

11032134
11032134
11032134



Libro
11032134
2013
2013
est. 11032134

REPUBLICA DEL ECUADOR

NOTARIA PUBLICA CUARTA
DEL
CANTON MANTA

TESTIMONIO DE ESCRITURA

COMPRAVENTA

De _____

Otorgada por LA COMPAÑIA ATIAGA & ITURBIDE C.A. -

A favor de EL SEÑOR FRANKLIN RERHI MUSSCHIE

Cuántia USD \$ 148.475,76

Autorizado por la Notaria
ABG. ELSYE CEDEÑO MENÉNDEZ

Registro _____ **No.** _____

Manta, a 30 **de** ABRIL **de** 2013

CODIGO NUMERICO : 2013.13.08.04.P3138

COMPRAVENTA : OTORGA LA COMPANIA ATIAGA & ITURBIDE C.A.; A FAVOR DEL SEÑOR FRANKLIN HENRI MUSSCHE.

CUANTIA : USD \$ 148,425.20

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día Martes treinta de abril del año dos mil trece, ante mí, **Abogada ELSYE CEDEÑO MENENDEZ**, Notaria Encargada de la Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, mediante Acción de Personal número 128-UP-CJM-12-CC, otorgada por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Manabí, de fecha dieciséis de enero del año dos mil doce, comparecen y declaran, por una parte, en calidad de "VENDEDORES" la COMPANIA ATIAGA & ITURBIDE C.A., debidamente representada por el señor JOSE ALFREDO ATIAGA OLEAS, en calidad de Gerente General, como se justifica con el nombramiento que se adjunta, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponden a los números uno siete cero siete siete nueve ocho cinco cero guión ocho, cuya copia debidamente certificada por mí, se agrega a esta escritura. El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil soltero, mayor de edad y domiciliado en esta ciudad de Manta; y, por otra parte, en calidad de "COMPRADOR" el señor FRANKLIN HENRI MUSSCHE, de estado civil soltero, debidamente representado por el señor RICHARD MARION PARKER, en su calidad de Agente Oficioso, a quien de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido su cédula de identidad que corresponden a los números uno siete dos cinco dos tres nueve cero uno

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI

guión cuatro, cuya copia fotostática debidamente certificada por mí, agrego a esta escritura. El compareciente es de nacionalidad Estadounidense, mayor de edad, de estado civil divorciado y domiciliado en esta ciudad de Manta.- Advertidos que fueron los comparecientes por mí la señora Notaria, de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura de **COMPRAVENTA**, sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a categoría de Escritura Pública, el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue : **SEÑORA NOTARIA.-** En el Registro de Escrituras Públicas que se encuentran a su cargo, sírvase autorizar e incluir la de **COMPRAVENTA**, que se otorga al tenor de las siguientes cláusulas : **PRIMERA : COMPARECIENTES.-** Comparecen al otorgamiento de la presente escritura pública, por una parte, la **COMPAÑÍA ATIAGA & ITURBIDE C.A.**, debidamente representada por el señor **JOSE ALFREDO ATIAGA OLEAS**, en calidad de Gerente General, como se justifica con el nombramiento que se adjunta como documento habilitante, a quienes en lo sucesivo se le denominarán simplemente "**LOS VENDEDORES**"; y, por otra parte, el señor **FRANKLIN HENRI MUSSCHE**, debidamente representado por el señor **RICHARD MARION PARKER**, en su calidad de Agente Oficioso, a quien en lo posterior denominaremos "**EL COMPRADOR**".- Los comparecientes son hábiles y capaces para contratar y obligarse. **SEGUNDA : ANTECEDENTES DE DOMINIO.- Uno.-** La Compañía Vendedora declara que es dueña y propietaria de tres lotes de terrenos, signado con los números CINCO, SEIS y SIETE

de la Manzana "J" ubicado en la Urbanización Umiña Dos del cantón Manta, el mismo que lo adquirió por compra que le hiciera a los señores : Don Luis Miguel Choez Ortiz y Don Milton Javier Choez Ortiz, según consta de la Escritura Pública de Aceptación de Compraventa y Compraventa, celebrada en la Notaría Pública Primera del cantón Manta, el veintitrés de octubre del año dos mil seis, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el ocho de noviembre del año dos mil seis; **Dos.-** Con fecha veintinueve de febrero del año dos mil doce, consta inscrita la Escritura Pública de Unificación y Formación de Solar, celebrada en la Notaria Pública Segunda del cantón Rocafuerte, el veintisiete de enero del año dos mil doce, en la cual se unifica y consolida de dos cuerpos de terrenos. De igual manera se deja constancia que en la escritura Pública en la adquirieron el primer lote de terreno descrito en líneas anteriores se deslizó un error en uno de sus linderos ya que se hace constar el costado izquierdo como calle J - Cuatro, cuando en realidad es el lote J - Cuatro, aclaración que se la realiza basándose en el informe número cero cero dos - cero uno uno ocho, emitido por la Dirección de Planeamiento Urbano en fecha diecinueve de enero del año dos mil doce. Unifican el lote número Cinco, Seis y Siete de la Manzana J de la Urbanización Umiña Dos del cantón Manta, quedando una cabida total de Mil seiscientos sesenta y seis metros cuadrados con cincuenta centímetros cuadrados.- El predio descrito tiene inscrita Hipoteca Abierta con fecha ocho de diciembre del año dos mil

diez, mediante Escritura celebrada ante el Notario Cuarto de Manta, con fecha quince de noviembre del año dos mil diez, a favor del Fideicomiso de inversión y Administración del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS, para el desarrollo del Mercado Inmobiliaria. Con fecha uno de octubre del año dos mil doce, se encuentra inscrita Cancelación Parcial de Garantía Hipotecaria y de Levantamiento de Prohibición de Enajenar exclusivamente sobre el Departamento D Siete D, ubicado en la sexta planta alta (piso Siete) edificio NEREA. Con fecha octubre treinta del año dos mil doce, se encuentra inscrita la Cancelación Parcial de Hipoteca y de Levantamiento de Prohibición de Enajenar de los Departamentos : S Siete B, Departamento D Dos A, Departamento D Tres A, Departamento D Siete A, Departamento S Ocho C, Departamento S Cuatro C, Departamento D Cinco E, Departamento S Dos C, Departamento S Tres B, Departamento S Tres C, Departamento S Cuatro B, Departamento D Cuatro D, Departamento D Cinco A, Departamento S Cinco B, Departamento S Cinco C, Departamento D Cinco D, Departamento D Seis A, Departamento S Seis B, Departamento S Seis C. S Seis C, Departamento S Seis C, Departamento S. Siete C, Departamento D Ocho A, Departamento D Ocho B, Estacionamientos : Treinta y dos, Treinta y tres, Veintiocho, Quince, Dieciséis, Diecinueve, Siete, Ocho, Treinta y seis, Treinta y uno, Uno, Dos, Tres, Cuatro, Nueve, Diez, Once, Doce, Catorce, Diecisiete, Dieciocho, Veintitrés, Veinticuatro, Veintiséis, Veintisiete, Veintiocho, Veintinueve, Treinta, Treinta y ocho, Treinta y

nueve, Cuarenta, Bodegas números : Uno, Dos, Cuatro, Cinco, Seis, Siete, Ocho, Nueve, Doce, Trece, Catorce, Quince, Dieciséis, Diecisiete, Dieciocho, Diecinueve, Veintidos, Veinticinco, Veintiséis, Veintisiete, Veintiocho, Veintinueve, Treinta y tres y Treinta y cinco; **Tres.**- Con fecha treinta de julio del año dos mil doce, se encuentra inscrita la Constitución de Propiedad Horizontal y Planos del Edificio denominado NEREA, ubicado en la Manzana J de la Urbanización "Umiña II" de la Parroquia y cantón Manta, celebrada en la Notaria Pública Segunda del cantón Rocafuerte, el veintisiete de junio del año dos mil doce; y, **Cuatro.**- El departamento D SEIS D; estacionamiento CATORCE y bodega OCHO, materia de este contrato se encuentran libre de todo gravamen. **TERCERA :**

COMPRAVENTA.- En base a los antecedentes expuestos, los VENEDORES dan en venta y perpetua enajenación a favor del señor FRANKLIN HENRI MUSSCHE, quien compra, adquiere a través de su Agente Oficioso señor RICHARD MARION PARKER, los siguientes bienes inmuebles, ubicados en el Edificio

denominado NEREA, ubicado en la Manzana J de la Urbanización "Umiña II" del cantón Manta, Provincia de Manabí, escrito de la siguiente manera : **DEPARTAMENTO D SEIS D :**

Esta planta alta (piso Seis). Esta ocupada por cuatro departamentos denominados D Seis A, S Seis B, S Seis C y D Seis D, además de las respectivas áreas comunes de circulación peatonal, circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos : POR ARRIBA : Lindera con departamento D Siete D en 121,82 metros cuadrados y con vacío en 91,02 metros cuadrados; POR ABAJO : Lindera con Departamento D Cinco D en 95,30 metros cuadrados, con departamento D

Al Sr. Celso M. ...
Notaria Pública Cuarta E. ...
Manta, Manabí

13102

Cinco E en 109,35 metros cuadrados, con área común de circulación peatonal en 3,11 metros cuadrados y con vacío hacia retiro frontal en 5,08 metros cuadrados; POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia retiro posterior de Oeste a Este en 4,75 metros; POR EL SUR: Lindera con vacío hacia retiro frontal de Oeste a Este en 3,35 metros, desde este punto giro al Norte en 0,25 metros y desde este punto giro al Este en 5,60 metros; POR EL ESTE: lindera con vacío hacia retiro posterior de Norte a Sur en 4,65 metros, desde este punto giro al Este en 1,00 metros, desde este punto giro al Sur en 3,15 metros, desde este punto giro al Oeste en 1,00 metros, desde este punto giro al Sur en 3,11 metros, desde este punto giro al Este en 2,38 metros, desde este punto giro al Sur con departamento S Seis C en 3,81 metros, desde este punto giro al Oeste con ducto de ascensor e instalaciones en 2,90 metros, desde este punto giro al Sur en 1,80 metros, con área común de circulación peatonal en 3,35 metros, con área escalera en 4,30 metros y con vacío hacia retiro frontal en 5,79 metros; POR EL OESTE: Lindera con vacío hacia retiro posterior de Norte a Sur en 1,80 metros, desde este punto giro al Oeste en 1,60 metros, desde este punto giro al Sur en 3,25 metros, desde este punto giro al Este en 1,25 metros, desde este punto giro al Sur en 2,85 metros, desde este punto giro al Este en 0,35 metros, desde este punto giro al Sur en 5,00 metros desde este punto giro al Oeste en 2,15 metros, desde este punto giro al Sur en 5,50 metros, desde este punto giro al Oeste en 2,15 metros y desde este punto giro al Sur en 11,80 metros.- AREA : 212,84 metros cuadrados. Nota: dentro de las medidas y linderos se incluye el área de terrazas con 108,86 metros cuadrados.- Departamento

tiene un nivel 15.30.- Área Neta : 212,84, alícuota 0,0477,

área de terreno : 79,50; Área Común : 138,60; Área Total : 351,44

ESTACIONAMIENTO CATORCE : Circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos : POR ARRIBA : Lindera con local D Uno B en 0,38 metros cuadrados y con patio de ingreso peatonal en 18,60 metros cuadrados; POR ABAJO : Lindera con bodega Treinta y tres en 0,26 metros cuadrados, con bodega Treinta y cuatro en 4,16 metros cuadrados, con bodega Treinta y cinco en 2,66 metros cuadrados, con área común de circulación peatonal en 2,32 metros cuadrados y con terreno del edificio en 9,58 metros cuadrados; POR EL NORTE : Lindera con área común de circulación vehicular en 2,75 metros y con estacionamiento Quince en 0,90 metros; POR EL SUR : Lindera con terreno del edificio en 3,65 metros; POR EL ESTE : Lindera con estacionamiento Trece en 5,20 metros; POR EL OESTE : Lindera con bodega Ocho en 5,20 metros.- Área : 18,98 metros cuadrados.- Estacionamiento Catorce, tiene un nivel - 4.30, área neta: 18,98, alícuota 0,0043, área de terreno : 7,09, área común : 12,36, área total : 31,34; y,

BODEGA OCHO : Circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos : POR ARRIBA : Lindera con local D Uno B en 5,70 metros cuadrados y con patio de ingreso peatonal en 5,30 metros cuadrados; POR ABAJO : Lindera con bodega Veintisiete en 4,04 metros cuadrados, con bodega Treinta y cinco en 0,83 metros cuadrados, con área común de circulación peatonal en 0,62 metros cuadrados y con terreno del edificio en 5,51 metros cuadrados; POR EL NORTE : Lindera con estacionamiento Quince en 2,10 metros; POR EL SUR : Lindera con terreno del edificio en 2,10 metros; POR EL ESTE : Lindera con estacionamiento Catorce en 5,20

metros; POR EL OESTE : Lindera con bodega Nueve en 5,20 metros; Área : 11,00 metros cuadrados; Nivel : 4,30; área neta vendible : 11,00, alicuota 0,0030, área de terreno : 5,04, área común : 8,79, área total : 19,79.- **CUARTA :**

PRECIO.- El precio total de los inmuebles descritos, objeto de la presente Compraventa, que de común acuerdo han pactado las partes contratantes, es de CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO DOLARES CON VEINTE CENTAVOS, justo precio que el Comprador, paga a la Compañía Vendedora de contado y en moneda de curso legal al momento de la suscripción del presente Contrato, y que la Compañía Vendedora declara recibir a su entera satisfacción, sin tener reclamo alguno que formular.- **QUINTA :**

TRANSFERENCIA.- La Compañía Vendedora declara a través de su Gerente que está conforme con el precio pactado y los valores recibidos, por cuya razón transfiere a favor del señor FRANKLIN HENRI MUSSCHE, el dominio, posesión, uso y goce de los bienes inmuebles antes descritos en este contrato, con 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 de los bienes inmuebles 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 .- El señor FRANKLIN HENRI MUSSCHE, a través de su Agente Oficio acepta la transferencia de dominio que la Compañía Vendedora realiza a su favor, obligándose por tanto estos, al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios a que pudiera estar sometido los indicados

inmuebles. **OCTAVA : DECLARACION.**- La Compañía Vendedora

declara que los bienes inmuebles que se venden mediante este instrumento no se encuentran hipotecados, embargados, ni prohibidos de enajenar, conforme consta en el Certificado del Registrador de la Propiedad que se agrega como documento

habilitante.- De igual manera, la Compañía Vendedora declaran que los bienes inmuebles no están sujetos a condiciones suspensivas ni resolutorias, que no es motivo de acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, y que se hallan libres de juicios.- El Comprador a través de su Agente Oficioso acepta la venta y transferencia de dominio por ser en seguridad de sus mutuos intereses.- **NOVENA :**

GASTOS.- Todos los gastos, honorarios e impuestos que ocasione la celebración del presente contrato serán cubiertos por los Compradores, excepto el pago de impuesto a la plusvalía que de haberlo serán de cuenta de la Compañía Vendedora.-

DECIMA : AUTORIZACIÓN.- La Compañía Vendedora autorizan al portador de la presente escritura, para que proceda a la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad del Cantón correspondiente.- **DÉCIMA PRIMERA :**

ACEPTACIÓN.- 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 de los bienes objeto de este contrato, y manifiestan que en el caso de futuras reclamaciones se someten a los jueces competentes de la ciudad de Manta.- Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora queda elevada a Escritura Pública con todo el valor legal, y que, a los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por el Abogado PAUL MOLINA JOZA.

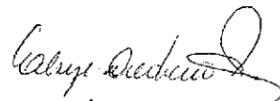
Tres mil setecientos cuarenta y cuatro. COLEGIO DE ABOGADOS
DE MANABI, para la celebraci3n de la presente escritura se
observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley
notarial; y, leída que le fueron a los comparecientes por mí
la señora Notaria, se ratifican y firman conmigo en unidad de
acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaría, de
todo cuanto. DOY FE.- *g*



JOSE A. ATIAGA OLEAS
COMPAÑIA ATIAGA & ITURBIDE C.A.
C.C. No.- 130144592-8
Gerente General



RICHARD MARION PARKER
C. Identidad No.- 172523901-4



LA NOTARIA.-



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
RUC: 1360000900001
Dirección: Av. 1ra y Calle 9 - Teléfono: 261-419 / 261-477

TITULO DE CREDITO No. 000168849

| OBSERVACIÓN | CODIGO CATASTRAL | AREA | AVALUO | CONTROL | TITULO N° |
|--|------------------|------|---------|---------|-----------|
| Una asfalteria pública de COMPREVENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA | 1-18-05-13-054 | 5,04 | 7387,50 | 71846 | 168849 |

4/24/2013 11:21

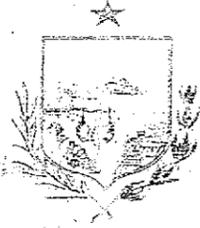
| VENDEDOR | | ALCABALAS Y ADICIONALES | |
|-------------|----------------------------|------------------------------------|-------|
| C.C./R.U.C. | NOMBRE O RAZON SOCIAL | CONCEPTO | VALOR |
| | CIA. ATINCA & TURBIDE C.A. | Impuesto principal | 73,88 |
| | | Junta de Beneficencia de Guayaquil | 22,36 |
| C.C./R.U.C. | NOMBRE O RAZON SOCIAL | TOTAL A PAGAR | 96,24 |
| MAC382105 | MUSCHIE HANKIN HENRI | VALOR PAGADO | 96,04 |
| | | SALDO | 0,00 |

EMISION: 4/24/2013 11:21 ROSARIO RIERA
SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY



[Handwritten signature]

Registrares - Manta
Española en el sector público y privado
Cajonillo
Notaría Pública de Manta



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

ESPECIE VALORADA

USD-1-25

Nº 57248

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANO
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION
perteneciente a CIA ATIAGA & ITURBIDE C.A.
ubicada EDIFICIO NEREA DPTO. D6D; EST. 14; BODEGA 8.
cuyo AVALUÓ COMERCIAL PTE asciende a la cantidad
\$148425.20 CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS VEINTI CINCO 20/100 DOLARES.
de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE COMPRAVENTA.

JMOREIRA Manta, 24 de

ABRIL del 20 2013



Director Financiero Municipal



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD: 1:25

No 102147

No. Certificación: 102147



CERTIFICADO DE AVALÚO

No. Electrónico: 11928

Fecha: 9 de abril de 2013

El Sr. 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: 1-16-05-13-102

Ubicado en: EDIFICIO NEREA, DPTO. D6D CIA. ATIAGA & ITURBIDE C.A

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 212,84 M2

Área Comunal: 138,60 M2

Área Terreno: 79,50 M2

2006
\$ 13049,22

Perteneciente a:

Documento Identificado: Propietario
CIA. ATIAGA & ITURBIDE C.A.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 13515,00
CONSTRUCCIÓN: 115975,20
129490,20

Son: CIENTO VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA DÓLARES CON VEINTE CENTAVOS

Este documento no constituye reconocimiento, funcionamiento y otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de su objeto actual de acuerdo al sector aprobado mediante Ordenanza por el Concejo Cantonal de Manta el día 29 de noviembre de 2011, para el periodo 2012-2013.



Dir. Daniel Peralta

1294.90
388.47
1683.37
9.17
1685.54
Ab. Elsy Cedeno Menéndez
Notaria Pública Cuarta Especializada en Catastro y Registros
Manta - Ecuador



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD-1:25

Nº 102145

No. Certificación: 102145

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 9 de abril de 2013

No. Electrónico: 11930

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: 1-16-05-13-054

Ubicado en: BODEGA 8 CIA. ATIAGA ITURBIDE C.A.

Área total del predio según escritura:

| | | |
|---------------|-------|----|
| Área Neta: | 11,00 | M2 |
| Área Comunal: | 8,79 | M2 |
| Área Terreno: | 5,04 | M2 |

2006

\$ 674.41

Perteneciente a:

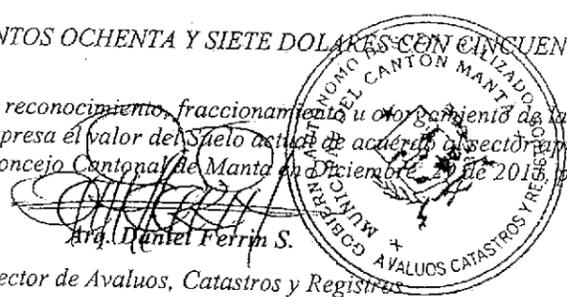
| | |
|---------------------|-----------------------------|
| Documento Identidad | Propietario |
| | CIA. ATIAGA & ITURBIDE C.A. |

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

| | |
|---------------|---------|
| TERRENO: | 856,80 |
| CONSTRUCCIÓN: | 6530,70 |
| | <hr/> |
| | 7387,50 |

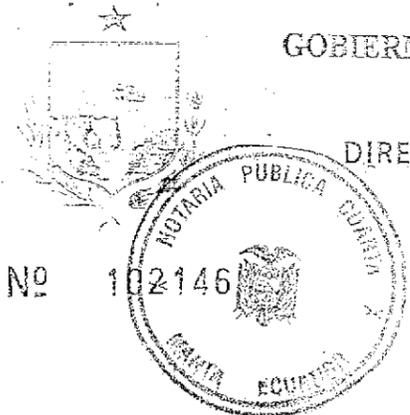
Son: SIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE DOLARES CON CINCUENTA CENTAVOS

Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otro cambio de 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 20 de 2010, para el Bienio 2012-2013.



Dir. Daniel Ferrin S. Director de Avaluos, Catastros y Registros

73.87
 2016
 96.24
 1.89
 97.93



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal
del Cantón Manta

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD-1.25

Nº 102146

No. Certificación: 102146

CERTIFICADO DE AVALÚO

No. Electrónico: 11929

Fecha: 9 de abril 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: 1-16-05-13-043

Ubicado en: EDIFICIO NEREA, EST. 14 CIA. ATIAGA & ITURBIDE C.A

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 18,98 M2

Área Comunal: 12,36 M2

Área Terreno: 7,09 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario

CIA. ATIAGA & ITURBIDE C.A.

2006
\$1163.66

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 1205,30

CONSTRUCCIÓN: 10342,20

11547,50

Son: ONCE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE DÓLARES CON CINCUENTA CENTAVOS

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

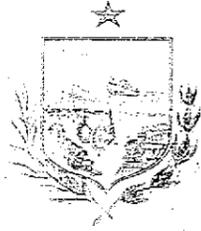


Director de Avalúos, Catastros y Registros

115.48
34.84

150.12
1.20

151.32



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD-1.25

Nº 82743

LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

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

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

P

Manta, 6 de mayo de 2013

VALIDA PARA LA CLAVE

1160513102 EDIFICIO NEREA, DPTO. D6D CIA. ATIAGA &
ITURBIDE C.A

1160513054 BODEGA 8 CIA. ATIAGA ITURBIDE C.A.

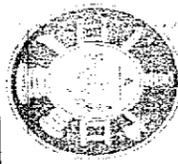
1160513043 EDIFICIO NEREA, EST. 14 CIA. ATIAGA &
ITURBIDE C.A

Manta, seis de mayo del dos mil trece

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Ing. Pablo Macías García
TESORERO MUNICIPAL





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

102

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

0257778

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C/RUC: :
NOMBRES : CIA. ATIAGA & ITURBIDE C.A.
RAZÓN SOCIAL: EDIFICIO NEREA DPTO. P6D+BOD.3
DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

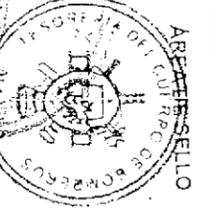
CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO: ITURBIDE C.A

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 257399
CAJA: CUENCA VINCES SHIRLEY GUADALUPE
FECHA DE PAGO: 03/05/2013 16:16:24

| VALOR | DESCRIPCIÓN | VALOR |
|-------|---------------|-------|
| 3.00 | | |
| | TOTAL A PAGAR | 3.00 |

VALIDO HASTA: OROS, 01 DE AGOSTO DE 2013
CERTIFICADO DE SOLVENCIA



ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

ORIGINAL CLIENTE

Notaría Pública de Manta
Calle Comercio y Comercio
Manta, Manabí



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

37191



Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 37191

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: viernes, 28 de septiembre de 2012
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



LINDEROS REGISTRALES:

3.8. QUINTA PLANTA ALTA (PISO 6): Está ocupada por cuatro (4) departamentos denominados D6A, S6B, S6C y D6D, además de las respectivas áreas comunes de circulación peatonal. DEPARTAMENTO D6D.- DEL EDIFICIO NEREA, ubicado en la Manzana J, de la Urbanización "Umíña II" de la parroquia y Cantón Manta. 3.8.4. DEPARTAMENTO D6D.- POR ARRIBA: lindera con departamento D7D en 121,82m2 y con vacío en 91,02m2. POR ABAJO: lindera con departamento D5D en 95,30m2, con departamento D5E en 109,35m2, con área común de circulación peatonal en 3,11m2 y con vacío hacia retiro frontal en 5,08m2. POR EL NORTE: lindera con vacío hacia retiro posterior de oeste a este en 4,75m. POR EL SUR: lindera con vacío hacia retiro frontal de oeste a este en 3,35m, desde este punto giro al norte en 0,25m y desde este punto giro al este en 5,60m. POR EL ESTE: lindera con vacío hacia retiro posterior de norte a sur en 4,65m, desde este punto giro al este en 1,00m, desde este punto giro al sur en 3,15m, desde este punto giro al oeste en 1,00m, desde este punto giro al sur en 3,11m, desde este punto giro al este en 2,38m, desde este punto giro al sur con departamento S6C en 3,81m, desde este punto giro al oeste con ducto de ascensor e instalaciones en 2,90m, desde este punto giro al sur en 1,80m, con área común de circulación peatonal en 3,35m, con área común escalera en 4,30m y con vacío hacia retiro frontal en 5,79m. POR EL OESTE: lindera con vacío hacia retiro posterior de norte a sur en 1,80m, desde este punto giro al oeste en 1,60m, desde este punto giro al sur en 3,25m, desde este punto giro al este en 1,25m, desde este punto giro al sur en 2,85m, desde este punto giro al este en 0,35m, desde este punto giro al sur en 5,00m, desde este punto giro al oeste en 2,15m, desde este punto giro al sur en 5,50m, desde este punto giro al oeste en 2,15m y desde este punto giro al sur en 11,80m Área: 212,84m2 NOTA: dentro de las medidas y linderos se incluye el área de terrazas con 108,86m2. EL DEPARTAMENTO D6D Tiene un Nivel: 15.30 Área Neta: 212,84 Alícuota %. 0,0477, Área de terreno. 79,50 Área Común. 138,60 Área Total. 351,44. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA

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

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

| Libro | Acto | Número y fecha de inscripción | Folio Inicial |
|--------------------------|----------------------------------|-------------------------------|---------------|
| Compra Venta | Compraventa | 2.512 08/11/2006 | 34.491 |
| Compra Venta | Unificación y Formación de Solar | 584 29/02/2012 | 11.544 |
| Propiedades Horizontales | Propiedad Horizontal | 25 30/07/2012 | 864 |
| Planos | Planos | 34 30/07/2012 | 591 |

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 2 Compraventa

Inscrito el: miércoles, 08 de noviembre de 2006
 Tomo: 1 Folio Inicial: 34.491 - Folio Final: 34.509
 Número de Inscripción: 2.512 Número de Repertorio: 5.408
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 23 de octubre de 2006
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

Aceptación de Compraventa y Compraventa de Tres Lotes de Terrenos. En la que Milton Javier y Luis Miguel Choez Ortiz,, representados por Abg. Milton Javier Choez Ramirez. COMPAÑIA ATIAGA & ITURBIDE C.A. representada por Ing. José Alfredo Atiaga Caicedo, Aceptación de Compraventa Los Señores Milton Javier y Luis Miguel Choez Ortiz agradecen a la Señoras Carmen Maria Ortiz Morales, representante de la primera adquisición y a la Señora Ramona Carmen Morales Castañeda representante de la segunda adquisición y ratifican en la misma por convenir a sus intereses. El mismo que se compone de tres lotes signados con los número Cinco, Seis y Siete de la manzana " J ". Urbanización Umiña Dos, del Cantón Manta.

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

| Calidad | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social | Estado Civil | Domicilio |
|-----------|------------------|--------------------------------|--------------|-----------|
| Comprador | 80-0000000042383 | Compañia Atiaga & Iturbide C A | (Ninguno) | Manta |
| Vendedor | 80-0000000042382 | Choez Ortiz Luis Miguel | (Ninguno) | Manta |
| Vendedor | 80-0000000042381 | Choez Ortiz Milton Javier | (Ninguno) | Manta |

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

| Libro: | No. Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
|--------------|------------------|-------------------|----------------|--------------|
| Compra Venta | 849 | 28-mar-2000 | 4960 | 4963 |
| Compra Venta | 2169 | 09-ago-2000 | 13241 | 13248 |

2 / 2 Unificación y Formación de Solar

Inscrito el: miércoles, 29 de febrero de 2012
 Tomo: 25 Folio Inicial: 11.544 - Folio Final: 11.559
 Número de Inscripción: 584 Número de Repertorio: 1.152
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda
 Nombre del Cantón: Rocafuerte
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 27 de enero de 2012
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

Unificación y Consolidación de dos cuerpos de terrenos. De igual manera el compareciente deja constancia que en la escritura pública en la que adquirieron el primer lote descrito en líneas anteriores se deslizó un error en uno de sus linderos ya que se hace constar el costado izquierdo como calle J-4, cuando en realidad es el Lote J-4, aclaración que se la realiza basándose en el informe número 002-0118 emitio por la Dirección de Placamiento Urbano en fecha diecinueve de enero del 2012. Unifican el lote número 5, 6 y 7 de la Manzana J de la Urbanización Umiña Dos del Cantón Manta quedando una cabida total de 1.666,50 m2. El predio descrito tiene inscrita hipoteca abierta con

fecha 8 de Diciembre del 2010, mediante escritura celebrada ante el Notario Cuarto de Manta con fecha 15 de Noviembre del 2010, a favor del Fideicomiso de Inversion y Administracion del IESS para el desarrollo del mercado inmobiliario. Con fecha Primeró de Octubre del 2012 bajo el N. 1382 se encuentra inscrita cancelacion parcial de garantia hipotecaria y de levantamiento de Prohibicion de enajenar exclusivamente sobre el departamento D7D ubicado en la sexta planta alata (piso 7) del edificio NEREA. Con fecha Octubre 30 del 2.012, bajo el No. 1.594 se encuentra inscrita Cancelación Parcial de Hipoteca y de Levantamiento de Prohibición de Enajenar. de los Departamentos S7B. Dep. D2A, Dep. D3A. Dep. D7A. Dep. S8C. Dep.S4C. Dep.D5E. Dep. S2C, Dep. S3B, Dep. S3C, Dep. S4B, Dep. D4D, Dep. D5A. Dep. S5B, Dep. S5C, Dep. D5D. Dep. D6A. Dep. S6B, Dep. S6C. S6C Dep. S6C. Dep. S7C, Dep. D8A, Dep. D8B, ESTACIONAMIENTOS. 32, 33, 28, 15, 16, 19, 7,, 8, 36, 31. 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12, 14, 17, 18, 23. 24. 26. 27. 28, 29, 30; 38, 39, 40, BODEGAS. No.1.2.4.5.6.7.8.9.12.13.14.15.16.17.18.19.22.25.26.27.28.29.33.35. Con fecha; 26 de Diciembre del 2012, bajo el n. 1872, se encuentra inscrita la Cancelación Parcial de Hipoteca y de Levantamiento de Prohibicion de Enajenar, exclusivamente sobre el Departamento D3E del Edificio Nerea, El Departamento D4A. del Edificio Nerea, Departamento D4 E, del Edificio Nerea, El Estacionamiento 21 del Edificio Nerea, Estacionamiento 22, Estacionamiento 25, La Bodega 10, Bodega 24, Bodega 30.

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

| Calidad | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social | Estado Civil | Domicilio |
|-------------|------------------|--------------------------------|--------------|-----------|
| Propietario | 80-0000000046696 | Compañía Atiaga & Iturbide C 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 | 1636 | 08-dic-2010 | 25341 | 25961 |
| Compra Venta | 2512 | 08-nov-2006 | 34491 | 34509 |

3 / 1 **Propiedad Horizontal**

Inscrito el: lunes, 30 de julio de 2012

Tomo: 1 Folio Inicial: 864 - Folio Final: 954
 Número de Inscripción: 25 Número de Repertorio: 4.338
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda
 Nombre del Cantón: Rocafuerte

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 27 de junio de 2012

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PROTOCOLIZACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO NEREA, ubicado en la Manzana J de la Urbanización "Umiña II" de la Ciudad de Manta.

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

| Calidad | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social | Estado Civil | Domicilio |
|-------------|------------------|--------------------------------|--------------|-----------|
| Propietario | 80-0000000046696 | Compañía Atiaga & Iturbide C 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 | 1636 | 08-dic-2010 | 25341 | 25961 |
| Compra Venta | 584 | 29-feb-2012 | 11544 | 11559 |
| Compra Venta | 2512 | 08-nov-2006 | 34491 | 34509 |

4 / 1 **Planos**

Inscrito el: lunes, 30 de julio de 2012

Tomo: 1 Folio Inicial: 591 - Folio Final: 602
 Número de Inscripción: 34 Número de Repertorio: 4.339
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda
 Nombre del Cantón: Rocafuerte

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 27 de junio de 2012

Escritura/Juicio/Resolución:



Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS DEL EDIFICIO NEREA.- ubicado en la Manzana J de la Urbanización "Umiña II" de la Ciudad de Manta.

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

Calidad

Cédula o R.U.C.

Nombre y/o Razón Social

Estado Civil

Domicilio

Propietario

80-0000000046696 Compañía Atiaga & Iturbide C.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

25

30-jul-2012

864

954

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

| Libro | Número de Inscripciones | Libro | Número de Inscripciones |
|--------------------------|-------------------------|-------|-------------------------|
| Planos | 1 | | |
| Compra Venta | 2 | | |
| 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: 14:37:49 del martes, 02 de abril de 2013

A petición de:

Elaborado por : Maria Asunción Cedeño Chávez
130699882-2



VALOR TOTAL PAGADO POR EL
CERTIFICADO: 5 7

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



Eg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

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

Ab. Elyse Cedeño Merández
Notaria Pública Cuarta Encargada



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

37239



Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 37239:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *viernes, 28 de septiembre de 2012*
 Parroquia: Manta
 Tipo de Predio: Urbano
 Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

3.2.14. ESTACIONAMIENTO 14 DEL EDIFICIO NEREA, ubicado en la Manzana J, de la Urbanización Umiña II de la Parroquia y Cantón Manta, y tiene los siguiente medidas y linderos: POR ARRIBA: lindera con local D 1 B en 0,38m2, y con patio de Ingreso peatonal en 18,60m2, POR ABAJO: lindera con bodega 33 en 0, 26m2, con bodega 34 en 4,16m2, con bodega 35 en 2,66m2, con área común de circulación peatonal en 2,32m2m y con terreno del edificio en 9,58m2. POR EL NORTE: lindera con área común de circulación vehicular en 2,75m y con estacionamiento 15 en 0,90m, POR EL SUR: lindera con terreno del edificio en 3,65m, POR EL ESTE: lindera con estacionamiento 13 en 5,20m, POR EL OESTE: lindera con bodega 8 en 5,20m, Área:18,98m2. El Estacionamiento 14 tiene de Nivel -4.30, Área Neta: 18,98, Alícuota %. 0,0043, Área de terreno. 7,09, Área Común. 12,36, Área Total. 31,34. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

| Libro | Acto | Número y fecha de inscripción | Folio Inicial |
|--------------------------|----------------------------------|-------------------------------|---------------|
| Compra Venta | Compraventa | 2.512 08/11/2006 | 34.491 |
| Compra Venta | Unificación y Formación de Solar | 584 29/02/2012 | 11.544 |
| Propiedades Horizontales | Propiedad Horizontal | 25 30/07/2012 | 864 |
| Planos | Planos | 34 30/07/2012 | 591 |

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 2 **Compraventa**

Inscrito el: *miércoles, 08 de noviembre de 2006*
 Tomo: 1 Folio Inicial: 34.491 - Folio Final: 34.509
 Número de Inscripción: 2.512 Número de Repertorio: 5.408
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: *lunes, 23 de octubre de 2006*
 Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Aceptación de Compraventa y Compraventa de Tres Lotes de Terrenos. En la que Milton Javier y Luis Miguel Choez Ortíz, representados por Abg. Milton Javier Choez Ramírez. COMPAÑIA ATIAGA & ITURBIDE C.A. representada por Ing. José Alfredo Atiaga Caicedo, Aceptación de Compraventa Los Señores Milton Javier y Luis



Miguel Choez Ortiz agradecen a la Señoras Carmen Maria Ortiz Morales, representante de la primera adquisición y a la Señora Ramona Carmen Morales Castañeda representante de la segunda adquisición y ratifican en la misma por convenir a sus intereses. El mismo que se compone de tres lotes signados con los número Cinco, Seis y Siete de la manzana " J " Urbanización Umiña Dos, del Cantón Manta.

| b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes: | | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social | Estado Civil | Domicilio |
|---|---|------------------|--------------------------------|--------------|-----------|
| Comprador | X | 80-0000000042383 | Compañía Atiaga & Iturbide C.A | (Ninguno) | Manta |
| Vendedor | | 80-0000000042382 | Choez Ortiz Luis Miguel | (Ninguno) | Manta |
| Vendedor | | 80-0000000042381 | Choez Ortiz Milton Javier | (Ninguno) | Manta |

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

| Libro: | No. Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
|--------------|------------------|-------------------|----------------|--------------|
| Compra Venta | 849 | 28-mar-2000 | 4960 | 4963 |
| Compra Venta | 2169 | 09-ago-2000 | 13241 | 13248 |

2 / 2 Unificación y Formación de Solar

Inscrito el: miércoles, 29 de febrero de 2012

Tomos: 25 Folio Inicial: 11.544 - Folio Final: 11.559
 Número de Inscripción: 584 Número de Repertorio: 1.152
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda
 Nombre del Cantón: Rocafuerte

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 27 de enero de 2012

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Unificación y Consolidación de dos cuerpos de terrenos. De igual manera el compareciente deja constancia que en la escritura pública en la que adquirieron el primer lote descrito en líneas anteriores se cometió un error en uno de sus linderos ya que se hace constar el costado izquierdo como calle J- 4, cuando en realidad es el Lote J-4, aclaración que se la realiza basándose en el informe número 002-0118 emitido por la Dirección de Planeamiento Urbano en fecha diecinueve de enero del 2012. Unifican el lote número 5, 6 y 7 de la Manzana J de la Urbanización Umiña Dos del Cantón Manta quedando una cabida total de 1.666,50 m2. El predio descrito tiene inscrita hipoteca abierta con fecha 8 de Diciembre del 2010, mediante escritura celebrada ante el Notario Cuarto de Manta con fecha 15 de Noviembre del 2010, a favor del Fideicomiso de Inversión y Administración del IESS para el desarrollo del mercado inmobiliario. Con fecha Primero de Octubre del 2012 bajo el N. 1382 se encuentra inscrita cancelación parcial de garantía hipotecaria y de levantamiento de Prohibición de enajenar exclusivamente sobre el departamento D7D ubicado en la sexta planta alata (piso 7) del edificio NEREA. Con fecha Octubre 30 del 2012, bajo el No. 1.594, se encuentra inscrita Cancelación Parcial de Hipoteca y de Levantamiento de Prohibición de Enajenar, de los Departamentos S7B, Dep. D2A, Dep. D3A, Dep. D7A, Dep. S8C, Dep. S4C, Dep. D5E, Dep. S2C, Dep. S3B, Dep. S5C, Dep. S4B, Dep. D4D, Dep. D5A, Dep. S5B, Dep. S5C, Dep. D5D, Dep. D6A, Dep. S6B, Dep. S6C, S6C, Dep. S5C, Dep. S7C, Dep. D8A, Dep. D8B, ESTACIONAMIENTOS. 32, 33, 28, 15, 16, 19, 7, 8, 36, 31, 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12, 14, 17, 18, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 38, 39, 40, BODEGAS. No. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 25, 26, 27, 28, 29, 33, 35. Con fecha; 26 de Diciembre del 2012, bajo el n. 1872, se encuentra inscrita la Cancelación Parcial de Hipoteca y de Levantamiento de Prohibición de Enajenar, exclusivamente sobre el Departamento D3E del Edificio Nerea, El Departamento D4A, del Edificio Nerea, Departamento D4 E, del Edificio Nerea, El Estacionamiento 21 del Edificio Nerea, Estacionamiento 22, Estacionamiento 25, Bodega 10, Bodega 24, Bodega 30.

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

| Calidad | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social | Estado Civil | Domicilio |
|-------------|------------------|--------------------------------|--------------|-----------|
| Propietario | 80-0000000046696 | Compañía Atiaga & Iturbide C.A | | Manta |

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

Certificación impresa por: MARC

Ficha Registral: 37239

Página: 2 de 4



| Libro: | No. Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
|------------------------|------------------|-------------------|----------------|--------------|
| Hipotecas y Gravámenes | 1636 | 08-dic-2010 | 25341 | 25961 |
| Compra Venta | 2512 | 08-nov-2006 | 34491 | 34509 |

3 / 1 Propiedad Horizontal

Inscrito el: lunes, 30 de julio de 2012

Tomo: 1 Folio Inicial: 864 Folio Final: 954
 Número de Inscripción: 25 Número de Repertorio: 4.338

Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda
 Nombre del Cantón: Rocafuerte

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 27 de junio de 2012

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PROTOCOLIZACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO NEREA, ubicado en la Manzana J de la Urbanización "Umifa II" de la Ciudad de Manta.

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

| Calidad | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social | Estado Civil | Domicilio |
|-------------|------------------|--------------------------------|--------------|-----------|
| Propietario | 80-0000000046696 | Compañía Atiaga & Iturbide C 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 | 1636 | 08-dic-2010 | 25341 | 25961 |
| Compra Venta | 584 | 29-feb-2012 | 11544 | 11559 |
| Compra Venta | 2512 | 08-nov-2006 | 34491 | 34509 |

4 / 1 Planos

Inscrito el: lunes, 30 de julio de 2012

Tomo: 1 Folio Inicial: 591 - Folio Final: 602
 Número de Inscripción: 34 Número de Repertorio: 4.339

Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda
 Nombre del Cantón: Rocafuerte

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 27 de junio de 2012

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

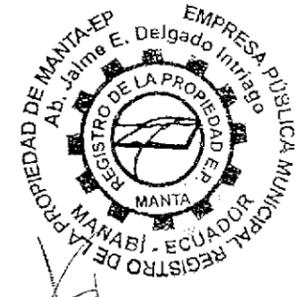
PLANOS DEL EDIFICIO NEREA.- ubicado en la Manzana J de la Urbanización "Umifa II" de la Ciudad de Manta.

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

| Calidad | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social | Estado Civil | Domicilio |
|-------------|------------------|--------------------------------|--------------|-----------|
| Propietario | 80-0000000046696 | Compañía Atiaga & Iturbide C 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 | 25 | 30-jul-2012 | 864 | 954 |



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

| Libro | Número de Inscripciones | Libro | Número de Inscripciones |
|--------------------------|-------------------------|-------|-------------------------|
| Planos | 1 | | |
| Compra Venta | 2 | | |
| 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: 14:28:16 del martes, 02 de abril de 2013

A petición de:

Elaborado por : María Asunción Cedeño Chávez
130699882-2



VALOR TOTAL PAGADO POR EL CERTIFICADO: \$ 7

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

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



Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

Abg. Elyse Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta - Manabí



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

37209



Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 37209:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *viernes, 28 de septiembre de 2012*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

3.2.31.-BODEGA 8 DEL EDIFICIO NEREA, Ubicado en la Manzana J, de la Urbanización Umiña II de la Ciudad de Manta; Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas:
POR ARRIBA: lindera con local D1B en 5,70m2 y con patio de ingreso peatonal en 5,30m2.
POR ABAJO: lindera con bodega 27 en 4,04m2, con bodega 35 en 0,83m2, con área común de circulación peatonal en 0,62m2 y con terreno del edificio en 5,51m2. POR EL NORTE: lindera con estacionamiento 15 en 2,10m. POR EL SUR: lindera con terreno del edificio en 2,10m. POR EL ESTE: lindera con estacionamiento 14 en 5,20m. POR EL OESTE: Lindera con bodega 9 en 5,20m. Área 11,00m2. Nivel.-4,30. Área Neta Vendible.11, 00. Alícuota. 0,0030. Área de terreno. 5,04. Área Común.8,79. Área Total. 19,79. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

| Libro | Acto | Número y fecha de inscripción | Folio Inicial |
|--------------------------|----------------------------------|-------------------------------|---------------|
| Compra Venta | Compraventa | 2.512 08/11/2006 | 34.491 |
| Compra Venta | Unificación y Formación de Solar | 584 29/02/2012 | 11.544 |
| Propiedades Horizontales | Propiedad Horizontal | 25 30/07/2012 | 864 |
| Planos | Planos | 34 30/07/2012 | 591 |

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 2 **Compraventa**

Inscrito el: *miércoles, 08 de noviembre de 2006*
Tomo: 1 Folio Inicial: 34.491 - Folio Final: 34.509
Número de Inscripción: 2.512 Número de Repertorio: 5.408
Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: *lunes, 23 de octubre de 2006*
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Aceptación de Compraventa y Compraventa de Tres Lotes de Terrenos. En la que Milton Javier y Luis Miguel Choez Ortiz., representados por Abg. Milton Javier Choez Ramírez. COMPAÑÍA ATIAGA & ITURBIDE C.A. representada por Ing. José Alfredo Atiaga Caicedo, Aceptación de Compraventa Los Señores Milton Javier y Luis Miguel Choez Ortiz agradecen a la Señoras Carmen María Ortiz Morales, representante de la primera adquisición y a la Señora Ramona Carmen Morales Castañeda representante de la segunda adquisición y ratifican en la misma por



convenir a sus intereses. El mismo que se compone de tres lotes signados con los número Cinco, Seis y Siete de la manzana " J " Urbanización Umiña Dos, del Cantón Manta.

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

| Calidad | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social | Estado Civil | Domicilio |
|-----------|-----------------|--------------------------------|--------------|-----------|
| Comprador | 80-000000042383 | Compañía Atiaga & Iturbide C A | (Ninguno) | Manta |
| Vendedor | 80-000000042382 | Choez Ortiz Luis Miguel | (Ninguno) | Manta |
| Vendedor | 80-000000042381 | Choez Ortiz Milton Javier | (Ninguno) | Manta |

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

| Libro: | No.Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
|--------------|-----------------|-------------------|----------------|--------------|
| Compra Venta | 849 | 28-mar-2000 | 4960 | 4963 |
| Compra Venta | 2169 | 09-ago-2000 | 13241 | 13248 |

2 / 2 Unificación y Formación de Solar

Inscrito el : miércoles, 29 de febrero de 2012

Tomo: 25 Folio Inicial: 11.544 - Folio Final: 11.559

Número de Inscripción: 584 Número de Repertorio: 1.152

Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda

Nombre del Cantón: Rocafuerte

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 27 de enero de 2012

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Unificación y Consolidación de dos cuerpos de terrenos. De igual manera el compareciente deja constancia que en la escritura pública en la que adquirieron el primer lote descrito en líneas anteriores se deslizó un error en uno de sus linderos ya que se hace constar el costado izquierdo como calle J- 4, cuando en realidad es el Lote J-4, aclaración que se la realiza basándose en el informe número 002-0118 emitio por la Dirección de Planeamiento Urbano en fecha diecinueve de enero del 2012. Unifican el lote número 5, 6 y 7 de la Manzana J de la Urbanización Umiña Dos del Cantón Manta quedando una cabida total de 1.666,50 m2. El predio descrito tiene inscrita hipoteca abierta con fecha 8 de Diciembre del 2010, mediante escritura celebrada ante el Notario Cuarto de Manta con fecha 15 de Noviembre del 2010, a favor del Fideicomiso de Inversion y Administración del IESS para el desarrollo del mercado inmobiliario. Con fecha Primero de Octubre del 2012 bajo el N. 1382 se encuentra inscrita cancelación parcial de garantía hipotecaria y de levantamiento de Prohibición de enajenar exclusivamente sobre el departamento D7D ubicado en la sexta planta alata (piso 7) del edificio NEREA. Con fecha Octubre 30 del 2.012, bajo el No. 1.594, se encuentra inscrita Cancelación Parcial de Hipoteca y de Levantamiento de Prohibición de Enajenar. de los Departamentos: 7B, Dep. D2A, Dep. D3A, Dep. D7A, Dep. S8C, Dep. S4C, Dep. D5E, Dep. S2C, Dep. S3B, Dep. S3C, Dep. S4B, Dep. D4D, Dep. D5A, Dep. S5B, Dep. S5C, Dep. D5D, Dep. D6A, Dep. S6B, Dep. S6C, S6C, Dep. S6C, Dep. S7C, Dep. D8A, Dep. D8B, ESTACIONAMIENTOS: 32, 33, 28, 15, 16, 19, 7,, 8, 36, 31, 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 38, 39, 40, BODEGAS: No. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 25, 26, 27, 28, 29, 33, 35. Con fecha; 26 de Diciembre del 2012, bajo el n. 1872, se encuentra inscrita la Cancelación Parcial de Hipoteca y de Levantamiento de Prohibición de Enajenar, exclusivamente sobre el Departamento D3E del Edificio Nerea, El Departamento D4A del Edificio Nerea, Departamento D4 E, del Edificio Nerea, El Estacionamiento 21 del Edificio Nerea, Estacionamiento 22, Estacionamiento 25, La Bodega 10, Bodega 24, Bodega 30.

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

| Calidad | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social | Estado Civil | Domicilio |
|-------------|-----------------|--------------------------------|--------------|-----------|
| Propietario | 80-000000046696 | Compañía Atiaga & Iturbide C 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 | 1636 | 08-dic-2010 | 2534 | 2596 |



3 / 1 Propiedad Horizontal

Inscrito el: lunes, 30 de julio de 2012

Tomo: 1 Folio Inicial: 864 - Folio Final: 954

Número de Inscripción: 25 Número de Repertorio: 4.338

Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda

Nombre del Cantón: Rocafuerte

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 27 de junio de 2012

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PROTOCOLIZACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO NEREA, ubicado en la Manzana J de la Urbanización "Umiña II" de la Ciudad de Manta.

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

| Calidad | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social | Estado Civil | Domicilio |
|-------------|------------------|--------------------------------|--------------|-----------|
| Propietario | 80-0000000046696 | Compañía Atiaga & Iturbide C 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 | 1636 | 08-dic-2010 | 25341 | 25961 |
| Compra Venta | 584 | 29-feb-2012 | 11544 | 11559 |
| Compra Venta | 2512 | 08-nov-2006 | 34491 | 34509 |

4 / 1 Planos

Inscrito el: lunes, 30 de julio de 2012

Tomo: 1 Folio Inicial: 591 - Folio Final: 602

Número de Inscripción: 34 Número de Repertorio: 4.339

Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda

Nombre del Cantón: Rocafuerte

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 27 de junio de 2012

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS DEL EDIFICIO NEREA.- ubicado en la Manzana J de la Urbanización "Umiña II" de la Ciudad de Manta.

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

| Calidad | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social | Estado Civil | Domicilio |
|-------------|------------------|--------------------------------|--------------|-----------|
| Propietario | 80-0000000046696 | Compañía Atiaga & Iturbide C 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 | 25 | 30-jul-2012 | 864 | 954 |



[Handwritten signature]

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

| Libro | Número de Inscripciones | Libro | Número de Inscripciones |
|--------------------------|-------------------------|-------|-------------------------|
| Planos | 1 | | |
| Compra Venta | 2 | | |
| Propiedades Horizontales | 1 | | |

Los movimientos Registrados 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: 14:09:46 del martes, 02 de abril de 2013

A petición de: *Ab. Guadalupe...*

Elaborado por: Maria Asunción Cedeño Chávez
130699882-2



VALOR TOTAL PAGADO POR EL CERTIFICADO: S 7

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



Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

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

g
Ab. Elsy Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta - Azuay

[Handwritten signature]



RESOLUCION No. 021-ALC-M-JEB-2012
MODIFICATORIA A LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEL EDIFICIO "NEREA"
ADMINISTRACION ING. JAIME ESTRADA BONILLA

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República en su Artículo 225 señala: "*Que el sector público comprende: ... 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado*";

Que, la Constitución de la República en el artículo 226 establece: "*Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución*".

Que, la Constitución de la República en el artículo 264 contempla que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otra que determine la ley: I. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

Que, el artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, señala: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: ... b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; y, i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo..."

Que, el artículo 367 del COOTAD, señala: "*Los actos administrativos se extinguen o reforman en sede administrativa de oficio o a petición del administrado. En general, se extinguirán los actos administrativos por el cumplimiento de alguna modalidad accidental a ellos, tales como plazo o condición. Los actos administrativos podrán extinguirse o reformarse en sede administrativa por razones de legitimidad o de oportunidad*".

Que, el artículo 382 del COOTAD, expresa: "*Los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos autónomos descentralizados observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, inmediación, buena fe y confianza legítima*";



Que, el artículo 1142 del Reglamento Urbano, expresa: Podrán sujetarse a las normas del Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de viviendas, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento sean independientes y puedan ser enajenados individualmente;

Que, el señor Director de Avalúos, Catastros y Registros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, a través de Oficio No. 323-DACMM-DFS, de fecha mayo 30 de 2012, comunica a la Secretaría Municipal que en atención al Memorando No. 2897-SM-SMC, en el cual se anexa la Resolución Administrativa No. 017-ALC-M-JEB, en la que se incorpora la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "NEREA", de propiedad de la Compañía ATIAGA & ITURBIDE C.A., ubicado en la Urbanización "Umíña II" de la parroquia y cantón Manta, lo siguiente: **Antecedente:** La Compañía ATIAGA & ITURBIDE C.A., es propietaria de dos cuerpos de terrenos, identificados con los códigos catastrales No. 1160505000 que corresponde al lote 5 y 1160506000 a los lotes 6 y 7 con dichos códigos cancelaron los predios urbanos el 16 de enero del 2012. Posteriormente con fecha 14 de febrero del 2012 se procedió a sellar la escritura de unificación y consolidación de dos cuerpos de terreno, donde se procedió a bloquear los códigos detallados anteriormente y se crea el código 1160513000, que se da para dicha unificación, la misma que fue protocolizada en la Notaría Segunda del cantón Manta, el 27 de enero y debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad el 29 de febrero del presente año. El estudio de Propiedad Horizontal fue aprobado con fecha 09 de mayo de 2012 esto es posterior a la escritura de unificación y consolidación de lotes, por lo tanto la Resolución debe salir con el código catastral 1160513000 que se le asignó a dicha unificación;

Que, la Arq. Janeth Cedeño Villavicencio, Directora de Planeamiento Urbano, a través de Oficio No. 468-DPUM-JCV/P.H. (Alcance) No. 017, de fecha junio 14 de 2012, presenta el informe No. 158 elaborado por el Arq. Franklin Holguín Briones, Técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano, que indica: En atención al informe emitido por la Dirección de Avalúos, Catastros y Registros, relativo a la unificación de lotes que originó la asignación de código catastral, por lo que solicita la modificatoria de la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "NEREA", de propiedad de la Compañía ATIAGA & ITURBIDE C.A., ubicado en la Urbanización "Umíña II", una vez realizado el procedimiento correspondiente de análisis, se recomienda: Considerar la sugerencia por parte de la Dirección de Avalúos, Catastros y Registros, mediante Oficio No. 323-DACMM-DFS, de mayo 30 de 2012 quien manifiesta que la Resolución ya emitida por parte de Alcaldía en su detalle debe especificar la Clave Catastral No. 1160513000, requiriendo realizar la corrección respectiva, toda vez que se



ha presentado la documentación y requisitos previstos en la Ordenanza, por lo que la Dirección de Planeamiento Urbano, ratifica en atender de manera factible el particular suscitado; y,

En uso de las atribuciones legales conferidas;

RESUELVE:

1. Aprobar la modificatoria a la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "NEREA", de propiedad de la *Compañía ATLAGA & ITURBIDE C.A.*, ubicado en la Urbanización "Umiña II" de parroquia y cantón Manta, con clave catastral 1160513000.
2. Que, las Direcciones de Planeamiento Urbano y Avalúos, Catastros y Registros den cumplimiento a la presente resolución modificatoria, tomando en cuenta los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo;
3. Notifíquese con esta resolución a la parte interesada.

Dado y firmado en el Despacho de la Alcaldía de Manta, a los veintidós días del mes de junio del año dos mil doce.

Ing. Jaime Estrada Bonilla

ALCALDE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



Patriciog.
Trámite No. 2254

Abg. Fco. G. Chávez Melilloz

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO NEREA

CAPITULO I: DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

- Art. 1. El edificio NEREA actualmente se encuentra construido y está sometido bajo el régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de copropiedad del edificio, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.
- Art. 2. El edificio NEREA se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como son los departamentos; y son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente Reglamento Interno.

CAPITULO II: DEL EDIFICIO

- Art. 3. El edificio NEREA se encuentra ubicado en la ciudad de Manta, en la calle Vía a Barbasquillo, y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. Se compone de diez pisos, siendo dos sótanos subterráneos, una planta baja y siete plantas altas. En los sótanos se encuentran ubicados estacionamientos y bodegas, además áreas de circulación vehicular y peatonal y servicios del edificio. En la planta baja se encuentra el hall de ingreso peatonal, áreas comunales y dos departamentos. Las plantas altas corresponden a departamentos, así como áreas de circulación peatonal.
- Art. 4. En los planos del edificio, de acuerdo con el Régimen Interno de Propiedad Horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio, distribución de las plantas en que está dividido, de los departamentos que integran cada planta, las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio. Los planos de referencia forman parte complementaria del presente reglamento, el cual lo aceptan los copropietarios como único para el Régimen de Propiedad Horizontal, su relación y sus derechos.

CAPITULO III: DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

- Art. 5. Son los bienes de dominio exclusivo perteneciente al respectivo copropietario del Edificio. Se encuentran delimitados en área y alicuota en el capítulo 5 de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, y los respectivos linderos se encuentran detallados en el capítulo 3 de la Declaratoria de Propiedad Horizontal. Son susceptibles de aprovechamiento independiente con los elementos y accesorios que se encuentran en ellos.
- Art. 6. Cada propietario usará sus bienes exclusivos en la forma prevista, y no para otros fines, que los establecidos en el Reglamento Interno, la Declaratoria de Propiedad Horizontal, las ordenanzas municipales, otros cuerpos legales, o los que se presumen de su naturaleza, o sin previa autorización de la asamblea general. No podrá ejecutar acciones que comprometan la seguridad, solidez y salubridad del edificio. Tales restricciones rigen



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: EDIFICIO NEREA

para el arrendatario y demás personas que ejerzan derecho de uso de los bienes exclusivos.

Para realizar modificaciones en la fachada, incluido cambio de colores, balcones y otros elementos arquitectónicos, y siempre que no impliquen cambios o afectación a la estructura, se requerirá la aprobación del 60% de los copropietarios.

Art. 8. En áreas exclusivas, ninguno de los copropietarios puede hacer obras que signifiquen modificaciones de la estructura resistente, ni hacer aumentos de edificación en ningún sentido, ni horizontal ni vertical. Para realizar esta clase de obras se necesita la aprobación del 75% de los copropietarios.

Art. 9. Los bienes comunes son aquellos que sirven a todos los copropietarios del edificio, su administración y mantenimiento estarán a cargo del Administrador del edificio.

Art. 10. Los siguientes son bienes comunes de los copropietarios del Edificio NEREA:

- a) Terreno de 1.666,50m2 sobre el cual está construido el edificio y sus anexos.
- b) Los cimientos y estructura del edificio, zapatas, muros, cadenas, columnas, losas y vigas.
- c) Las fachadas, los espacios entre tabiques que separan los bienes exclusivos, y las paredes de cerramiento que colindan con las vías públicas, y la parte correspondiente a las paredes medianeras con predios colindantes.
- d) Los ingresos, escaleras y ascensores; las facilidades para guardianía externa, la sala comunal, hall de ingreso, lavandería comunal, cuarto de basura, bodega 21, área recreativa de piscina y exteriores, área abierta en terrazas, retiros, áreas de circulación peatonal y vehicular, estacionamientos de visitas, terrazas inaccesibles, cuartos de máquinas, de transformador, de generador, de medidores, de bombeo y cisternas, señalados en el cuadro 2 de la Declaratoria de Propiedad Horizontal.
- e) Los espacios ocupados por instalaciones generales del edificio y las acometidas a las redes públicas de media y baja tensión eléctrica, agua potable, alcantarilla, teléfonos, sistemas de seguridad, prevención de incendios, señal de televisión por cable e internet, con sus respectivas troncales.

Art. 11. La participación de cada copropietario en el mantenimiento y reparación de los bienes comunes está determinada en proporción a la alícuota correspondiente a los bienes exclusivos de su propiedad, conforme se establece en el Cuadro de Áreas y Alícuotas de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que también consta en cada título de propiedad y se muestra a continuación:

| Nº | Uso / Denominación | % GASTO | Nº | Uso / Denominación | % GASTO |
|----|--------------------|---------|----|--------------------|---------|
| 1 | Estacionamiento 36 | 0,40 | 10 | Bodega 29 | 0,10 |
| 2 | Estacionamiento 37 | 0,36 | 11 | Bodega 30 | 0,10 |
| 3 | Estacionamiento 38 | 0,36 | 12 | Bodega 31 | 0,16 |
| 4 | Estacionamiento 39 | 0,35 | 13 | Bodega 32 | 0,10 |
| 5 | Estacionamiento 40 | 0,34 | 14 | Bodega 33 | 0,10 |
| 6 | Estacionamiento 41 | 0,34 | 15 | Bodega 34 | 0,10 |
| 7 | Estacionamiento 42 | 0,34 | 16 | Bodega 35 | 0,10 |
| 8 | Bodega 27 | 0,09 | 17 | Estacionamiento 32 | 0,32 |
| 9 | Bodega 28 | 0,16 | 18 | Estacionamiento 33 | 0,31 |



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: EDIFICIO NERFA

| Nº | Uso / Denominación | % GASTO |
|----|--------------------|---------|
| 19 | Estacionamiento 34 | 0.32 |
| 20 | Estacionamiento 35 | 0.31 |
| 21 | Bodega 22 | 0.19 |
| 22 | Bodega 23 | 0.19 |
| 23 | Bodega 24 | 0.14 |
| 24 | Bodega 25 | 0.13 |
| 25 | Estacionamiento 24 | 0.30 |
| 26 | Estacionamiento 25 | 0.31 |
| 27 | Estacionamiento 26 | 0.31 |
| 28 | Estacionamiento 27 | 0.31 |
| 29 | Estacionamiento 28 | 0.31 |
| 30 | Estacionamiento 29 | 0.31 |
| 31 | Estacionamiento 30 | 0.31 |
| 32 | Estacionamiento 31 | 0.31 |
| 33 | Bodega 13 | 0.10 |
| 34 | Bodega 14 | 0.10 |
| 35 | Bodega 15 | 0.10 |
| 36 | Bodega 16 | 0.10 |
| 37 | Bodega 17 | 0.10 |
| 38 | Bodega 18 | 0.10 |
| 39 | Bodega 19 | 0.11 |
| 40 | Bodega 20 | 0.14 |
| 41 | Bodega 24 | 0.10 |
| 42 | Estacionamiento 13 | 0.34 |
| 43 | Estacionamiento 14 | 0.43 |
| 44 | Estacionamiento 15 | 0.40 |
| 45 | Estacionamiento 16 | 0.36 |
| 46 | Estacionamiento 17 | 0.36 |
| 47 | Estacionamiento 18 | 0.35 |
| 48 | Estacionamiento 19 | 0.34 |
| 49 | Estacionamiento 20 | 0.34 |
| 50 | Estacionamiento 21 | 0.33 |
| 51 | Estacionamiento 22 | 0.32 |
| 52 | Estacionamiento 23 | 0.34 |
| 53 | Bodega 7 | 0.14 |
| 54 | Bodega 8 | 0.30 |
| 55 | Bodega 9 | 0.31 |
| 56 | Bodega 10 | 0.10 |
| 57 | Bodega 11 | 0.10 |
| 58 | Bodega 12 | 0.11 |
| 59 | Estacionamiento 9 | 0.32 |
| 60 | Estacionamiento 10 | 0.31 |
| 61 | Estacionamiento 11 | 0.32 |
| 62 | Estacionamiento 12 | 0.31 |
| 63 | Bodega 5 | 0.19 |
| 64 | Bodega 6 | 0.19 |

| Nº | Uso / Denominación | % GASTO |
|-------|--------------------|---------|
| 65 | Estacionamiento 1 | 0.30 |
| 66 | Estacionamiento 2 | 0.31 |
| 67 | Estacionamiento 3 | 0.31 |
| 68 | Estacionamiento 4 | 0.31 |
| 69 | Estacionamiento 5 | 0.31 |
| 70 | Estacionamiento 6 | 0.31 |
| 71 | Estacionamiento 7 | 0.31 |
| 72 | Estacionamiento 8 | 0.31 |
| 73 | Bodega 1 | 0.21 |
| 74 | Bodega 2 | 0.21 |
| 75 | Bodega 3 | 0.21 |
| 76 | Bodega 4 | 0.21 |
| 77 | Local D1A | 4.20 |
| 78 | Local D1B | 4.47 |
| 79 | Departamento D2A | 2.90 |
| 80 | Departamento S2B | 1.49 |
| 81 | Departamento S2C | 1.49 |
| 82 | Departamento D2D | 2.30 |
| 83 | Departamento D2E | 2.58 |
| 84 | Departamento D3A | 2.90 |
| 85 | Departamento S3B | 1.49 |
| 86 | Departamento S3C | 1.49 |
| 87 | Departamento D3D | 2.30 |
| 88 | Departamento D3E | 2.58 |
| 89 | Departamento D4A | 2.90 |
| 90 | Departamento S4B | 1.49 |
| 91 | Departamento S4C | 1.49 |
| 92 | Departamento D4D | 2.30 |
| 93 | Departamento D4E | 2.58 |
| 94 | Departamento D5A | 3.05 |
| 95 | Departamento S5B | 1.57 |
| 96 | Departamento S5C | 1.57 |
| 97 | Departamento D5D | 2.30 |
| 98 | Departamento D5E | 2.58 |
| 99 | Departamento D6A | 3.05 |
| 100 | Departamento S6B | 1.57 |
| 101 | Departamento S6C | 1.57 |
| 102 | Departamento D6D | 4.77 |
| 103 | Departamento D7A | 3.05 |
| 104 | Departamento S7B | 1.57 |
| 105 | Departamento S7C | 1.57 |
| 106 | Departamento D7D | 2.86 |
| 107 | Departamento D8A | 3.05 |
| 108 | Departamento D8B | 4.64 |
| 109 | Departamento S8C | 1.57 |
| TOTAL | | 100.00 |

Ab. Osvaldo Martínez
Notario Público Cuarto Encargado

Art. 12. Las tasas por los servicios públicos usados en los bienes comunes deberán ser cobradas a cada copropietario en proporción a su alícuota.

Art. 13. Los derechos que corresponden a cada copropietario sobre las áreas y bienes comunes, según la alícuota señalada, son inseparables de sus derechos de dominio, uso y goce de la respectiva unidad de propiedad privada. En consecuencia la enajenación de



la propiedad o la constitución de derechos reales sobre la misma implicarán respectivamente la enajenación o la constitución de derechos reales sobre la cuota correspondiente en el área y bienes comunes.

Art. 14. Los bienes comunes serán usados según su destino ordinario, siempre que no perturben el uso legítimo de los demás bienes, o el disfrute de otros condóminos. Se usarán de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento vigentes, con las disposiciones del CAPITULO VI: de este Reglamento y con las resoluciones que dicte la Asamblea de Copropietarios.



CAPITULO IV: DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS

Art. 15. Los copropietarios tienen derecho a:

- a) Usar sus bienes exclusivos y los comunes libremente, sin más restricciones que las establecidas en los artículos del CAPITULO VI: de este Reglamento, las ordenanzas municipales y otros cuerpos legales.
- b) Enajenar, arrendar o ceder libremente sus bienes exclusivos, siempre que para la transferencia de dominio cumplan con las disposiciones de la Ley y con las establecidas en este Reglamento.
- c) Concurrir o hacerse representar en la Asamblea de Copropietarios con voz y con voto equivalente a su respectiva alícuota, bajo las condiciones establecidas en el Art. 23. de este Reglamento.
- d) Ser escuchados en las sesiones de Asamblea, y sugerir acciones que propendan a mejorar el Reglamento interno y la convivencia de los copropietarios, arrendatarios y usuarios del Edificio.
- e) Ser designados a ocupar el cargo de Presidente de la Asamblea o Administrador, siempre que cumpla los requisitos establecidos en los artículos Art. 36. y Art. 38. de este Reglamento.
- f) Usar sin estorbo los bienes y servicios comunes de conformidad con lo dispuesto en el Art. 14. de este Reglamento.
- g) Realizar las obras que estimen convenientes en sus bienes de propiedad exclusiva, a su costo, para los servicios que fueren necesarios para reparación o mantenimiento de los mismos. Dicha contratación deberá ser supervisada por el Administrador, con el objeto de que se contrate personal calificado. Estos trabajos deberán someterse a las condiciones descritas en el CAPITULO III: y CAPITULO VI: de este Reglamento.
- h) Contratar a su costo pólizas o seguros que asegure sus bienes exclusivos.
- i) Solicitar a su costo las tarjetas que necesiten del sistema de control electrónico. En caso de pérdida, previa notificación al Administrador, pagarán su costo. En caso de reincidencia, el costo aumentará en razón del número de pérdidas.
- j) Poner en conocimiento del Administrador cualquier deficiencia en los servicios comunes, en su cuidado o mantenimiento, así como de cualquier observación sobre el comportamiento de los empleados del Administrador. Puede exigir al administrador en forma educada que tales deficiencias sean corregidas.
- k) Plantear ante la Asamblea de Copropietarios cualquier queja sobre el desempeño del Administrador.



Poner en conocimiento del Administrador o de la Asamblea de Copropietarios si fuere el caso, cualquier queja u observación sobre el comportamiento de otros copropietarios, arrendatarios y usuarios del Edificio, que sean causa de incomodidad o que infrinjan las disposiciones de este Reglamento.

Solicitar al Administrador o a quien este designe, se les permita el acceso a los lugares de control o manejo de las instalaciones eléctricas, telefónicas, de agua potable y otras, cuando ello fuere necesario para repararlo, hacer algún trabajo en las instalaciones del inmueble que les pertenecen u ocupan.

CAPITULO V: LOS DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS

Art. 16. Cada copropietario está obligado a:

- a) Contribuir, en la medida de su respectiva alícuota, al presupuesto necesario para atender los gastos comunes del condominio, mantenimiento, reparaciones y administración del Edificio. Los montos de pago de condominio serán fijados de acuerdo con la siguiente tabla:
- b) Cancelar sus cuotas para expensas, cuotas extraordinarias, multas y otros conceptos dentro de los diez primeros días de cada mes. Es de obligación del copropietario hacerse responsable del pago de la cuota del condominio sin importar si el arrendatario la cancela o no. Al acumularse dos expensas impagas, regirá la sanción expresada en el literal CAPITULO VII: Art. 18. d) del Art. 18. El copropietario moroso podrá ser demandado por la vía ejecutiva y deberá pagar además los intereses por la mora, de acuerdo a las tasas fijadas por el Banco Central del Ecuador, a más de los gastos de cobranza y costas judiciales, si los hubiere.
- c) No negarse al pago de la contribución para los gastos comunes alegando que no ocupan o utilizan sus bienes exclusivos, o que no hace uso de los bienes comunales, ni aún renunciando a la copropiedad parcial o total de los bienes comunes, o renunciando al uso de los bienes y servicios comunes.
- d) Permitir la entrada a sus bienes exclusivos del Administrador o del personal de mantenimiento del Edificio, cuando ello fuere necesario para revisar, reparar o ampliar instalaciones.
- e) Entregar al Administrador la información de contacto de arrendatarios, usuarios y/o empleadas domésticas de su responsabilidad.
- f) Entregar el Reglamento Interno del edificio a su arrendatario.
- g) Cuidar celosamente las tarjetas electrónicas de ingreso y evitar vulnerar la seguridad del Edificio y sus ocupantes. Deberá comunicar la pérdida de inmediato al Administrador, para que éste tome las medidas correspondientes de manera oportuna.

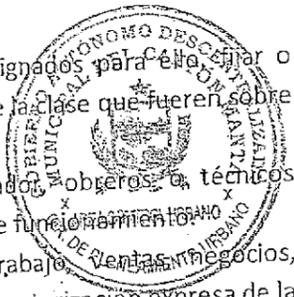
CAPITULO VI: DE LAS PROHIBICIONES PARA LOS COPROPIETARIOS Y USUARIOS DEL EDIFICIO RESPECTO AL USO DE LOS BIENES COMUNES Y EXCLUSIVOS

Art. 17. Está prohibido a los copropietarios y arrendatarios, realizar, por sí mismos o por terceras personas bajo su responsabilidad, lo siguiente:

- a) Dañar los bienes comunes, aún aduciendo mejoras.



- b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su naturaleza, u obstaculizar el legítimo uso de los demás.
- c) Dejar de pagar expensas de cualquier índole fijadas por la administración.
- d) Efectuar obras que signifiquen modificaciones de la estructura resistente, hacer aumentos de edificación en cualquier sentido. Para realizar esta clase de obras se necesita la aprobación del 75% de los copropietarios.
- e) Obstruir el libre paso o acceso en puertas de entrada, pasillos, vestíbulos u otros sitios de circulación peatonal, estacionar vehículos en las rampas de acceso y en las áreas de circulación del subsuelo.
- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, o interfieran ondas radiales, de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica. Instalar antenas, condensadores de aires acondicionados o similares en sitios no designados para ello.
- g) Almacenar o conservar substancias corrosivas, explosivas o malolientes, que signifiquen peligro para los habitantes del Edificio, salvo las necesarias para uso doméstico.
- h) Colocar leyendas, rótulos o anuncios en lugares no designados para ello, colocar o pintar rótulos o nombres y pegar calcomanías o papeles de la clase que fueren sobre las fachadas o los vidrios de las ventanas y balcones.
- i) Oponerse a la entrada de sus bienes del Administrador, obreros o técnicos designados para reparaciones, mantenimiento o control de funcionamiento.
- j) Usar los bienes comunes como sitios de reunión, trabajo, negocios, almacenamiento o descarga de desechos, salvo que exista autorización expresa de la administración.
- k) Producir ruido o bullicio en los departamentos y locales o conectar aparatos de radio, música o televisión con alto volumen en cualquier horario.
- l) Arrojar en las piezas sanitarias o en los desagües materiales que puedan obstruir las cañerías.
- m) Usar abusiva y recurrentemente los estacionamientos de visitas como privados de uso personal.
- n) Destinar los bienes exclusivos a usos diferentes para los que fueron construidos, o para actividades ilícitas o ilegales, o actividades que atenten contra la moral, o cuando afecten al aseo y salubridad del condominio o a la seguridad del inmueble.
- o) Realizar obras en bienes exclusivos que de cualquier manera afecten a los bienes comunes, modificar el aspecto de la fachada, paredes exteriores, ventanas, balcones o terrazas, pintar y modificar el color de las fachadas.
- p) Realizar obras en bienes exclusivos que no estén sujetas al capítulo IV del presente reglamento, a las ordenanzas municipales, o a cualquier otro cuerpo legal.
- q) Dar en venta o arriendo un bien exclusivo sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador, en la que certifique que está al día en el pago de sus obligaciones con el edificio, de acuerdo a este Reglamento.



CAPITULO VII: DE LAS SANCIONES

Art. 18. Las siguientes sanciones se impondrán a los copropietarios o arrendatarios que contravinieren las disposiciones constantes en el presente Reglamento. Las mismas serán validadas en la primera sesión ordinaria de Asamblea:

Las extraordinarias se realizarán cuando fueren convocadas, para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

Art. 28. Las convocatorias a sesiones ordinarias y extraordinarias lo harán el Presidente, el Administrador, o los copropietarios que representen al menos el 30% de la alícuota total. Las convocatorias se efectuarán con documento escrito y electrónico, con al menos ocho días hábiles de anticipación. En el documento constarán el lugar, la fecha, hora de reunión y asuntos a tratarse. El documento físico será repartido a los copropietarios, o entregado en su buzón de correspondencia. Asimismo, el documento será publicado en los ascensores e ingreso al edificio.

Art. 29. El quórum para las reuniones de Asamblea, en primera convocatoria, estará integrado por los copropietarios que representen al menos el 50% de la alícuota total.

Art. 30. En caso de no contar con el quórum a la hora señalada de la convocatoria, la sesión se entenderá convocada para una segunda reunión. Esta misma podrá realizarse no antes de 60 minutos después de la hora señalada en la convocatoria original. En segunda convocatoria, la reunión se efectuará sin cambios al orden del día, con el número de copropietarios que asistieren.

Art. 31. Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría simple de votos de los contabilizados entre los concurrentes a la Asamblea.

Art. 32. Las actas de la Asamblea deberán ser redactadas en cada sesión, leídas en voz alta al término de la sesión y serán aprobadas con las firmas del Presidente y Secretario.

Art. 33. La imposición de gravámenes extraordinarios, mejoras y cualquier alteración en el goce de los bienes comunes, requerirá el consentimiento de los dos tercios de los copropietarios asistentes a la respectiva reunión.

Art. 34. Las resoluciones de la Asamblea de copropietarios son obligatorias para todos los copropietarios, aún si no hubieren concurrido a la reunión en la que se hubiere tomado resolución, para quienes hubiesen votado en contra, para arrendatarios, usuarios y demás personas que ejerzan derecho de uso de cualquier bien del edificio.

Art. 35. Son deberes y atribuciones de la Asamblea de Copropietarios:

- a) Elegir y remover de su cargo al Administrador y al Presidente de la Asamblea de Copropietarios. Serán elegidos por un año calendario en el ejercicio de sus funciones, pudiendo ser reelegidos indefinidamente.
- b) Designar al Administrador del Edificio y fijar su remuneración como servicios prestados.
- c) Conocer y juzgar los informes, cuentas y balances que semestralmente presentará el Administrador.
- d) Determinar la cuantía de la contribución que deban satisfacer los copropietarios a prorrata de sus alícuotas para atender los gastos de mantenimiento, reparaciones y administración del Edificio y de los bienes de uso común.
- e) Conocer, aprobar o modificar el proyecto de presupuesto anual que debe presentar el Administrador.
- f) Autorizar al Administrador para los gastos o egresos extraordinarios no incluidos en el presupuesto anual respectivo.
- g) Fijar cuotas extraordinarias o eventuales cuando sean necesarias para atender a la conservación de los bienes comunes. Asimismo fijar cuotas y reglamentos para utilización de los bienes comunes.

- h) Elaborar y aprobar reglamentos especiales de administración y reformar este Reglamento, en caso necesario, según lo establecido en el Art. 21. de este reglamento.

CAPITULO X: DEL PRESIDENTE DE LOS COPROPIETARIOS

Art. 36. El Presidente será elegido por la Asamblea para un año calendario en el ejercicio de sus funciones, pudiendo ser reelegido indefinidamente. Para ser Presidente de la Asamblea, se requiere tener la calidad de Copropietario al día en cuotas y demás valores, mediante certificación del Administrador.

Art. 37. Son atribuciones y deberes del Presidente de la Asamblea:

- a) Convocar y presidir la Asamblea de Copropietarios y firmar las actas de las sesiones ordinarias y extraordinarias.
- b) Ejercer el voto en las reuniones de Asamblea y dimitir la votación, de ser el caso.
- c) En caso de impedimento temporal del Administrador, asumirá sus funciones o designará provisionalmente su reemplazo hasta resolver lo más conveniente en sesión extraordinaria.
- d) Previa autorización de la Asamblea, contratará una póliza de seguro contra incendio y daño a los ascensores.
- e) Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea y aquellas establecidas en los cuerpos legales pertinentes a la Propiedad Horizontal.

CAPITULO XI: DEL ADMINISTRADOR

Art. 38. El administrador del edificio, remunerado o no, será elegido por la Asamblea de Copropietarios. Podrá ser una persona natural o jurídica. No se requiere ser copropietario para fungir como Administrador. Durará en sus funciones un año y podrá ser reelegido indefinidamente.

Art. 39. Son atribuciones y deberes del Administrador:

- a) Ser el representante legal del edificio y sus copropietarios.
- b) Administrar los bienes comunes del edificio y velar por su mantenimiento y buen uso. Ordenar y supervisar los trabajos necesarios para la conservación y mantenimiento de los bienes comunes y realizar los gastos ordinarios y previstos en el presupuesto para el mantenimiento y conservación del edificio que no excedan de 500 dólares mensuales.
- c) Llevar libros de inventarios de administración y de cuentas, así como de los títulos del edificio, planos, poderes, comprobantes y todos los demás documentos que tengan relación con el edificio.
- d) Llevar un registro con los datos de contacto de todos los copropietarios y arrendatarios, acreedores y usuarios del edificio, de los inmuebles de propiedad de cada uno, estado de gravámenes cancelados y adeudados al edificio y demás datos pertinentes.
- e) Fijar su horario de atención conjuntamente con el Presidente de la Asamblea y comunicarlo a los copropietarios en su primera asistencia a sesión de Asamblea.



- f) Efectuar las convocatorias a sesiones de Asamblea en forma física y electrónica a los copropietarios, según el Art. 28. de este reglamento.
- g) Actuar como secretario de la Asamblea. Redactar las actas de cada sesión de la Asamblea, leerla en voz alta y firmarla en conjunto con el Presidente. Mantendrá las actas originales en un libro fechado de su responsabilidad, que entregará al término de sus funciones. Conferirá copias de las actas a los copropietarios que las requieran.
- h) Preparar y someter dentro del primer trimestre de cada año a la aprobación de la Asamblea el proyecto de presupuesto anual de gastos e ingresos.
- i) Presentar a la Asamblea de Copropietarios y su Presidente, y en forma detallada, las cuentas, balances, informes, estados y presupuesto anual en las sesiones ordinarias y extraordinarias.
- j) Presentar el Reglamento Interno en sesión de Asamblea para su aprobación y cualquier proyecto de modificación posterior al reglamento.
- k) Previo informe al Presidente de la Asamblea y notificación por escrito a los copropietarios, podrá:
- (1) Adoptar las medidas para el uso y la buena conservación de los bienes comunes como llevar registro de ingreso de visitantes, así como de copropietarios e inquilinos a las áreas comunes. Podrá determinar responsabilidades en caso de daños ocasionados a los mismos y ordenar las reparaciones pertinentes, que serán realizados a costa de la persona causante o responsable de los mismos.
 - (2) Ordenar reparaciones en los bienes exclusivos si ocurren daños que pudieran producir menoscabo a la propiedad de otros copropietarios.
 - (3) Abrir cuentas bancarias o de otra índole a nombre del edificio para custodiar y manejar los ingresos del edificio.
 - (4) La notificación se realizará bajo los parámetros descritos para una convocatoria a sesión de Asamblea, en el Art. 28. de este reglamento.
- l) Previa autorización de la Asamblea, podrá:
- (1) Imponer multas y sanciones para los copropietarios que ocasionen daños al edificio, o a quienes instalen equipos ruidosos, eléctricos, satelitales y similares en sitios no designados, siguiendo lo establecido en el CAPITULO VII: del presente Reglamento.
 - (2) Fijar reglas para el uso de los bienes comunes. Esto incluye la implementación de tarifas, el diseño de sistemas y mecanismos de arriendo, horarios de ocupación, restricciones y otros similares.
 - (3) Solicitar el cobro de cuotas extraordinarias para gastos de emergencia, reparación, mejora o mantenimiento del edificio.
 - (4) Realizar gastos de cuantías superiores a USD 2.500. Para cuantías entre USD 501 y USD 2.499, requerirá de aprobación escrita del Presidente.
 - (5) Celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y otros.
 - (6) Celebrar contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios para la administración, mejora o reparación de los bienes comunes.
- m) Recaudar, dentro de los 10 primeros días de cada mes, y mantener bajo su responsabilidad personal las cuotas ordinarias, extraordinarias, multas y otros valores de recaudación de todos los copropietarios. Realizar una gestión





extrajudicial de cobro en caso de mora en primera instancia. En caso de acumularse dos o más expensas, procederá a realizar una liquidación a ser aprobada por la Asamblea, para que esta liquidación tenga carácter de título ejecutivo y pueda resolverse según lo previsto en el artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal.

n) Cumplir, de forma oportuna y oportuna, con todas las obligaciones legales y patronales de los contratos que celebre en nombre del edificio, y con todas las obligaciones frente a entidades públicas y privadas de igual manera.

o) Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea y aquellas establecidas en los cuerpos legales pertinentes a la Propiedad Horizontal.

p) Podrá tomar medidas necesarias y urgentes, sin aprobación en caso de inminente peligro o amenaza para la seguridad o salubridad de quienes ejercen derecho de uso del edificio.

q) Solicitar con dos días de anticipación mínima el ingreso a un bien exclusivo por razones de mantenimiento o reparación. De tratarse de una emergencia o amenaza para la seguridad o salubridad del Edificio y sus usuarios, no requerirá permiso alguno.

r) Comunicar semanalmente, vía electrónica y con publicación física al ingreso del edificio los arriendos y ventas que efectúen los copropietarios, y otros eventos de interés como el uso y reserva de bienes comunes.

s) Designar una persona para que, bajo su responsabilidad, atienda los asuntos de la administración temporalmente en caso de vacaciones o ausencia. El nombre y dirección de dicha persona deberá ser notificada a todos los copropietarios bajo los mismos parámetros que una convocatoria a sesión de Asamblea, descritos en el CAPITULO IX: Art. 28. Art. 28. de este reglamento.

CAPITULO XII: DISPOSICIONES GENERALES

Art. 40. Se creará un fondo común de reserva con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinará a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

Art. 41. Es obligatorio el seguro contra incendio y daños de maquinarias de acuerdo a lo estipulado en la Ley de Propiedad Horizontal.

Art. 42. En caso de destrucción total o parcial del edificio, cuando esta afectare a no menos de las tres cuartas partes del mismo, la venta del terreno o de los materiales o de ambos, deberá ser resuelta por la mayoría de copropietarios.

Art. 43. Las normas del presente Reglamento podrán ser reformadas en conformidad a lo expuesto en el Art. 21. Los casos previstos o los casos de duda serán resueltos por la Asamblea de Copropietarios con fuerza obligatoria y con la votación antes señalada.

Art. 44. Toda cuestión de desacuerdo que se suscite entre los copropietarios, o con el Administrador será resuelto en primera instancia y con fuerza obligatoria por la Asamblea General de Copropietarios y en caso de no ser posible, las partes en conflicto se someterán al procedimiento arbitral del Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Manta, de conformidad con los reglamentos de ésta y con la Ley de Arbitraje y Mediación vigente en la República del Ecuador.

Vertical stamp and signature on the left margin, partially overlapping the articles. The stamp includes the text 'Municipio de Manta' and 'Cantón Manta'.





Manta, 28 de septiembre de 2012

**ACTA UNIVERSAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA
ATIAGA & ITURBIDE C.A.**

Reunidos personalmente todos los accionistas de la compañía Atiaga & Iturbide C.A., aceptan por unanimidad la celebración de una reunión de la Junta General de la sociedad con carácter de Junta universal:

Se procede acto seguido a la formación manualmente de la lista de los accionistas asistentes a la reunión de la Junta General mediante la exhibición de los Documentos Nacionales de Identidad de los accionistas asistentes y reproduciéndose el nombre y cédula de los mismos en la misma acta a continuación.

LISTA DE ASISTENTES:

- Ing. José Atiaga Caicedo (C.C. 1703638476), en su calidad de Presidente de la Compañía Atiaga & Iturbide C.A.
- Arq. José Atiaga Oleas (C.C. 1707798508), en calidad de Gerente General de la Compañía Atiaga & Iturbide C.A.

Por acuerdo de los presentes actuará como Presidente de la Junta el Arq. José Atiaga Oleas y como Secretario, el Ing. José Atiaga Caicedo.

Los accionistas autorizan por unanimidad la venta de los siguientes bienes inmuebles del edificio NEREA, a sus respectivos compradores: departamentos D2A, D3A, D5A, D6A, D7A, D8A, S2B, S3B, S4B, S5B, S6B, S7B, S2C, S3C, S4C, S5C, S6C, S7C, S8C, D4D, D5D, D5E, D6D, D8B; estacionamientos 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 36, 38, 39, 40; las bodegas: 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 25, 26, 27, 28, 29, 33, 35. El Arq. José Atiaga Oleas suscribirá la escritura en representación de la compañía Atiaga & Iturbide C.A.

La Junta General aprueba, al término de la reunión, el contenido del acta de la Junta, después de haber sido leída por el Secretario de la Junta.

SECRETARIO

ING. JOSÉ ATIAGA CAICEDO
C.C. 1703638476

VISTO BUENO DEL PRESIDENTE

ARQ. JOSÉ ATIAGA OLEAS
C.C. 1707798508



Quito, D.M. 6 de septiembre de 2012

Señor Arquitecto
JOSE ALFREDO ATIAGA OLEAS
Ciudad

De mi consideración



Por medio de la presente, tengo el agrado de comunicarle que la Junta General de accionistas de la Compañía ATIAGA & ITURBIDE C.A., en sesión realizada el día de hoy, tuvo el acierto de designarlo para el cargo de GERENTE GENERAL, por el lapso de 2 AÑOS. En esta calidad, y de acuerdo al Artículo Vigésimo Segundo de los Estatutos Sociales, usted ejercerá la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía.

Muy atentamente,

ING. JOSE ALFREDO ATIAGA CAICEDO
PRESIDENTE ATIAGA & ITURBIDE C.A.

Acepto el cargo para el que he sido designado en Quito, D.M. el 6 de septiembre de 2012, y prometo desempeñarlo fiel y legalmente por el lapso de dos años.

ARQ. JOSE ALFREDO ATIAGA OLEAS
C.C. 1707798508

ATIAGA & ITURBIDE C.A. se constituyó en virtud de escritura pública en Quito, el 7 de noviembre de 2001 ante el notario Vigésimo Sexto. Se inscribió en el Registro Mercantil el 21 de octubre de 2002.

Ab. G. C. Cedeno Menéndez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Ecuador
Ab. G. C. Cedeno Menéndez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Ecuador



Dirección: Urb. Playa Chica 1. N°41 - Valle de Los Chillos - Quito-Ecuador
Telf: 02 286-6004 / 09 872-7698 / 09 874-1621

NOTARIA DEL CANTON GUANO
Ecuador
Este documento es una copia fotostática
de igual a su original.
02 09 2012
G. C. Cedeno Menéndez
Notaria Pública Cuarta Encargada

Con esta fecha queda inscrito el presente documento

bajo el N° **13214** del Registro de

Nombramientos, Tomo N° **143**

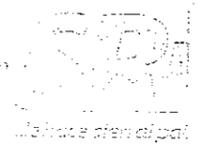
Quito, a **25 SEP 2012**

RÉGISTRO MERCANTIL

Dr. Rubón Enrique Aguirre López
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO



SOCIEDADES



PRO RUT: 4792005213001

RUSOCIAL: ATIAGA & ITURBIDE C.A.

REGISTRO COMERCIAL: ATIAGA & ITURBIDE

CONTRIBUYENTE: OTROS

SAL/Agente de Retención: ATIAGA CAICEDO JOSE ALFREDO

DON: BURNES CELI MARIA ELIZABETH



HD ACTIVIDADES: 21/10/2002 FEC. CONSTITUCIÓN: 21/10/2002
ORIGEN: 27/06/2005 FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 14/07/2010

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

ACTIVIDADES DE INGENIERIA CIVIL

DIRECCIÓN PRINCIPAL:

PICHINCHA Cantón: RUMINABUJ Parroquia: SAN RAFAEL Ciudadela: PLAYA CHICA Calle: TERCERA 41 Intersección: AV. DE LA PLAYA Referencia ubicación: A DOSCIENTOS METROS DEL CENTRO DEL SAN LUIS Telefono Trabajo: 022850760 Telefono Trabajo: 022850104 Email: atiaga@yahoo.com

DEBITOS TRIBUTARIAS:

IMPORTE DE COMPRAS Y RETENCIONES EN LA FUENTE POR OTROS CONCEPTOS

IMPORTE RELACION DEPENDENCIA

DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES

DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE

DECLARACIÓN MENSUAL

C. Cedeno Menéndez
C. Pública Cuarta Encargada
Manabí - Ecuador

DECLARACIONES REGISTRADAS: del 001 al 001 ABIERTOS: 1
CERRADOS: 0

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE: SERVICIO DE RENTAS INTERNAS
Lugar de emisión: QUITO, ECUADOR Fecha y hora: 14/07/2010

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y CIUDADANÍA

CÉDULA DE CIUDADANÍA **170779850-8**

APELLIDOS Y NOMBRES
ATIAGA OLEAS JOSE ALFREDO

LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINCHA

CIUDAD
CHAFICRUZ

FECHA DE NACIMIENTO **1981-03-24**
 NACIONALIDAD **ECUATORIANA**
 SEXO **M**
 ESTADO CIVIL **Soltero**




INSTRUCCION **SUPERIOR** PROFESION / OCUPACION **MAESTRIANIFICACION**

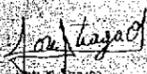
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE **ATIAGA JOSE ALFREDO**

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE **OLEAS CECILIA EUGENIA**

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION
QUITO
2011-06-02

FECHA DE EXPIRACION
2021-06-02

V33432242

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

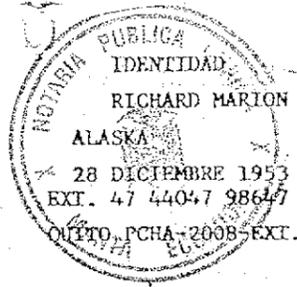
001
001 - 0054 **1707798508**

NUMERO DE CERTIFICADO CEDULA
ATIAGA OLEAS JOSE ALFREDO

MANABI CIRCUNSCRIPCION **2**
 PROVINCIA **MANTA**
 MANTA UNIVERSIDAD
 CANTÓN PARROQUIA **ZONA**

1) PRESIDENTE DE LA JUNTA



172523901-4

RICHARD MARION PARKER

R. Parker



ESTADOUNIDENSE E2343 V4222
DIVORCIADO
SUPERIOR JUBILADO
MARION PARKER
VIVIAN PARKER
QUITO 27-10-2008
QUITO 27-10-2020 AFP

0535587



9
Ab. Eliseo Cedillo Menéndez
Notaria Publica Cuarta Encargada
Molina - Ecuador

ESTAS ²⁵ FOJAS ESTÁN
RUBRICADAS POR MI
Ab. Elsy Cedeño Menéndez *E*

CONFORME CON SU ORIGINAL, CONSTANTE EN EL PROTOCOLO
A MI CARGO, AL QUE ME REMITO. A PETICION DE PARTE
INTERESADA, CONFIERO ESTE SEGUNDO TESTIMONIO, ENTREGADO
EL MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO.- CODIGO NUMERICO :
2013.13.08.04.P3138. DOY FE. *E*



Elsy Cedeño Menéndez
Ab. Elsy Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Montalvo - Ecuador