costo de Adquisición	
14	Diferencia Bruta:	\$
15	Mejoras	
16		
17	Diferencia Neta:	\$
18	Años Transcurridos	
19	Desvalorización Moneda	
20	Utilidad Disponible:	\$
21	Impuesto Causado:	
22	Por los primeros \$	\$
23	Por el exceso \$	
24	TOTAL DE IMPUESTO:	\$
25	Manta, 6 de SEPTIEMBRE del 200 7	
26	NOTA: Que las precedentes	
27	reproducciones xerográficas	
28	en 01 fojas útiles, anexas	
	son iguales a originales, Manta 18 SEP 2007	
	VICENTE MILES MORA	
	Director Financiero Municipal	

Gráficas "Color Print" Teléfono: 2628096 - Manta

Dr. Simón Zambrano Simoes
NOTARIA CUARTA
Manta - Ecuador



Valor \$ 1,00 Dólar

Nº 037215

LA TESORERIA 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 registrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos o gravámenes a cargo de

INMOBILIARIA TEAMCO S.A.

Por consiguiente se establece

que no deudor de esta Municipalidad

Manta, **5 septiembre** de 2007

VALIDA PARA LA SIGUIENTE CLAVE:

#1320101161 CONJ. RESIDENCIAL GENOVESA EST-43

Manta, Cinco de Septiembre de dos mil siete

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA

por *Kenia Zambrano Macías*
C.P.A. Kenia Zambrano Macías
TESORERA MUNICIPAL



REGISTRO DE LA PROPIEDAD
CANTÓN MANTA



DR. PATRICIO GARCIA V. Registrador de la Propiedad del Cantón Manta,
a solicitud de Guillermo Vaca

CERTIFICO

Que revisado el archivo de la Oficina a mi cargo, consta que con fecha Febrero 1º. Del 2002, se encuentra inscrita la Escritura Pública de Dación en Pago, autorizada por la Notaría Novena del Cantón Quito el 21 de Diciembre del 2001, en la que Feviv Feria de la Vivienda S.A. (FEVIV) Da en Dación en Pago, a favor de **INMOBILIARIA TEAMCO S.A.** representada por la Sra. María Mercedes Erbs Paladines, un inmueble ubicado en la Vía a San Mateo, Barrio Valle El Gavilán, cuya superficie es de Trescientos mil metros cuadrados y que corresponde a parte del cincuenta por ciento de los derechos y acciones de inmueble que fue de propiedad de Hrdros. De José Reyes Delgado, circunscrito dentro de los siguientes linderos: Por el norte con propiedad de los Hrdros. De José Reyes Delgado, por una parte y por otra parte con propiedad de la Sra. Reyes; Por el sur con propiedad de los Sres. Jorge Estupiñán Di Donato y Hernán Cabezas Rodríguez; Por el Este con propiedad del Sr. Pedro Reyes Gamboa; Por el oeste con calle pública por una parte y por otra con la Sra. Reyes. La ubicación exacta del inmueble ya referido se encuentra determinada en la aprobación de subdivisión y autorización para celebrar, escritura otorgada por la Dirección de Planeamiento Urbano del Municipio de Manta.

DOMINIO: El predio descrito fue adquirido por Feviv Feria de la Vivienda por compra al Sr. Jorge Eduardo Estupiñán Di Donato, otros, mediante escritura celebrada ante el Notario Trigésimo Primero de Quito, el 1º. De Junio del 2001, inscrita el 26 de Octubre del 2001, autorizada ante la Notaría 4ta. De Manta el 15 de Febrero del 2001.

A su vez Jorge Eduardo Estupiñán Di Donato, otros, adquirió por compra de Derechos y Acciones, autorizada en la Notaría 4ta. De Manta en Febrero del 2001 por compra a los Hrdros. De Pedro Reyes Delgado, inscrita el 14 de Mayo del 2001.

El inmueble descrito de propiedad de Cía. INMOBILIARIA TEAMCO S.A. con fecha Marzo 14 del 2002, tiene inscrito Hipoteca Abierta-Prohibición a favor de Integral S.A. Compañía de Seguros y Reaseguros por C/I. Celebrada ante la Notaría Vigésima Sexta del Cantón Quito el 1º. De Marzo del 2002. Lo que se hipoteca es el 33% (Derechos y Acciones). Actualmente dicha hipoteca se encuentra cancelada con fecha Diciembre 27 del 2004.

Con fecha Abril 3 del 2003, se encuentra inscrito Adendum de Hipoteca abierta-autorizada por la Notaría Vigésima sexta de Quito el 14 de Marzo del 2002, celebrada entre Integral S.A. Compañía de Seguros y Reaseguros y la Compañía Teamco S.A. por lo cual la Compañía Integral S.A. autorizada la deudora a continuar con todos los trámites Municipales en el Municipio de la Ciudad de Manta, encaminados a la Obtención y Aprobación de los planos de subdivisión, planos de Implantación y Arquitectónicos de Vivienda modificatorios y el cuadro de áreas de lotes y la respectiva propiedad horizontal, sobre todo el inmueble y por ende sobre la porción del terreno Hipotecado.

Con fecha Abril 4 del 2003, se encuentra inscrita la Escritura de Reconocimiento de Planos, autorizada ante la Notaría 4ta. De Manta el 13 de Febrero del 2003, celebrada entre Ilustre Municipalidad de Manta y la Compañía Inmobiliaria Teamco S.A. Original, Manta.

Cualquier Enmendadura, Alteración o Modificación al Texto de este Certificado lo anula y deja sin efecto. Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diere un traspaso de Dominio o se emitiera un Gravamen.

Dr. Simón Zambrano Linares
NOTA 1ª CUARTA
Manta - Ecuador



RP
M

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL
CANTÓN SAN PABLO DE MANTA

Áreas sociales y áreas en garantía a favor de Ilustre Municipalidad de Manta. Áreas en Garantía la Mz. 16

Con fecha Agosto 15 del 2003, se encuentra inscrito Determinación, Delimitación y Cabida del área hipotecado, autorizada ante la Notaría 4ta. De Manta el 09 de Agosto del 2003 otorgada por Empresa Inmobiliaria Teamco S.A. a favor de Integral S.A., sobre el 33%. (Derechos y Acciones. Hipoteca actualmente cancelada.

Con fecha Noviembre 10 del 2003, se puso Negativa sobre inscripción de Embargo, contra Cia. Inmobiliaria Teamco S.A. el mismo que fue dictado por Juzgado Octavo de lo Civil de Pichincha-Quito, Deprecado al Juzgado Sexto de lo Civil de Manabí.

Con fecha Febrero 12 del 2004, se encuentra inscrita Protocolización Documento Acta- Entrega., en la que la CIA. Inmobiliaria Teamco S.A., entrega al Municipio de Manta, los lotes 1,2,3, 4, 5, 6, 7, 8, y 9 de la Mz. 20, en Garantía y conforma la Segunda Etapa de la Urbanización Mantazul, conformada por los lotes de la manzana 4.5, y 21. Autorizada ante la Notaría Cuarta de Manta, el 23 de Enero del 2004.

Con fecha Mayo 23 del 2005, se encuentra inscrita la 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 Erbs Estupiñán en representación de la Compañía Inmobiliaria Teamco Sociedad Anónima, por medio de la cual unifica los lotes 1, 2 y 3 de la Mz. Uno, que tiene una superficie total de Dieciséis mil treinta y tres metros cuadrados con noventa y cuatro centímetros cuadrados.

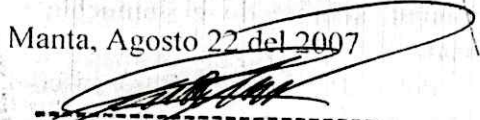
Con fecha Mayo 23 del 2005, se encuentra inscrita la Constitución de Planos del Conjunto Residencial Genovesa.

Con fecha Junio 19 del 2007, bajo el No. 13, se encuentra inscrita la Protocolización de Rediseño de Planos, de las manzanas 2, 3, 4 y 21, áreas entregadas en garantía a la Municipalidad de Manta, por parte de la Urbanización Mantazul, autorizada ante la Notaría Cuarta de Manta, el 11 de Abril de 1997, otorgada por la Compañía Inmobiliaria Teamco S.A., y entregan áreas en garantía la manzana 24, los lotes 1, 2, 3, 4, con un área total de 5.770,69 M2.

SOLVENCIA. En una revisión hecha en los libros respectivos, consta que la Vivienda No. 105 Costanera, patio interior, planta baja, primera planta alta, Segunda planta alta, del Conjunto Residencial Genovesa, de propiedad de Compañía Inmobiliaria Teamco a la fecha se encuentra libre de gravamen.

Se aclara que el presente certificado se emite de acuerdo a los datos encontrados en el archivo de la Oficina a mi cargo, haciendo constar que cuando asumí las funciones de Registrador, se encontraron registros de índices incompletos y deteriorados, lo cual fue debidamente notificado a la Corte Superior de Portoviejo. El interesado debe comunicar cualquier falla error u omisión, en este documento al Registrador de la Propiedad o sus asesores. Eximiendo de responsabilidad al Certificante.

Manta, Agosto 22 del 2007


Dr. Patricia J. García A.
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
Cantón - Manta



Cualquier Enmendadura, Alteración o Modificación al texto de este Certificado lo Invalida
Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de Dominio o se emitiera un Gravamen.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
CANTON MANTA



DR. PATRICIO GARCIA V. Registrador de la Propiedad del Cantón Manta,
a solicitud de Guillermo Vaca

CERTIFICO

Que revisado el archivo de la Oficina a mi cargo, consta que con fecha Febrero 1º. Del 2002, se encuentra inscrita la Escritura Pública de Dación en Pago, autorizada por la Notaría Novena del Cantón Quito el 21 de Diciembre del 2001, en la que Feviv Feria de la Vivienda S.A. (FEVIV) Da en Dación en Pago, a favor de **INMOBILIARIA TEAMCO S.A.** representada por la Sra. María Mercedes Erbs Paladines, un inmueble ubicado en la Vía a San Mateo, Barrio Valle El Gavilán, cuya superficie es de Trescientos mil metros Cuadrados y que corresponde a parte del cincuenta por ciento de los derechos y acciones de inmueble que fue de propiedad de Hrdrs. De José Reyes Delgado, circunscrito dentro de los siguientes linderos: Por el norte con propiedad de los Hrdros. De José Reyes Delgado, por una parte y por otra parte con propiedad de la Sra. Reyes; Por el sur con propiedad de los Sres. Jorge Estupiñán Di Donato y Hernán Cabezas Rodríguez; Por el Este con propiedad del Sr. Pedro Reyes Gamboa; Por el oeste con calle pública por una parte y por otra con la Sra. Reyes. La ubicación exacta del inmueble ya referido se encuentra determinada en la aprobación de subdivisión y autorización para celebrar, escritura otorgada por la Dirección de Planeamiento Urbano del Municipio de Manta.

DOMINIO: El predio descrito fue adquirido por Feviv Feria de la Vivienda por compra al Sr. Jorge Eduardo Estupiñán Di Donato, otros, mediante escritura celebrada ante el Notario Trigésimo Primero de Quito, el 1º De Junio del 2001, inscrita el 26 de Octubre del 2001, autorizada ante la Notaría 4ta. De Manta el 15 de Febrero del 2001.

A su vez Jorge Eduardo Estupiñán Di Donato, otros, adquirió por compra de Derechos y Acciones, autorizada en la Notaría 4ta. De Manta en Febrero del 2001 por compra a los Hrdros. De Pedro Reyes Delgado, inscrita el 14 de Mayo del 2001.

El inmueble descrito de propiedad de Cia. **INMOBILIARIA TEAMCO S.A.** con fecha Marzo 14 del 2002, tiene inscrito Hipoteca Abierta-Prontificación a favor de integral S.A. Compañía de Seguros y Reaseguros por C.A. Celebrada ante la Notaría Vigésima Sexta del Cantón Quito el 1º De Marzo del 2002. Lo que se hipoteca es el 83% (Derechos y Acciones). Actualmente dicha hipoteca se encuentra cancelada con fecha Diciembre 27 del 2004.

Con fecha Abril 3 del 2003, se encuentra inscrito Adendum de Hipoteca abierta- autorizada por la Notaría Vigésima sexta de Quito el 14 de Marzo del 2002, celebrada entre Integral S.A. Compañía de Seguros y Reaseguros y la Compañía Teamco S.A. por lo cual la Compañía Integral S.A. autorizada la deudora a continuar con todos los trámites Municipales en el Municipio de la Ciudad de Manta, encaminados a la Obtención y Aprobación de los planos de subdivisión, planos de Implantación y Arquitectónicos de Vivienda modificatorios y el cuadro de áreas y alicuotas y la respectiva propiedad horizontal, sobre todo el inmueble y particularmente sobre la porción del terreno Hipotecado.

Con fecha Abril 4 del 2003, se encuentra inscrita Acta Entregada Recepción Planos, autorizada ante la Notaría 4ta. De Manta el 13 de Febrero del 2003, celebrada entre Ilustre Municipalidad de Manta y la Compañía Inmobiliaria Teamco S.A. entre otros.

Cualquier Enmendadura, Alteración o Modificación de texto de este Certificado lo Invalida. Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diere un traspaso de Dominio o se emitiera un Gravamen.

Dr. Simón Zambrano Linares
NOTARIA 4ta
Manta - Ecuador



Áreas sociales y áreas en garantía a favor de Ilustre Municipalidad de Manta. Áreas en garantía la Mz. 16

Con fecha Agosto 15 del 2003, se encuentra inscrito Determinación, Delimitación y Cabida del área hipotecado, autorizada ante la Notaría 4ta. De Manta el 9 de Agosto del 2003 otorgada por Empresa Inmobiliaria Teamco S.A. a favor de Integral S.A., sobre el 33%. (Derechos y Acciones. Hipoteca actualmente cancelada.

Con fecha Noviembre 10 del 2003, se puso Negativa sobre inscripción de Embargo, contra Cía. Inmobiliaria Teamco S.A. el mismo que fue dictado por Juzgado Octavo de lo Civil de Pichincha-Quito, Deprecado al Juzgado Sexto de lo Civil de Manabí.

Con fecha Febrero 12 del 2004, se encuentra inscrita Protocolización Documento Acta- Entrega,, en la que la CIA. Inmobiliaria Teamco S.A., entrega al Municipio de Manta, los lotes 1,2,3, 4, 5, 6, 7, 8, y 9 de la Mz. 20, en Garantía y conforma la Segunda Etapa de la Urbanización Mantazul, conformada por los lotes de la manzana 4,5, y 21. Autorizada ante la Notaría Cuarta de Manta, el 23 de Enero del 2004.

Con fecha Mayo 23 del 2005, se encuentra inscrita la 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 Erbs Estupiñán en representación de la Compañía Inmobiliaria Teamco Sociedad Anónima, por medio de la cual unifica los lotes 1, 2 y 3 de la Mz. Uno, que tiene una superficie total de Dieciséis mil treinta y tres metros cuadrados con noventa y cuatro centímetros cuadrados.

Con fecha Mayo 23 del 2005, se encuentra inscrita la Constitución de Planos del Conjunto Residencial Genovesa.

Con fecha Junio 19 del 2007, bajo el No. 13, se encuentra inscrita la Protocolización de Rediseño de Planos, de las manzanas 2, 3, 4 y 21, áreas entregadas en garantía a la Municipalidad de Manta, por parte de la Urbanización Mantazul, autorizada ante la Notaría Cuarta de Manta, el 11 de Abril de 1997, otorgada por la Compañía Inmobiliaria Teamco S.A., y entregan áreas en garantía la manzana 24, los lotes 1, 2, 3, 4, con un área total de 5.770,69 M2.

SOLVENCIA. En una revisión hecha en los libros respectivos, consta que Estacionamiento No. 43 del Conjunto Residencial Genovesa, de propiedad de Compañía Inmobiliaria Teamco a la fecha se encuentra libre de gravamen.

Se aclara que el presente certificado se emite de acuerdo a los datos encontrados en el archivo de la Oficina a mi cargo, haciendo constar que cuando asumí las funciones de Registrador, se encontraron registros de índices incompletos y deteriorados, lo cual fue debidamente notificado a la Corte Superior de Portoviejo. El interesado debe comunicar cualquier falla error u omisión, en este documento al Registrador de la Propiedad o sus asesores. Eximiendo de responsabilidad al Certificante.

Manta, Agosto 21 del 2007

Dr. Patricio J. Garcia
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
Cantón - Manta



Cualquier Enmendadura, Alteración o Modificación al texto de este Certificado lo Invalida
Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de Dominio o se emitiera un Gravamen.

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

1. MUNICIPALIDAD DE MANTA
Municipio de Manta
Manta = Manta

DOY FE: Que las precedentes
reproducciones xeroscópicas
hojas útiles, anversas
reversas son iguales a sus
originales, Manta

8 SEP 2007

1. MUNICIPALIDAD DE MANTA
Municipio de Manta
Manta = Ecuador
dec 6/09

1. MUNICIPALIDAD DE MANTA
Municipio de Manta
Aprobación de M-11-043-4122
Manta, 15 de dic de 2007

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 guardianía.

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.

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

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 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, 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.

Notario
Marta = Manabi

NOTA: Que las precedentes
reproducciones xeroscópicas
en _____ fojas útiles, anver es
reproducidas iguales a sus
originales, Manta 18 SEP 2007

Dr. Sinia Zambrano Cárdenas
NOTARIA CUARTA
Manta = Ecuador

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:

29 NOV 2005

- 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 LA 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.

Dr. Simón Zambrano Cordero
Notario Público
Manta = Ecuador

FE: Que las precedentes
reproducciones xerográficas
en _____ fojas útiles, anverso
reverso son iguales a sus
originales, Manta 18 SEP 2007

Dr. Simón Zambrano Cordero
NOTARIA CUARTA
Manta = Ecuador

- 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 césped.
- 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

Dr. Simón Zambrano Cárdenas
NOTARIO PÚBLICO
Monta - Ecuador

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

Dr. [illegible] que los [illegible]
[illegible] [illegible]

Dr. [illegible] [illegible]
[illegible] [illegible]

Dr. [illegible] [illegible]
[illegible] [illegible]

Dr. [illegible] [illegible]
[illegible] [illegible]

2-9 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 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.

Simón Zambrano Vinas
Notario Público
Manta = Manta
Manta = Manta

NOTY PE: Que las precedentes
reproducciones xerográficas
de las fojas útiles, anver- es
rebe. : son iguales a sus
originales, Manta 18 SEP 2007

Dr. Simón Zambrano Vinas
NOTARIA CUARTA
Manta = Ecuador

- 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

29 NOV 2005

Dr. C
Nº
M. 13 =

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 alieutas del

Notario
Manta
Simón Zambrano
Municipio Cuato
Manta = Manabí

COY FE: Que las precedentes
reproducciones xerográficas
en _____ fojas útiles, anver es
reversos son iguales a sus
originales, Manta 18 SEP 2007

Dr. Simón Zambrano
NOTARIA CUARTA
Manta = Ecuador

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.

29 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.

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.

Notario
Manta
Dr. Simón Zambrano Vives
Notario Público Cuarto
Manta = Manabí

JOY FE: Que las precedentes
reprod. ciones xeroscópicas
en _____ fojas útiles, anveros
tenen y son iguales a sus
originales, Manta **18 SEP 2007**

Dr. Simón Zambrano Vives
NOTARIA CUARTA
Manta = Ecuador

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.

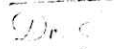
Art. 36.- DEL ADMINISTRADOR.- El Administrador del Conjunto sera elegido por la asamblea general para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente por períodos iguales. Para ser Administrador no se requiere ser copropietario.

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.



rc.
e. 
orig. 
29 NOV 2005

Dr. 
N.º 
= 

- 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 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.
- 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 recepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las

Dr. Simón Zambrano Vinos
Notario Público Sucesor
Manta - Manta

COPIA: Que las precedentes
reproducciones xerográficas
en fojas útiles, anverso
y reverso, iguales a las
originales, Manta

8 SEP 2007

Dr. Simón Zambrano Vinos
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, 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 periodo de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por periodos 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



29 NOV 2005

7

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.

ECIN

[Handwritten signature]

2



CERTIFICO: Que la Escritura Pública de Unificación
y Constitución al Régimen de PROPIEDAD Horizontal del Coniun-
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.

Registro de la Propiedad Horizontal
Manta
Canton Manta
Ecuador

Manta, 18 de Septiembre del 2005

DOY FE: Que las precedentes
seprod. c. gones, xeroxgraficas
en fojas utiles, anverso
revisadas iguales a sus
originales en Manta 18 SEP 2005

23 NOV 2005

Dr. Patricio F. García D.
Registrador de la Propiedad
Canton Manta
NOTARIA CUARTA
Manta - Ecuador



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



MUNICIPIO DE MANTA
Calle Principal, Manta, Manabí, Ecuador

[Signature]

dic 6/00

MUNICIPIO DE MANTA
Calle Principal, Manta, Manabí, Ecuador

PH # 043-4122

[Signature]
Juan

[Signature]

Notario Público Cuartito
Manta - Manabí

ESTAS 029 FOJAS ESTAN
RUBRICADAS POR MI
Dr. Simón Zambrano Vínco

CONFORME A SU ORIGINAL CONSTANTE EN EL PROTOCOLO
A MI CARGO, AL QUE ME REMITO. A PETICIÓN DE PARTE
INTERESADA, CONFIERO ESTE **SEGUNDO** TESTIMONIO
ENTREGADO EL MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO.
ESCRITURA NÚMERO : TRES MIL CIENTO SEIS . DOY
FE. 7


Dr. Simón Zambrano Vínco
Notario Público Cuarta
Manta - Manabí



Dr. Simón Zambrano Vínco
Notario Público Cuarta
Manta - Manabí

