

1071603080

-----ESCRITURA PÚBLICA-----

COMPRAVENTA

OTORGA LA COMPAÑIA UNION FERRETERA S.A. UNIFER

A FAVOR DEL SEÑOR MARCO ANTONIO ALVAREZ ANDINO.-

NUMERO: 2014-13-08-02-P.03052

NOTARIA SEGUNDA DEL CANTON MANTA
Autorizada por la Notaria Segunda
Abogada PATRICIA MENDOZA BRIONES

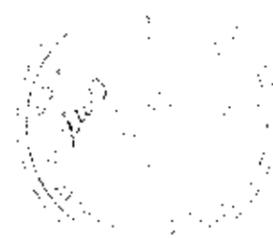
CUANTIA: \$ 37.704,00

FECHA DE OTORGAMIENTO: 03 DE JUNIO DEL 2014

CONFERI PRIMERA COPIA: EL DIA 03 DE JUNIO DEL 2014

Sello
2015/14

COPIA



NUMERO: 2014-13-08-02.P03.052

COMPRAVENTA: OTORGA LA COMPAÑIA UNION FERRETERA S.A. UNIFER A FAVOR DEL SEÑOR MARCO ANTONIO ALVAREZ ANDINO.-

CUANTIAS: \$ 37.704,00

En la ciudad de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día martes tres de Junio del año dos mil catorce, ante mi Abogada PATRICIA MENDOZA BRIONES, Notaria Pública Segunda del Cantón, Comparecen, por una parte el señor LUIS FERNANDO MERLO BRAVO, de estado civil casado, con número de cédula uno siete cero nueve uno tres cinco dos tres guión ocho, en su calidad de GERENTE GENERAL de la COMPAÑIA UNION FERRETERA S.A. UNIFER, debidamente facultado por la Junta General y Universal de Accionistas, según documentos que se adjuntan al Protocolo como habilitante y a quien se le denominará simplemente como "LA CIA. VENDEDORA"; y, por otra parte el señor MARCO ANTONIO ALVAREZ ANDINO, con número de cédula cero cinco cero uno tres uno seis uno seis guión cero, de estado civil casado con la señora MONICA PATRICIA PADILLA ARROYO, por sus propios derechos y a quien se le denominará simplemente como "EL COMPRADOR".- Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en la ciudad de Quito y de tránsito por esta ciudad; en virtud de haberme exhibido sus cédulas de identidad, cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas por mí, agrego a esta escritura, hábiles

capaces para contratar y obligarse a quienes de conocer personalmente, doy fe. - Bien instruidos en el objeto y resultados de esta escritura Pública de **COMPRAVENTA**, a cuyo otorgamiento proceden por sus propios derechos, así como examinados que fueran en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a escritura Pública el texto de la minuta que me entregan cuyo tenor literario es el que sigue: **SEÑORA NOTARIA.**- En su Registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase usted señora Notaria insertar una de **COMPRAVENTA**, contenida en las siguientes cláusulas: **PRIMERA: INTERVINIENTES.**- Comparecen, intervienen, otorgan y suscriben, por una parte el señor **LUIS FERNANDO MERLO BRAVO**, de estado civil casado, con número de cédula uno siete cero nueve uno tres cinco dos tres guión ocho, en su calidad de **GERENTE GENERAL** de la **COMPAÑÍA UNION FERRETERA S.A. UNIFER**, debidamente facultado por la Junta General y Universal de Accionistas, según documentos que se adjuntan al Protocolo como habilitante y a quien se le denominará simplemente como **"LA CIA. VENDEDORA"**; y, por otra parte el señor **MARCO ANTONIO ALVAREZ ANDINO**, con número de cédula cero cinco cero uno tres uno seis uno seis guión cero, de estado civil casado con la señora **MONICA PATRICIA PADILLA ARROYO**, por sus propios derechos y a quien se le denominará simplemente como **"EL"**



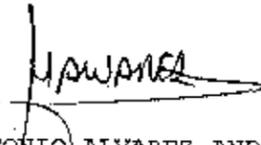
COMPRADOR".- SEGUNDA: ANTECEDENTES.- La COMPANIA UNION FERRETERA S.A. UNIFER, es dueña y propietaria del DEPARTAMENTO PB-02 del Edificio TORREMARINA ubicado en el Barrio EL MURCIELAGO Avenida M-UNO Y M-DOS y Calle veinticuatro de la ciudad de Manta, adquirido por compra a la COMPANIA TORREMARITIMA S.A., escritura celebrada en la Notaria Tercera del Cantón Manta en fecha veintiuno de Julio del dos mil once é inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta en fecha quince de Noviembre del dos mil once. DEPARTAMENTO PB-02. DEL EDIFICIO TORREMARINA. Se planifica con los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, dos baños, dos Dormitorios y Balcón, se circunscribe dentro de los siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con Departamento 1P-102. POR ABAJO: Lindera con área común circulación. POR EL NORTE: Lindera con área común retiros, partiendo desde el Oeste hacia el este con tres metros noventa y cinco centímetros desde este punto en línea curva con dos metros veintitrés centímetros, desde este punto cero metro treinta centímetros, POR EL SUR: Lindera con área común administración, ducto y circulación, partiendo desde el Oeste hacia el este con cinco metros diez centímetros, desde este punto con ángulo de doscientos setenta grados con un metro treinta centímetros, desde este punto con ángulo de noventa grados con un metro treinta centímetros. POR EL ESTE. Lindera con área común circulación y Departamento PB-01 con trece metros treinta centímetros: POR

EL OESTE: Lindera con vacío hacia área común, circulación en: once metros cincuenta centímetros. AREA: 74,81 m2. El Departamento PB-02,- Tiene una área Neta (m2). 74,81 Alícuota $\frac{1}{8}$: 0,0162 Área de Terreno (m2). 14,79. Área Común (m2). 28,24. Área Total (m2): 103,05. **TERCERA: COMPRAVENTA:** Con los antecedentes expuestos en la cláusula segunda, el señor LUIS FERNANDO MERLO BRAVO, en su calidad de GERENTE GENERAL de la COMPAÑÍA UNION FERRETERA S.A. UNIFER, tal como se lo faculta en el Acta de los socios que se adjunta al Protocolo como habilitante, manifiesta que hoy tiene a bien dar en venta real y enajenación perpetua a favor del señor MARCO ANTONIO ALVAREZ ANDINO el DEPARTAMENTO PB-02 del Edificio TORREMARINA ubicado en el Barrio EL MURCIELAGO Avenida M-UNO Y M-DOS y Calle veinticuatro de la ciudad de Manta, con los mismos linderos y medidas que ya se encuentran especificadas.- No obstante de determinarse sus mensuras la venta se la realiza como cuerpo cierto bajo los linderos ya determinados cualquiera que sea su cabida; Por lo tanto la parte vendedora transfiere a la parte compradora el dominio, uso, goce y posesión, en el inmueble descrito como el vendido; comprendiéndose en esta venta, todos derechos reales como bien propio del enajenante le corresponda o pudiera corresponderle, en consecuencia en esta venta queda comprendido todo cuanto se encuentre bajo los linderos y mensuras declaradas.- **CUARTA: PRECIO.**- El precio de

de sus partes, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley Notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mí la notaria, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada esta escritura en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto doy fe. *Q*



LUIS FERNANDO MERLO BRAVO
C.C.No.170913523-8
GERENTE GENERAL de la COMPAÑÍA
UNION FERRETERA S.A. UNIFER

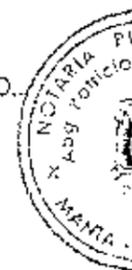


MARCO ANTONIO ALVAREZ ANDINO
C.C.No. 050131616-0



LA NOTARIA

SE OTORGO.



Quito, 26 de junio de 2013



Señor
Luis Fernando Merlo Bravo
Presente.-

De mi consideración:

Cúmpleme comunicarle que mediante reunión del Directorio de la compañía UNION FERRETERA S.A. UNIFER, celebrada el 26 de junio de 2013 designó a usted como **Gerente General** de la compañía por el periodo estatutario de CUATRO (4) AÑOS. En tal virtud le corresponde ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la Compañía.

La compañía fue constituida el 19 de mayo de 1988, ante el Notario Vigésimo Noveno del cantón Quito, e inscrita el 5 de septiembre de 1988 en el Registro Mercantil del cantón Quito. Con fecha 18 de agosto de 2003, ante el Notario Trigésimo Segundo e inscrita el 6 de noviembre de 2003 en el Registro Mercantil del cantón Quito, se codificó y reformó los estatutos. Con fecha 26 de marzo de 2012, se codificó y reformó el estatuto social de la compañía mediante escritura pública otorgada ante el Notario Primero del cantón Quito, y debidamente inscrita el 13 de junio de 2012 en el Registro Mercantil del mismo cantón. La citada escritura pública, entre otras reformas, establece que será el Directorio el encargado de "nombrar o remover al Gerente General", de conformidad a lo que prescribe el Artículo Vigésimo del Estatuto que trata sobre las atribuciones y deberes del Directorio.

Mucho agradeceré que al pie del presente nombramiento se sirva hacer constar la razón de su aceptación, por mi parte y en nombre de la compañía me complace por esta designación.

Atentamente,

Nicolás Heriberto Trávez Navas
Presidente del Directorio

Agradezco y acepto la designación de GERENTE GENERAL de la compañía UNION FERRETERA S.A. UNIFER, Quito, 26 de junio del 2013.

Luis Fernando Merlo Bravo
C.C. 170913523-8

Gr.
Lo agregado vale

506.700714 - Cantón Quito
Notario Notario Primero
Heriberto Trávez Navas

Registro Mercantil de Quito

TRÁMITE NÚMERO: 34467

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN: QUITO

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN NOMBRAMIENTO

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

1. RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTO DE GERENTE GENERAL

NÚMERO DE REPERTORIO:	27782
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	13/08/2013
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	11949
REGISTRO:	LIBRO DE NOMBRAMIENTOS

2. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

NATURALEZA DEL ACTO O CONTRATO:	NOMBRAMIENTO DE GERENTE GENERAL
AUTORIDAD NOMINADORA:	DIRECTORIO DE LA COMPAÑÍA
FECHA DE NOMBRAMIENTO:	26/06/2013
FECHA ACEPTACIÓN:	26/06/2013
NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	UNION FERRETERA S.A. UNIFER
DOMICILIO DE LA COMPAÑÍA:	QUITO

3. DATOS DE REPRESENTANTES:

Identificación	Nombres y Apellidos	Cargo	Plazo
1709135238	MERLO BRAVO LUIS FERNANDO	GERENTE GENERAL	4 AÑOS

4. DATOS ADICIONALES:

CONST. 19/05/1988, NOTARIA 29 RM: 05/09/1988. MV

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

FECHA DE EMISIÓN: QUITO, A 13 DÍA(S) DEL MES DE AGOSTO DE 2013

DR. JOSE ANIBAL PADILLA SAMANIEGO (ENCARGADO)
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO

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

NOTARIA PRIMERA DE QUITO
EN APLICACIÓN A LA LEY DE MODERNIZACIÓN
Y A LA LEY NOTARIAL
BOY FE que la fotocopia que ANTECEDE está
conforme con su original que me fue presentado

en Gto a. 22 AGO. 2013

Dr. Jorge Alejandro Cevallos
Notario del Cantón Quito

Página 1 de 1

Nº 0231290

**ACTA DE JUNTA GENERAL UNIVERSAL Y ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE
UNION FERRETERA SOCIEDAD ANONIMA UNIFER**

En la ciudad de Quito, a los 12 días del mes de abril del 2013 a las 09h00, en las instalaciones de la compañía ubicado en la avenida Eloy Alfaro, lote número dos y de los Helechos, de esta ciudad de Quito, se reúnen los siguientes accionistas:

Lista de Socios	Representado por:	Acciones
Luis Ernesto Trávez Trávez		30.726
Gloria Teresa Trávez Trávez		50.494
Diego Fernando Falconí Trávez	Gloria Teresa Trávez Trávez	16.495
Mayra Teresa Falconí Trávez	Gloria Teresa Trávez Trávez	16.495
Mario Antonio Trávez Trávez		98.340
José Vicente Trávez Trávez	Santiago Gabriel Trávez García	76.821
Ángel Boris Trávez Rentería		16.495
Mónica de los Ángeles Trávez Rentería		16.495
Karina Hipatia Trávez Rentería		16.495
Nicolás Heriberto Trávez Navas		32.730
Fausto Gabriel Trávez Trávez	Santiago Gabriel Trávez García	49.490
Jorge Iván Hernández Trávez		9.229
Juan Pablo Hernández Trávez		9.229
Francisco Xavier Hernández Trávez	Juan Pablo Hernández Trávez	9.229
Andrés Ricardo Trávez García	Santiago Gabriel Trávez García	15.369
Luis Felipe Trávez García	Luis Ernesto Trávez Trávez	15.369
Santiago Gabriel Trávez García		15.369
Paúl Aldrín Guertón Machuca	Gloria Jacqueline Trávez Navas	25.607
Gloria Jacqueline Trávez Navas		25.607
Ángel Isaac Trávez Trávez		26.070
Gloria Hipatia Navas Estrella		28.383
Beatriz Hipatia Trávez Trávez		68.006
Isabel Cristina Trávez Trávez		9.229
Daniel Alejandro Pasquel Trávez	Héctor Guillermo Pasquel Meneses	22.816
Verónica Maribel Pasquel Trávez		22.816
Ana María Mercedes Trávez Trávez		45.632
TOTAL (USD \$):		769.088

Quienes constituyen la totalidad de los accionistas con derecho a voto de la compañía UNION FERRETERA SOCIEDAD ANONIMA - UNIFER (en adelante sólo UNIFER), y por tanto representan el cien por ciento del capital social y pagado con derecho a voto. A pesar de no haber sido previamente convocados, los asistentes en forma expresa manifiestan su voluntad de constituirse en Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas, al amparo de la facultad que les conceden los artículos 119 y 238 de la Ley de Compañías, para lo cual actúa como Presidente el señor Nicolás Heriberto Trávez Navas; y, como Secretario Ad-Hoc, el Sr. Juan Pablo Hernández Trávez.

Sr. Patricia Mercedes Briones
 Notaria Pública Segundo
 Medio - Ecuador

Al respecto, se deja constancia que la compañía UNION FERRETERA SOCIEDAD ANONIMA - UNIFER tiene en su poder y custodia 16,495 acciones ordinarias y nominativas, las cuales fueron adquiridas por la empresa de conformidad con lo dispuesto en los artículos 192 y 196 de la Ley de Compañías, y que, por su naturaleza, tienen en suspenso los derechos inherentes a las mismas.

El presidente de la Junta pone en consideración de la Junta General el siguiente orden del día:

PUNTO ÚNICO.- Resolver sobre la autorización al Gerente General de la compañía para vender los bienes inmuebles detallados a continuación; y que son de propiedad de la compañía.

1. Departamento "Conjunto Casa de Campo" número Noventa y tres (93) TWB y parqueadero 154. Parroquia Pomasqui - Cantón Quito.
2. Departamento PB-02 Edificio "Torremarina" parroquia Manta - Cantón Manta.
3. Terreno lote número 59, Sector Mirasierra Parroquia Alangasí - Cantón Quito.
4. Terrenos lotes número 299-300 (Cuerpo cierto) y 301 Zona A Parroquia Tonsupa - Cantón Atacames.
5. Lote de terreno número 2 y las construcciones en él existentes, Urbanización Ron Muñoz Parroquia Cotacollao - Cantón Quito.
6. Lote de terreno # 202 y construcciones en él existentes, de la Zona "A" Fincas vacacionales del Poder Judicial de Pichincha Kilometro 4 1/2 Autopista Quito-Valle de los Chillos.

El orden del día es considerado por los presentes, quienes lo aceptan sin reparos.

En consecuencia, el Presidente dispone se trate el orden del día.

PUNTO ÚNICO.- Resolver sobre la autorización al Gerente General de la compañía para vender los bienes inmuebles detallados a continuación; y que son de propiedad de la compañía.

Toma la palabra el señor Presidente, quien brinda una explicación sobre la necesidad de la venta de los inmuebles que se detallan a continuación y que son de propiedad de la compañía.

1. Departamento "Conjunto Casa de Campo" número Noventa y tres (93) TWB y parqueadero 154. Parroquia Pomasqui - Cantón Quito.
2. Departamento PB-02 Edificio "Torremarina" parroquia Manta - Cantón Manta.
3. Terreno lote número 59, Sector Mirasierra Parroquia Alangasí - Cantón Quito.
4. Terrenos lotes número 299-300 (Cuerpo cierto) y 301 Zona A Parroquia Tonsupa - Cantón Atacames.
5. Lote de terreno número 2 y las construcciones en él existentes, Urbanización Ron Muñoz Parroquia Cotacollao - Cantón Quito.
6. Lote de terreno # 202 y construcciones en él existentes, de la Zona "A" Fincas vacacionales del Poder Judicial de Pichincha Kilometro 4 1/2 Autopista Quito-Valle de los Chillos.

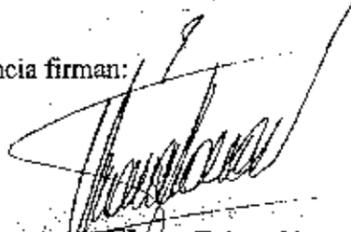
Por ello, después de analizar el punto en cuestión y la propuesta planteada, la junta decide sobre la pertinencia de la misma, y resuelve por unanimidad lo siguiente:

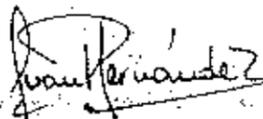
1.- Autorizar al Gerente General de la compañía a dar en venta y perpetua enajenación los bienes detallados en el párrafo anterior y que son de propiedad de la compañía.

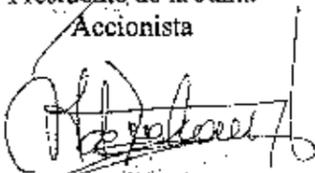
2.- Autorizar al Gerente General para que suscriba las escrituras de transferencia de dominio correspondientes, y todo trámite tendiente a legalizar y efectivizar las decisiones adoptadas en la presente junta. Además, lo autoriza a delegar esta responsabilidad a una tercera persona (si lo considerare necesario), quien podrá impulsar todos los procedimientos que sean necesarios para el mismo fin.

Por haberse cumplido con el único Punto del Orden del Día, el Presidente concede treinta minutos de receso para la redacción del Acta, después de lo cual dispone que se dé lectura a la misma, que es aprobada unánimemente por los accionistas presentes sin ninguna modificación. Con ello, el Presidente, siendo las once horas, declara terminada la Junta, firmando esta acta conjuntamente con los concurrentes.

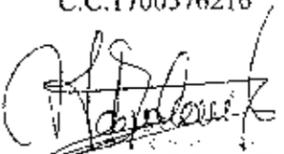
Para constancia firman:

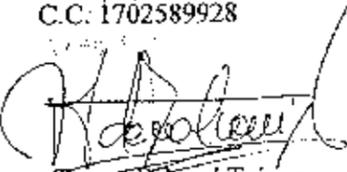

Nicolás Heriberto Trávez Navas
Presidente de la Junta
Accionista

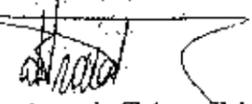

Juan Pablo Hernández
Secretario Ad-Hoc
Accionista


Gloria Teresa Trávez Trávez
Accionista
C.C.1700576216


Luis Ernesto Trávez Trávez
Accionista
C.C.1702589928


Diego Fernando Falconi Trávez
representado por Gloria Teresa Trávez
Trávez
Accionista
C.C.1711606713

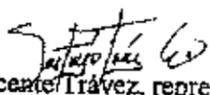

Mayra Teresa Falconi Trávez
representado por Gloria Teresa Trávez
Trávez
Accionista
C.C.1707963375

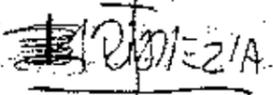
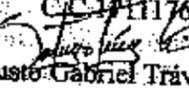

Mario Antonio Trávez Trávez
Accionista
C.C.1702739895

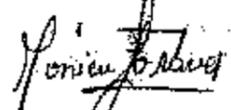

Beatriz Hipatia Trávez
Accionista
C.C.0500188305

Abg. Ferrite Mendonza Briones
Notario Público Segundo
Calle Bolívar, Bogotá

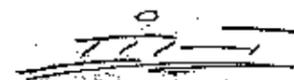

Angel Boris Travez Renteria
Accionista
C.C.1712204484


Jose Vicente Travez, representado por
Santiago Gabriel Travez Garcia
Accionista
C.C.1707791669

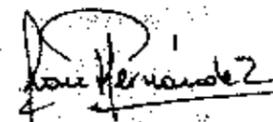

Karina Hipatia Travez Renteria
Accionista
C.C.1711176337

Fausto Gabriel Travez Travez
representado por Santiago Gabriel Travez
Garcia
Accionista
C.C.1700733643


Mónica De Los Angeles Travez Renteria
Accionista
C.C.1710827047

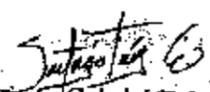
Luis Felipe Travez Garcia
Accionista
C.C.1712539525

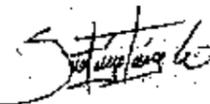

Jorge Ivan Hernandez Travez
Accionista
C.C.1705948501

Isabel Cristina Travez Travez
Accionista
C.C.1704568987


Francisco Xavier Hernandez Travez
representado por Juan Pablo Hernandez
Travez
Accionista
C.C.1716728637


Ana Maria Mercedes Travez
Accionista
C.C.1702739622


Santiago Gabriel Travez Garcia
Accionista
C.C.1707386239


Andrés Ricardo Travez Garcia
Accionista representado por Santiago
Gabriel Travez Garcia
C.C.1715511778


Gloria Jacqueline Travez Navas
Accionista
C.C.1708609233

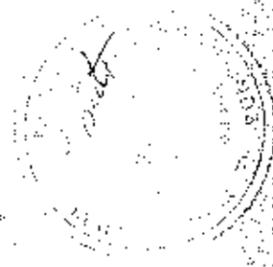

Paúl Alvaro Cordero Machuca
representado por Gloria Jacqueline Travez
Navas
Accionista
C.C.1704435872

Gloria H. de Travez
Gloria Hipatia Navas Estrella
Accionista
C.C.1700028481

Maribel Pasquel
Verónica Maribel Pasquel Travez
Accionista
C.C.1707070064

Angel Isaac Travez Travez
Angel Isaac Travez Travez
Accionista
C.C.1702080324

Daniel Alejandro Pasquel Travez
Daniel Alejandro Pasquel Travez
representado por Héctor Guillermo
Pasquel Meneses
Accionista
C.C.1711607232



Ag. Auxiliar, Municipalidad de San Juan
Notaría Pública Segura
Municipio de San Juan



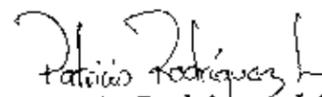
Manta, 03 de Junio del 2014.

CERTIFICACIÓN

Por medio de la presente Certifico que el departamento PB-02 del edificio TorreMarina Penthouse Club & Spa de propiedad del Grupo Unifer con ruc # 1790871134001, se encuentra al día en el pago de las alcuotas de mantenimiento comunales.

Los interesados pueden hacer uso de la presente en la forma que crea conveniente para sus intereses.

Atentamente,


Patricio Rodríguez López
ADMINISTRADOR
TORREMARINA PENTHOUSE CLUB & SPA

c.c. file.

Patricio Rodríguez López
Administrador
TorreMarina Penthouse Club & Spa



I. MUNICIPALIDAD DE MANTA

(Dos) (Seis)

PROPIEDAD HORIZONTAL

En base al informe No. 268-DPUM-GAAG P.H.# 014-1438, de Junio 16 de 2008, emitido por el Arq. Galo Álvarez González, Director de Planeamiento Urbano (e), 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 el Arq. José Susa Talenti, Gerente Técnico de la Compañía Torremarítima S.A., propietaria del predio de clave catastral # 1071603000, ubicado en las Avenidas M-1 y M-2 entre las calles 24 y 25 del barrio El Murciélagos de la parroquia Manta, cantón Manta; hace esta declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio denominado "TORREMARINA".

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

Manta, Junio 16 de 2008

Ab. Marcia Chávez de Cavallos
ALCALDE DE MANTA ENC.

Con fecha de junio 16 de 2008, la señora Alcaldesa de Manta, Lic. Marcia Chávez de Cavallos, en uso de la facultad que le otorga el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, y en base al informe No. 268-DPUM-GAAG P.H. # 14-1438, de Junio 16 de 2008, emitido por el Arq. Galo Álvarez González, Director de Planeamiento Urbano (e), procedió a efectuar la declaratoria, autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio "TORREMARINA", ubicado en las Avenidas M-1 y M-2 entre las Calles 24 y 25 del barrio El Murciélagos de la parroquia Manta, cantón Manta, con clave catastral # 1071603000, de propiedad de la Compañía Torremarítima S.A., solicitado por el Arq. José Susa Talenti, Gerente Técnico de la Compañía citada.

Manta, junio 16 de 2008



Soraya Méra Cedeño
SECRETARIA MUNICIPAL

Abg. Pedro de la Cruz
Nicolás Barrantes
Manta, 16 de Junio de 2008

(cancelado)

Manta, Agosto 01 del 2006

Sr. EDGAR ALBERTO SANTOS CEVALLOS

C. C. No. 170383578-3

Nacionalidad: Ecuatoriana

Dirección: Avenida Primera entre calle 23 y 24

Ciudad: Manta

De mi representación

Cumpliendo poner en su conocimiento, que de conformidad con lo dispuesto por la Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas de la compañía TORREMARITIMA S. A., celebrada el día 31 de julio del año 2006 ha sido usted designado en el cargo de GERENTE GENERAL de la Compañía por un período de CINCO AÑOS, que se contarán a partir de esta fecha de inscripción de este nombramiento en el Registro Mercantil del cantón Manta.

En virtud del cargo conferido, le corresponde la representación legal, judicial y extrajudicial de la Compañía, con los deberes y atribuciones que el confieren el Estatuto y la Ley de Compañías.

La compañía TORREMARITIMA S. A., se constituyó mediante Escritura Pública de fecha 19 de Julio del año 2006, celebrada ante el Notario Tercero del cantón Manta, Abogado Raúl Eduardo González Melgar, contrato que fue aprobado por el Señor Intendente de Compañías de la ciudad de Portoviejo mediante resolución número 76 P.D.C. 0000296, del 31 de Julio del 2006.

Concluyendo

SR. GIAN SANDRO BEROTTI COELLO PRESIDENTE

INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL
Acepto el cargo
Agosto 7 del 2006
Abogado Raúl Eduardo González Melgar
Ejecutor de Compañías
C. C. No. 170383578-3

Manta, Agosto 01 del 2006

Acta N.º 23 de la Junta General Ordinaria

[Faint signatures and stamps at the bottom of the page]

EDIFICIO TORREMARINA

(Anexo y ds)
Suti

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO TORREMARINA INCORPORADO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Considerando:

Que el Edificio denominado "Torremarina", está compuesto de solar y de una edificación tipo edificio, que se levanta sobre el solar sin número del Barrio El Murciélagos, Cantón Maná, Provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio, entre las que se destacan dos subterráneos para parques, la planta baja y 9 pisos altos con sus respectivos departamentos. Edificio, cuyo fin es el de Residencia permanente o vacacional.

Que es necesario expedir el Reglamento Interno de Copropietarios del "Edificio Torremarina", con el fin de que contenga las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes y al mantenimiento y conservación del edificio.

Que la Asamblea de Copropietarios del "Edificio Torremarina", celebrada el día XX, y de conformidad con lo establecido en el artículo once de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo treinta y dos del Reglamento de la antedicha Ley, resuelve:

Expedir el siguiente:

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL "EDIFICIO TORREMARINA"

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

Art. 1.- **ÁMBITO DEL REGLAMENTO.**- El Reglamento Interno de Copropietarios del "Edificio Torremarina", se rige por lo determinado en la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal, su respectivo Reglamento, y la Ordenanza Municipal del cantón Maná sobre Propiedad Horizontal, y el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

Art. 2.- **OBJETO.**- El presente Reglamento Interno tiene por objeto establecer los principios y normas sobre administración, conservación, uso de los bienes comunes del Edificio, las funciones que corresponden a la Asamblea de Copropietarios, facultades y forma de elección del Administrador, distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios y todo lo que converge a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del edificio.

Art. 3.- **OBLIGATORIEDAD.**- Las disposiciones del presente Reglamento interno, tienen el carácter de obligatorias, y deberán ser acatadas sin distinción, por todos los copropietarios.

EDIFICIO TORREMARINA

(Anexo 1 y 2)

jurídicas, incluyendo los ocupantes ocasionales o temporales del Edificio, a los trabajadores, dependientes, funcionarios o colaboradores, guardianes, visitantes, y vinculados de las personas naturales o jurídicas que ocupen por cualquier causa legal, el Edificio.

Art. 4.- VIGENCIA.- El Reglamento Interno de Copropietarios del "Edificio Torremarina", entrará en vigencia desde su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, y se mantendrá vigente mientras subsista el actual Régimen de Propiedad Horizontal del "Edificio Torremarina".

Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO TORREMARINA.- El "EDIFICIO TORREMARINA" está compuesto por un cuerpo principal de nueve pisos de alto, una planta baja y dos plantas de subsuelos ocupadas como aparcamiento de vehículos. El inmueble tiene las características de un edificio inteligente, tiene instalaciones de aire acondicionado central por departamentos y acabados de lujo en las áreas de uso común. La estructura del edificio es de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre una losa de cimentación profunda. Las paredes son de bloque alivianado de cemento. Los pisos están nivelados y revestidos de porcelanato extranjero. Tiene dos ascensores japoneses marca Mitsubishi. Sus instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y toma corrientes de ciento diez voltios, cableado dedicado para teléfono y TV. Cuenta con una planta de emergencia. Tiene un sistema hidrosanitario con tuberías, herrajes y accesorios de procedencia americana. El edificio cuenta con un sistema de seguridad y combate contra incendios que incluye una red de agua a presión, cañerías con mangueras y extintores por piso, sprinklers en los sótanos, lámparas de emergencia y detectores de humo en los corredores. Además tiene una infraestructura de alarmas contra incendio. La fachada es de Mampostería y vidrio en ventanas. La cubierta es de hormigón armado.

CAPITULO II DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

Art. 6.- BIENES EXCLUSIVOS.- Son bienes de dominio exclusivo: Los departamentos, las bodegas y los parqueos pertenecientes a los copropietarios, los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio Torremarina.

Art. 7.- DESTINO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- El propietario de un departamento, bodega o parqueo de vehículos, o la persona a quien el propietario lo cedere a título de dueño, arrendatario, concesionario, comodatario, usuario, etc. no podrá destinarlo para un objeto ilícito, o que afecte a las buenas costumbres, o a la tranquilidad o seguridad de sus vecinos, o a la seguridad y buena conservación del edificio y sus partes, o a un objeto distinto al que se indica en este Reglamento.

Los departamentos no podrán destinarse para discotecas, venta de discos, unidades de producción industrial, ni artesanal, restaurantes, cafeterías, abacerías, licorerías, salas de juego, u otro uso o destinación que no sea de vivienda sea esta ocasional o permanente.

En las bodegas no podrán almacenarse alimentos perecibles, combustibles, productos combustibles o malolientes, o materiales con un riesgo implícito de siniestro por fuego o acción química.

Art. 8.- DERECHOS Y FACULTADES SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos del "Edificio Torremarina", podrán usar su departamento, bodega o parqueo de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento, y de este reglamento interno. Cualquiera que sea el acto jurídico que se realice en un bien exclusivo, comprenderá los derechos sobre los bienes de propiedad común que corresponda al titular del dominio del departamento, bodega o parqueo.

Art. 9.- TRIBUTOS SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Los impuestos, tasas, contribuciones y demás tributos que afecten a los bienes exclusivos serán de cuenta y cargo de cada uno de sus propietarios.

Art. 10.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario:

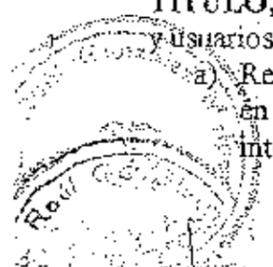
- a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la solidez o salubridad del "Edificio Torremarina", y que dichas modificaciones cuenten con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, así como también que se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno; y,
- b) Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte de la Muy Ilustre Municipalidad de Manta, si ello fuere necesario.

Art. 11.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Son obligaciones de los propietarios o usuarios respecto de los bienes exclusivos las siguientes:

- a) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de los departamentos, bodegas o parqueos, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien exclusivo;
- b) Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a los bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;
- c) Mantener el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad.

Art. 12.- PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE SUS BIENES EXCLUSIVOS.- Está prohibido a los propietarios y usuarios de bienes exclusivos con relación a ellos:

- a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno;



EDIFICIO TORREMARINA

(Concuerdo Juntas)

- b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento y del presente reglamento interno. Las obras permitidas requerirán de la autorización de la Asamblea de Copropietarios de conformidad con lo establecido en el artículo ocho del presente reglamento interno;
- c) Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para el cual fue construido, es decir, la vivienda, así como también no está prohibido usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la Ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o cuando afecten el aseo o la salubridad del Edificio;
- d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- f) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento y al presente reglamento interno;
- g) No se podrán mantener ningún tipo de mascotas en los departamentos;
- h) Los niveles de música no podrán ser motivo de protesta de los vecinos.

CAPITULO III

DE LOS BIENES COMUNES

Art. 13.- BIENES COMUNES. Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del "Edificio Torremarina" las áreas de circulación exterior, retiros, oficina del administrador, escaleras, ascensores, cuartos de equipos, cuartos técnicos, lobbys, cuartos de equipos de ascensores, cuartos de bombas, terrazas de aires acondicionados, circulación de sótano, y áreas verdes, y el ingreso a los cuartos técnicos se lo hará dentro de las oficinas respectivas, los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal del "Edificio Torremarina".

Art. 14.- DERECHOS INSEPARABLES. La copropiedad, uso y goce sobre los bienes comunes son proporcionales e inseparables de la propiedad, uso y goce de los bienes exclusivos. En la enajenación, gravamen o limitación de dominio de éstos, estará incluida la respectiva cuota sobre aquéllos.

Art. 15.- DERECHOS DEL USUARIO. El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del "Edificio Torremarina" y en las obligaciones inherentes a la Ley de Propiedad Horizontal.

Los bienes comunes del "Edificio Torremarina" no podrán ser adjudicados individual ni exclusivamente, y sobre ellos cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario, y dependiente, cuya cuota de participación está establecida en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

EDIFICIO TORREMARINA

(Nave)
(Amante y Amas)

Art. 16.- REPARACIÓN DE LOS BIENES COMUNES. - La Asamblea de Copropietarios aprobará la reparación de los bienes comunes, de acuerdo con la propuesta presentada por el Administrador. Si se trata de reparaciones necesarias y urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen el derecho de dominio, el Administrador podrá proceder a su inmediata realización sin esperar la autorización de la Asamblea de Copropietarios.

Art. 17.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES COMUNES. - La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el Directorio General y/o el Administrador, y/o el Presidente, siempre y cuando, no contravenga la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, el presente reglamento interno, la Ordenanza Municipal del cantón Maná sobre Propiedad Horizontal, el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

Art. 18.- PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS Y-USUARIOS. - Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, y, en general, a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del "Edificio Torremarina", respecto de los bienes comunes lo siguiente:

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes;
- b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
- c) Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
- d) Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en la fachada del Edificio;
- e) Obstruir las áreas comunes que sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del inmueble, quedando facultado el Presidente y/o el Administrador para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones de la realizara de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno;
- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- h) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada del Edificio, en las paredes o cualquiera de las áreas comunes;
- i) Oponerse a la entrada de sus bienes exclusivos, del Presidente, del Administrador, obreros o técnicos designados por ellos para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes;
- j) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una

EDIFICIO TORREMARINA

(Cincuenta y seis)

- n) Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador del Edificio, en la que se certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el Edificio;
- o) El Administrador por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y
- p) Utilizar los bienes comunes del Edificio como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.

CAPÍTULO IV DE LAS SANCIONES

Art. 19. - SANCIONES. La realización de uno o más actos prohibidos, será sancionada de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno, sin perjuicio del pago de las reparaciones e indemnizaciones a que hubiere lugar.

Art. 20. - DE LA VESTIMENTA. Toda persona que ingrese al Edificio, sea de forma esporádica o habitual, deberá presentar la vestimenta adecuada; esto es, que no se permitirá el ingreso de personas semidesnudas o que de alguna manera atenten contra el pudor de los demás copropietarios.

Art. 21. - DE LOS PARQUEOS Y ÁREAS DE INGRESO. Los copropietarios solamente podrán estacionarse en los sitios asignados a cada cual, es decir, los parqueos ubicados en los subsuelos del Edificio. Los chóferes permanecerán en dichas zonas solamente cuando realicen el lavado del vehículo, quedando prohibido a los chóferes el uso de Lobby, pasillos, interiores, bodegas, etc. De igual manera, queda prohibido a los guardaespaldas, empleados domésticos, o cualquier otro trabajador en dichas zonas. Los servicios de limpieza, mantenimiento, y pintura de los subsuelos de parqueos, será ordenado por el Administrador. Es prohibido hacer uso del pito, o alarmas en los parqueos.

Así mismo por seguridad, y por prohibición expresa de las correspondientes autoridades de tránsito, es prohibido estacionar vehículos en la parte frontal del Edificio, es decir, en la Avenida M1.

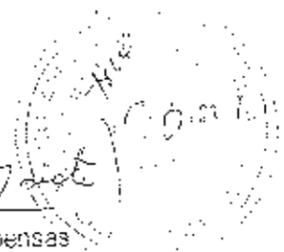
El incumplimiento de cualquiera de estas disposiciones, será sancionado con una multa de treinta dólares de los Estados Unidos de América, que serán destinados al fondo de reserva común. En caso de reincidencia, la multa será el doble.

ART. 22. - DEL RUIDO. Está prohibido hacer ruido que alteren la tranquilidad de los copropietarios. Quienes incumplan esta disposición, serán sancionados con una multa de treinta dólares de los Estados Unidos de América, que serán destinados al fondo de reserva común. En caso de reincidencia, la multa será el doble.

Art. 23. - DE LAS MASCOTAS. En razón de la actividad residencial del Edificio, queda terminantemente prohibido, la admisión de mascotas y/o animales domésticos. Su incumplimiento será sancionado con una multa de treinta dólares de los Estados Unidos de América, que serán destinados al fondo de reserva común. En caso de reincidencia, la multa será el doble.

EDIFICIO TORREMARINA

(Anexo) [Handwritten signature]



Art. 24.- MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS.- En caso de mora en el pago de expensas ordinarias y extraordinarias, el Administrador cobrará los respectivos intereses de mora, calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes atrasado sin cancelación, a más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que ocasionen.

Si un copropietario o usuario no pagare las expensas establecidas, pasados los treinta días de acordadas, el Administrador podrá iniciar las acciones legales para su cobro de conformidad con la legislación vigente.

Los copropietarios, en razón del derecho de uso del departamento, bodega o parqueo otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios, emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las obligaciones por parte de éstos, asumirán dicho incumplimiento y, deberán además de solicitar el establecimiento de sanciones antes detalladas, dar por terminado el contrato de arrendamiento o comodato y proceder a la recuperación del departamento de vivienda en forma inmediata, observando el procedimiento convenido en el contrato o cualquier otro previsto en la Ley.

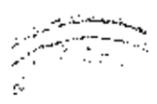
Art. 25.- OTRAS SANCIONES.- La Asamblea de Copropietarios estará facultada a imponer sanciones de acuerdo a la gravedad del incumplimiento del presente reglamento interno, y de las demás disposiciones que regulan la propiedad horizontal.

CAPITULO V DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Art. 26.- DERECHOS Y OBLIGACIONES.- Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Edificio, y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos del Edificio y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento, y de este Reglamento Interno;
- c) Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión a través del voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento General, y del reglamento interno le asignan como miembro de ese órgano colegiado;
- d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal, aceptar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador;
- e) Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;
- f) Permitir a la persona que ejerza la administración del Edificio, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;

Asamblea de Copropietarios
Edificio Torre Marina
Módulo Sur de Seguridad
Módulo Sur de Seguridad



EDIFICIO TORREMARINA

(Anexo y obra)

- g) Notificar al Administrador del Edificio, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, quedará encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia;
- h) Introducir cláusula especial, en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al presente reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por el Directorio General. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican anteriormente al Administrador del Edificio, previa a la celebración de los mismos. El Administrador no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanadas del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Organos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;
- i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;
- j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle el Administrador del Edificio. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;
- k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,
- l) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento, y en el presente Reglamento Interno.

Art. 27.- DERECHO DE USO DE SERVICIOS COMUNALES.- Para que los copropietarios o usuarios tengan derecho a recibir y usar los servicios comunes, deberán estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que fije la Asamblea de Copropietarios.

Art. 28.- OBLIGACION ESPECIAL.- El hecho que un bien exclusivo haya permanecido cerrado o sin ser habitado, no exonera al copropietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias y, en caso de mora, los respectivos intereses calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador por cada mes o fracción de mes decurrido sin cancelación.

Art. 29.- REPRESENTACION.- Cuando un bien exclusivo pertenezca a dos o más personas estas deberán nombrar un representante legal para que los represente en todo lo relacionado con la administración del edificio.

ARTICULO VI
DE LA ADMINISTRACION DEL EDIFICIO

EDIFICIO TORREMARINA

(Comunicación)

milad de los asistentes a la misma, el presupuesto de mantenimiento, conservación, seguridad y demás gastos presentados por el Administrador. Dicho presupuesto deberá tomar en cuenta el déficit o el superávit de ejercicio anterior. El presupuesto tendrá vigencia por un año fiscal, esto es desde enero hasta diciembre de cada año.

Art. 31.- DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.- La Administración de los bienes comunes estará a cargo del Administrador del Edificio.

Art. 32.- EXPENSAS ORDINARIAS.- Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de conserjes y empleados del condominio, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de ascensores, mantenimiento de jardines y áreas comunes, mantenimiento de equipos, útiles de limpieza, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustibles para equipos del condominio y su seguro.

Es obligación de todos los copropietarios del Edificio contribuir al pago de gastos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes, proporcionalmente a la alícuota que cada uno de ellos mantenga sobre los bienes comunes según el presupuesto aprobado.

Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al conjunto de vivienda o al centro comercial constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

Cada Copropietario es responsable de los aportes a los que se refiere el inciso anterior desde cuando adquiere el dominio de un bien exclusivo. Ningún copropietario estará exento de esta obligación, aun cuando haya cedido sus derechos, renunciado a ellos o abandonado su propiedad, mientras sea el titular de dominio. Quienes en su nombre sean tenedores, usuarios o usufructuarios serán solidariamente responsables por dichos conceptos, que se deben de pagar los primeros días del mes.

Art. 33.- DEFICIT PRESUPUESTARIO.- Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea de Copropietarios, resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y mejora de los bienes comunes, se convocará a una Asamblea Extraordinaria en la que se acordarán los ajustes requeridos y se fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios, las que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.

Art. 34.- EXPENSAS EXTRAORDINARIAS.- Expensas extraordinarias son las que fije a Asamblea de Copropietarios para obras ocasionales emergentes o inversiones en el Edificio, y no se destinaron para cubrir expensas ordinarias.

Art. 35.- REPOSICION EN LOS BIENES COMUNES POR DAÑOS.- Los gastos de reparación o reposición que se originen en actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, serán de cuenta exclusiva del copropietario y usuario responsable en forma solidaria.

EDIFICIO TORREMARINA

(Gerente)

Art. 36.- DEL FONDO COMUN DE RESERVA.- Se establece la obligación de crear un Fondo Común de Reserva para reparaciones de los bienes de dominio común, para gastos comunes urgentes o imprevistos por fuerza mayor como accidentes y terremotos y para gastos programados que deban realizarse a futuro de acuerdo a la vida útil de materiales y elementos, como la pintura o recubrimiento exterior del inmueble y reparaciones de cubiertas y techos. Este fondo se formará por un porcentaje de recargo no menor al cinco por ciento (5%) sobre los gastos comunes, y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios.

CAPITULO VII

GOBIERNO, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL DEL EDIFICIO

Art. 37.- ORGANOS ADMINISTRATIVOS.- La administración y control del Edificio estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador.

Art. 38.- DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios, reunidos con el quórum y las demás condiciones exigidas por la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y el presente reglamento interno.

Art. 39.- DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al bien exclusivo, según sea el caso; siempre y cuando estén al día en sus pagos.

Art. 40.- DIRECCION DE LA ASAMBLEA.- La Asamblea estará presidida por un Presidente designado por la Asamblea General. Actuará como Secretario de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda, el Administrador en caso de falta de éste, se nombrará un Secretario ad hoc. El Presidente será elegido por la Asamblea para el periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. En caso de ausencia temporal del Presidente podrá presidir la Asamblea otro copropietario designado para el efecto. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de copropietario del Edificio declarado en propiedad horizontal.

Art. 41.- SESIONES.- La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán una vez por año calendario, y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones extraordinarias se realizarán cuando fueran convocadas, para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

Art. 42.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias serán hechas por el Presidente o el Administrador a iniciativa propia o a petición de uno o más miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen conjuntamente el 25% del total de votos del Edificio.

En caso que el Presidente y el Administrador no procedieran a convocar a la Asamblea, cualquiera de los miembros del Directorio podrá hacerlo a iniciativa propia o a petición de uno o más copropietarios que representen conjuntamente el 25% del total de votos del Edificio.

EDIFICIO TORREMARINA

(Señala)

respaldo de por lo menos el 60% de total de votos del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

La convocatoria se efectuará mediante documento escrito, con ocho días hábiles por lo menos de anticipación a la fecha de reunión, en la que constarán, el lugar, la fecha, la hora y los asuntos a tratarse en la sesión.

En el caso que no hubiera quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, ésta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de sesenta minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistiere.

No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

Art. 43.- ASAMBLEA UNIVERSAL. La Asamblea Universal podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

Art. 44.- QUORUM. El quórum para las reuniones de la Asamblea General, en primera convocatoria, estará integrado por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho a voto, que represente más del 50% de las alícuotas de propiedad del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal. En segunda convocatoria, el quórum quedará establecido con el número de copropietarios con derecho a voto, que se encuentren presentes.

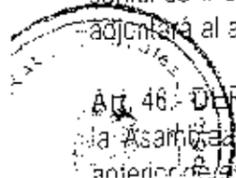
A efectos de reformar el reglamento interno o adoptar uno nuevo, deberá estar presente el 50% de copropietarios con derecho a voto.

El Secretario de dicha Asamblea General llevará un registro con la firma o representación de cada asistente a la misma.

Para ejercer el derecho de voto en la Asamblea, cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración. Cada copropietario tendrá votos en proporción a sus respectivas alícuotas.

Art. 45.- REPRESENTACION. Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de representante. La representación se otorgará mediante poder notarialmente conferido o por medio de una carta cursada al Presidente o Administrador, la misma que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

Art. 46.- DERECHO DE ASISTENCIA. Es el copropietario quien tiene derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, comodatarío o usuario, salvo lo previsto en el artículo anterior de este Reglamento Interno.



SECRETARÍA DE LA ASAMBLEA GENERAL

Art. 47.- VOTACION.- Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los votos que tengan los concurrentes a la Asamblea.

Art. 48.- APROBACION DE ACTAS.- Las actas de la Asamblea serán aprobadas en la misma sesión; llevarán las firmas autógrafas del Presidente y del Secretario. El Administrador llevará bajo su responsabilidad, el Libro de Actas en originales.

Art. 49.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones de la Asamblea son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodataros, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

Art. 50.- DEBERES Y ATRIBUCIONES.- Son deberes y atribuciones de la Asamblea General:

- a) Elegir y remover de su cargo al Administrador y al Presidente de la Asamblea de Copropietarios; este último a su vez será el Presidente del Directorio General;
- b) Elegir y remover de sus cargos, a los cinco miembros que conforman el Directorio General;
- c) Examinar y resolver sobre informes, cuentas, balances y presupuestos que le presentaren el Directorio General, el Presidente y/o el Administrador;
- d) Señalar de acuerdo con este Reglamento, las cuotas de contribución de cada copropietario para las expensas ordinarias y extraordinarias de los bienes comunes generales e individuales y, seguros obligatorios;
- e) Revocar o reformar las decisiones del Directorio General, del Presidente y/o del Administrador, que sean contrarias a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento, y a este reglamento interno;
- f) Expedir o reformar y protocolizar el reglamento interno del inmueble, e interpretarlo con fuerza obligatoria;
- g) Ordenar, cuando lo estime necesario o conveniente, la recaudación de las cuentas y caja de la Administración;
- h) Exigir al Administrador, cuando lo creyera conveniente, una garantía para que responda por el fiel y correcto desempeño de su cargo, determinando la forma en que ha de rendirse esa garantía y el monto de la misma;
- i) Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del Edificio;
- j) Autorizar al Presidente o al Administrador, la contratación del seguro obligatorio que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General;
- k) Resolver cualquier asunto inherente a la administración del Edificio; y aquellos que le correspondan de acuerdo con el Reglamento General de Copropietarios.

Art. 51.- COMPOSICION DEL DIRECTORIO GENERAL.- El Directorio General estará integrado por cinco copropietarios del Edificio, elegidos por la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y en su Reglamento General.

Los miembros del Directorio General serán elegidos en el primer año de su cargo y podrán ser reelegidos.

EDIFICIO TORREMARINA

(Serante y ca)

c) En caso de falta o impedimento temporal del Administrador, designará provisionalmente su reemplazo o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo más conveniente;

d) Previa autorización de la Asamblea General, contratará una póliza de seguro contra incendio y daños a los ascensores, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y cuidar de sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes, los contratará a favor de los copropietarios; y.

e) Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General, y aquéllas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

Art. 64.- DEL ADMINISTRADOR.- La persona que ejerza la administración de Edificio, será elegida por la Asamblea de Copropietarios, para el período de un año, pudiendo ser reelegida indefinidamente. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario del inmueble. Si la persona que ejerza la administración faltare temporalmente, se delegará a otro copropietario esas funciones y, si la falta fuere definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.

Art. 65.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR.- Son atribuciones y deberes de la persona que ejerza la Administración:

- a) Administrar los bienes comunes del Edificio, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
- b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del Edificio y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
- c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal, y de su Reglamento General, el proyecto de reglamento interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- e) Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial; y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este reglamento interno;
- f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Edificio, por culpa o negligencia del copropietario, arrendatario o usuario causante.

Escritura Pública de Propiedad Horizontal
Número: 10.000

EDIFICIO TORREMARINA

(Señala punto)

ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos del Edificio, cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos.

- h) Colocar que se dicta, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
- i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas;
- j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del Edificio; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
- k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;
- m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
- o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;
- p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el inmueble;
- q) La responsabilidad de la conservación del inmueble, en el caso de que el propietario no lo cumpla, será asumida por el administrador;
- r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento de esta ley, así como las resoluciones de la Junta de Copropietarios y de la Asamblea de Copropietarios, y las resoluciones de la Junta de Copropietarios y de la Asamblea de Copropietarios, y las resoluciones de la Junta de Copropietarios y de la Asamblea de Copropietarios.

EDIFICIO TORREMARINA

(Señalada Asesora)

- s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- t) Previa autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el inmueble;
- u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual del Edificio;
- v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y ajustes que vayan de acuerdo con las necesidades del Edificio;
- w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y el presente reglamento interno, así como las resoluciones de los Órganos de Administración del Edificio.

Art. 66.- REPRESENTACION LEGAL.- La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio Torremarina, la ejerce individualmente, el Presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

CAPÍTULO VIII

DE LA SEGURIDAD

Art. 67.- SISTEMA DE SEGURIDAD.- El costo del sistema de seguridad que se contrate en el Edificio, serán asumidos a prorrata de cada alcuota de propiedad por cada departamento y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

CAPÍTULO IX SOLUCION DE CONFLICTOS

Art. 68.- Cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del Edificio, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante la Asamblea de Copropietarios.

Así mismo, los copropietarios podrán convenir, previo acuerdo por escrito, que las diferencias que surjan entre ellos, en relación con los derechos de utilización y goce sobre las propiedades exclusivas o sobre los bienes comunes del inmueble declarado en propiedad horizontal, serán sometidos a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación, publicada en el Registro Oficial No. 145 del 4 de septiembre de 1997, salvo disposición legal en contrario.

Asesora Jurídica
Asesora de Seguridad
Molina - Salsorin

EDIFICIO TORREMARINA

(Señala fecha)

**CAPITULO X
PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD**

Art. 69.- PROMOCION Y PUBLICIDAD.- La publicidad y promoción particular de cada uno de los departamentos correrá de cuenta de cada uno de sus propietarios.

RAZÓN: El presente reglamento, fue aprobado por la Asamblea de Copropietarios del Edificio Torre marina, celebrada el

Manta, Junio 12 de 2008



Arq. José Susá Tinenti

RESPONSABLE TECNICO



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11



Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 18154

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 11 de noviembre de 2009*
 Parroquia: Manta
 Tipo de Predio: Urbano
 Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



LINDEROS REGISTRALES:

Terreno ubicado en el barrio EL MURCIELAGO Avenida M-1 y M-2 y calle veinticuatro del Canton Manta. EL DEPARTAMENTO PB-02. DEL EDIFICIO TORREMARINA. Se planifica con los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, dos baños, dos Dormitorios y Balcon, se circunscribe dentro de los siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con Departamento 1P-102. POR ABAJO: Lindera con área comun circulacion. POR EL NORTE: Lindera con área comun retiros, partiendo desde el Oeste hacia el este con 3,95metros desde este punto en linea curva con 2,23metros, desde este punto 0,30metros, POR EL SUR: lindera con área comun administracion, ducto y circulacion, partiendo desde el Oeste hacia el este con 5,10m, desde este punto con ángulo de 270° con 1,30m., desde este punto con ángulo de 90° con 1,30m. POR EL ESTE. Lindera con área comun circulacion y Departamento PB-01 con 13,30m. POR EL OESTE: Lindera con vacío hacia área comun c i r c u l a c i o n e n 1 1 ; 5 0 m . AREA: 74,81m2. El Departamento PB-02,- Tiene una área Neta (m2). 74,81 Alicuota %: 0,0162 Arca de Terreno (m2).14,79. Arca Comun (m2). 28,24 Area Total (m2):103,05. SOLVENCIA .El predio descrito a la fecha se encuentra libre de gravamen.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	1.814 17/08/2006	24.344
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta	637 04/06/2008	8.352
Compra Venta	Compraventa	1.462 04/06/2008	20.164
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	12 23/06/2008	402
Planos	Plano de Terrenos	15 23/06/2008	226
Hipotecas y Gravámenes	Cancelación Parcial de Hipoteca Abi	1.579 15/11/2011	1
Compra Venta	Compraventa	3.159 15/11/2011	1

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

Certificación impresa por: C/S

Ficha Registral 18154



Municipio de Manta

1 / 3 **Compraventa**

Inscrito el : jueves, 17 de agosto de 2006
Tomo: 1 Folio Inicial: 24.344 - Folio Final: 24.360
Número de Inscripción: 1.814 Número de Repertorio: 3.848
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 26 de junio de 2006
Escritura/Juicio/Resolución:



Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Un terreno ubicado en la Avenida M-1 - M-2 calle Veinticuatro Barrio El Murcielago , parroquia Manta del canton

M a n t a

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000004084	Compañía Talkie S A		Manta
Vendedor	80-000000004979	German Gylling Nancy Patricia	Casado	Manta
Vendedor	80-000000004214	Santos Cevallos Edgar Alberto	Casado	Manta

2 / 2 **Hipoteca Abierta**

Inscrito el : miércoles, 04 de junio de 2008
Tomo: 1 Folio Inicial: 8.352 - Folio Final: 8.372
Número de Inscripción: 637 Número de Repertorio: 2.826
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 09 de mayo de 2008
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

HIPOTECA ABIERTA CON PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR. La Compañía Torremarítima representada por su Gerente General Sr. Edgar Albertos Santos Cevallos. El Banco Internacionales S.A. legalmente representado por Mario Esteban Sanchez Darquera en su calidad de gerente Regional, Sucursal manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-000000000156	Banco Internacional S A		Manta
Deudor Hipotecario	80-000000004087	Compañía Torremarítima S A		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1462	04-jun-2008	20164	20178

3 / 3 **Compraventa**

Inscrito el : miércoles, 04 de junio de 2008
Tomo: 1 Folio Inicial: 20.164 - Folio Final: 20.178
Número de Inscripción: 1.462 Número de Repertorio: 2.825
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 09 de mayo de 2008
Escritura/Juicio/Resolución:



Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

COMPRAVENTA. La Compañía TALKIE S.A. debidamente representada por su Gerente General la Sra. Nancy Patricia German Gylling; la Compañía TORREMARITIMA S.A. debidamente representada por su Gerente General Sr. Edgar A. Santos Cevallos.

S r . E d g a r A . S a n t o s C e v a l l o s .

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-000000004087	Compañía Torremarítima S A		Manta
Vendedor	80-000000004084	Compañía Talkie S A		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1814	17-ago-2006	24344	24360

4 / Propiedad Horizontal

Inscrito el: **lunes, 23 de junio de 2008**

Tomo: 1 Folio Inicial: 402 - Folio Final: 472
 Número de Inscripción: 12 Número de Repertorio: 3.194
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: **martes, 17 de junio de 2008**

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución de Propiedad Horizontal del Edificio denominado TORREMARINA. Representado por el Sr. Edgar Alberto Santos Cevallos. CLAUSULA ESPECIAL: El Banco Internacional en su calidad de Acreedor Hipotecario, manifiesta su aceptación con la Constitución de Propiedad Horizontal del Edificio denominado TORREMARINA. Ya que el mismo se encuentra hipotecado al Banco Internacional.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000005687	Compañía Torremarítima S A		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1462	04-jun-2008	20164	20164

5 / Plano de Terrenos

Inscrito el: **lunes, 23 de junio de 2008**

Tomo: 1 Folio Inicial: 226 - Folio Final: 230
 Número de Inscripción: 15 Número de Repertorio: 3.195
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: **martes, 17 de junio de 2008**

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución de planos del Edificio denominado "TorreMarina". Se aclara que el mismo se encuentra hipotecado al Banco Internacional, y que la hipoteca continúa en Vigencia.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000005687	Compañía Torremarítima S A		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	12	23-jun-2008	402	472



6 / 2 Cancelación Parcial de Hipoteca Abierta

Inscrito el : martes, 15 de noviembre de 2011

Tomo: 1 Folio Inicial: 1 - Folio Final: 1
 Número de Inscripción: 1.579 Número de Repertorio: 6.628
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 30 de septiembre de 2011

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreeedor Hipotecario	80-0000000000156	Banco Internacional S A		Manta
Deador Hipotecario	80-0000000004087	Compañía Torremarítima S A		Manta



7 / 3 Compraventa

Inscrito el : martes, 15 de noviembre de 2011

Tomo: 1 Folio Inicial: 1 - Folio Final: 1
 Número de Inscripción: 3.159 Número de Repertorio:
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 30 de septiembre de 2011

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

COMPRAVENTA de un lote de terreno ubicado en el barrio EL MURCIELAGO AVENIDA M-1 y M-2 y calle veinticuatro del Cantón Manta. - Por una parte el Señor Nicolas Heriberto Travez Navas, casado como Presidente de la Compañía Union Ferretera S. A. UNIFER segun documentos que se adjuntan

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000056485	Compañía Union Ferretera S A Unifer		Manta
Vendedor	80-0000000004087	Compañía Torremarítima S A		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	12	23-jun-2008	402	472
Planos	15	23-jun-2008	226	230



Mano firmada

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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



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

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

Emitido a las: 15:46:57 del jueves, 29 de mayo de 2014

A petición de: Sr. Luis Merib Bravo

Elaborado por: Cleofilde Ortencia Suarez Delgado
130596459-3



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



Ab. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

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



**REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES**

NUMERO RUC: 1790871134001
RAZON SOCIAL: UNION FERRETERA S.A. UNIFER
NOMBRE COMERCIAL: UNIFER
CLASE CONTRIBUYENTE: ESPECIAL
REPRESENTANTE LEGAL: MERLO BRAVO LUIS FERNANDO
CONTADOR: ORTIZ ORTUNO MARIA TERESA

FEC. INICIO ACTIVIDADES: 05/09/1988 **FEC. CONSTITUCION:** 05/09/1988
FEC. INSCRIPCION: 23/09/1988 **FECHA DE ACTUALIZACION:** 27/08/2013

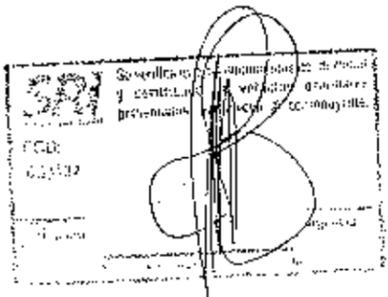
ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:
VENTA AL POR MAYOR DE MATERIALES DE CONSTRUCCION.

DOMICILIO TRIBUTARIO:
 Provincia: PICHINCHA Cantón: QUITO Parroquia: CO'OCOLLAO Calle: AV. ELOY ALFARO Número: LOTE 2 Intersección:
 DE LOS HELECHOS Edificio: UNIFER Oficina: FB Referencia ubicación: A UNA CUADRA DE LA DINAPEN Telefono
 Trabajo: 022800494 Celular: 0999734730 Email: lmerlo@grupounifer.com Web: WWW.GRUPOUNIFER.COM
DOMICILIO ESPECIAL:

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

DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS: del 001 al 002 **ABIERTOS:** 2
JURISDICCION: REGIONAL NORTE PICHINCHA **CERRADOS:** 0

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE



SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: EFGQ050612 Lugar de emisión: QUITO/PAEZ N22-57 Y Fecha y hora: 27/08/2013 12:28:37



5/30/2014 4:53

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRAVENTA DE SOLAR ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	1 07-16-03-280	14,79	37701,00	13507	282296

VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
	CIA UNION FERRETERA S.A. UNIFER	ED. TORREMARINA DPTO. PB-02	Impuesto pto pto	377,04
			Junta de Beneficencia de Guayaquil	113,11
			TOTAL A PAGAR	490,15
			VALOR PAGADO	400,15
			SALDO	90,00

EMISION: 5/30/2014 4:53 NARCISA CABRERA
SALDO SUJETO A VARIACION PCR REGULACIONES DE LEY

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
CANTÓN MANTA
Fecha: _____
Sra. Narcisca Cabrera



Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

102

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

0009631

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C/RUC: _____
NOMBRES: CIA UNION FERRETERA S.A. UNIFER
RAZÓN SOCIAL: ED. TORREMARINA DPTO. PB-02
DIRECCIÓN: _____

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL: _____
AVALUO PROPIEDAD: _____
DIRECCIÓN PREDIO: _____

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 317914
SANCHEZ ALVARADO PAMELA
CALA: 27/05/2014 12:16:46
FECHA DE PAGO: _____



VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
3.00		3.00
	TOTAL A PAGAR	3.00

VALIDO HASTA: Lunes 25 de agosto de 2014
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TIENE VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**



Nº 0064774

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

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANA
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION
perteneciente a CIA. UNION FERRETERA S.A. UNIFER.
ubicada ED. TORREMARINA DPTO. PB-02.
cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE. COMPRAVENTA. asciende a la cantidad
de \$37704.00 TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CUATRO 00/100 OLARES
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE COMPRAVENTA.

JMOREIRA

Manta, _____ de _____ del 20 _____
30 Mayo 2014

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
Ing. Ana Figueroa I.
SUBDIRECTORA DE RENTAS I.E.J.

Director Financiero Municipal



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº: 0113373

No. Certificación: 113373

CERTIFICADO DE AVALÚO

No. Electrónico: 22265

Fecha: 30 de mayo de 2014.

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

El Predio de la Clave: 1-07-16-03-080

Ubicado en: ED. TORREMARINA DPTO. PB-02.

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	74,81	M2
Área Comunal:	28,2400	M2
Área Terreno:	14,7900	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
	CIA. UNION FERRETERA S.A. UNIFER

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	3697,50
CONSTRUCCIÓN:	34006,50
	<u>37704,00</u>

Son: TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CUATRO DOLARES

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

Abg. David Cedeño Rupert
Director de Avalúos, Catastros y Registros

377 04
11311
49015





**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**



Nº 0092834

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

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

Manta, 29 de Mayo de 2014

VALIDO PARA LA CLAVE
1071603080 ED.TORREMARINA DPTO.PB-02
Manta, veinte y nueve de Mayo del dos mil catorce



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
RECEPCION

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CREDENCIACION

CECULA DE
CUIDADANIA
N.º 170424882-0

APellidos y Nombres
MONICA ARROYO
MOMICA PATRICIA
LUGAR Y FECHA DE NACIMIENTO
QUITO
BENALCAZAR
FECHA DE NACIMIENTO 1998-09-21
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO F
ESTADO CIVIL CASADA
MARCOS ANTONIO
ALVAREZ ANDINO

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CREDENCIACION

CECULA DE
CUIDADANIA
N.º 050131616-0

APellidos y Nombres
ALVAREZ ANDINO
MARCOS ANTONIO
LUGAR Y FECHA DE NACIMIENTO
COTOPAZI
LATAJUNGA
LA MATRIZ
FECHA DE NACIMIENTO 1970-01-08
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL Casado
MONICA PATRICIA
PADILLA ARROYO

INSTRUCCION BACHILLERATO
PROFESION / OCUPACION EMPLEADO PRIVADO

APellidos y Nombres del Padre
PADILLA MARCO STALIN
APellidos y Nombres de la Madre
ARROYO GLORIA HETSHY MARIA
LUGAR Y FECHA DE EMISION
QUITO
2012-03-10
FECHA DE EXPIRACION
2022-03-10

ED33312121

INSTRUCCION BACHILLERATO
PROFESION / OCUPACION EMPLEADO PRIVADO

APellidos y Nombres del Padre
ALVAREZ SEGUNDO MARIANO
APellidos y Nombres de la Madre
ANDINO TERESA
LUGAR Y FECHA DE EMISION
QUITO
2012-02-04
FECHA DE EXPIRACION
2022-02-04

ED34037222

REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CERTIFICADO DE VOTACION
ELECCIONES SOCIALES 21 FEB 2014

004

004 - 0273 1704248820

NUMERO DE CERTIFICADO CÉCULA
PADILLA ARROYO MONICA PATRICIA

PROVINCIA
QUITO
CANTON

CIRCUSCRIPCION 1
ZONA 4

REPRESANTANTE DE LA JUNTA

REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CERTIFICADO DE VOTACION
ELECCIONES SOCIALES 21 FEB 2014

002

002 - 0122 0501316160

NUMERO DE CERTIFICADO CÉCULA
ALVAREZ ANDINO MARCO ANTONIO

COTOPAZI
PROVINCIA LATAJUNGA
CANTON

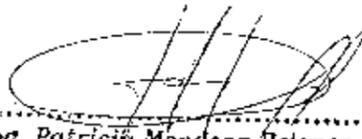
CIRCUSCRIPCION LA MATRIZ
ZONA

REPRESANTANTE DE LA JUNTA

Ing. Patricia Mariana Ordóñez
Notario Público Segundam
Mano Trujillo

ESTAS 24 FOJAS ESTÁN
RUBRICADAS POR MI
Abg. Patricia Mendoza Briones

ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA,
SELLADA Y FIRMADA EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA
DE SU OTORGAMIENTO. LA NOTARIA. -7


Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

