

Sello

1071603118

020

039

COPIA

0392
14/10/13

10/15/13

2013-13-08-03-P2.985.-

CONTRATO DE COMPRAVENTA: OTORGAN LOS CONYUGES SEÑORES: SERGIO GIOVANNI DUTAN ANDRADE Y VERONICA SOLEDAD FLORES ARIAS A FAVOR DE LOS SEÑORES: CARLOS ALBERTO NIETO Y KAROL AUDREY SANTANA GUADAMUD.-

CUANTIA: USD. \$ 28,922.79.-

En la Ciudad Puerto de San Pablo de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día jueves tres de Octubre del año dos mil trece, ante mí Abogado RAUL EDUARDO GONZALEZ MELGAR, Notario Público TERCERO del Cantón, Comparecen, por una parte el señor SERGIO GIOVANNI DUTAN ANDRADE, de estado civil casado por sus propios derechos y como Mandatario de su cónyuge la señora VERONICA SOLEDAD FLORES ARIAS, casados entre sí, según Poder que se adjunta, y a quienes denominaremos como **"LOS VENDEDORES"**; y, por otra parte el señor CESAR ANTONIO SANTANA GUADAMUTH, por los derechos que representa como Apoderado de los cónyuges señores: CARLOS ALBERTO NIETO Y KAROL AUDREY SANTANA GUADAMUD, según Poder que se adjunta, y a quien se denominará **"LA PARTE COMPRADORA"**.- Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en esta ciudad, hábiles y capaces para contratar y obligarse a quienes de conocer personalmente, y de haberme presentado sus documentos de identificación, Doy Fe. Bien instruidos en el objeto y resultados de esta Escritura de CONTRATO DE COMPRAVENTA, la cual proceden a celebrarla, me entregan una minuta, cuyo texto es el que sigue: **SEÑOR NOTARIO:-** En el protocolo a su cargo sírvase incorporar una escritura pública de Compraventa, que se otorga al tenor de las estipulaciones que se expresan a continuación: **PRIMERA: INTERVINIENTES.-** Intervienen,

1

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION



otorgan y suscriben por una parte el señor SERGIO GIOVANNI DUTAN ANDRADE, por sus propios derechos y como Mandatario de su cónyuge la señora VERONICA SOLEDAD FLORES ARIAS, según Poder que se adjunta, y a quienes se denominarán como "LOS VENDEDORES"; y por otra parte el señor CESAR ANTONIO SANTANA GUADAMUTH, por los derechos que representa como Apoderado de los cónyuges señores: CARLOS ALBERTO NIETO Y KAROL AUDREY SANTANA GUADAMUD, según Poder que se adjunta, y a quien se denominará "**LA PARTE COMPRADORA**".- **SEGUNDA.- ANTECEDENTES.-** Los vendedores declaran que son dueños y propietarios del Departamento 6P-605, Estacionamiento P-42 y Bodega B42 del Edificio Torremarina, que esta ubicado en el Barrio Murciélago de esta ciudad de Manta, propiedades que la adquirieron por compra la Compañía Suministros y Proyectos Eléctricos "Suprel Cia. Ltda.", mediante escritura Pública de compraventa celebrada en la Notaría Tercera del Cantón Manta, el nueve de Junio del dos mil diez, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el veinte de Julio del dos mil diez. **Declaratoria de Propiedad Horizontal.-** Con fecha diecisiete de junio del dos mil ocho, se procedió a efectuar la declaratoria Propiedad Horizontal en la Notaría Tercera de Manta, inscrita el 23 de Junio del mismo año de su otorgamiento.- **TERCERA.- COMPRAVENTA.-** En base a los antecedentes expuestos, los VENDEDORES, hoy tienen a bien dar en venta real y enajenación perpetua a favor de los compradores, la totalidad del inmueble consistente en el departamento 6P-605, estacionamiento P-42 y bodega B-42 del Edificio Torremarina, ubicado en el barrio El Murciélago, de la Parroquia Manta, Cantón Manta, Provincia de Manabí.- **Departamento 6P-605:** Se Planifica con los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Baño, Dormitorio y Balcón y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

1071603118

(309)

POR ARRIBA. Lindera con departamento 7P-704 y 7P-706; POR ABAJO: Lindera con departamento 5P-505; POR EL NORTE: Lindera con área común circulación, y Departamento 6P-606, partiendo desde el Oeste hacia el Este con 7,40 metros; POR EL SUR: Lindera con vacío hacia Terraza Departamento PB-05, partiendo desde el Oeste hacia el Este con 0,50 metros, desde este punto en línea curva con 2,00 metros, desde este punto 0,50 metros, desde este punto ángulo 90° con 1,60 metros, desde este punto ángulo 270° con 4,45 metros; POR EL ESTE: Lindera con Departamento 6P-604 y área común ducto, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 2,10 metros, desde este punto con ángulo 90° con 0,50 metros, desde este punto con ángulo 270° con 0,60 metros, desde este punto ángulo 270° con 0,50 metros, desde este punto ángulo 90° con 3,35 metros; POR EL OESTE: Lindera con Departamento 6P-606 en 8,15 metros. AREA: 50,37 metros cuadrados. ALÍCUOTA %: 0,0109. ÁREA DE TERRENO: 9,96 metros cuadrados. ÁREA COMÚN: 19,01 metros cuadrados. ÁREA TOTAL: 69,38 metros cuadrados. ESTACIONAMIENTO: P-42 EL mismo que tiene las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA Lindera con Estacionamiento P-18; POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio: POR EL NORTE: Lindera con Estacionamiento P-41 en 5.10 metros. POR EL SUR: Lindera con Estacionamiento P-43 en 5,10 metros. POR EL ESTE: Lindera con área común circulación en 2.62 metros. POR EL OESTE: Lindera con Bodega B41 rampa en 2,62 metros. AREA: 13,26 metros cuadrados. ALÍCUOTA %: 0,0029. ÁREA DE TERRENO: 2.62 metros cuadrados. ÁREA COMÚN: 5.01 metros cuadrados. ÁREA TOTAL: 18,27 metros cuadrados. BODEGA B-42 El mismo que tiene las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA Lindera con área común circulación; POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio: POR EL NORTE: Lindera con Bodega B410 en 1.45 metros. POR EL SUR: Lindera con Bodega B43 en

1071003020
1071003039



NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

1,45 metros. POR EL ESTE: Lindera con estacionamiento P-42 en 2,30 metros. POR EL OESTE: Lindera con área generador en 2,30 metros. AREA: 3,34 metros cuadrados. ALÍCUOTA %: 0,0007. ÁREA DE TERRENO: 0.66 metros cuadrados. ÁREA COMÚN: 1,26 metros cuadrados. ÁREA TOTAL: 4,60 metros cuadrados. No obstante de determinarse sus mensuras la venta se la realiza bajo los linderos y mensuras declarados. **CUARTA.- PRECIO.-** El precio total del inmueble objeto de la presente compraventa, que de común acuerdo han pactado las partes contratantes, es de VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS 79/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA (USD 28.922,79 USD DOLARES), justo precio que LOS COMPRADORES, pagan a los VENDEDORES, de contado y en moneda de curso legal al momento de la suscripción del presente contrato, y que la VENDEDORA declara recibir a su entera satisfacción, sin tener reclamo alguno que formular.- **QUINTA.- TRANSFERENCIA.-** La VENDEDORA, declara que está conforme con el precio pactado y los valores recibidos, por cuya razón transfiere a favor de LOS COMPRADORES el dominio, posesión, uso y goce del inmueble antes descrito en este contrato, con todos los bienes muebles que por su destino, accesión o incorporación se los considera inmuebles, así como todos sus derechos reales, usos, costumbres, entradas, salidas, servidumbres activas y pasivas que le son anexas, sin reservarse nada para sí.- **SEXTA.- CUERPO CIERTO.-** Sin embargo de determinarse la cabida y dimensiones del inmueble materia de este contrato, la transferencia de dominio se efectúa como cuerpo cierto, dentro de los linderos y especificaciones detallados en las cláusulas precedentes de esta compraventa.- **SEPTIMA.- SANEAMIENTO.-** LOS COMPRADORES aceptan la transferencia de dominio que la VENDEDORA realiza a su favor, obligándose por tanto éstos, al saneamiento por evicción y vicios

4

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

EDIFICIO TORREMARINA

(7701)
(C.A.M.U.)
(cinco mil setenta y siete)

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 Manta, Provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio, entre las que se destacan dos subterráneos para parqueos, 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 Manta 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 concierne a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del edificio.

Art. 3.- **OBBLIGATORIEDAD.**- Las disposiciones del presente Reglamento Interno, tienen el carácter de obligatorias, y deberán ser acatadas sin distinción, por todos los copropietarios, arrendadores, ocupantes, tenedores a cualquier título, sean estas personas naturales o



EDIFICIO TORREMARINA

(Anexo y tres)

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 sísmo-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, cajetines 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.

CAPÍTULO 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 la de vivienda sea esta vacacional o permanente.



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO TORREMARINA

(C.M.M.)
(C.N.W.)

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:

1) Registrar obra sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO TORRE MARINA

EDIFICIO TORREMARINA

(Concuerda y cierra)

- 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 les 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.

CAPÍTULO 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 al régimen de propiedad horizontal.

Los bienes comunes del "Edificio Torremarina", no podrán ser apropiados ni 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

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 tratan 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 Manta 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 Torrearina", 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 realizará 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) Interferir o impedir el acceso a la entrada de sus bienes exclusivos, del Presidente, del Administrador, de los propietarios o técnicos designados por ellos para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes;
- j) Solicitar 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 vez pagados los valores facturados o liquidados;



EDIFICIO TORREMARINA

(Anexo 1)

- 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 arrendos 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 sancionado 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 alenten 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 infrinjan 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 dará lugar a la denuncia a las Autoridades de Sanidad, sin perjuicio de la respectiva multa de treinta dólares de los Estados Unidos de América.

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO TORREMARINA

EDIFICIO TORREMARINA

(Anexo 7.1)

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, acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador;
- e) Responder los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;
- f) Asistir a la persona que ejerza la administración del Edificio, realizar la inspección o reparaciones de los bienes comunes;



EDIFICIO TORREMARINA

(Anexo y oho)

- 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 mandatario en forma legal para que los represente en todo lo relacionado con la propiedad y su administración.

CAPITULO VI DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO

Art. 30.- DE LA APROBACION DEL PRESUPUESTO. - La Asamblea General de Copropietarios, en su reunión ordinaria, analizará y aprobará con la votación de más de la

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO TORREMARINA

EDIFICIO TORREMARINA

mitad 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 del ejercicio anterior. El presupuesto tendrá vigencia por un año fiscal, esto es, desde enero hasta diciembre de cada año.

Art. 31.- DE LA ADMINISTRACION 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 alcuota 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 la Asamblea de Copropietarios para obras ocasionales emergentes o inversiones en el Edificio, las que serán 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

(Señalado)

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 período 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 de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 50% del total de votos del Edificio.

En caso que el Presidente o el Administrador, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO TORREMARINA

EDIFICIO TORREMARINA

respaldo de por lo menos el 60% del 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.- REPRESENTACIÓN.- Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de representación. 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, comodatario o usuario, salvo lo previsto en el artículo anterior de este Reglamento Interno.

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, comodatarios, 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 presentaran 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 fiscalización 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 aquéllos que le planteen: el Presidente, el Administrador, o los copropietarios.

Art. 51.- 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 durarán un año en el ejercicio de su cargo y podrán ser reelegidos indefinidamente.

EDIFICIO TORREMARINA

Art. 52.- DIRECCION Y SECRETARIA.- El Directorio General estará presidido por su Presidente, elegido por la Asamblea, y a falta temporal de éste por otro de sus miembros elegido para dicho efecto. Si la ausencia es definitiva, la Asamblea de Copropietarios designará su reemplazo. Actuará como Secretario del Directorio General, el Secretario de la Asamblea de Copropietarios, quien tiene solamente voz y no voto.

Art. 53.- RENUNCIA.- El Directorio General deberá aceptar las renunciaciones y conceder las licencias solicitadas por sus miembros, siempre y cuando no afecten a su funcionamiento regular y que las formulaciones no fueran dolosas o intempestivas. Las pertinentes resoluciones deberán constar en el acta de la respectiva reunión. A falta de resolución favorable, el miembro respectivo deberá continuar en sus funciones hasta tanto sea reemplazado.

Art. 54.- CONVOCATORIA Y SESIONES.- El Directorio General se convocará y tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las reuniones ordinarias se las realizarán durante los tres primeros meses de cada año, y las extraordinarias, durante los nueve últimos meses del año.

Art. 55.- REUNIONES UNIVERSALES.- El Directorio General podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento o lugar, siempre que concurren todos sus miembros principales, en cuyo caso se tratará de una reunión universal.

Art. 56.- QUORUM.- El quórum para las reuniones del Directorio General estará integrado por la concurrencia de un número de miembros que representen más de la mitad. Si no hubiere tal quórum se hará una segunda convocatoria, la que podrá iniciarse una vez que hayan transcurrido al menos sesenta minutos desde la hora en que fue convocada la primera reunión, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de miembros que asistían.

Art. 57.- REPRESENTACION.- A las reuniones del Directorio General asistirán su Presidente, sus miembros y el Secretario del mismo. De ser el caso, el Directorio General podrá invitar a una o varias personas para tratar específicamente el asunto inherente y puntualizado en la convocatoria. El Directorio podrá solicitar la presencia en sus sesiones de Asesores Especializados o Profesionales que, asistirán con voz pero sin voto. En ningún otro caso se permitirá la participación de persona alguna, inclusive tratándose de copropietarios del edificio.

Art. 58.- VOTACION Y DECISIONES.- Cada miembro del Directorio General tiene derecho a un voto. Las decisiones del Directorio General se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los concurrentes a la sesión. En caso de empate en la votación, el Presidente del Directorio General la dirimirá.

Art. 59.- APROBACION DE ACTAS.- Las actas del Directorio General deberán ser aprobadas en la misma reunión. Llevarán las firmas autógrafas del Presidente, del Directorio General y del Secretario, así como la fecha y hora de lo resuelto. El Secretario llevará bajo su responsabilidad, un libro de reuniones de las Actas originales.

EDIFICIO TORREMARINA

(Sesenta y cuatro)

Art. 60.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones que adopte el Directorio General son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos y/o comunes del Edificio.

Art. 61.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL DIRECTORIO GENERAL.- Son deberes y atribuciones del Directorio General:

- a) Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presente la Administración;
- b) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la proforma del presupuesto anual de gastos del edificio; la que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán;
- c) Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del Edificio;
- d) Preparar un Informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes del inmueble declarado en propiedad horizontal;
- e) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el 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;
- f) Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración del Edificio;
- g) Autorizar por escrito al Administrador, para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes, y señalar sus respectivas remuneraciones; y,
- h) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del Edificio, y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.

Adicionalmente, podrá ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignan la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

Art. 62.- DEL PRESIDENTE.- El Presidente de la Asamblea General de Copropietarios, que además será el Presidente del Directorio General, según corresponda, será elegido por la Asamblea General para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de Copropietario.

Art. 63.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL PRESIDENTE.- Son atribuciones y deberes del Presidente:

- a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda;
- b) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea del caso, dirimir la votación ejerciendo el mismo;

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO TORREMARINA

EDIFICIO TORREMARINA

(Serento y cinco)

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 del 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 y la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Asimismo, ordenará la reparación de los daños



EDIFICIO TORREMARINA

(Sesenta y seis)

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) Solicitar que se dicte, 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 correspondencia de la administración del Edificio, será firmada por el Presidente y/o por el Administrador;
- r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y este reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del inmueble;

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO TORREMARINA

EDIFICIO TORREMARINA

(Sesión J. J. J. J.)

01/11/11

Doe]

- 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;
- l) 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 aquellos 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 Torre marina, la ejerce individualmente, el Presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

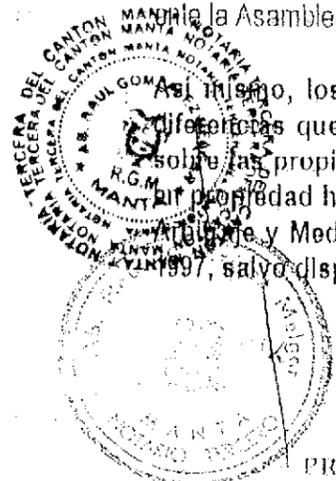
CAPÍTULO VIII

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 en 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.

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO TORREMARINA

EDIFICIO TORREMARINA

(Sobre jobs)

**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 del 2008



Arq. José Susá Talenti

RESPONSABLE TECNICO

1. MUNICIPIO DE MANTA
DPTO. PLANEACION URBANA

Aprobación de PA 7014-1438

Manta, _____ de _____ de 20__

DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO

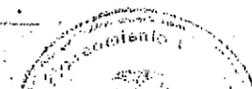


2. MUNICIPIO DE MANTA

Planeamiento Urbano, Civil
Urbanismo y Medio Ambiente

REVISADO

Fecha: _____



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO TORREMARINA



I. MUNICIPALIDAD DE MANTA

(Dob) (pell)

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 Murciélago 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

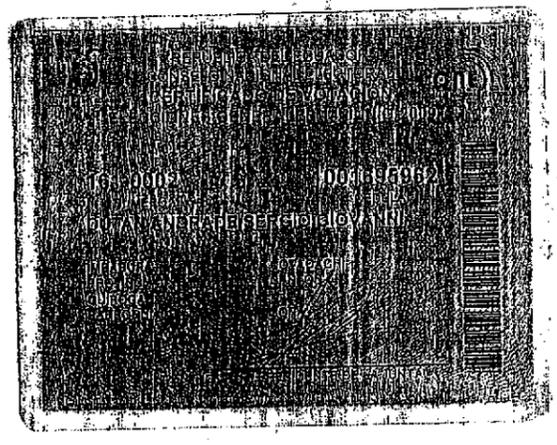
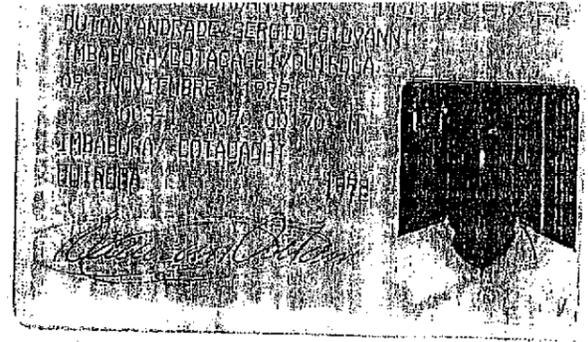
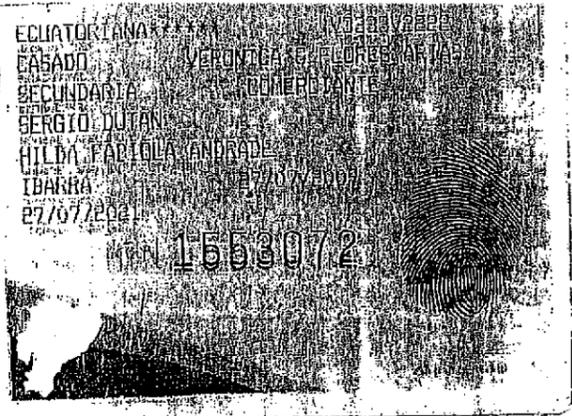
Ab. Marcia Chávez de Cavallos
ALCALDE DE MANTA INC.

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 Murciélago 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



Sorayá Méra Cedeño
SECRETARÍA MUNICIPAL





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



14134

Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 14134:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *lunes, 04 de mayo de 2009*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: 1071603118

LINDEROS REGISTRALES:

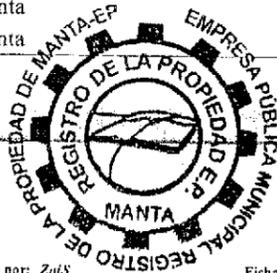
DEPARTAMENTO 6P-605 DEL EDIFICIO DENOMINADO "TORREMARINA". Ubicado en el barrio el Murciélagos de la parroquia Manta, Se planifica con los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, Baño, Dormitorio y Balcón y se circunscribe dentro de los siguientes l i n d e r o s y m e d i d a s :
POR ARRIBA: lindera Departamento 7P-704 Y 7P-706. POR ABAJO: Lindera con Departamento 5P-505. POR EL NORTE: Lindera con área común circulación, y Departamento 6P-606, partiendo desde el Oeste hacia el Este con 7,40m. POR EL SUR. Lindera con vacío hacia Terraza Departamento PB-05, Partiendo desde el Oeste hacia el este en 0,50m., desde este punto en línea curva con 2,00m., desde este punto 0,50m., desde este punto ángulo 90° con 1,60m., desde este punto ángulo 270° con 4,45m. POR EL ESTE: Lindera con Departamento 6P-604 y área común ducto, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 2,10m., desde este punto con ángulo 90° con 0,50m., desde este punto con ángulo 270° con 0,60m., desde este punto ángulo 270° con 0,50m., desde este punto ángulo 90° con 3,35m. POR EL OESTE: Lindera con Departamento 6P-606 en 8,15m. AREA.50, 37 m2 ALICUOTA %. 0,0109. AREA DE TERRENO: 9,96 metros cuadrados. AREA COMUN. 19,01 metros cuadrados. AREA TOTAL. 69,38 metros cuadrados SOLVENCIA. EL DEPARTAMENTO 6P-605 DEL EDIFICIO DENOMINADO "TORREMARINA". 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 de Hipoteca	939 03/08/2009	1
Compra Venta	Compraventa	3.440 14/12/2009	56.634
Compra Venta	Compraventa	1.699 20/07/2010	29.881

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA



Certificación impresa por: ZulY

Ficha Registral: 14134

Página: 1 de 5

1 / 4 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

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 PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR. La Compañía Torremarítima representada por su Gerente General Sr. Edgar Albertos Santos Cevallos. El Banco Internacionals S.A. legalmente representado por Mario Esteban Sanchez Darquea 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
Acreeedor Hipotecario	80-000000000156	Banco Internacional S A		Manta
Deudor Hipotecario	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:
Compra Venta	1462	04-jun-2008	20164	20178

3 / 4 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.

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

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

Certificación impresa por: ZaiS

Ficha Registral: 14134

Página: 2 de 5

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 / 1 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:

Constitucion 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	20178

5 / 1 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:

Constitucion 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 de Hipoteca

Inscrito el : lunes, 03 de agosto de 2009
Tomo: 1 Folio Inicial: 1 - Folio Final: 1
Número de Inscripción: 939 Número de Repertorio: 4.428
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 17 de julio de 2009
Escritura/Juicio/Resolución:

a.- Observaciones:

Cancelación de Hipoteca. del Departamento 6P- 605, Bodega B-42, Estacionamiento P-42



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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreeedor Hipotecario	80-000000000156	Banco Internacional S A		Manta
Deudor Hipotecario	80-0000000005687	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:
Hipotecas y Gravámenes	637	04-jun-2008	8352	8372

7 / 4 Compraventa

Inscrito el : Junes, 14 de diciembre de 2009
 Tomo: 94 Folio Inicial: 56.634 - Folio Final: 56.662
 Número de Inscripción: 3.440 Número de Repertorio: 7.052
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 14 de octubre de 2009
 Escritura/Juicio/Resolución:



Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa de un Estacionamiento P-42, Bodega B- 42 y Departamento 6P - 605 del edificio denominado

T o r r e m a r i t i m a

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000034432	Compañía Suministros y Proyectos Electrico		Manta
Vendedor	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:
Propiedades Horizontales	12	23-jun-2008	402	472

8 / 4 Compraventa

Inscrito el : martes, 20 de julio de 2010
 Tomo: 48 Folio Inicial: 29.881 - Folio Final: 29.909
 Número de Inscripción: 1.699 Número de Repertorio: 3.952
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 09 de junio de 2010

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

C o m p r a v e n t a

*El Señor. Jorge Rodolfo Perdomo Zambrano. por los derechos que representa, como Gerente de la Compañía Suministros y Proyectos Electricos Suprel Cia. Ltda.
 *Inmueble consistente en el Departamento 6P-605, Estacionamiento P.42 y Bodega B-42, del edificio TOREMARINA, ubicado en el barrio el Murcielago, de la parroquia Manta, Canton Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	10-01695962	Dutan Andrade Sergio Giovanni	Casado	Quito
Vendedor	80-0000000034432	Compañía Suministros y Proyectos Electrico		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	3440	14-dic-2009	56634	56662



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1	Hipotecas y Gravámenes	2
Compra Venta	4		
Propiedades Horizontales	1		

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

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

Emitido a las: 11:10:41 del miércoles, 28 de agosto de 2013

A petición de: Sr. George Egas
Lidia S.M.

Elaborado por : Zayda Azucena Saltos Pachay
130730043-2



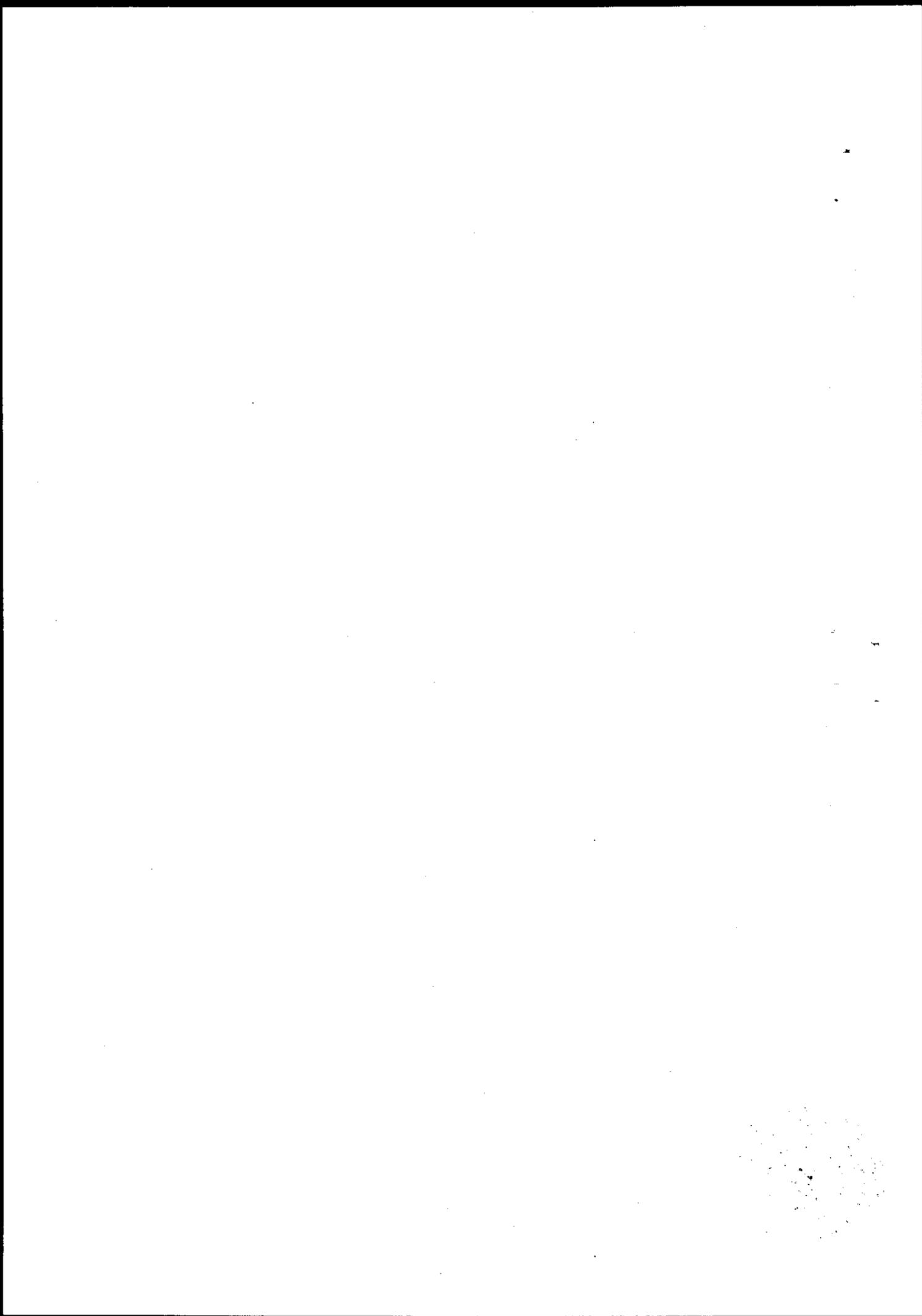
Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

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



Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

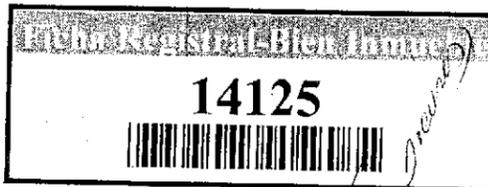






Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11



Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 14125:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *lunes, 04 de mayo de 2009*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: 1071603020

LINDEROS REGISTRALES:

ESTACIONAMIENTO P-42 DEL EDIFICIO DENOMINADO "TORREMARINA", el mismo que tiene los siguientes medidas y linderos, POR ARRIBA: linderos con Estacionamiento P-18. POR ABAJO: Lindera con terreno edificio. POR EL NORTE: Lindera con Estacionamiento P-41 en 5,10m. POR EL SUR. Lindera con Estacionamiento P-43 en 5,10m. POR EL ESTE: Lindera con área comun circulacion en 2.62m. POR EL OESTE: Lindera con Bodega B41 rampa en 2,62m. AREA. 13,26m2, ALICUOTA %. 0,0029. AREA DE TERRENO: 2,62. metros cuadrados, AREA COMUN. 5,01, metros cuadrados, AREA TOTAL. 18,27. metros cuadrados. SOLVENCIA. EL ESTACIONAMIENTO P-42 DEL EDIFICIO DENOMINADO "TORREMARINA". 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 de Hipoteca	939 03/08/2009	1
Compra Venta	Compraventa	3.440 14/12/2009	56.634
Compra Venta	Compraventa	1.699 20/07/2010	29.881

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 4 **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:

Observaciones:

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

a n t a

Certificación impresa por: CTeS

Ficha Registral: 14125

Página: 1 de 5



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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000004084	Compañía Talkie S A		Manta
Vendedor	80-0000000004979	German Gylling Nancy Patricia	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000004214	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 PROHIBICION 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 Darquea 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
Acreeedor Hipotecario	80-0000000000156	Banco Internacional S A		Manta
Deudor Hipotecario	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:
Compra Venta	1462	04-jun-2008	20164	20178

3 / 4 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 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	80-0000000004087	Compañía Torremarítima S A		Manta
Vendedor	80-0000000004084	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 / 1 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:

Constitucion 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	80-0000000005687	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

5 / 1 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:

Constitucion 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	80-0000000005687	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 de Hipoteca

Inscrito el : lunes, 03 de agosto de 2009
Tomo: 1 Folio Inicial: 1 - Folio Final: 1
Número de Inscripción: 939 Número de Repertorio: 4.428
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 17 de julio de 2009
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

Cancelación de Hipoteca. del Departamento 6P- 605, Bodega B-42, Estacionamiento P-42

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

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



Certificación impresa por: Cla5

Ficha Registral: 14125

Página: 3 de 5

Deudor Hipotecario 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:
Hipotecas y Gravámenes	637	04-jun-2008	8352	8372

7 / 4 **Compraventa**

Inscrito el : lunes, 14 de diciembre de 2009
Tomo: 94 Folio Inicial: 56.634 - Folio Final: 56.662
Número de Inscripción: 3.440 Número de Repertorio: 7.052
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 14 de octubre de 2009
Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa de un Estacionamiento P-42, Bodega B- 42 y Departamento 6P - 605 del edificio denominado

T o r r e m a r í t i m a

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-000000034432	Compañía Suministros y Proyectos Electrico		Manta
Vendedor	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:
Propiedades Horizontales	12	23-jun-2008	402	472

8 / 4 **Compraventa**

Inscrito el : martes, 20 de julio de 2010
Tomo: 48 Folio Inicial: 29.881 - Folio Final: 29.909
Número de Inscripción: 1.699 Número de Repertorio: 3.952
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 09 de junio de 2010
Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

C o m p r a v e n t a

*El Señor. Jorge Rodolfo Perdomo Zambrano. por los derechos que representa como Gerente de la Compañía Suministros y Proyectos Electricos Suprel Cia. Ltda.

*Inmueble consistente en el Departamento 6P-605, Estacionamiento P.42 y Bodega B-42, del edificio TOREMARINA, ubicado en el barrio el Murcielago, de la parroquia Manta, Canton Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	10-01695962	Dutan Andrade Sergio Giovanni	Casado	Quito
Vendedor	80-000000034432	Compañía Suministros y Proyectos Electrico		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	3440	14-dic-2009	56634	56662



[Handwritten signature]

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1	Hipotecas y Gravámenes	2
Compra Venta	4		
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: 15:04:22 del martes, 24 de septiembre de 2013

A petición de: Sr Carlos Constante Zambrano

Elaborado por: Cleofilde Ortencia Suarez Delgado
130596459-3



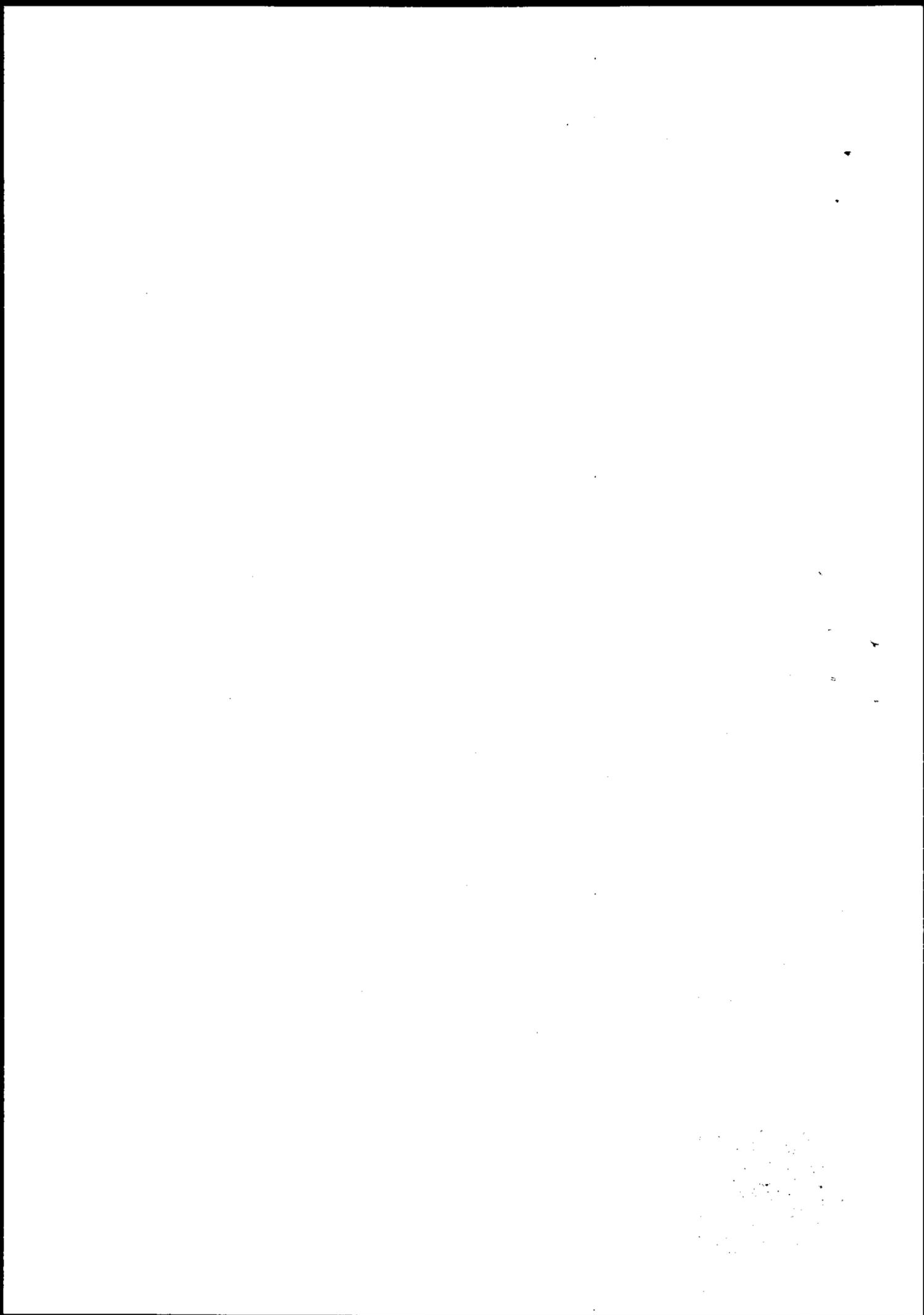
Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.



Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

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







Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11



Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 14129:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *lunes, 04 de mayo de 2009*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: 1071603039

LINDEROS REGISTRALES:

BODEGA B42 DEL EDIFICIO DENOMINADO "TORREMARINA". ubicado en el Barrio EL MURCIELAGO de la Parroquia Manta del Canton Manta, y tiene los siguientes medidas y linderos, POR ARRIBA: lindera con área comun circulacion, POR ABAJO: Lindera con terreno edificio. POR EL NORTE: Lindera con Bodega B41 en 1,45m. POR EL SUR. Lindera con bodega B43 en 1,45m. POR EL ESTE: Lindera con Estacionamiento P-42 en 2.30m. POR EL OESTE: Lindera con área generador en 2,30m. AREA.3,34 m2, ALICUOTA % 0,0007. AREA DE TERRENO: 0,66 m2, AREA COMUN. 1,26 m2. AREA TOTAL. 4,60 m2, SOLVENCIA. BODEGA B42 DEL EDIFICIO DENOMINADO "TORREMARINA". 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 de Hipoteca	939 03/08/2009	1
Compra Venta	Compraventa	3.440 14/12/2009	56.634
Compra Venta	Compraventa	1.699 20/07/2010	29.881

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 4 **Compraventa**

Inscrito el: *jueves, 17 de agosto de 2006*
Tomo: I 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:

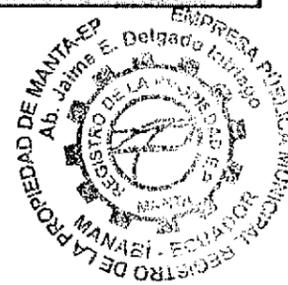
Ubicado en la Avenida M-1 - M-2 calle Veinticuatro Barrio El Murcielago, parroquia Manta del canton



Certificación impresa por: CTeS

Ficha Registral: 14129

Página: 1 de 5



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 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 PROHIBICION 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 Darquea 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
Acreeedor 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 / 4 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.

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 / 1 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:

Constitucion 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	20178

5 / 1 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:

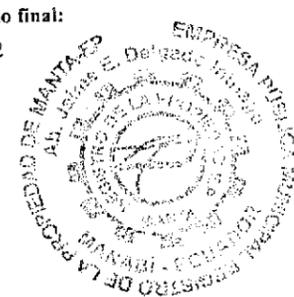
Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000005687	Compañía Torremarítima S A		Manta

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 de Hipoteca

Inscrito el : lunes, 03 de agosto de 2009
Tomo: 1 Folio Inicial: 1 - Folio Final: 1
Número de Inscripción: 939 Número de Repertorio: 4.428
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 17 de julio de 2009
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

Cancelación de Hipoteca. del Departamento 6P- 605, Bodega B-42, Estacionamiento P-42

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 80-000000005687 Compañía Torremarítima S A Manta

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:
Libro: Hipotecas y Gravámenes No.Inscripción: 637 Fec. Inscripción: 04-jun-2008 Folio Inicial: 8352 Folio final: 8372

7 / 4 Compraventa

Inscrito el : lunes, 14 de diciembre de 2009
Tomo: 94 Folio Inicial: 56.634 - Folio Final: 56.662
Número de Inscripción: 3.440 Número de Repertorio: 7.052
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 14 de octubre de 2009

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa de un Estacionamiento P-42, Bodega B- 42 y Departamento 6P - 605 del edificio denominado

T o r r e m a r í t i m a

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-000000034432	Compañía Suministros y Proyectos Electrico		Manta
Vendedor	80-000000004087	Compañía Torremarítima S A		Manta

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

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

8 / 4 Compraventa

Inscrito el : martes, 20 de julio de 2010
Tomo: 48 Folio Inicial: 29.881 - Folio Final: 29.909
Número de Inscripción: 1.699 Número de Repertorio: 3.952
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 09 de junio de 2010

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

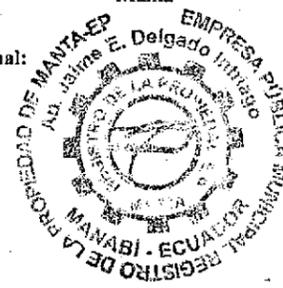
Compraventa. *El Señor. Jorge Rodolfo Perdomo Zambrano. por los derechos que representa como Gerente de la Compañía Suministros y Proyectos Electricos Suprel Cia. Ltda.
*Inmueble consistente en el Departamento 6P-605, Estacionamiento P.42 y Bodega B-42, del edificio TOREMARINA, ubicado en el barrio el Murcielago, de la parroquia Manta, Canton Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	10-01695962	Dutan Andrade Sergio Giovanni	Casado	Quito
Vendedor	80-000000034432	Compañía Suministros y Proyectos Electrico		Manta

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

Libro: Compra Venta No.Inscripción: 3440 Fec. Inscripción: 14-dic-2009 Folio Inicial: 56634 Folio final: 56662



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1	Hipotecas y Gravámenes	2
Compra Venta	4		
Propiedades Horizontales	1		

1/2013

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: 15:20:05 del martes, 24 de septiembre de 2013

A petición de: Sr. Carlos Constante Zambrano

Elaborado por: Cleofide Orticea Suarez Delgado
130596459-3



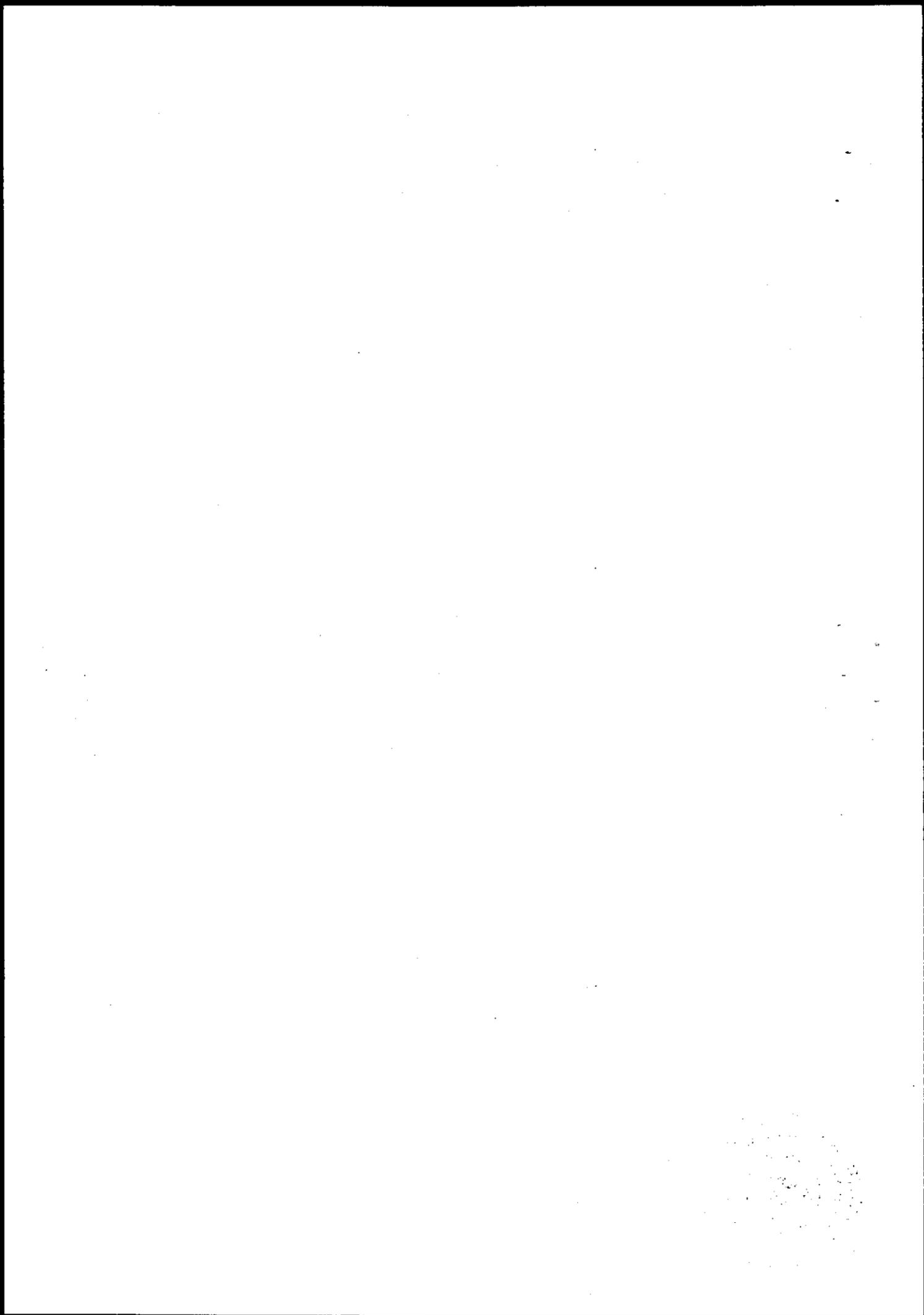
Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

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



Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador







GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1-25

Nº 0087043

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 DUTAN ANDRADE SERGIO GIOVANNI

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

Manta, 1 de Octubre de 2013

VALIDO PARA LA CLAVE
1071603118 ED.TORREMARINA DPTO.6P-605
1071603020 ED.TORREMARINA EST.P-42
1071603039 ED.TORREMARINA BODEGA B42
Manta, primero de Octubre del dos mil trece

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Ing. Pablo Muñoz García
TESORERO MUNICIPAL





**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**



Nº 60332

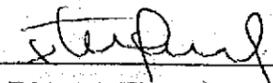
**LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA**

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catálogo de Predios URBANOS
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION
pertenciente a DUTAN ANDRADE SERGIO GIOVANNI
ubicada EDIF. TORREMARINA DPTO. 6P -605 + ESTAC. P-42 + BOD. B-42
ubicada COMERCIAL PTE.
cuyo \$28922.79 VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS 79/100
de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRAMITE DE COMPRAVENTA asciende a la cantidad

01 OCTUBRE 2013

Manta, de de MANTORRAGA

Ing. Erika Pazmiño B.


Director Financiero Municipal



Manabí

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

02733337

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CIRUC: : DUTAN ANDRADE SERGIO GIOVANNI
NOMBRES :
RAZÓN SOCIAL: ED. TOKREMARINA DPTO 6P-605, EST. F-42,
DIRECCIÓN : DIRECCIÓN PREDIO:

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 273074
CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA L
FECHA DE PAGO: 01/10/2013 12:00:49

VALOR

DESCRIPCIÓN

VALOR

AREADE SELLO



VALIDO HASTA: Lunes, 30 de Diciembre de 2013
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

TOTAL A PAGAR

3.00

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

ORIGINAL CLIENTE





10/1/2013 3:22

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	1-07-16-03-118	9,96	25385,40	99062	204447

VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES		
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR	
1001695962	DUTAN-ANDRADE SERGIO GIOVANNI	ED.TORREMARINA DPTO.6P-605	Impuesto principal	253,85	
ADQUIRIENTE			Junta de Beneficencia de Guayaquil	76,16	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR	330,01	
504677653	CARLOS ALBERTO NIETO	S/N	VALOR PAGADO	330,01	
				SALDO	0,00

EMISION: 10/1/2013 3:21 VERÓNICA HOYOS

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO

TESORERÍA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



10/1/2013 3:22

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	1-07-16-03-118	9,96	25385,40	99063	204448

VENDEDOR			UTILIDADES		
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR	
1001695962	DUTAN-ANDRADE SERGIO GIOVANNI	ED.TORREMARINA DPTO.6P-605	GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,00	
ADQUIRIENTE			Impuesto Principal Compra-Venta	5,20	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR	6,20	
504677653	CARLOS ALBERTO NIETO	S/N	VALOR PAGADO	6,20	
				SALDO	0,00

EMISION: 10/1/2013 3:22 VERÓNICA HOYOS

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO

TESORERÍA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



10/1/2013 3:21

OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA			1-07-16-03-039	0,66	772,20	99060	204445
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES				
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR		
1001695962	DUTAN ANDRADE SERGIO GIOVANNI	ED.TORREMARINA BODEGA B42	Impuesto principal		7,72		
ADQUIRIENTE			Junta de Beneficencia de Guayaquil		2,32		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR		10,04		
504677653	CARLOS ALBERTO NIETO	S/N	VALOR PAGADO		10,04		
			SALDO		0,00		

EMISION: 10/1/2013 3:21 VERONICA HOYOS
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO



10/1/2013 3:21

OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA			1-07-16-03-039	0,66	772,20	99061	204446
VENDEDOR			UTILIDADES				
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR		
1001695962	DUTAN ANDRADE SERGIO GIOVANNI	ED.TORREMARINA BODEGA B42	GASTOS ADMINISTRATIVOS		1,00		
ADQUIRIENTE			Impuesto Principal Compra-Venta		0,26		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR		1,26		
504677653	CARLOS ALBERTO NIETO	S/N	VALOR PAGADO		1,26		
			SALDO		0,00		

EMISION: 10/1/2013 3:21 VERONICA HOYOS
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO



10/1/2013 3:21
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-07-16-03-020	2,62	2765,19	98058	204443

VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
1001695962	DUTAN ANDRADE SERGIO GIOVANNI	ED.TORREMARINA EST.P-42	Impuesto principal	27,65
ADQUIRIENTE			Junta de Beneficencia de Guayaquil	8,30
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR	35,95
504677653	CARLOS ALBERTO NIETO	S/N	VALOR PAGADO	35,95
			SALDO	0,00

EMISION: 10/1/2013 3:20 VERONICA HOYOS
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO



OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-07-16-03-020	2,62	2765,19	98059	204444

VENDEDOR			UTILIDADES	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
1001695962	DUTAN ANDRADE SERGIO GIOVANNI	ED.TORREMARINA EST.P-42	GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,00
ADQUIRIENTE			Impuesto Principal Compra-Venta	0,99
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR	1,99
504677653	CARLOS ALBERTO NIETO	S/N	VALOR PAGADO	1,99
			SALDO	0,00

EMISION: 10/1/2013 3:20 VERONICA HOYOS
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 0106827

No. Certificación: 106827

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 26 de septiembre de 2013

No. Electrónico: 15692

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: 1-07-16-03-020

Ubicado en: ED.TORREMARINA EST.P-42

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	13,26	M2
Área Comunal:	5,0100	M2
Área Terreno:	2,6200	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1001695962	DUTAN ANDRADE SERGIO GIOVANNI

2010

2591,99

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	655,00
CONSTRUCCIÓN:	2110,19
	<u>2765,19</u>

Son: DOS MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO DOLARES CON DIECINUEVE CENTAVOS

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

Arq. Daniel Ferrín Sarnoza

Director de Avalúos, Catastros y Registros

27,65
8,30
35,95
1,99
36,94

Impreso por: MARIS REYES 26/09/2013 11:36:17





**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1.25

Nº 0106865

No. Certificación: 106865

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 30 de septiembre de 2013

No. Electrónico: 15759

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: 1-07-16-03-118

Ubicado en: ED TORREMARINA DPTO.6P-605

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	50,37	M2
Área Comunal:	19,0100	M2
Área Terreno:	9,9600	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario	2010
1001695962	DUTAN ANDRADE SERGIO GIOVANNI	24429,49

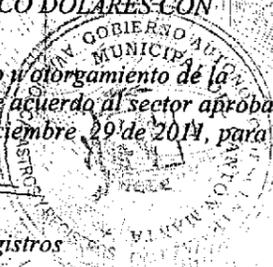
CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	2490,00
CONSTRUCCIÓN:	22895,40
	<hr/>
	25385,40

Son: VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO DOLARES CON CUARENTA CENTAVOS

Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor del suelo actual de acuerdo al sector aprobado mediante Ordenanza por el Concejo Cantonal de Manta en Diciembre 29 de 2014, para el Bienio 2012-2013.

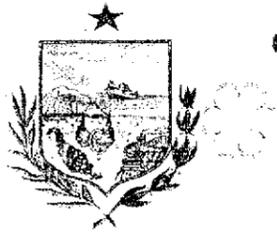
Daniel Ferrín Sornoza
Director de Avalúos, Catastros y Registros



253,85
76,16

330,01
6,20

336,21



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD: 1:25

Nº 3106826

No. Certificación: 106826

CERTIFICADO DE AVALÚO

No. Electrónico: 15691

Fecha: 26 de septiembre de 2013

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: 1-07-16-03-039

Ubicado en: ED.TORREMARINA BODEGA B42

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	3,34	M2
Área Comunal:	1,2600	M2
Área Terreno:	0,6600	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1001695962	DUTAN ANDRADE SERGIO GIOVANNI

2013
727,20

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	165,00
CONSTRUCCIÓN:	607,20
	<u>772,20</u>

Son: SETECIENTOS SETENTA Y DOS DOLARES CON VEINTE CENTAVOS

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

Arq. Daniel Ferrín Sornoza

Director de Avaluos, Catastros y Registros

772
200
1004
126
1130

Impreso por: MARIS REYES 26/09/2013 11:29:35




REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 131010204-9
 APELLIDOS Y NOMBRES: SANTANA GUADAMUD KAROL AUDREY
 LUGAR DE NACIMIENTO: MANTABÍ
 MANTABÍ
 MANTABÍ
 FECHA DE NACIMIENTO: 1982-08-23
 NACIONALIDAD: ECUATORIANA
 SEXO: F
 ESTADO CIVIL: DIVORCIADA




INSTRUCCIÓN: BACHILLERATO
 PROFESIÓN / OCUPACIÓN: EMPLEADO PRIVADO
 V1333H222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: SANTANA CABAL CESAR AUGUSTO
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: GUADAMUD MENDOZA RUTH MERCEDES STELIA

LUGAR Y FECHA DE EXPEICIÓN: MANTABÍ
 2013-02-08
 FECHA DE EXPIRACIÓN: 2023-02-08




DIRECTOR GENERAL FIRMA DEL CEDULADO


REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
 CERTIFICADO DE VOTACIÓN
 ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013

095
 095-0276 1310102049
 NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
 SANTANA GUADAMUD KAROL AUDREY

MANABÍ CIRCUNSCRIPCIÓN: 2
 PROVINCIA: MANTABÍ MANTABÍ - PE
 MANTABÍ PARROQUIA: MANTABÍ - PE
 CANTÓN: Pedro Alayán ZONA:

(1) PRESIDENTE DE LA JUNTA



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**

DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO

ESPECIE VALORADA

USD 1.25

Nº 0042659

CERTIFICACIÓN

No. 1204-2341

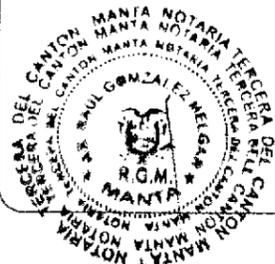
La Dirección de Planeamiento Urbano certifica que la Propiedad del Sr. **SERGIO GIOVANNI DUTAN ANDRADE**, ubicado en el Edificio Torremarina Barrio del Murciélago clave Catastral 1071603118 Departamento 6P-605, parroquia Manta cantón Manta, dicha propiedad se encuentra dentro de su respectiva Línea de Fábrica y no está afectado por el Plan Regulador ni Proyecto alguno.

Manta, septiembre 26 del 2013


SR. RAINIERO JOOR
DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO
AREA DE CONTROL URBANO

El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite y a inspección en el lugar que indica de buena fe 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.

HM.





**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**

DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO

Nº 0042661

CERTIFICACIÓN

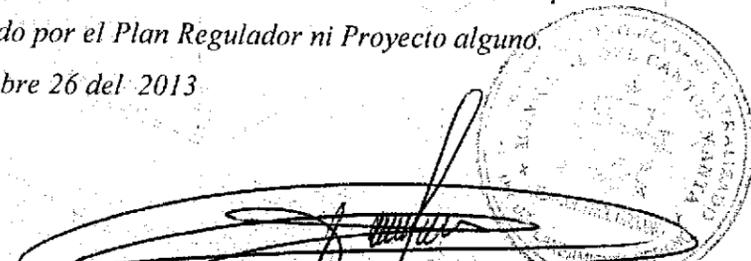
ESPECIE VALORADA

USD 1:25

No. 1203-2342

La Dirección de Planeamiento Urbano certifica que la Propiedad del Sr. **SERGIO GIOVANNI DUTAN ANDRADE**, ubicado en el Edificio Torremarina Barrio del Murciélago clave Catastral 1071603020 Estacionamiento P-42, parroquia Manta cantón Manta, dicha propiedad se encuentra dentro de su respectiva Línea de Fábrica y no está afectado por el Plan Regulator ni Proyecto alguno.

Manta, septiembre 26 del 2013


SR. RAINERO LOOR
DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO.
AREA DE CONTROL URBANO

El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite y a inspección en el lugar que indica de buena fe 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.

HM.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO



Nº 0042660

CERTIFICACIÓN

No. 1202-2340

La Dirección de Planeamiento Urbano certifica que la Propiedad del Sr. **SERGIO GIOVANNI DUTAN ANDRADE**, ubicado en el Edificio Torremarina Barrio del Murciélago clave Catastral 1071603039 Bodega B-42, parroquia Manta cantón Manta, dicha propiedad se encuentra dentro de su respectiva Línea de Fábrica y no está afectado por el Plan Regulador ni Proyecto alguno.
Manta, septiembre 26 del 2013



SR. RAFAEL LÓPEZ
DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO.
AREA DE CONTROL URBANO

El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite y a inspección en el lugar que indica de buena fe 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.

IIM.





OFICIO # TMPC-01-10-2013

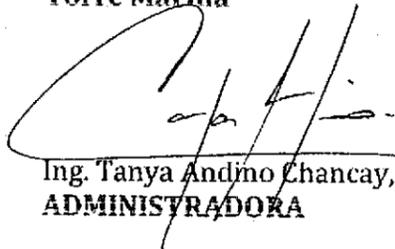
Manta, 01 de octubre del 2013.

CERTIFICACIÓN

Certifico que **SERGIO GIOVANNI DUTAN ANDRADE** con CI # 1001695962 propietario del **Departamento P6 -605, piso sexto, Bodega # 42 y Parqueadero # 42, ubicados en el Subsuelo 2, del Edificio TorreMarina Penthouse Club & Spa, con R.U.C. # 1391755554001**, se encuentran al día en el pago de las alcúotas de mantenimiento comunales.

El interesado puede hacer uso de la presente en la forma que crea conveniente a sus intereses.

Atentamente,
Torre Marina



Ing. Tanya Andino Chancay, MBA.
ADMINISTRADORA

c.c. file.

ECUATORIANA***** E333312222
 CASADO LUZ DARY ECHEVERRIA QUIROZ
 SUPERIOR ING. ELECTRICO
 CESAR AUGUSTO SANTANA CABAL
 RUTH MERCEDES GUADAMUTH
 MANTA 21/05/2010
 21/05/2022
 REN 2760008



REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACION Y CEDULACION
 CIUDADANIA No. 130527375-5
 CEDULA DE SANTANA GUADAMUTH CESAR ANTONIO
 MANABI/MANTA/MANTA
 21 MAYO 1968
 001 0029 00057 M
 MANABI/MANTA 1969
 MANTA



REPUBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
 CERTIFICADO DE VOTACION
 ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013
 095
 096 - 0202 1305273755
 NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
 SANTANA GUADAMUTH CESAR ANTONIO
 MANABI CIRCUNSCRIPCIÓN 2
 PROVINCIA MANTA MANTA - PE
 CANTÓN BARROQUIA ZONA
 (1) PRESIDENTA/E DE LA JUNTA



Vendeda

CIUDADANIA
 FLORES ARIAS VERONICA SOLEDAD
 MISABURA/COTACACHI QUIROGA
 08 FEBRERO 1981
 C01-1 0015 00015 7
 MISABURA/COTACACHI
 QUIROGA 1981



ECUATORIANAN... V...
 DADOS...
 SUPERIOR...
 CONSEJO DEL DADO...
 TESSA...
 1550073

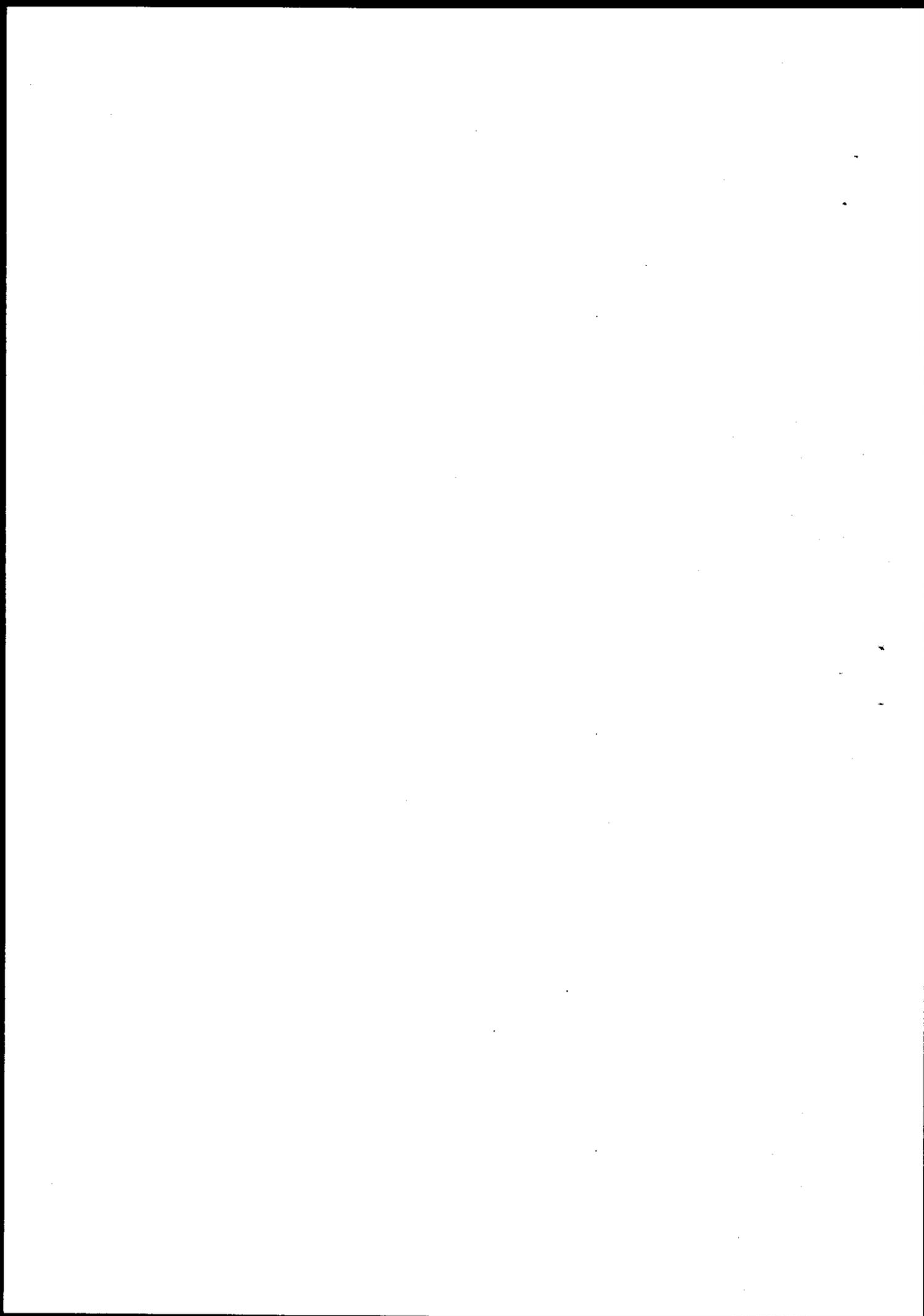


REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
 CERTIFICADO DE VOTACIÓN
 ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2015

003
003 - 0037 **1002817268**
 NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
FLORES ARIAS VERONICA SOLEDAD

MISABURA CIRCUNSCRIPCIÓN 0
 PROVINCIA QUIROGA
 COTACACHI
 CANTÓN ZONA

PARROQUIA
 MISABURA - QUIROGA
 PRESIDENTE DE LA JUNTA



NUMERO : (2013.13.08.01.P04520) 1/6624

PODER ESPECIAL: OTORGAN LOS SEÑORES CÓNYUGES CARLOS ALBERTO NIETO Y KAROL AUDREY SANTANA GUADAMUD; A FAVOR DEL SEÑOR CESAR ANTONIO SANTANA GUADAMUTH.-

CUANTIA : INDETERMINADA

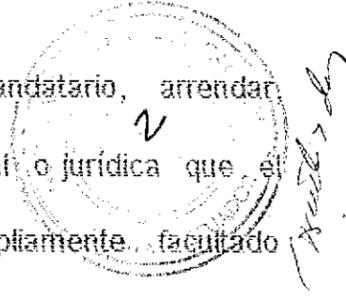
En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, provincia de Manabí, república del Ecuador, hoy día jueves quince de agosto del año dos mil trece, ante mí, ABOGADA VIELKA REYES VINCES, Notaria Pública Primera Encargada del cantón Manta, comparecen y declaran, en calidad de "MANDANTES o PODERDANTES", los señores CARLOS ALBERTO NIETO y KAROL AUDREY SANTANA GUADAMUD, por sus propios y personales derechos, a quienes de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su pasaporte estadounidense número cinco cero cuatro seis siete siete seis cinco tres y cédula de ciudadanía número uno tres uno cero uno cero dos cero cuatro guión nueve, cuya copia fotostática agrego a esta escritura como documento habilitante. Los Mandantes o Poderdantes son de nacionalidad estadounidense y ecuatoriana en su orden, mayores de edad, casados entres sí y domiciliados en los Estados Unidos de Norteamérica y de tránsito por esta ciudad de Manta. Advertidos que fueron los comparecientes por mí, la señora Notaria de los efectos y resultados de esta escritura de PODER ESPECIAL, así como y examinados que fueron en forma aislada y separada. de que

Vielka Reyes Vices
NOTARIA PRIMERA (E)
SAN PABLO DE MANTA



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, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑORA NOTARIA.**- En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar una mas de Poder Especial, que se otorga de acuerdo al siguiente tenor: **PRIMERA: OTORGANTES.**- Comparecen al otorgamiento de esta escritura de Poder Especial, los señores **CARLOS ALBERTO NIETO** y **KAROL AUDREY SANTANA GUADAMUD**, por sus propios y personales derechos, y en su calidad de **MANDANTES** o **PODERDANTES**. Los comparecientes son de nacionalidad estadounidense y ecuatoriana respectivamente, casados entre sí, hábiles para contratar como en derecho se requiere.- **SEGUNDA: PODER ESPECIAL.**- Los señores **CARLOS ALBERTO NIETO** y **KAROL AUDREY SANTANA GUADAMUD**, por sus propios y personales derechos, otorgan poder especial amplio y suficiente cual en derecho se requiere a favor del señor **CESAR ANTONIO SANTANA GUADAMUTH**, portador de la cédula de ciudadanía número uno tres cero cinco dos siete tres siete cinco guión cinco, para que en sus nombres ejecute los siguientes actos: A su nombre en representación Ejecute los siguientes actos: a) Adquiera bienes muebles e inmuebles a nombre de los Mandantes, administrándoles en forma general todos los bienes

existentes y que a futuro adquiriera, pudiendo el Mandatario, arrendar, vender e hipotecar a favor de la persona natural o jurídica que él considere conveniente; para tal efecto queda ampliamente facultado para que suscriba escrituras que tengan relación con el mandato conferido, ya sea de compraventa, promesa de compraventa, aclaratoria, rectificación, aceptación de en arrendamiento, suscriba los contratos de arriendo y de por terminado los mismo; rinda declaraciones juramentadas ante alguna autoridad competente; b) Represente en defensa de los intereses de los Mandantes, en las posibles controversias en el ámbito jurídico; ya sea en el área civil, penal, de inquilinato, laboral; y, c) en caso de ser necesario, contrate los servicios de un profesional de derecho a efectos de Procuración Judicial, pudiendo proponer desalojos, desahucios, y, cualesquiera otra acción legal que se genere del arrendamiento de los bienes inmuebles de propiedad de los Mandantes. Los represente en los juicios que estén propuestos o que pudieren proponerse, en el que tenga parte los Mandantes, ya sea como actores o como demandados. Plantee y/o conteste demandas civiles, penales, de inquilinatos, laborales o de cualquier índole, representándola en todas las etapas procesales a que hubiere lugar y en todas las instancias legales. Deleque a un profesional del Derecho todas las facultades previstas en el artículo treinta y ocho del Código de Procedimiento



M. Victoria Rojas Flores
NOTARIA PRIMERA (E)
MANTA



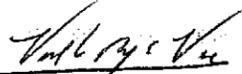
Civil, e inclusive las determinadas en los artículos cuarenta y siguientes del mismo cuerpo legal, que de por sí requieren de cláusula especial. (Firmado) Abogado JAVIER CHAVEZ SALTOS. Matrícula número: Trece guión dos mil nueve guión ciento dos. FORO DE ABOGADOS. Hasta aquí la minuta que los comparecientes la ratifican y complementada con sus documentos habilitantes, queda así constituida en Escritura Pública conforme a Derecho. I, leída que fue enteramente esta escritura en alta y clara voz por mí, la aprueban y su firma y rúbrica. Se cumplieron los preceptos legales, se procedió en unidad de acto. DOY FE. 


CARLOS ALBERTO NIETO
Pasaporte No. 504677653




KAROL AUDREY SANTANA GUADAMUD
C. C. No.- 131010204-9




LA NOTARIA (E) -

Ab. Vielka Reyes Vences
NOTARIA PRIMERA ENBARGADA
CANTON MANTA




REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 131010204-9
 APELLIDOS Y NOMBRES: SANTANA GUADAMUD KAROL AUDREY
 LUGAR DE NACIMIENTO: MANABI
 FECHA DE NACIMIENTO: 1982-08-23
 NACIONALIDAD: ECUATORIANA
 SEXO: F
 ESTADO CIVIL: DIVORCIADA





INSTRUCCIÓN: BACHILLERATO
 PROFESIÓN / OCUPACIÓN: EMPLEADO PRIVADO
 V1333H1222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: SANTANA CABAL DESAR AUGUSTO
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: GUADAMUD MENDOZA RUTH MERCEDES STELIA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: MANTA 2013-02-05
 FECHA DE EXPIRACIÓN: 2023-02-05


 DIRECTOR GENERAL


 FIRMA DEL CEDULADO




REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
 CERTIFICADO DE VOTACIÓN
 ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013

095
095-0276 **1310102049**
 NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
SANTANA GUADAMUD KAROL AUDREY

MANABI CIRCUNSCRIPCIÓN 2
 PROVINCIA MANTA
 MANTA PARROQUIA MANTA - PE
 CANTÓN Roldo Araya S. ZONA

PRESIDENTE DE LA JUNTA



OYSTER BAY

District Name _____

2952

District No. _____

20090289

Local Register No. _____

New York State Department of Health

Certificate of Marriage Registration

This is to certify that the persons identified below were married on the date and at the place specified as shown by the duly registered license and certificate of marriage on file in this office

Groom Name CARLOS ALBERTO NIETO
First Middle Premarriage Surname

Check box if same as premarriage surname.

New Surname (if applicable)

201 Cold Spring Rd. Syosset, NY

Residing at _____

Date of Birth August 24, 1971 Ecuador
Month Day Year Place of Birth
City, Town or Village/State or Country

Bride Name KAROL AUDREY SANTANA
First Middle Premarriage Surname Maiden Name
SANTANA-NIETO (if different from premarriage surname)

Check box if same as premarriage surname.

New Surname (if applicable)

201 Cold Spring Rd. Syosset, NY

Residing at _____

Date of Birth August 23, 1982 Ecuador
Month Day Year Place of Birth
City, Town or Village/State or Country

Date of Marriage June 11, 2009 Farmingdale NEW YORK
Month Day Year Place of Marriage
City, Town or Village

(SEAL)

Town or City Clerk Steven J. Labriola June 15, 2009
Month Day Year

If checked, this marriage was a second or subsequent ceremony.

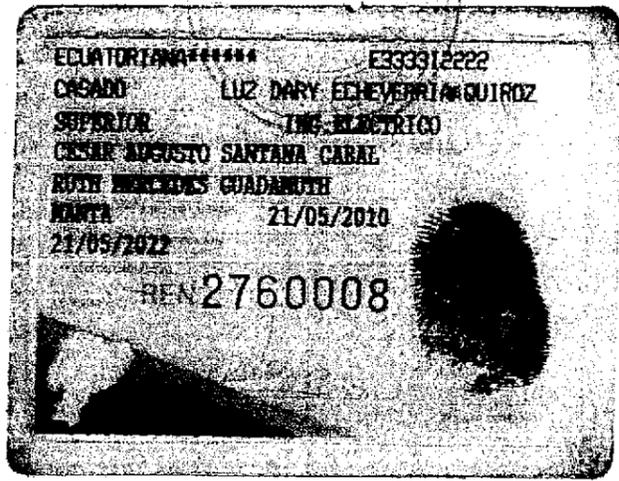
Do not accept this transcript unless the raised seal of the issuing locality is affixed thereon.

Any Alteration Invalidates This Certificate

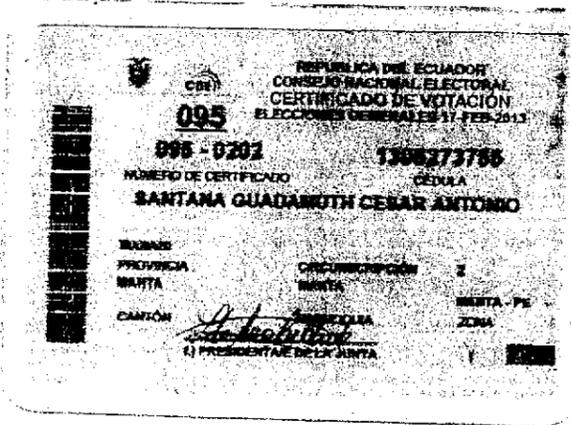
See Reverse Side For A List of Security Features Used In This Form

DOH-130 (9/2001)

THIS DOCUMENT CONTAINS OFFICIAL WATERMARK - HOLD UP TO LIGHT TO VALIDATE



ESTAS 5 FOJAS ESTAN RUBRICADAS POR MI
Abg. Víctor Rojas Viquez



Abg. Víctor Rojas Viquez
NOTARIA PRIMERA E
CANTON MANTÁ



CONFORME A SU ORIGINAL, CONSTANTE EN EL
PROTOCOLO A MI CARGO, AL QUE ME REMITO, A PETICION DE
LA PARTE INTERESADA CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA
ENTREGADA EL MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO. PROTOCOLO
NÚMERO 2013.13.08.01.P04520.- DOY FE.-

Fuente Ayala
4b Vielka Reyes Vinces
NOTARIA PRIMERA ENCARGADA
CANTON MANTA



REPUBLICA DEL ECUADOR
 MINISTERIO DEL INTERIOR
 CIUDADANIA No 100169596-2

DUTAN ANDRADE SERGIO GIOVANNI
 IMBABURA/COTACACHI/QUIROGA
 09 NOVIEMBRE 1972
 003-1 0070 00170 M
 IMBABURA/COTACACHI
 QUIROGA 1972



Sergio Dutan Andrade

ECUATORIANA***** V3333V2222
 CASADO VERONICA SOLEDAD FLORES ARIAS
 SECUNDARIA COMERCIANTE
 SERGIO DUTAN
 HILDA FABIOLA ANDRADE
 OTAVIÑO 16/10/2012
 16/10/2024
 DUP 0104427



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
 CERTIFICADO DE VOTACION
 ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013

002
 002 - 0233 1001695962
 NUMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
 DUTAN ANDRADE SERGIO GIOVANNI

IMBABURA CIRCUNSCRIPCION 0
 PROVINCIA QUIROGA
 COTACACHI
 CANTÓN *Cotacachi* ZONA

1) PRESIDENCIAL DE LA JUNTA



606, partiendo desde el oeste hacia el Este con 7.40m POR EL SUR. Lindera con vacío hacia Terraza Departamento Pb-05, Partiendo desde el Oeste hacia el este en 0.50m., desde este punto en línea curva con 2.00m desde este punto 0.50m, desde este punto ángulo 90 con 1.60m., desde este punto ángulo 270 con 4.45m. POR EL ESTE: Lindera con Departamento GP-604 y área común ducto, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 2.10m, desde este punto con ángulo 90 con 0.50m, desde este punto con ángulo 270 con 0.60m, desde este punto ángulo 270 con 0.50m, desde este punto ángulo 90 con 3.35m POR EL OESTE: Lindera con Departamento GP-606 en 8.15m AREA 50.37m2 ALICUOTA % 0.0109. AREA DE TERRENO 9.96 metros cuadrados. AREA COMUN 19.01 metros cuadrados AREA TOTAL. 69.38 metros cuadrados SOLVENCIA . EL DEPRATAMENTO GP- 605 DEL EDIFICIO DENOMINADO TORREMARINA, y por motivos que no son necesarios precisarlos no podremos realizar gestiones que se necesite de nuestra presencia y firmas.- S E G U N D A.- Por los antecedentes anteriormente expuesto y por la facultad que la ley me concede, en esta oportunidad la suscrita VERONICA SOLEDAD FLORES ARIAS, confiere PODER ESPECIAL, amplio y suficiente cual en derecho se requiere, a favor del señor SERGIO GIOVANNI DUTAN ANDRADE, con cédula de ciudadanía 100168596-2, Para que a mi nombre y representación realice las siguientes gestiones: a) Para que realice la venta del departamento detallado anteriormente y gestione todos los trámites administrativos de carácter administrativo y suscriba la escritura pública de venta de los mismos en una Notaría que convenga. b) Que acuda a todas las dependencias de carácter administrativo o judicial ya sea el Gobierno Municipal, Registro



ESCRITURA DE PODER ESPECIAL.

QUE OTORGA:

VERONICA SOLEDAD FLORES ARIAS

A FAVOR DE:

SERGIO GIOVANNI DUTAN ANDRADE

CUANTIA: INDETERMINADA

SE DIO UNA COPIA

ESCRITURA Nro. 6671

FACTURA Nro.

En la ciudad de Otavalo, hoy día .
jueves tres de Octubre del dos
mil trece, ante mí ABOGADO JOSE
FABIAN SIMBANA AYARACA, NOTARIO
PRIMERO TITULAR DEL CANTON
OTAVALO, comparece la señora
VERONICA SOLEDAD FLORES ARIAS de
nacionalidad ecuatoriana, mayor
de edad, idónea, de estado civil
casada, de profesión Ingeniera en
Comercio Exterior, con domicilio
en esta ciudad, legalmente capaz
y por sus propios derechos a
quien de conocerle personalmente

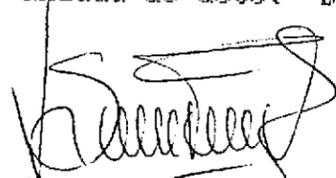
do y me presenta para elevar a escritura pública la
siguiente minuta cuyo tenor literal a continuación transcribo:

S E Ñ O R E N O T A R I O: Sirvase agregar al Registro de escrituras públicas a su cargo una más de la que conste la siguiente de PODER ESPECIAL, al tenor de estas estipulaciones:
P R I M E R A.- La suscrita VERONICA SOLEDAD FLORES ARIAS, junto con mi esposo somos legítimos dueños y propietarios de un departamento 6P-605 DEL EDIFICIO DENOMINADO TORREMARINA, ubicado en el barrio el Murciélagos de la parroquia Manta, Se planifica con los siguientes ambientes: sala, Comedor, Cocina, Baño, Dormitorio y Balcón y se circunscribe dentro de los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: linderos Departamento 7P-704 Y 7P- 706 POR ABAJO: Lindero con Departamento 5P-505. POR EL NORTE: Lindero con área común circulación, y Departamento 6P-

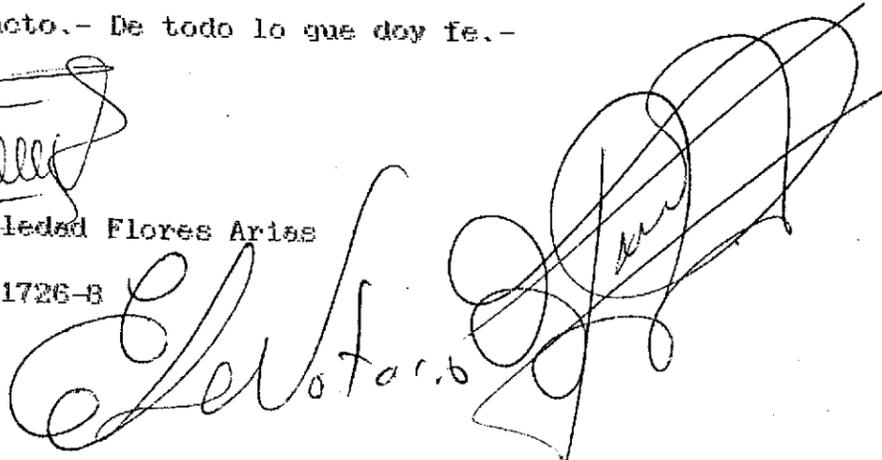
de la Propiedad, Departamento de avalúos y catastros, y previo a los trámites respectivos, obtenga toda la documentación necesaria para que de cumplimiento a la venta del departamento detallado anteriormente, c) Para que por su cuenta y riesgo estipule el precio correspondiente sobre el departamento tomando en cuenta valores referenciales del sector, d) Para que realice todo trámite, donación, aclaratorias, del departamento antes descrito d) Para que firme cualquier documento que el caso lo amerite para el fiel cumplimiento del mandato.- T E R C E R A.-

La mandante confiere a su mandatario todos los derechos inherentes a esta clase de poderes de manera especial lo establecido por el Art. 44 del Código de Procedimiento Civil.- Usted Señor Notario dignese agregar las demás cláusulas de estilo para la perfecta validez de esta clase de contratos.-

... Dra. Miriam Marquez, Abogada con Matrícula número 1009-44 del F.A.I.- Hasta aquí la minuta que queda escrita en escritura pública con todo su valor legal. Se observaron los preceptos legales del caso previos para la celebración de la presente escritura que fue leída íntegramente por mí el Notario a la compareciente en su presencia, se afirma, ratifica en todo lo expuesto y firma conmigo el suscrito notario en unidad de acto.- De todo lo que doy fe.-


f) Verónica Soledad Flores Arias

C.C.100281726-B


Notario

CIUDADANIA 100281726-B
 FLORES ARIAS VERONICA SOLEDAD
 IMBABURA/COTACACHI/QUIROGA
 08 FEBRERO 1981
 001-1 0015 00015 F
 IMBABURA/ COTACACHI
 QUIROGA 1981




EQUATORIANA ***** V4443V4242
 CASADO DUTAN ANDRADE SERGIO G
 SUPERIOR ING. EN COMERC. EXTER.
 ALGER EDUARDO FLORES
 CONSUELO DEL CARMEN ARIAS HARO
 IBARRA 27/07/2009
 27/07/2021
 REN 1553073



Veronica Soledad Flores Arias

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
 CERTIFICADO DE VOTACIÓN
 ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013

003
 003 - 0037 1002817268
 NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
 FLORES ARIAS VERONICA SOLEDAD

IMBABURA
 PROVINCIA COTACACHI
 CANTÓN

CIRCUNSCRIPCIÓN QUIROGA
 0
 ZONA

PARROQUIA
 PRESIDENTA DE LA JUNTA



Se otorgó ante mí y en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA, que la sello, rubrico y firmo en Otavalo, a tres de octubre del dos mil trece.-



Ab. J. Fabian Simbana Ayabaca
 NOTARIO PRIMERO
 CANTON OTAVALO

redhibitorios a que pudiera estar sometido el indicado inmueble.-
OCTAVA.- DECLARACION.- LA VENDEDORA declara que el inmueble no está sujeto a condiciones suspensivas ni resolutorias, que no es motivo de acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, y que se halla libre de juicios.- LOS COMPRADORES aceptan la venta y transferencia de dominio por ser en seguridad de sus intereses.- **NOVENA: GASTOS.-** Todos los gastos, Honorarios e impuestos que ocasione la celebración del presente contrato serán cubiertos por LOS COMPRADORES, a excepción del pago del impuesto a la plusvalía que de haberlo será de cuenta de LA VENDEDORA.- **DECIMA .- ACEPTACION.-** Los compradores declaran conocer y aceptar el Reglamento Interno del Edificio Torremarina, sometiéndose a todas sus disposiciones de manera obligatoria, se agrega una copia del Reglamento a la presente escritura pública, como documento habilitante; además, los contratantes aceptan y se ratifican en el contenido del presente instrumento, por contener condiciones acordadas en beneficio de sus mutuos intereses y en seguridad del bien objeto de este contrato, y manifiestan que en el caso de futuras reclamaciones se someten a los Jueces competentes de la ciudad de Manta y al trámite ejecutivo o verbal sumario a elección del demandante.- **DECIMA PRIMERA.-** Quedan facultados cualquiera de los otorgantes, para obtener la inscripción de esta escritura, en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta. LA DE ESTILO.- Usted, señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas necesarias para la plena validez de este instrumento.- (firmado) Abogado Xavier Volecker Chávez, Matricula Profesional número quinientos setenta y cinco del Colegio de Abogados de Manabí.- Hasta aquí la minuta que los otorgantes la ratifican, la misma que queda elevada a Escritura Pública con todo el valor legal. Se comprueba el pago de impuestos de acuerdo a

5



NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

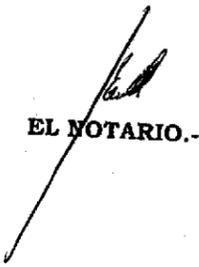
la Ley.- Y, leída esta escritura a los otorgantes por mí el Notario, en alta y clara voz de principio a fin; aquellos se ratifican en todo su contenido y firman junto conmigo el Notario, en unidad de acto. Doy Fe.-



SERGIO G. DUTAN ANDRADE
C.C. No. 100169596-2
Y APODERADO DE SU CONYUGE



CESAR A. SANTANA GUADAMUTH.-
C.C. No. 130527375-5



EL NOTARIO.-

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA QUE SELLO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO. EL NOTARIO (40, FOJAS)-

6



Abg. Raúl González Melgar
NOTARIO TERCERO DE MANTA