

1160513105

048

053

04/29/13



REPUBLICA DEL ECUADOR

UP 52  
26-04-13

# NOTARIA PUBLICA CUARTA

DEL

CANTON MANTA

## TESTIMONIO DE ESCRITURA

COMPRAVENTA

**De** \_\_\_\_\_

**Otorgada por** LOS CONYUGES SEÑOR STUART ELMER HENSCHEL  
Y SEÑORA MARGARET ANN HENSCHEL .-

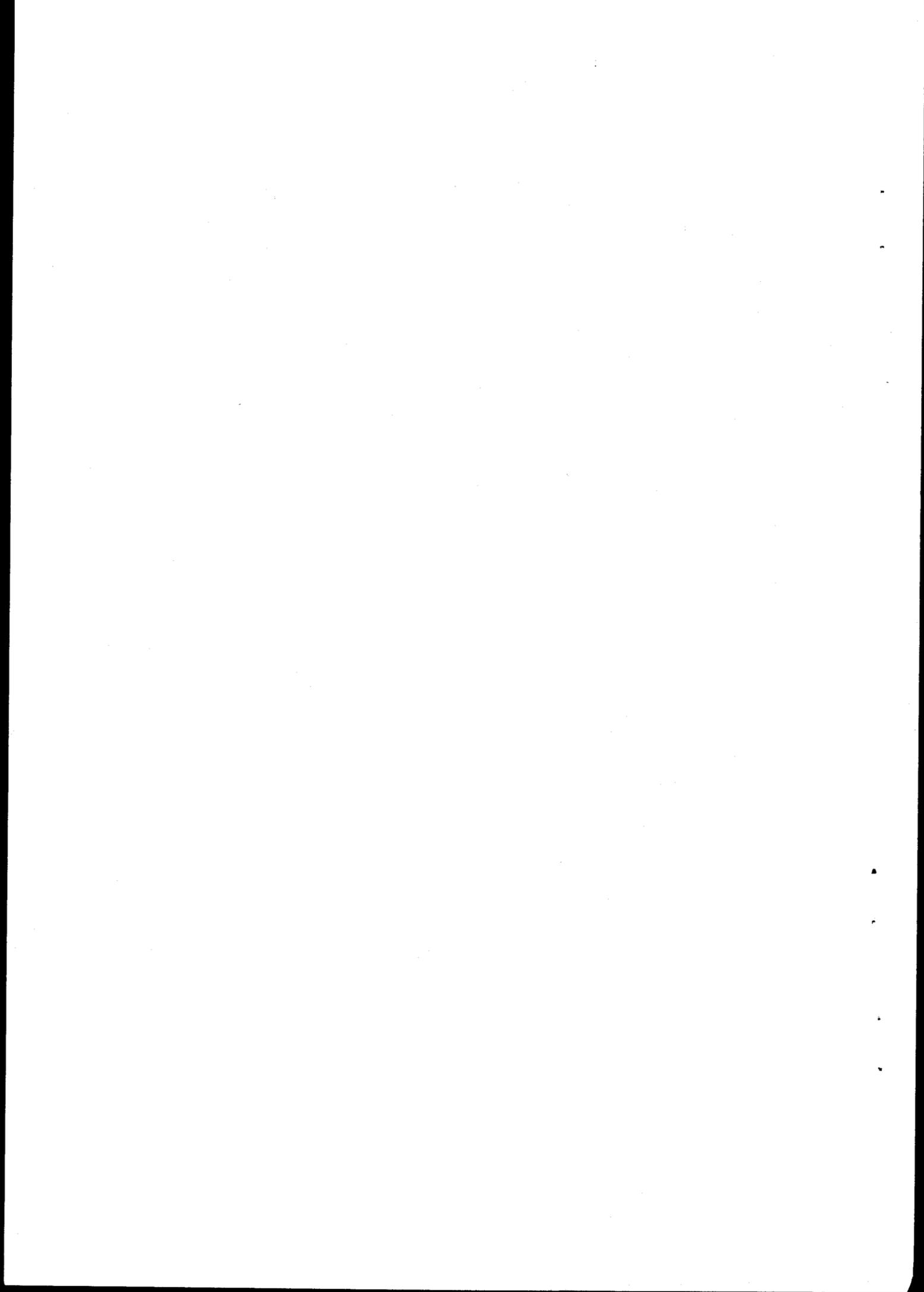
**A favor de** LA SENORA LORI HOPE LEIMAN

**Cuantía** US \$ 45,536.02

**Autorizado por la Notaria**  
**ABG. ELSYE CEDEÑO MENÉNDEZ**

**Registro** PRIMER No. 2013.13.08.04.2787

**Manta, a** 12 **de** ABRIL **de** 2013





CÓDIGO NUMÉRICO : 2013.13.08.04.P2787

**COMPRAVENTA : OTORGAN LOS CONYUGES SEÑOR STUART  
ELMER HENSCHEL Y SEÑORA MARGARET ANN HENSCHEL;  
A FAVOR DE LA SEÑORA LORI HOPE LEIMAN.-**

**CUANTIA : USD \$45,536.02**

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día Viernes doce de Abril del año dos mil trece, ante mí, **Abogada ELSYE CEDEÑO MENEDEZ**, 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" los cónyuges señor STUART ELMER HENSCHEL, y señora MARGARET ANN HENSCHEL, por sus propios derechos, a quienes de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido sus pasaportes que corresponden a los números Q K cuatro cero uno siete cuatro uno y Q K cuatro cero uno siete tres nueve; respectivamente, cuyas copias debidamente certificadas por mí, se agrega a esta escritura. Los Vendedores son de nacionalidad Canadienses, casados entre sí, mayores de edad y domiciliados en esta ciudad de Manta; y, por otra parte, en calidad de "COMPRADORA" la señora LORI HOPE LEIMAN, de estado civil soltera, debidamente representada por el señor Abogado PAUL ANDRES MOLINA JOZA, en su calidad de Apoderado, según consta de la copia del Poder que se adjunta como documento habilitante, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que

Abogada ELSYE CEDEÑO MENEDEZ  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador

NOTARIA PUBLICA CUARTA  
MANTA - MANABI

corresponden a los números uno tres cero seis cuatro uno tres uno ocho guión seis; cuya copia debidamente certificada por mí, se agrega a esta escritura. El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado, mayor de edad 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, los cónyuges señor STUART ELMER HENSCHER y señora MARGARET ANN HENSCHER, por sus propios derechos, a quienes en lo sucesivo se le denominarán simplemente "LOS VENDEDORES"; y, por otra parte, la señora LORI HOPE LEIMAN, debidamente representada por el señor Abogado PAUL ANDRES MOLINA JOZA, en su calidad de Apoderado, según consta de la copia del Poder que se adjunta como documento habilitante, a quien en lo posterior denominaremos "LA COMPRADORA". Los comparecientes son hábiles y capaces para contratar y obligarse. **SEGUNDA : ANTECEDENTES DE DOMINIO.- Uno.-** Los Vendedores señor STUART ELMER HENSCHER y señora MARGARET ANN HENSCHER, declaran que son dueños y propietarios del Departamento número

S SIETE C, Estacionamiento Número DIECINUEVE; y, Bodega número SIETE del Edificio Denominado NEREA, ubicado en la Manzana de la Urbanización "UMIÑA II" del Cantón Manta, y el mismo que adquirimos por compra que le hiciera a la Compañía Atiaga & Iturbide C.A., según consta de la Escritura Pública de Compraventa, celebrada en la Notaría Pública Cuarta del Cantón Manta, el diecinueve de diciembre del año dos mil doce, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, el veintidós de enero del año dos mil trece. Bienes inmuebles que se detallan a continuación: **DEPARTAMENTO S SIETE C: Sexta planta alta** ( piso Siete ) : Esta ocupado por cuatro departamentos denominados D Siete A, S Siete C, y D Siete D, además de las respectivas áreas comunes de circulación peatonal, circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos : POR ARRIBA : Lindera con departamento D Ocho B en sesenta y nueve metros con noventa y cinco centímetros cuadrados; POR ABAJO : Lindera con departamento S Seis C en sesenta y nueve metros noventa y cinco centímetros cuadrados; POR EL NORTE : Lindera con vacío hacia retiro posterior de Oeste a Este en tres metros ochenta y seis centímetros; POR EL SUR : Lindera con vacío hacia retiro frontal de Oeste a Este en cinco metros cincuenta y dos; POR EL ESTE : Lindera de Norte a Sur con departamento S Siete B en quince metros sesenta centímetros; POR EL OESTE : Lindera con vacío hacia retiro posterior de Norte a Sur en cero metro treinta y siete centímetros con departamento D Siete D, en tres metros ochenta y un centímetros, con ducto de instalaciones en un metro noventa centímetros, con área común de circulación en dos metros cincuenta centímetros, con ducto de instalaciones

1160513105

1160513054

en cero metro setenta y cinco centímetros, con área común escalera en cuatro metros treinta centímetros y con vacío hacia retiro frontal en un metro noventa y cuatro centímetros.- AREA : SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y CINCO CENTIMETROS CUADRADOS. Nota : Dentro de las medidas y linderos se incluye el área de terrazas con DOCE COMA VEINTE METROS CUADRADOS.- Departamento tiene un nivel Dieciocho punto treinta y seis, Área Neta : SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y CINCO CENTIMETROS CUADRADOS, Alícuota cero coma cero ciento cincuenta y siete por ciento, Área de terreno : VEINTISEIS COMA TRECE METROS CUADRADOS; Área Común : CUARENTA Y CINCO COMA CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, Área Total : CIENTO QUINCE COMA CINCUENTA METROS CUADRADOS; **ESTACIONAMIENTO DIECINUEVE** : Circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos : POR ARRIBA : Lindera con local D Uno B en catorce metros cuadrados; POR ABAJO : Lindera con estacionamiento Cuarenta en catorce metros cuadrados; POR EL NORTE : Lindera con estacionamiento Veinte en cinco metros diez centímetros; POR EL SUR : Lindera con estacionamiento Dieciocho en cinco metros diez centímetros; POR EL ESTE : Lindera con área común de circulación vehicular en dos metros setenta y cinco centímetros; POR EL OESTE : Lindera con límite de terreno hacia la calle Seis en dos metros setenta y cinco centímetros.- Área : CATORCE METROS CUADRADOS.- Estacionamiento Diecinueve, tiene un nivel Cuatro punto treinta, total de área neta : CATORCE METROS CUADRADOS, alícuota cero coma cero cero treinta y cuatro por ciento, área de terreno : CINCO COMA SETENTA Y

TRES METROS CUADRADOS, área común : DIEZ METROS CUADRADOS, área total : VEINTICUATRO METROS CUADRADOS; y, **BODEGA SIETE** : Circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos : POR ARRIBA : Lindera con cuarto de medidores en cinco metros sesenta y tres centímetros cuadrados y con cuarto de cámara de transformación de cero metro cuarenta y un centímetros cuadrados; POR ABAJO : Lindera con bodega Veinticinco en seis metros cuatro centímetros cuadrados; POR EL NORTE : Lindera con rampa de acceso vehicular en tres metros; POR EL SUR : Lindera con ducto de ascensor en tres metros quince centímetros; POR EL ESTE: Lindera con bodega Seis en un metro noventa y dos centímetros y con área común circulación peatonal en cero metro veintinueve centímetros; POR EL OESTE : Lindera con área común de circulación vehicular en un metro setenta y siete centímetros.- Área : SEIS COMA CERO CUATRO METROS CUADRADOS.- área neta : SEIS COMA CERO CUATRO, alícuota cero coma cero cero catorce por ciento, área de terreno : DOS COMA VEINTISEIS METROS CUADRADOS, área común : TRES COMA NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS, área total : NUEVE COMA NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS.- **TERCERA : COMPRAVENTA.-** En base a los antecedentes expuestos, los VENEDORES señor STUART ELMER HENSCHEL y señora MARGARET ANN HENSCHEL, venden, ceden y transfieren a la señora LORI HOPE EEMAN, quien compra, adquiere y acepta para sí a través de su Apoderado señor Abogado PAUL ANDRES MOLINA JOZA, los siguientes bienes inmuebles, ubicados en El Edificio Nerea del cantón Manta, Provincia de Manabi, descrito de la siguiente manera :

NOTARIA PUBLICA CUARTA  
MANTA-MANABI

DEPARTAMENTO S SIETE C : Sexta planta alta ( piso Siete ) :

1160513105

Esta ocupado por cuatro departamentos denominados D Siete A, S Siete C, y D Siete D, además de las respectivas áreas comunes de circulación peatonal, circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos : POR ARRIBA : Lindera con departamento D Ocho B en sesenta y nueve metros con noventa y cinco centímetros cuadrados; POR ABAJO : Lindera con departamento S Seis C en sesenta y nueve metros noventa y cinco centímetros cuadrados; POR EL NORTE : Lindera con vacío hacia retiro posterior de Oeste a Este en tres metros ochenta y seis centímetros; POR EL SUR : Lindera con vacío hacia retiro frontal de Oeste a Este en cinco metros cincuenta y dos; POR EL ESTE : Lindera de Norte a Sur con departamento S Siete B en quince metros sesenta centímetros; POR EL OESTE : Lindera con vacío hacia retiro posterior de Norte a Sur en cero metro treinta y siete centímetros con departamento D Siete D, en tres metros ochenta y un centímetros, con ducto de instalaciones en un metro noventa centímetros, con área común de circulación en dos metros cincuenta centímetros, con ducto de instalaciones en cero metro setenta y cinco centímetros, con área común escalera en cuatro metros treinta centímetros y con vacío hacia retiro frontal en un metro noventa y cuatro centímetros.- AREA : SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y CINCO CENTIMETROS CUADRADOS. Nota : Dentro de las medidas y linderos se incluye el área de terrazas con DOCE COMA VEINTE METROS CUADRADOS.- Departamento tiene un nivel Dieciocho punto treinta y seis, Área Neta : SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS CON NOVENTA Y CINCO CENTIMETROS CUADRADOS, Alícuota cero -coma cero ciento



cincuenta y siete por ciento, Área de terreno : VEINTISEIS COMA TRECE METROS CUADRADOS; Área Común : CUARENTA Y CINCO COMA CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, Área Total : CIENTO QUINCE COMA CINCUENTA METROS CUADRADOS; **ESTACIONAMIENTO DIECINUEVE** : Circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos : POR ARRIBA : Lindera con local D Uno B en catorce metros cuadrados; POR ABAJO : Lindera con estacionamiento Cuarenta en catorce metros cuadrados; POR EL NORTE : Lindera con estacionamiento Veinte en cinco metros diez centímetros; POR EL SUR : Lindera con estacionamiento Dieciocho en cinco metros diez centímetros; POR EL ESTE : Lindera con área común de circulación vehicular en dos metros setenta y cinco centímetros; POR EL OESTE : Lindera con limite de terreno hacia la calle Seis en dos metros setenta y cinco centímetros.- Área : CATORCE METROS CUADRADOS.- Estacionamiento Diecinueve, tiene un nivel Cuatro punto treinta, total de área neta : CATORCE METROS CUADRADOS, alícuota cero coma cero cero treinta y cuatro por ciento, área de terreno : CINCO COMA SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS, área común : DIEZ METROS CUADRADOS, área total : VEINTICUATRO METROS CUADRADOS; y, **BODEGA SIETE** : Circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos : POR ARRIBA : Lindera con cuarto de medidores en cinco metros sesenta y tres centímetros cuadrados y con cuarto de cámara de transformación de cero metro cuarenta y un centímetros cuadrados; POR ABAJO : Lindera con bodega Veinticinco en seis metros cuatro centímetros cuadrados; POR EL NORTE : Lindera con rampa de acceso vehicular en tres metros; POR EL SUR : Lindera con ducto de ascensor en tres metros quince

1160513042

1160513053

centímetros; POR EL ESTE: Lindera con bodega Seis en un metros noventa y dos centímetros y con área común circulación peatonal en cero metro veintinueve centímetros; POR EL OESTE : Lindera con área común de circulación vehicular en un metro setenta y siete centímetros.- Área : SEIS COMA CERO CUATRO METROS CUADRADOS.- área neta : SEIS COMA CERO CUATRO, alícuota cero coma cero cero catorce por ciento, área de terreno : DOS COMA VEINTISEIS METROS CUADRADOS, área común : TRES COMA NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS, área total : NUEVE COMA NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS.- **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 CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS DOLARES CON DOS CENTAVOS, justo precio que la Compradora entrega a través de su Apoderado a los Vendedores de contado y en moneda de curso legal al momento de la suscripción del presente Contrato, y que los Vendedores declaran recibir a su entera satisfacción, sin tener reclamo alguno que formular.- **QUINTA : TRANSFERENCIA**.- Los Vendedores declaran que están conforme con el precio pactado y los valores recibidos, por cuya razón transfiere a favor de la señora LORI HOPE LEIMAN, 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 .-** La señora LORI HOPE LEIMAN, acepta a través de su Apoderado, la transferencia de dominio que los Vendedores realizan a su favor, obligándose por tanto

estos, al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios a que pudiera estar sometido los indicados inmuebles. **OCTAVA :**

**DECLARACION.-** Los Vendedores declaran 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, los Vendedores declaran que los bienes inmuebles no están sujeto 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.- La Compradora acepta a través de su Apoderado 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 la Compradora, excepto el pago de impuesto a la plusvalía que de haberlo serán de cuenta de los Vendedores.-

**DECIMA : AUTORIZACIÓN.-** Los Vendedores 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

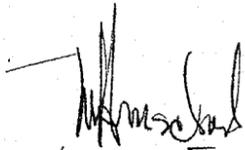
instrumento, por contener condiciones acordadas en beneficio de sus mutuos intereses y en seguridad de los bienes objeto de este contrato, y manifiestan que en el caso de futuras reclamaciones se someten a los jueces competentes de la ciudad

NOTARIA PUBLICA CUARTA  
MANABI - MANABI

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 celebración 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.*



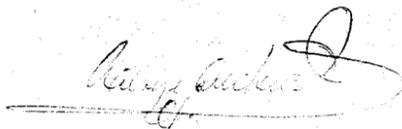
+  
**STUART ELMER HENSCHEL**  
Pasaporte No.- QK401741



+  
**MARGARET ANN HENSCHEL**  
Pasaporte No.- QK401739



Abg.- **PAUL A. MOLINA JOZA**  
C.C.No.- 130641318-6  
Apoderado



**LA NOTARIA.-**



Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Manta  
Ruc: 1360000980001  
Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 - Tel: 2611-478 / 2611-477

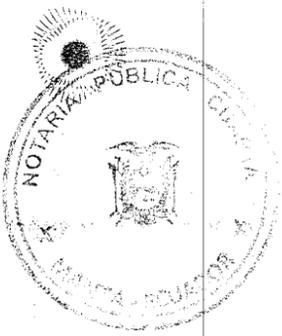
# TITULO DE CREDITO No. 000168205

4/12/2013 4:42

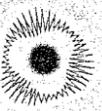
OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO Nº
Una escritura pública de compraventa terreno y construcción ubicada en MANTA, de la parroquia S/E		1-18-06-13-105	26,13	39002,10	69977	168205
ALCABALAS Y ADICIONALES						
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	IMPORTE	VALOR	
OK401741	HENSCHEL STUART ELMER	EDIFICIO NEREA, DPTO. STC	Impuesto principal		190,01	
OK401739	HENSCHEL MARGARET ANN	EDIFICIO NEREA, DPTO. STC	Junta de Beneficencia de Guayaquil		57,00	
	ADQUIRENTE		TOTAL A PAGAR		247,01	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO		247,01	
483347699	LEIMAN LORI HOPE	S/E	SALDO		0,00	

EMISION: 4/12/2013 4:42 ROSARIO RIERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY



*[Handwritten signature]*



Encargada



Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Mantua  
Rue: 136000080001  
Dirección: Av. Alta. y Calle 9 - Telf: 2811478 / 2811477

# TITULO DE CREDITO No. 000168204

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de compraventa terreno y construcción ubicada en MANTUA de la parroquia s/e	1-16-05-13-053	2,28	3874,30	69975	168204

4/12/2013 4:42

VENDEDOR		ALCABALAS Y ADICIONALES		VALOR
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCERTO	
0K401741	HENSCHHEL STUART ELMER	EDIF. NEREA BODEGA 7	Impuesto principal	18,37
0K401739	HENSCHHEL MARGARET ANN	EDIF. NEREA BODEGA 7	Junta de Beneficencia de Guayaquil	5,51
	ADQUIRENTE		TOTAL A PAGAR	23,88
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO	23,88
483347609	LEMAN LORIHOPÉ	S/E	SALDO	0,00

EMISION: 4/12/2013 4:42 ROSARIO RIERA  
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

*[Handwritten signature]*



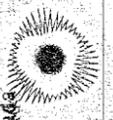


Gobierno Autónomo Descentralizado  
**Municipal del Cantón Manta**  
 Ruc: 136000990001  
 Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 - Tel: 2811-479 / 2811-477

# TITULO DE CREDITO No. 000168203

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO Nº
Una escritura pública de compraventa terreno y construcción ubicada en MANTA de la parroquia Sfe		148-05-13-048	5,73	8894,10	69974	168203
VENDEDOR		ALCABALAS Y ADICIONALES				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN		CONCEPTO		VALOR
0K401741	HENSCHTEL STUART ELMER	EDIFICIO NEREA, EST. 19		Impuesto principal		44,47
0K401739	HENSCHTEL MARGARET ANN	EDIFICIO NEREA, EST. 19		Junta de Beneficencia de Guayaquil		13,34
ADQUIRENTE		DIRECCIÓN		TOTAL A PAGAR		57,81
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN		VALOR PAGADO		57,81
483347609	LEIMAN LORIHOPÉ	S/E		SALDO		0,00

EMISIÓN: 4/12/2013 4:41 ROSARIO RIERA  
 SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY



*Rosario Riera Menéndez*  
 Encargada de la Oficina de Catastro Encargada  
 Manta, Ecuador



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1.25

Nº 57047

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

URBANO

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado PLAN DE CONSTRUCCION  
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en MARGARET ANN HENSCHEL Y STUART ELMER HENSCHEL  
perteneciente a EDIFICIO NEREA DPTO S7C, BODEGA 7 Y EST 19  
ubicada AVALUÓ COMERCIAL PTE.  
cuyo \$50570.50 CINCUENTA MIL QUINIENTOS SETENTA DOLARES CON  
de CINCUENTA CENTAVOS asciende a la cantidad  
de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA.

Manta, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del 20 \_\_\_\_\_  
12 DE ABRIL 2013

ENARANJO

Director Financiero



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal  
del Cantón Manta

Dirección de Avalúos, Catastro y Registros

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 102078

No. Certificación: 102078

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 9 de abril de 2013

No. Electrónico: 11946

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: 1-16-05-13-105

Ubicado en: EDIFICIO NEREA, DPTO. S7C

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	69,95	M2
Área Comunal:	45,55	M2
Área Terreno:	26,13	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
QK401739	MARGARET ANN HENSCHEL
QK401741	STUART ELMER HENSCHEL

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	4442,10
CONSTRUCCIÓN:	33560,00
	<u>38002,10</u>

Son: TREINTA Y OCHO MIL DOS DOLARES CON DIEZ CENTAVOS

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



Director de Avalúos, Catastros y Registros

Encargada  
Encargada  
Encargada



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal  
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 102142

No. Certificación: 102142

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 9 de abril de 2013

No. Electrónico: 11932

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: 1-16-05-13-053

Ubicado en: EDIF.NEREA BODEGA 7

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	6,04	M2
Área Comunal:	3,93	M2
Área Terreno:	2,26	M2

Pertenece a:

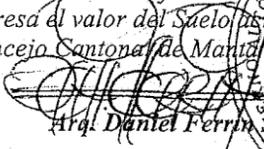
Documento Identidad	Propietario
QK401739	MARGARET ANN HENSCHEL
QK401741	STUART ELMER HENSCHEL

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	384,20
CONSTRUCCIÓN:	3290,10
	<hr/>
	3674,30

Son: TRES MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO DÓLARES CON TREINTA CENTAVOS

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

  
Dir. Daniel Ferrn

Director de Avalúos, Catastros y Registros





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 102143

No. Certificación: 102143

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 9 de abril de 2013

No. Electrónico: 11931

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: 1-16-05-13-048

Ubicado en: EDIFICIO NEREA, EST. 19

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	14,00	M2
Área Comunal:	10,00	M2
Área Terreno:	5,73	M2

Perteneciente a:

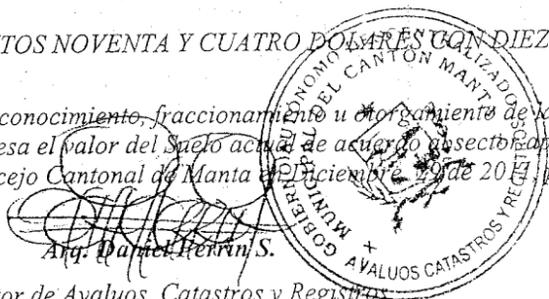
Documento Identidad	Propietario
QK401739	MARGARET ANN HENSCHEL
QK401741	STUART ELMER HENSCHEL

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	974,10
CONSTRUCCIÓN:	7920,00
	<hr/>
	8894,10

Son: OCHO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO DÓLARES CON DIEZ CENTAVOS

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



Dir. Daniel Herrín S.  
Director de Avalúos, Catastros y Registros

Mónica Brugada  
Encargada



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal  
del Cantón Manta

ESPECIE VALORADA

USD 1.25

Nº 82217

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

Manta, 16 de abril de 2013

VALIDA PARA LA CLAVE  
1160513105 EDIFICIO NEREA, DPTO. S7C  
1160513053 EDIF. NEREA BODEGA 7  
1160513048 EDIFICIO NEREA, EST. 19  
Manta, diez y seis de abril 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

0256402

## CERTIFICADO DE SOLVENCIA

### DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C/RUC: HENSCHER STUART ELMER  
NOMBRES :  
RAZÓN SOCIAL: EDIFICIO NEREA DPTO. STC+BOD. 7  
DIRECCIÓN :

### DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:  
AVALUO PROPIEDAD:  
EST. DIRECCIÓN PREDIO:

### REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 256019  
CAJA: CUENCA VINCES SHIRLEY GUADALUPE  
FECHA DE PAGO: 23/04/2013 15:02:38

VALOR

DESCRIPCIÓN

VALOR

AREA DE SELLO

TOTAL A PAGAR

3.00

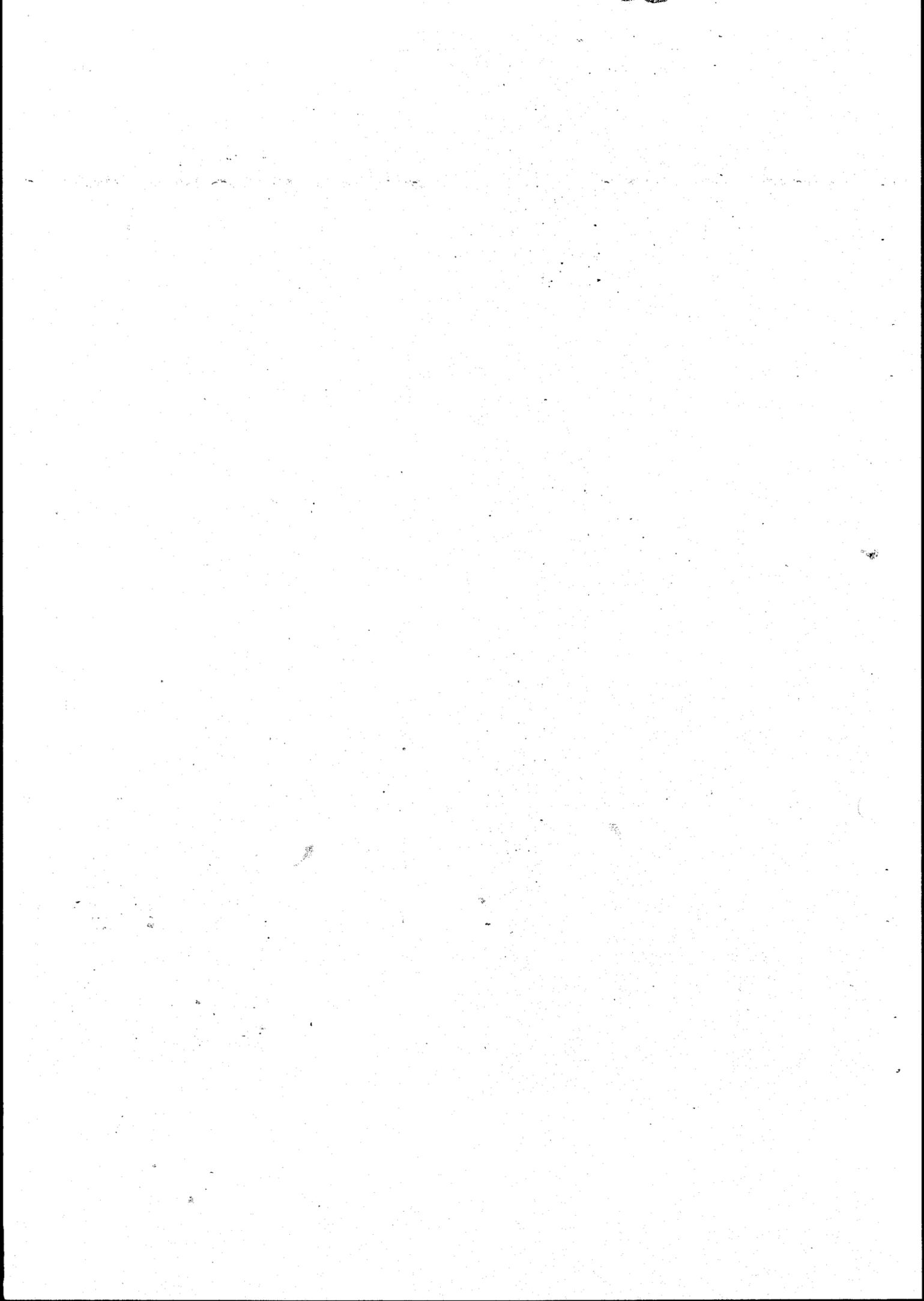
VALIDO HASTA: Lunes, 22 de Julio de 2013  
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE



**ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO**

Encargada  
Menéndez





Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

37195

Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 37195



**INFORMACIÓN REGISTRAL**

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

*NEREA*

**LINDEROS REGISTRALES:**

Compraventa relacionada con los siguientes bienes inmuebles, ubicados en el EDIFICIO DENOMINADO NAREA, ubicado en la Manzana J de la Urbanización "UMIÑA II", del Cantón Manta, Provincia de Manabí, descrito de la siguiente manera: DEPARTAMENTO S SIETE C: Sexta Planta Alta (Piso Siete): Esta ocupado por cuatro departamentos denominados D siete A, S Siete C, y D Siete D, además de las respectivas áreas comunes de circulación peatonal, Circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: lindera con departamento D Ocho B en sesenta y nueve metros con noventa y cinco centímetros cuadrados. POR ABAJO: lindera con departamento S Seis C en sesenta y nueve metros noventa y cinco centímetros cuadrados. POR EL NORTE: lindera con vacío hacia retiro posterior de oeste a este en tres metros ochenta y seis centímetros. POR EL SUR: lindera con vacío hacia retiro frontal de oeste a este en cinco metros cincuenta y dos. POR EL ESTE: lindera de norte a sur con departamento S Siete B en Quince metros sesenta centímetros. POR EL OESTE: lindera con vacío hacia retiro posterior de norte a sur en cero metro treinta y siete centímetros con departamento D Siete D en tres metros ochenta y un centímetros con ducto de instalaciones en un metro noventa centímetros, con área común de circulación en dos metros cincuenta centímetros, con ducto de instalaciones en cero metro setenta y cinco centímetros, con área común escalera en cuatro metros treinta centímetros y con vacío hacia retiro frontal en un metro noventa y cuatro centímetros. Área: 69,95m<sup>2</sup>. NOTA: dentro de las medidas y linderos se incluye el área de terraza con 12,20m<sup>2</sup>. . DEPARTAMENTO S7C- tiene un Nivel; 18.36 Área Neta: 69.95 Alícuota %. 0,0157 Área de terreno. 26.13 Área Común. 45.55 Área Total. 115.50

**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	31 30/07/2012	591
Compra Venta	Compraventa	173 22/01/2013	6.083

Encargado

## REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 3 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 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	80-000000042383	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 / 3 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

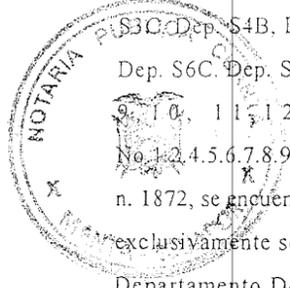
Escritura/Juicio/Resolución:

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 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. S3C, Dep. S4B, Dep. D4D, Dep. D5A, Dep. S5B, Dep. S5C, Dep. D5D, Dep. D6A, Dep. S6B, Dep. S6C, 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 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	80-0000000046696	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: I 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: I 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

5 / 3 Compraventa

Inscrito el : martes, 22 de enero de 2013  
Tomo: 1 Folio Inicial: 6.083 - Folio Final: 6.113  
Número de Inscripción: 273 Número de Repertorio: 621  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta  
Nombre del Cantón: Manta  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 19 de diciembre de 2012  
Escritura/Juicio/Resolución:  
Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

Compraventa en la que la Compañía ATIAGA & ITURBIDE C.A., debidamente representada por el Sr. José Alfredo Atiaga Oleas, en calidad de Gerente General, vende a favor de los cónyuges Sres. STUART ELMER HENSCHEL y Sra. MARGARET ANN HENSCHEL, los siguientes bienes inmuebles, ubicado en el EDIFICIO denominado NAREA, ubicado en la Manzana J de la Urbanización "UMIÑA II" del Cantón Manta, Provincia de Manabí, descrito de la siguiente manera: DEPARTAMENTO S SIETE C. ESTACIONAMIENTO DIECINUEVE y

B O D E G A S I E T E

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-000000039450	Henschel Margaret Ann	Casado	Manta
Comprador	80-000000039449	Henschel Stuart Elmer	Casado	Manta
Vendedor	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:
Propiedades Horizontales	25	30-jul-2012	864	954

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

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

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

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

Emitido a las: 15:14:04 del martes, 02 de abril de 2013

A petición de:

*Mb. Rocío Helena Jaza*  
*Rocío Cedeño et al*

Elaborado por : María Asunción Cedeño Chávez  
130699882-2



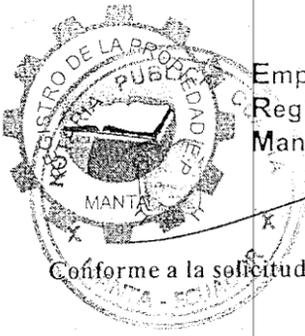
VALOR TOTAL PAGADO POR EL CERTIFICADO: \$ 7

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.



Ab. Jaime E. Delgado Intriago  
Firma del Registrador



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

36868

Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 36868:

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *viernes, 14 de septiembre de 2012*  
Parroquia: Manta  
Tipo de Predio: Urbano  
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

*NEREA*

**LINDEROS REGISTRALES:**

Compraventa relacionada con 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, descrito de la siguiente manera: BODEGA SIETE: Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Lindera con cuarto de medidores en cinco metros sesenta y tres centímetros cuadrados y con cuarto de cámara de transformación en cero metro cuarenta y un centímetros cuadrados. POR ABAJO: Lindera con bodega Veinticinco en seis metros cuatro centímetros cuadrados. POR EL NORTE: Lindera con rampa de acceso vehicular en tres metros. POR EL SUR: Lindera con ducto de ascensor en tres metros quince centímetros. POR EL ESTE: Lindera con bodega Seis en un metro noventa y dos centímetros y con área común circulación peatonal en cero metro veintinueve centímetros. POR EL OESTE: Lindera con área común de circulación vehicular en uno metro setenta y siete centímetros. AREA: 6,04m2. Área Neta: 6,04 Alícuota %. 0,0014 Área de terreno. 2,26 Área Común. 3,93 Área Total. 9,97. 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
Compra Venta	Compraventa	273 22/01/2013	6.083

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

1 / 3 **Compraventa**  
Inscrito el *miércoles, 08 de noviembre de 2006*  
Tomo: Folio Inicial: 34.491 - Folio Final: 34.509  
Número de inscripción: 2.512 Número de Repertorio: 5.408  
Oficina donde guarda el original: Notaria Primera  
Nombre del Cantón: Manta  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: *lunes, 23 de octubre de 2006*  
Escritura/Acto/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. COMPANÍA 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	80-0000000042383	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 / 3 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 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. 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 Prohibición de Enajenar, exclusivamente sobre el Departamento D3E del Edificio Nerea. El Departamento D4A, del Edificio Nerea.





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	34491



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 "Umña 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 "Umña 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



Notaría Pública  
 Calle Comercio y Comercio Menéndez  
 Calle Comercio y Comercio Encargada  
 MANTA - ECUADOR

5 / 3 Compraventa

Inscrito el: martes, 22 de enero de 2013  
 Tomo: 1 Folio Inicial: 6.083 - Folio Final: 6.113  
 Número de Inscripción: 273 Número de Repertorio: 621  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 19 de diciembre de 2012  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

Compraventa en la que la Compañía ATIAGA & ITURBIDE C.A., debidamente representada por el Sr. José Alfredo Atiaga Oleas, en calidad de Gerente General, vende a favor de los cónyuges Sres. STUART ELMER HENSCHEL y Sra. MARGARET ANN HENSCHEL, los siguientes bienes inmuebles, ubicado en el EDIFICIO denominado NAREÁ, ubicado en la Manzana J de la Urbanización "UMIÑA II" del Cantón Manta, Provincia de Manabí, descrito de la siguiente manera: DEPARTAMENTO S SIETE C. ESTACIONAMIENTO DIECINUEVE y B O D E G A S I E T E

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-000000039450	Henschel Margaret Ann	Casado	Manta
Comprador	80-000000039449	Henschel Stuart Elmer	Casado	Manta
Vendedor	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:
Propiedades Horizontales	25	30-jul-2012	864	954

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

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

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

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

Emitido a las: 15:27:42 del martes, 02 de abril de 2013

A petición de: *Ab. Raúl Pajón Jara*

Elaborado por: *Maria 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.



*Jaime E. Delgado Intriago*  
 Firma del Registrador

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



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

**37241**

Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 37241:

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

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

**LINDEROS REGISTRALES:**

Compraventa relacionada con los siguientes bienes inmuebles, ubicados en el EDIFICIO DENOMINADO NAREA, ubicado en la Manzana J de la Urbanización "UMIÑA II", del Cantón Manta, Provincia de Manabí, descrito de la siguiente manera: ESTACIONAMIENTO DIECINUEVE: Circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: lindera con local D Uno B en Catorce metros cuadrados. POR ABAJO: lindera con estacionamiento Cuarenta en Catorce metros cuadrados. POR EL NORTE: lindera con estacionamiento Veinte en cinco metros diez centímetros. POR EL SUR: lindera con estacionamiento Dieciocho en cinco metros diez centímetros. POR EL ESTE: lindera con área común de circulación vehicular en dos metros setenta y cinco centímetros. POR EL OESTE: lindera con límite de terreno hacia la calle Seis en dos metros setenta y cinco centímetros. ÁREA: 14,00m2.- EL ESTACIONAMIENTO DIECINUEVE.- tiene de Nivel 4,30, Área Neta: 14,00, Alicuota %. 0,0034, Área de terreno. 5,73, Área Común. 10,00, Área Total. 24,00. 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
Compra Venta	Compraventa	273 22/01/2013	6.083

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

1 / 3 **Compraventa**  
 Inscrito **miércoles, 08 de noviembre de 2006**  
 Tomo **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**  
 Decretada por 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	80-000000042383	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 / 3 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 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. 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 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.



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:
<input checked="" type="checkbox"/> Hipotecas y Gravámenes	1636	08-dic-2010	25341	25961
<input checked="" type="checkbox"/> 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.

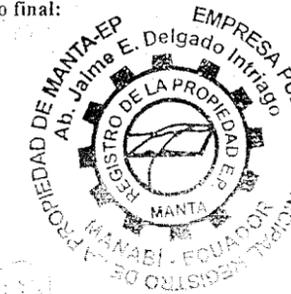
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

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

Encargado de la Oficina de Manta  
Encargado de la Oficina de Manta  
Ecuador



5 / 3 Compraventa

Inscrito el: martes, 22 de enero de 2013  
 Tomo: 1 Folio Inicial: 6.083 - Folio Final: 6.113  
 Número de Inscripción: 273 Número de Repertorio: 621  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 19 de diciembre de 2012  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

Compraventa en la que la Compañía ATIAGA & ITURBIDE C.A., debidamente representada por el Sr. José Alfredo Atiaga Oleas, en calidad de Gerente General, vende a favor de los cónyuges Sres. STUART ELMER HENSCHEL y Sra. MARGARET ANN HENSCHEL, los siguientes bienes inmuebles, ubicado en el EDIFICIO denominado NAREÁ, ubicado en la Manzana J de la Urbanización "UMIÑA II" del Cantón Manta, Provincia de Manabí, descrito de la siguiente manera: DEPARTAMENTO S SIETE C. ESTACIONAMIENTO DIECINUEVE y

B O D E G A S I E T E

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000039450	Henschel Margaret Ann	Casado	Manta
Comprador	80-0000000039449	Henschel Stuart Elmer	Casado	Manta
Vendedor	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	3		
Propiedades Horizontales	1		

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

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

Emitido a las: 15:20:04 del martes, 02 de abril de 2013

A petición de:

*St. Paul Polona Josa*  
*Maria Asunción Cedeño Chávez*

Elaborado por : Maria 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.



Jaime E. Delgado Intriago  
 Firma del Registrador



Manta, Abril de 2013

### CERTIFICADO DE EXPENSAS

CERTIFICO por la presente, en mi carácter de representante legal del edificio NEREA, ubicado en el barrio Umíña 2, Calle 6 - vía Barbasquillo de la ciudad y cantón Manta:

- Que el departamento inscrito como unidad S7C, Estacionamiento 19 y Bodega 7, tienen cancelados todos los valores en concepto de expensas comunes, fondo de reserva y otros haberes con el condominio hasta la presente fecha.

Atentamente,

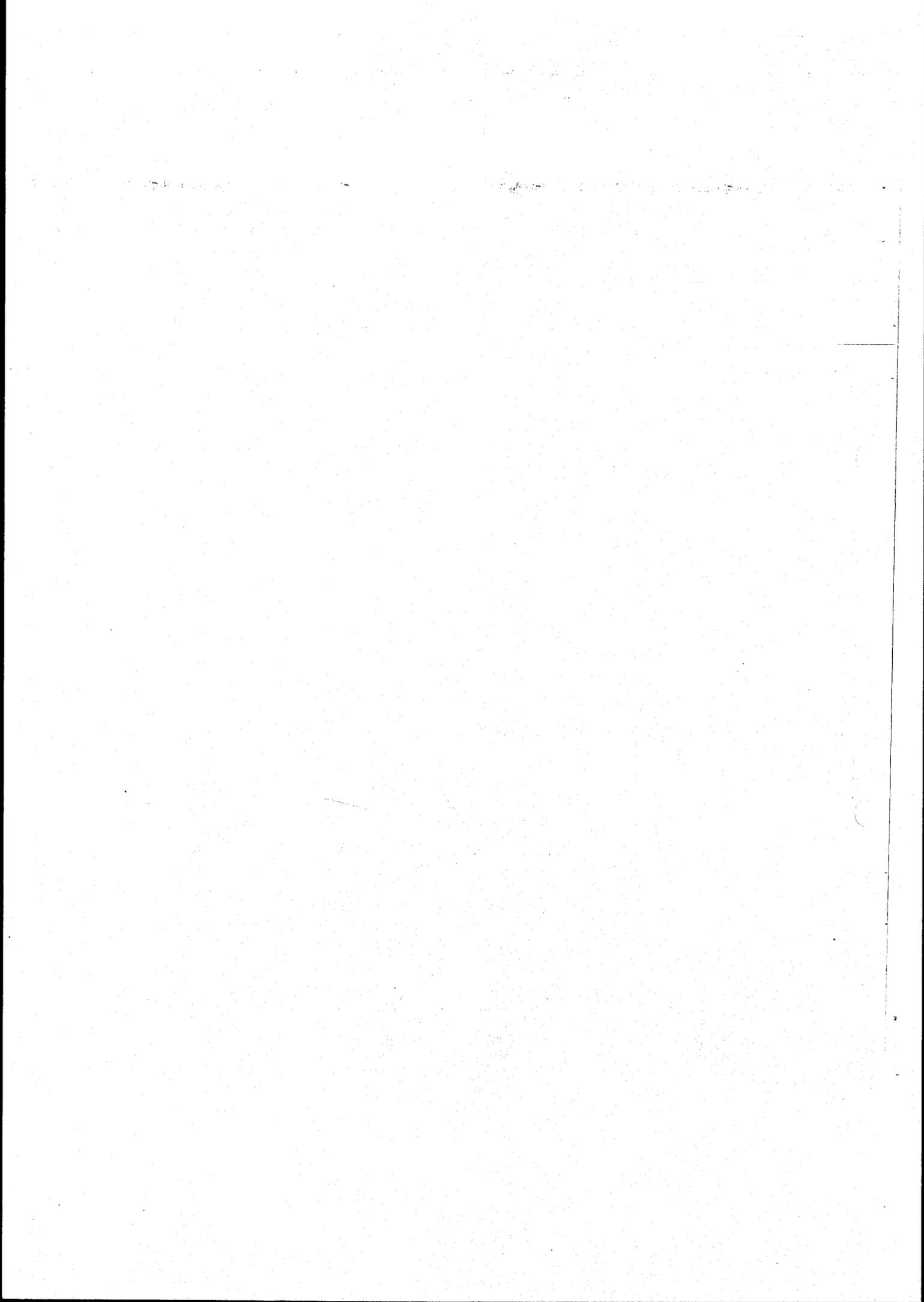
FRANKLIN HUMBERTO HEREDIA GARCÍA

C.I.#130915240-1

Administrador

Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador

Dirección: Barrio Umíña 2, vía Barbasquillo - Manta Ecuador  
Telf: 09 9 446-3257





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: 1. 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, intermediación, buena fe y confianza legítima";

NOTARIA, PUBLICA SEGUNDA  
MOCACHE  
CANTÓN MANTUA  
ABG. Tito A. Chávez Mendoza  
N.S. A. 11.11.11

Ing. Jaime Estrada Bonilla

Dirección: Calle 10 de Agosto  
Teléfonos: 2011471, 2011472, 2011473  
Fax: 2011712  
Casilla: 1008991  
Cantón Mantua  
Provincia El Oro



*Que*, el artículo 11.42 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 "Umiña 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 "Umiña 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

Abg. Tito A. Chacón Méndez



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 suscrito; 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 ATIAGA & 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



Patriciag.  
Trámite No. 2254

SECRETARÍA GENERAL  
MANTAS  
Abg. Tito A. Chávez Mendez  
Nº 10-01-100-11

Ing. **Benítez**  
Encargada

Dirección: Calle 9 y Av. 10  
Teléfonos: 2611 471 / 2611 473 / 2611 578  
Fax: 2611 714  
Casilla: E-00-4552  
E-mail: [rechm@cantonmanta.gov.ec](mailto:rechm@cantonmanta.gov.ec)  
Web: [www.cantonmanta.gov.ec](http://www.cantonmanta.gov.ec)



## 8. REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO NEREA

### CAPITULO I: DEL REGIMEN 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 al 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 alcuota 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





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 y sus anexos:

- a) Terreno de 1.666,50m<sup>2</sup> 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:

N°	Uso / Denominación	% GASTO	N°	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



Encargado  
 MANTA  
 ECUADOR

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: EDIFICIO NEREA

N°	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 25	0.14
24	Bodega 26	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

N°	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

Art. 12. Las tasas por los servicios públicos usados en los bienes comunes deberán ser cobrados 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

OFICINA JURÍDICA SYBUNDA  
RECONSTRUCCIÓN  
CALLE CHOCAY MEMBRILLO  
N° 1101

ARQ. JOSÉ ATIAGA OLÍAS

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) Exigir 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.


  
 GOBIERNO AUTÓNOMO DEL DISTRITO DE SANTO DOMINGO
   
 MUNICIPALIDAD DEL DISTRITO DE SANTO DOMINGO
   
 AREA CONTROL URBANO
   
 DIR. DE PLANEAMIENTO URBANO

Mónica Segura
   
 Encargada
   
 de la Oficina
   
 de Asesoría
   
 Jurídica
   
 y
   
 de
   
 Control
   
 de
   
 Calidad

Mónica Segura
   
 Encargada
   
 de la Oficina
   
 de Asesoría
   
 Jurídica
   
 y
   
 de
   
 Control
   
 de
   
 Calidad



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.

- m) 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

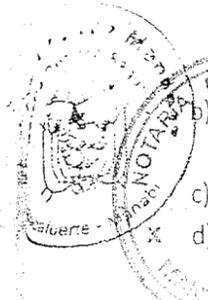
Art. 16. Cada copropietario está obligado a:

- a) Contribuir, en la medida de su respectiva alcuota, 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 comunes, 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.

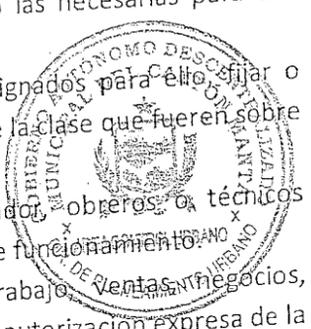
#### CAPITULO VI: DE LAS PROHIBICIONES PARA LOS COPROPIETARIOS Y USUARIOS DEL EDIFICIO RESPECTO AL USO DE LOS BIENES COMUNES Y EXCLUSIVOS

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 sustancias 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, fijar 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, ventas, 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) Realizar venta o arriendo un bien exclusivo sin previa comunicación escrita otorgada al Administrador, en la que certifique que está al día en el pago de sus obligaciones con el edificio, de acuerdo a este Reglamento.



**CAPÍTULO 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.



- a) Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del Administrador.
- b) Imposición de una multa de hasta un salario mínimo vital.
- c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de la ciudad. Esta acción será autorizada por la asamblea general.
- d) Sometimiento al cobro de expensas impagas, por vía ejecutiva, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal, para quienes no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias y extraordinarias impuestas por la asamblea general.

#### CAPITULO VIII: DEL GOBIERNO, ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN LEGAL DEL EDIFICIO

- Art. 19. El gobierno, dirección, administración y representación legal del edificio estarán a cargo de la Asamblea de Copropietarios, su Presidente, y el Administrador. Asimismo estarán a cargo de la aplicación del presente reglamento interno.
- Art. 20. La administración del edificio no tendrá fines de lucro.
- Art. 21. El Reglamento interno y sus reformas posteriores deberán ser aprobados por el voto de por lo menos las dos terceras partes de los copropietarios. El administrador deberá protocolizar el Reglamento en una notaría del cantón e inscribirlo en el Registrador de la Propiedad respectivo. Cumplidas estas formalidades, el Reglamento tendrá fuerza obligatoria sobre terceros adquirentes a cualquier título.
- Art. 22. El Administrador será el representante legal del edificio.



#### CAPITULO IX: DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

- Art. 23. La Asamblea de Copropietarios es la autoridad suprema que se compone de los copropietarios, o sus representantes o mandatarios reunidos bajo las condiciones establecidas en el artículo 40 del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal. Los copropietarios concurrirán personalmente a las asambleas o podrán hacerse representar por otro copropietario mediante una carta de autorización enviada al administrador. La carta podrá ser física o electrónica.
- Art. 24. Cada copropietario tendrá derecho a voz y voto, en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que le corresponda. Para ejercer el derecho a voto dentro de las asambleas los copropietarios deben estar al día en sus pagos de cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, intereses de mora y otros valores establecidos.
- Art. 25. Los arrendatarios o inquilinos que no son copropietarios no podrán participar de la Asamblea de Copropietarios, a excepción de estar autorizados mediante la carta de autorización descrita en el Art. 23., en cuyo caso tendrán voz y voto.
- Art. 26. La Asamblea estará presidida por un presidente designado por la misma Asamblea. Actuará como Secretario el Administrador. En caso de ausencia del administrador, se nombrará un Secretario ad hoc.
- Art. 27. La Asamblea tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las ordinarias se realizarán una vez por año calendario, y dentro de los tres primeros meses de cada año.

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 el uso 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.



PARA LA FIRMADA SECRETARÍA  
 MANABÍ



Efectuar las convocatorias a sesiones de Asamblea en forma física y electrónica a los copropietarios, según el Art. 28. de este reglamento.

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.

Realizar gastos de cuantías superiores a USD 2.500. Para cuantías entre USD 501 y USD 2.499, requerirá de aprobación escrita del Presidente.

Celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y otros.

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 a los copropietarios, exonerados de multas y otros sistemas de recaudación de los copropietarios, realizar una gestión



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: EDIFICIO NEREA  
 SUSANITA  
 Atenciones  
 (6) Encargada



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 fiel y oportunamente 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 afectará 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.









REPUBLICA DEL ECUADOR

DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACION Y CEDULACION

095528070-6

CEDULA DE  
IDENTIDAD EXT.  
NOMBRES Y APELLIDOS  
HENSCHEL  
MARGARET ANN  
LUGAR DE NACIMIENTO

Canada  
Rosemary (Alberta)  
FECHA DE NACIMIENTO 1942-10-17  
NACIONALIDAD CANADIENSE  
SEXO F  
ESTADO CIVIL CASADA  
STUART ELMER  
HENSCHEL



INSTRUCCION INICIAL	TIPO DE OCUPIACION LAB. PERM. POR LA LEY	V2233/2222
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA(S) ES		
MURRAY MACKENZIE ALEXANDER		
APELLIDOS Y NOMBRES DEL(A) ESPOSA		
HOSLER GENEVA EILEEN		
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION		
GUAYAQUIL		
2013-02-02		
FECHA DE EXPIRACION		
2023-02-02		

*99*  
D. Carlos C. Méndez  
Notario Público Cuarta Circunscripción  
Quito - Ecuador

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL,  
IDENTIFICACIÓN Y CÉDULACIÓN

DE 130641318-6  
CIUDADANÍA  
APELLIDOS Y NOMBRES  
MOLINA JOZA  
PAUL ANDRES  
LUGAR DE NACIMIENTO  
MANABI  
MANTA  
FECHA DE NACIMIENTO: 1985-09-04  
NACIONALIDAD: ECUATORIANA  
SEXO: M  
ESTADO CIVIL: Casado  
ANDREA NATALY  
DELGADO CEVALLOS

INSTRUCCIÓN SUPERIOR  
PROFESIÓN / OCUPACIÓN: ABOGADO  
V4443V3442  
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: MOLINA JOSE GONZALO  
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: JOZA MEJIA LAURA CELESTE  
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: MANTA 2011-10-03  
FECHA DE EXPIRACION: 2021-10-03

DIRECTOR GENERAL  
FIRMA DEL CEDULADO

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

007  
007 - 0117 1306413186  
NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA  
MOLINA JOZA PAUL ANDRES

MANABI  
PROVINCIA MANTA  
CANTÓN  
CIRCUNSCRIPCIÓN MANTA  
PARROQUIA SANTA MARTA ZONA  
f.) PRESIDENTE/E DE LA JUNTA



REPUBLICA DEL ECUADOR

NOTARIA PUBLICA CUARTA  
DEL  
CANTON MANTA

**TESTIMONIO DE ESCRITURA**  
PODER ESPECIAL

**De** \_\_\_\_\_

**Otorgada por** SEÑORA LORI HOPE LEIMAN

**A favor de** ABG. PAUL ANDRES MOLINA JOZA, Y DR. JOSE  
GONZALO MOLINA MENENDEZ.-

**Cuantía** INDETERMINADA

**Autorizado por la Notaria**  
**ABG. ELSYE CEDEÑO MENÉNDEZ**

Elsye Cedeño Menéndez  
Cuarta Encargada  
Ecuador

PRIMER

2013.13.08.04.P01545

**Registro** \_\_\_\_\_ **No.** \_\_\_\_\_

Manta, a 14 de FEBRERO de 2013

**Abg. Elsy Cedeño Menéndez**  
NOTARÍA PÚBLICA CUARTA DEL CANTÓN MANTA

Oficina: Edificio CHANG, Avenida 2 y Calle 10  
Telefax: 2613-090  
Frente a la Plazoleta Azúa, junto a la CASA JUDICIAL  
**MANTA - MANABÍ - ECUADOR**

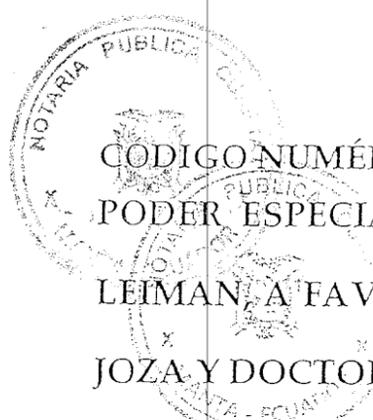
2013.13.08.04.P1545

CODIGO NUMÉRICO:

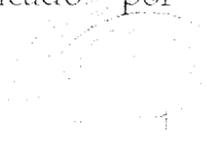
PODER ESPECIAL, QUE OTORGA:- LA SEÑORA LORI HOPE LEIMAN A FAVOR DEL: ABOGADO PAÚL ANDRES MOLINA JOZA Y DOCTOR JOSÉ GONZALO MOLINA MENENDEZ.

CUANTIA: INDETERMINADA

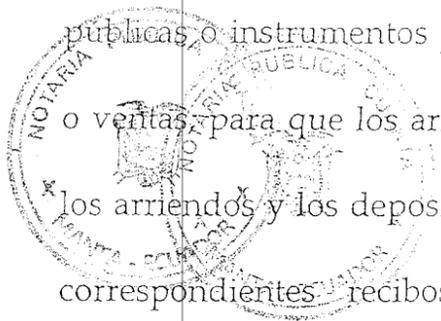
En la ciudad de Manta, cabecera del cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy, Jueves, catorce de Febrero del año dos mil trece, ante mi, Abogada ELSYE CEDEÑO MENENDEZ, Notaria Encargada de la Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, mediante Acción de Personal número 128-UP-CJM-12-CC, otorgada por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Manabí, de fecha dieciséis de enero del año dos mil doce, comparece el Señora LORI HOPE LEIMAN a quien en lo posterior se la tendrá como LA PODERDANTE Y/O MANDANTE. LA MANDANTE, es mayor de edad, de estado civil soltera, de nacionalidad Estadounidense, domiciliada en Estados Unidos y de tránsito por esta ciudad de Manta, hábil y legalmente capaz para contratar y obligarse a quien de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido su pasaporte que corresponde a los números 483347609, documento debidamente certificado por



Abogada ELSYE CEDEÑO MENENDEZ  
Notaria Encargada de la Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, Ecuador



mí y que agrego a esta escritura. Bien instruida en el objeto y resultado de esta escritura de PODER ESPECIAL, con amplia libertad me presenta una minuta para que sea elevada a Escritura Pública, cuyo texto es el siguiente: SEÑORA NOTARIA.- En el registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar una de PODER ESPECIAL, al tenor de las siguientes cláusulas. PRIMERA: COMPARECIENTE.- Comparece la Señora LORI HOPE LEIMAN, a quien en lo posterior se lo tendrá como LA PODERDANTE Y/O MANDANTE; quien por sus propios derechos, libre y voluntariamente, tiene a bien conferir como efectivamente confiere, PODER ESPECIAL, amplio y suficiente cual en derecho se requiere, a favor del Señor Abogado PAUL ANDRES MOLINA JOZA, y DOCTOR JOSE GONZALO MOLINA MENENEZ, domiciliados en la ciudad de Manta, a quienes para efectos del presente PODER ESPECIAL se les podrá llamar LOS MANDATARIOS, para que en nombre y representación de la MANDANTE, en forma individual, o conjunta puedan adquirir, vender bienes muebles e inmuebles, firmar promesas de compraventa, reciliarlas, todos los bienes propios de la MANDANTE, en todo el territorio ecuatoriano; pagar o recibir su valor, suscribir las escrituras



publicas o instrumentos privados en relación con dichas adquisiciones o ventas, para que los arrienden o los de en anticresis; para que cobre los arriendos y los depositen en las cuentas bancarias, suscribiendo los correspondientes recibos de pagos; renueven los contratos de arrendamientos y en caso de incumplimiento de pago de los arriendos de los inquilinos procedan a demandarlos en sus nombres solicitando el desahucio respectivo; además pueda obtener la inscripción ante el registro de la propiedad. Facultándoles para que suscriba cualquier documento que sea necesario en cumplimiento del mandato; para hacer obras nuevas, para rendir y exigir rendición de cuentas; censurarlas, aprobarlas e impugnarlas; especialmente **LOS MANDATARIOS** quedan autorizados para suscribir ante Notario Público de cualquier parte del país las escrituras de compraventa de los inmuebles que llegaren a adquirir o vender **LA MANDANTE** en todo el territorio ecuatoriano. Asimismo, **LOS MANDATARIOS**, quedan autorizados para que a nombre de la **MANDANTE** puedan aperturar cuentas de ahorros, corrientes o realizar cualquier tipo transacción bancaria que **LA MANDANTE** requieran ante cualquier entidad financiera del territorio ecuatoriano; en fin realizar todos los trámites administrativos, judiciales y extrajudiciales, ante las autoridades

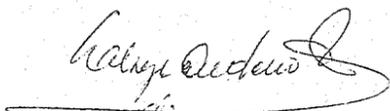
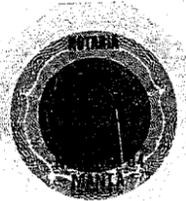
*Al docto. Sr. Notario Público de Cotacachi, Ecuador, para que suscriba el presente instrumento en cumplimiento del mandato conferido.*

3

locales, provinciales o nacionales en relación a las propiedades de la MANDANTE, sin que la ausencia del PODERDANTE O MANDANTE constituya obstáculo alguno para que se dé fiel cumplimiento a este mandato. LAS DE ESTILO.- Usted Señor Notario, se dignará agregar las demás cláusulas de estilo para la validez de este instrumento.- Minuta firmada por el Abogado Paúl Molina Joza, matrícula número tres mil setecientos cuarenta y cuatro del Colegio de Abogados de Manabí.- Hasta aquí la minuta que el otorgante se afirma y ratifica en el contenido íntegro de la minuta inserta, la misma que queda elevada a escritura pública, con el valor legal. Se cumplieron los preceptos legales. Leída esta escritura al otorgante por mí, la Notario, de principio a fin, en alta y clara voz, la firman en unidad de acto. Doy Fé.- *g*



Lori Hope Leiman  
Pasaporte No. 483347609



La Notaria (E).- *g*

ES DEFE



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
SECRETARÍA NACIONAL DE REGISTRO CIVIL  
EQUILIBRIO



1306413186  
C.I.  
CIVILIDAD  
MOLINA JOZA  
PAUL ANDRES  
LUGAR DE NACIMIENTO  
MANABI  
MANTA  
FECHA DE NACIMIENTO 1985-09-04  
NACIONALIDAD ECUATORIANA  
SEXO M  
ESTADO CIVIL Casado  
ANDREA NATALY  
DELGADO CEVALLOS



INSTITUCION SUPERIOR PROFESION/OCCUPACION ABOGADO

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
MOLINA JOSE GONZALO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
JOZA MEJIA LAURA CELESTE

LUGAR Y FECHA DE EMISION  
MANTA  
2011-10-03

FECHA DE EXPIRACION  
2017-10-03

V4443V3442



000185392

*Paul Andres Molina Joza*

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
CERTIFICACION DE EMISION  
COMUNIDAD POPULAR MANTANITA

128-0059 NÚMERO  
1306413186 CEBULA

MOLINA JOZA PAUL ANDRES

MANABI MANABI  
PROVINCIA MANTA  
MANTA CANTON  
PARROQUIA ZONA

SECRETARÍA NACIONAL DE REGISTRO CIVIL

ESTAS 04 FOJAS ESTÁN  
RUBRICADAS POR MÍ  
Ab. Elsy Cedeño Menéndez *Ej*



CONFORME CON SU ORIGINAL, CONSTANTE EN EL PROTOCOLO  
A MI CARGO, AL QUE ME REMITO. A PETICION DE PARTE  
INTERESADA, CONFIERO ESTE PRIMER TESTIMONIO, ENTREGADO  
EL MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO - CODIGO NUMERICO :  
2013.13.08.04.P01545. DOY FE. *Ej*



*Elsy Cedeño Menéndez*  
Ab. Elsy Cedeño Menéndez  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador

*Ej*  
Ab. Elsy Cedeño Menéndez  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador



ESTAS 31 FOJAS ESTÁN  
RUBRICADAS POR MI  
Ab. Elsy Cedeño Menéndez *ef*

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 :

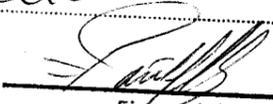
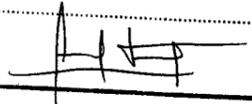
2013.13.08.04.P2787.D0Y FE.- *ef*

*Elsy Cedeño Menéndez*  
*ef*

**Ab. Elsy Cedeño Menéndez**  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador



04-12-12 10:28

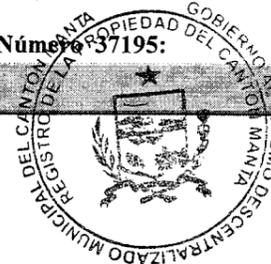
Dirección de Avaluos Catastro y Registros		<b>FORMULARIO DE RECLAMO</b>  <b>Muy Ilustre Municipio de SAN PABLO DE MANTA</b> Calle 9 y Av. 4 Teléf: 2611-471 - 2611-479 Fax: 2611-714 Correo Electrónico: mimm@manta.gov.ec	
Cedula			
Clave Catastral	1160513105.		
Nombre:	Atiaga.		
		Rubros:	
Impuesto Principal			
Solar no Edificado			
Contribucion Mejoras			
Tasa de Seguridad	tel. 0998831252.		
Reclamo: C.A. Compravente			
Para directo			
		 Firma del Usuario	
Informe Inspector:		Fecha:	
<hr/> Firma del Inspector			
Informe Tecnico:		Fecha:	
(para imprimir en el oficio de Avaluos)			
		 Firma del Tecnico	
Informe de aprobacion:		Fecha: 05/12/2012	
<hr/> Firma del Director de Avaluos y Catastro			
		Fecha:	



Conforme a la solicitud Número: 95952, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 37195:

**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:**

1160513105.

3.9. Sexta Planta Alta (Piso 7): Esta ocupada por cuatro (4) departamentos denominados D7A, S7B, S7C, Y D7D. además de las respectivas áreas comunes de circulación peatonal.  
 3.9.3.DEPARTAMENTO S7C DEL EDIFICIO NEREA, ubicado en la Manzana J, de la Urbanización "Umiña II" de la parroquia y Cantón Manta. DEPARTAMENTO S7C Por arriba: lindera con departamento D8B en 69,95m2. Por abajo: lindera con departamento S6C en 69,95m2. Por el norte: lindera con vacío hacia retiro posterior de oeste a este en 3,86m. Por el sur: lindera con vacío hacia retiro frontal de oeste a este en 5,52m Por el este: lindera de norte a sur con departamento S7B en 15,60m. Por el oeste: lindera con vacío hacia retiro posterior de norte a sur en 0,37m, con departamento D7D en 3,81m, con ducto de instalaciones en 1,90m, con área común de circulación en 2,50m, con ducto de instalaciones en 0,75m, con área común escalera en 4,30m y con vacío hacia retiro frontal en 1,94m Área: 69,95m2. Nota: dentro de las medidas y linderos se incluye el área de terraza con 12,20m2. . DEPARTAMENTO S7C- tiene un Nivel; 18.36 Área Neta: 69.95 Alícuota %. 0,0157 Área de terreno. 26.13 Área Común. 45.55 Área Total. 115.50. 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. 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 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	80-000000042383	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 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. 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.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
---------	-----------------	-------------------------	--------------	-----------

Certificación impresa por: MARC

Ficha Registral: 37195

Página: 2 de 4



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	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	80-000000046696	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	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	80-000000046696	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:
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: 12:30:28 del jueves, 29 de noviembre de 2012



A petición de: *Ab Juan Pajuna Jaza*

VALOR TOTAL PAGADO POR EL CERTIFICADO: \$ 7

Elaborado por: *Maria Asunción Cedeño Chávez*  
130699882-2

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



**Abg. Jaime E. Delgado Intriago**  
Firma del Registrador

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



CORPORACIÓN NACIONAL DE ELECTRICIDAD  
REGIONAL MANABI

Manta, 30 de Octubre del 2012.

### CERTIFICACIÓN

A petición del interesado, tengo a bien **CERTIFICAR**, que la **COMPAÑÍA ATIAGA ITURBIDA C.A** con número de **RUC 1792005213001** se encuentra registrada como usuario de **CNEL REGIONAL MANABI** en el sistema Comercial SICO, con número de servicio **677674** por el cual **NO** mantiene deuda con la Empresa.

La interesada puede hacer uso de la presente **CERTIFICACIÓN** para sus intereses.

Atentamente,

Ing. Renato Álvarez.  
ATENCIÓN AL CLIENTE

CNEL S.A.  
ATENCIÓN AL CLIENTE

