| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2014 | 13 | 08 | 02 | P01434 |

COMPRAVENTA

QUE OTORGA LA SEÑORA HEATHER ANNETTE BAKER

A FAVOR DE LOS CONYUGES SEÑOR JOSÉ OSWALDO VITERI

MARTÍNEZ Y SEÑORA NARCISA LILIANA JASMINA GUILLEN

CEDEÑO

CUANTÍA: USD $ 66,576,61

DI (2) COPIAS

(GD)

[illegible]

En la ciudad de San Francisco de Milagro, cabecera del cantón Milagro, Provincia del Guayas, República del Ecuador, el día de hoy miércoles diez (10) de Diciembre de dos mil catorce, ante mí ABOGADA MARCELA INES GANCHOZO MONCAYO, NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA comparecen por una parte la señora HEATHER ANNETTE BAKER de estado civil divorciada por sus propios y personales derechos, en calidad de "VENDEDORA"; y, por otra parte, los cónyuges señor Doctor JOSÉ OSWALDO VITERI MARTÍNEZ y señora NARCISA LILIANA JASMINA GUILLEN CEDEÑO, de estado civil casados entre sí, por sus propios y personales derechos, y por los que les corresponde de la sociedad conyugal por ellos formada, en calidad de "COMPRADORES". Además interviene a petición de la señora Heather Annette Baker el [illegible] por el [illegible] de la mancomunidad [illegible] de Nacido de [illegible]

[illegible]
116291362-7
[illegible]

con el numero cinco del artículo veintinueve de la Ley Notarial, realiza la debida traducción verbal del texto de esta escritura, quien es de estado civil soltero y entendido en el idioma inglés; bien instruidos por mi la Notaria, sobre el objeto y resultados de esta escritura pública a la que proceden de una manera libre y voluntaria.- Los comparecientes declaran ser de nacionalidad Canadiense la primera y ecuatorianos los demás, mayores de edad, domiciliados en esta ciudad de Manta, legalmente capaces para contratar y obligarse a quienes de conocer doy fe en razón de haberme exhibido sus documentos de identificación cuyas copias certificadas se adjuntan como habilitantes; Y, me piden que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me presentan, cuyo tenor literal que transcribo íntegramente a continuación es el siguiente: **SEÑORITA NOTARIA:** En el Registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase incorporar una de compraventa, al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen a la celebración de la presente escritura pública de compraventa, por una parte, la señora HEATHER ANNETTE BAKER, de estado civil divorciada, por sus propios y personales derechos, en calidad de "VENDEDORA"; y el señor ANDRES ALEJANDRO CAMACHO VILLASEÑOR, de estado civil soltero, en calidad de Intérprete, de conformidad al Artículo veintinueve numeral cinco de la Ley Notarial en vigencia; y, por otra parte, los cónyuges señor JOSE OSWALDO VITERI MARTÍNEZ y señora NARCISA LILIANA GUERRÓN CEDEÑO, de estado civil casados entre sí, por sus propios y personales derechos, y por los que les corresponde de la sociedad conyugal por ellos formada, en calidad de "COMPRADORES", domiciliados en esta ciudad de Manta, legalmente capaces para contratar y obligarse, quienes en forma libre y voluntaria, celebran y suscriben el presente contrato. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.- Dos punto Uno.** "La señora HEATHER ANNETTE BAKER, en su estado civil de divorciada adquirió el [illegible] número CINCO y DNEAL JOSAMHE [illegible] número [illegible]

ONCE, del edificio denominado "R.O. SUITES" ubicado en la Floresta (Barbasquillo) de la Parroquia y Cantón Manta, por compra al señor Ricardo Orley Zambrano Suárez, mediante escritura pública celebrada el diez (10) de Septiembre del año dos mil trece (2013), ante la Notaria Pública Primera Encargada del Cantón Manta, Abogada Vielka Reyes Vinces, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el veintisiete (27) de Septiembre de dos mil trece (2013). EL DEPARTAMENTO NÚMERO ONCE - (99,35 m2) Está conformado por sala comedor, cocina, lavanderia, dos medio baños, dos dormitorios y dos balcones y contiene los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Lindera con terraza común en noventa y nueve coma treinta y cinco metros cuadrados (99,35 m2. POR ABAJO: Lindera con Departamento siete (7) en noventa y nueve coma treinta y cinco metros cuadrados (99,35 m2) POR EL SUR: Lindera con area comun hall, partiendo desde el Este hacia el Oeste en uno coma ochenta y cinco metros (1,85 m), desde este punto gira hacia el Norte en cero coma diez metros (0,10m) desde este punto gira hacia el Oeste en ocho coma diez metros (8,10 m); POR EL NORTE: Lindera con un vacio hacia área común circulacion, partiendo desde el Este hacia el Oeste este dos coma noventa y cinco metros (2,95 m), desde este punto gira hacia el Sur en cero coma sesenta metros (0,60 m), desde este punto gira hacia el Oeste en dos coma sesenta y cinco metros (2,65m.) desde este punto gira hacia el Noroeste en linea curva en cero coma noventa y cuatro metros (0,94m.) desde este punto gira hacia el Oeste en uno coma treinta metros (1,30m.) desde este punto gira hacia el Norte en cero coma cuarenta metros (0,40m.), desde este punto gira hacia el Oeste en dos coma quince metros (2,15m.) desde este punto gira hacia el Suroeste en linea curva en uno coma veintiséis metros (1,26m.), desde este punto gira hacia el Sur en cero coma cuarenta y cuatro metros (0,44m.) desde este punto gira hacia el Este en cero coma treinta metros (0,30m.); POR EL ESTE: Lindera con vacio hacia área común circulación, partiendo desde el Norte hacia el Sur en linea curva en tres coma noventa y siete metros

(3,97m.), desde este punto gira hacia el Oeste en cero coma cincuenta y nueve metros (0,59m.), desde este punto gira hacia el Sur en dos metros (2,00m.), desde este punto gira hacia el Este en cero coma treinta y cinco metros (0,35m.), desde este punto gira hacia el Sur en cuatro coma veinte metros (4,20m.); POR EL OESTE: Lindera con departamento diez y área común pozo de luz en nueve coma cero un metros (9,01m.) Área total de noventa y nueve coma treinta y cinco metros cuadrados (99,35m2). EL DEPARTAMENTO ONCE, tiene un área neta (metros cuadrados): Noventa y nueve coma treinta y cinco (99,35) Alícuota por ciento cero coma cero ochocientos veintiocho (0,0828). Área de terreno (metros cuadrados): setenta y uno coma ochenta y nueve (71,89), Área común (metros cuadrados): setenta y seis coma sesenta y dos (76,62). Área Total (metros cuadrados): ciento setenta y cinco coma noventa y siete (175,97).- ESTACIONAMIENTO NÚMERO E-ONCE DEL EDIFICIO "R.O. SUITES".- Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Lindera con vacío en trece coma sesenta y un metros cuadrados (13,61m2); Por ABAJO: Lindera con terreno del edificio en trece coma sesenta y un metros cuadrados (13,61m2); POR EL ESTE: Lindera con área circulación comunal en dos coma setenta y cinco metros (2,75m.); POR EL OESTE: Lindera con área comunal administrativa en dos coma setenta y cinco metros (2,75m.); POR EL NORTE: Lindera con Estacionamiento E diez en cuatro coma noventa y cinco metros (4,95m.) POR EL SUR: Lindera con estacionamiento E doce en cuatro coma noventa y cinco metros (4,95m.). Con un área de trece coma sesenta y un metros (13,61m.) El Estacionamiento E once, tiene un área neta (metros cuadrados) trece coma sesenta y uno (13,61). Alícuota por ciento cero coma cero ciento trece (0,0113). Área de terreno (metros cuadrados) nueve coma ochenta y cinco (9,85). Área común (metros cuadrados) diez coma cincuenta (10,50). Área total (metros cuadrados) veinticuatro coma once (24,11) **Dos punto dos.** A su vez, el señor RICARDO ORLEY ZAMBRANO SUAREZ, soltero,

11624/3011

adquirió el lote de terreno donde se encuentra construido el edificio antes descrito, por compra a los señores JOSEFA AMELIA MURILLO LOOR y RICARDO ABDALA SUAREZ LOPEZ, mediante escritura pública celebrada en la Notaría Cuarta del Cantón Manta con fecha seis de Febrero de dos mil doce e inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo Cantón el diecisiete de Febrero de dos mil doce, bajo el número quinientos ochenta. **Dos punto tres.-** El Edificio RIO SUITES, fue declarado bajo régimen de Propiedad Horizontal, mediante escritura pública celebrada el veinticuatro de mayo de dos mil trece, en la Notaría Primera del Cantón Manta, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, el veintisiete de Junio de dos mil trece. Con fecha veinte y tres de mayo de dos mil trece, en la Notaría Primera del Cantón Manta, se protocolizaron los planos del edificio y se inscribieron en el Registro de la Propiedad el veintiocho de junio de dos mil trece. **TERCERA: COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes expuestos, los señores HEATHER ANNETTE BAKER [illegible] en propiedad exclusiva y plena propiedad a favor de los [illegible] señores JOSE OSWALDO VITERI MARCILLO [illegible] NARCISA ELIANA VASMINA CHILCHA VALDIVIEZO el DEPARTAMENTO número ONCE y ESTACIONAMIENTO número ONCE del edificio denominado "RIO SUITES" ubicado en la Floresta (Barbasquillo) de la Parroquia y Cantón Manta, que ha sido previamente individualizado en la cláusula anterior, tanto en su ubicación como en sus especificaciones, linderos y [illegible] **CUARTA: PRECIO.-** El justo precio que las partes libremente acuerdan por el Departamento número once y el Estacionamiento número once del edificio denominado "RIO SUITES" materia de este contrato es el de SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON SESENTA Y UN CENTAVOS DE DOLAR (USD$ 66.576,61), los mismos que son pagados al momento de la suscripción de la presente escritura pública al contado y en moneda de curso legal, que [illegible]

renunciando inclusive a la acción por lesión enorme. **QUINTA: TRANSFERENCIA DE DOMINIO.-** Por lo tanto, la vendedora transfiere a favor de los compradores el derecho de dominio uso, goce y posesión, del Departamento número once y del Estacionamiento número E-once del Edificio denominado "R.O. SUITES", sin reservas de ninguna clase y tal como fue adquirido con todas las entradas y salidas. A pesar de señalarse superficies, dimensiones, alícuotas y linderos la compraventa se la realiza como cuerpo cierto.- **SEXTA: SOMETIMIENTO.-** "Los Compradores declaran expresamente que se sujeta y se someten a las disposiciones de la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal, y al Reglamento Interno de Copropietarios, que por conocerlas las aceptan. **SÉPTIMA: GRAVÁMENES.-** La vendedora declara que el Departamento número once y el Estacionamiento número E-once del Edificio denominado "R.O. SUITES", materia de la presente compraventa no se encuentran embargados, hipotecados, ni prohibidos de enajenar, por lo que no existe limitación alguna del dominio, de conformidad con los certificados del Registro de la Propiedad que se adjuntan como documentos habilitantes. **OCTAVA: SANEAMIENTO.-** La vendedora se obliga al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de Ley. **NOVENA.- GASTOS.-** Todos los gastos e impuestos que ocasione la celebración de la presente escritura, hasta su inscripción y registro serán de cuenta de los compradores, a excepción de la Plusvalía que en caso de haberla será de [illegible] la vendedora. **DÉCIMA.- FACULTAD PARA LA [illegible]ÓN.-** La vendedora, por este acto, faculta a los compradores [illegible] realizar todos los trámites para perfeccionar la compraventa [illegible] contrato, hasta la inscripción de la misma en el Registro de la [illegible]ión Manta. **DÉCIMA PRIMERA.- ACEPTACIÓN Y [illegible].-** Las partes aceptan y se ratifican en el contenido de este [illegible] acuerdo a las estipulaciones pactadas y a sus intereses [illegible] **[illegible]ADA.- RESOLUCIÓN Y SANEAMIENTO.-** En caso de

existir controversias que se deriven de la presente escritura pública los comparecientes se someten a los jueces competentes del cantón Manta y al trámite ejecutivo o verbal sumario a elección del actor. **LA DE ESTILO.-** Usted Señorita Notaria se servirá agregar las demas formalidades de estilo para la plena validez del presente instrumento. (firmado) Abogada Martha Cecilia Ganchozo Moncayo, portadora de la matrícula profesional número doce mil quinientos sesenta y nueve del Colegio de Abogados del Guayas - HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA, a minuta que queda elevada a escritura pública con todo el valor legal - Para el otorgamiento de la presente escritura pública, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere y, leída que les fue a los comparecientes íntegramente por mi la Notaria en alta y clara voz de principio a fin y por el intérprete, aquellos se afirman y ratifican en el total contenido y para constancia firman junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe -

f) Sra. Heather Annette Baker
Pasaporte CAN GF313592

f) Sr. Andres Alejandro Ganucho Villascñor
c.c. 1312783056
intérprete

f) Sr. José Oswaldo Viteri Martinez
c.c. 1704947080

Dj Sra. Narcisa Liliana Jasmina Guillén Cedeño
c.c. 130216879-2

Ab. Martha Inés Ganchozo Moncayo
NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

Signature of bearer · Signature du titulaire

PASSPORT
PASSEPORT

GF313592

BAKER

HEATHER ANNETTE

CANADIAN/CANADIENNE

05 AUG /AOÛT 68

EDMONTON

P<CANBAKER<<HEATHER<ANNETTE<<<<<<<<<<<<<<<<<<
GF313592<0CAN6808057F2307046<<<<<<<<<<<<<<<04

REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

131278308-5

CÉDULA DE CIUDADANÍA

APELLIDOS Y NOMBRES
CAMACHO VILLAGÓMEZ ANDRES ALEJANDRO

LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
MANTA
MANTA

FECHA DE NACIMIENTO: [illegible]

NACIONALIDAD ECUATORIANA

SEXO M

ESTADO CIVIL SOLTERO

---

[illegible] ESTUDIANTE

[illegible] CO RAFAEL

[illegible]

[illegible]

[illegible]

---

018

018 - 0057
NUMERO DE CERTIFICADO

1312783085
CEDULA

CAMACHO VILLAGÓMEZ ANDRES ALEJANDRO

MANABI
PROVINCIA

MANTA
CANTON

CIRCUNSCRIPCION 1
MANTA
PARROQUIA

1
ZONA

PRESIDENTA DE LA JUNTA

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

1704947900

CÉDULA DE CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES
VITERI MARTINEZ JOSE OSWALDO
LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINCHA
QUITO
GONZALEZ SUAREZ
FECHA DE NACIMIENTO 1957-04-22
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL Casado
NARCISA L
GUILLEN DE DEBNO

SUPERIOR
MEDICO
V3333V2222

VITERI JOSE
MARTINEZ NORMA
QUITO
2012-01-20
2017-01-20

106
106 - 0033
NÚMERO DE CERTIFICADO
1704947900
CÉDULA
VITERI MARTINEZ JOSE OSWALDO
MANABI
PROVINCIA
MANTA
CIRCUNSCRIPCIÓN
MANTA
PARROQUIA
PROVINCIA DE MANABI

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

CÉDULA DE CIUDADANÍA Nº 130216879-2
APELLIDOS Y NOMBRES
GUILLEN CEDEÑO
NARCISA LILIANA JASMINA
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
PORTOVIEJO
PORTOVIEJO
FECHA DE NACIMIENTO 1967-02-20
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO F
ESTADO CIVIL Casada
JOSE
VITERI

INSTRUCCIÓN SUPERIOR
PROFESIÓN / OCUPACIÓN MEDICO
E4333V3342
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
GUILLEN JOSE
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
CEDEÑO CECILIA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
QUITO
2012-01-28
FECHA DE EXPIRACIÓN
2022-01-28

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
044
044 - 0284
NÚMERO DE CERTIFICADO
1302168792
CÉDULA
GUILLEN CEDEÑO NARCISA LILIANA JASMINA
MANABI
PROVINCIA
CIRCUNSCRIPCIÓN 1
MANTA
MANTA
CANTÓN
PARROQUIA
1
ZONA
PRESIDENTA DE LA JUNTA

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

**42260**

Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 42260:

## INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 04 de septiembre de 2013*
Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano
Clave Catastral/Rol Identificativo: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa relacionada con el DEPARTAMENTO NO. ONCE (99,35M2) DEL EDIFICIO "R. O. SUITES", ubicado en la Floresta (Barbasquillo) de la Parroquia y Cantón Manta. - Esta conformado por sala comedor cocina, lavandería, dos y medio baños, dos Dormitorios y dos Balcones y contiene los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Lindera con terraza común en 99,35m2. POR ABAJO: Lindera con departamento 7 en 99,35m2. POR EL SUR: Lindera con área común hall, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,85m. desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m desde este punto gira hacia el Oeste en 8,10m. POR EL NORTE: Lindera con 1 vacío hacia área común circulación, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2,95m. desde este punto gira hacia el Sur en 0,60m, desde este punto gira hacia el Oeste en 2,65m, desde este punto gira hacia el Noroeste en línea curva en 0,94m, desde este punto gira hacia el Oeste en 1,30m, desde este punto gira hacia el Norte en 0,40m, desde este punto gira hacia el Oeste en 2,15m, desde este punto gira hacia el Suroeste en línea curva en 1,26m, desde este punto gira hacia el Sur en 0,44m desde este punto gira hacia el Este en 0,30m. POR EL ESTE, Lindera con vacío hacia área común circulación, partiendo desde el Norte hacia el Sur en línea curva en 3,97m, desde este punto gira hacia el Oeste en 0,59m desde este punto gira hacia el Sur en 2,00m, desde este punto gira hacia el Este en 0,35m desde este punto gira hacia el Sur en 4,20m, POR EL OESTE, lindera con departamento 10 y área común pozo de luz en 9,01m. Área de 99,35m2, EL DEPARTAMENTO 11 tiene un área neta (m2): 99,35. Alícuota%: 0,0828. Área de Terreno (m2): 19,89. Área Común (m2): 76,62. Área Total (m2): 175,97 SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
08 DIC. 2014

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

| Libro | Acto | Número y fecha de inscripción | | Folio Inicial |
|---|---|---|---|---|
| Compra Venta | Protocolización de Sentencia | 1.250 | 08/07/2004 | 15.577 |
| Propiedades Horizontales | Propiedad Horizontal | 10 | 05/07/2007 | 293 |
| Planos | Planos | 15 | 05/07/2007 | 222 |
| Compra Venta | Compraventa | 508 | 17/02/2012 | 10.356 |
| Propiedades Horizontales | Constitución de Propiedad Horizont | 16 | 27/06/2013 | 989 |
| Planos | Planos | 20 | 27/06/2013 | 213 |
| Compra Venta | Compraventa | 2.975 | 27/09/2013 | 60.134 |

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

## REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 3 Protocolización de Sentencia

Inscrito el : jueves, 08 de julio de 2004

Tomo: 1 Folio Inicial: 15.577 - Folio Final: 15.582

Número de Inscripción: 1.250 Número de Repertorio: 2,795

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 23 de junio de 2004

Escritura/Juicio/Resolución: Juzgado Sexto Civil Manabi

Fecha de Resolución: miércoles, 26 de mayo de 2004

a.- Observaciones:

Protocolización de Sentencia dentro del Juicio por Cartel, seguida por la Sra. Josefa Amelia Murillo Loor sobre terreno ubicado en la Floresta Via antigua a San Mateo del Cantón Manta. La Sra. Josefa Amelia Murillo Loor, dice que viene poseyendo el terreno , ya que lo adquirió al sr. Orley Arnaldo Zambrano Cuadros, mediante Carta de Compraventa, con fecha Enero 23 de 1987, es decir hace mas de quince años, pero no consta inscrito en el Registro de la Propiedad. Por el frente con calle publica con una extensión de ciento cuarenta y cuatro metros.Por Atras, lindera con propiedad de la Urbanización Colinas del Mar en una extensión de ciento cuarenta y cuatro metros.Por el Costado Derecho lindera con propiedad particular con una extensión de treinta y un metros.Por el Costado Izquierdo lindera con propiedad particular con una extensión de Treinta y un metros.Con fecha Julio 5 del 2007, se inscribio Propiedad Horizontal - Planos sobre parte del inmueble signado como lote A, de acuerdo a la subdivisión que se adjunta en dicha Propiedad Horizontal, que tiene una sup. de 1.860 M2.Edificio denominado Yorgo II Y el lote signado como B, no entra a formar parte de la Propiedad Horizontal.

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

| Calidad | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social | Estado Civil | Domicilio |
|---|---|---|---|---|
| Adjudicador | 80-0000000000166 | Juzgado Sexto de Lo Civil de Manabi | | Manta |
| Adjudicatario | 80-0000000040466 | Murillo Loor Josefa Amelia | Soltero | Manta |



2 / 3 Propiedad Horizontal

Inscrito el : jueves, 05 de julio de 2007

Tomo: 1 Folio Inicial: 293 - Folio Final: 338

Número de Inscripción: 10 Número de Repertorio: 3,171

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 19 de junio de 2007

Escritura/Juicio/Resolución:

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

DECLARATORIA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL del Edificio denominado " Yorgo II ", Ubicado en la Floresta vía antigua a San Marco, Ciudadela Barbasquillo parroquia Manta del cantón Manta. Area total: 2,464.00 M2. De este predio se desmembra un área de terreno para la ejecución del Condominio Yorgo II, designado como Lote "A" de acuerdo a la subdivisión número 209 - 2028 de Mayor 22 de 2007 Area: 1 8 0 . 0 0 M 2

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

| Calidad | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social | Estado Civil | Domicilio |
|---|---|---|---|---|
| Propietario | 80-0000000043466 | Murillo Loor Josefa Amelia | Casado | Manta |
| Propietario | 13-04542589 | Suarez Lopez Ricardo Abdala | Casado | Manta |

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

| Libro: | No.Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
|---|---|---|---|---|
| Compra Venta: | 1254 | 08-jul-2004 | 15577 | 15582 |

4 / 5 Planos

Inscrito el : jueves, 05 de julio de 2007

Tomo: 1 Folio Inicial: 222 Folio Final: 225

Número de Inscripción: 15 Número de Repertorio: 3,172

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 19 de junio de 2007

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS del Edificio denominado " Yorgo II ", Ubicado en la Floresta vía antigua a San Marco, Ciudadela Barbasquillo parroquia Manta 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 |
|---|---|---|---|---|
| Propietario | 80-0000000043466 | Murillo Loor Josefa Amelia | Casado | Manta |
| Propietario | 13-04542589 | Suarez Lopez Ricardo Abdala | Casado | Manta |

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

| Libro: | No.Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
|---|---|---|---|---|
| Propiedades Horizontales | 10 | 05-jul-2007 | 293 | 338 |

4 / 5 Compraventa

Inscrito el: viernes, 17 de febrero de 2012

Tomo: 1 Folio Inicial: 10,356 Folio Final: 10,368

Número de Inscripción: 508 Número de Repertorio: 975

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 06 de febrero de 2012

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

[illegible]

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
08 DIC. 2014

Certificado generado por: [illegible] Fecha de generación: [illegible] Página [illegible]

POR EL FRENTE: con veintiocho metros y lindera con calle publica, POR ATRAS: con veintiocho metros y lindera con la Urbanizacion Colinas del Mar, POR EL COSTADO DERECHO, con treinta y un metros y lindera con area sobrante de los vendedores, y POR EL COSTADO IZQUIERDO, con treinta y un metros y lindera con propiedad particular, con UN AREA TOTAL DE, OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS . ( 8 6 8 . 0 0 M 2 ) .

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

| Calidad | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social | Estado Civil | Domicilio |
|---|---|---|---|---|
| Comprador | 13-07778512 | Zambrano Suarez Ricardo Orley | Soltero | Manta |
| Vendedor | 12-02394027 | Murillo Loor Josefa Amelia | Casado | Manta |
| Vendedor | 13-04542689 | Suarez Lopez Ricardo Abdala | Casado | Manta |

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

| Libro: | No.Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
|---|---|---|---|---|
| Propiedades Horizontales | 10 | 05-jul-2007 | 293 | 338 |

5 / 2 Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el : jueves, 27 de junio de 2013

Tomo: 1 Folio Inicial: 989 - Folio Final: 1,024

Número de Inscripción: 16 Número de Repertorio: 4,768

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: Jueves, 23 de mayo de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL del Edificio denominado "R.O. SUITES". De un inmueble que consiste en un lote de terreno y construccion ubicado en la FLORESTA, (Barbasquillo) Parte del Lote B, de la Parroquia y Canton Manta

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

| Calidad | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social | Estado Civil | Domicilio |
|---|---|---|---|---|
| Propietario | 13-07778512 | Zambrano Suarez Ricardo Orley | Soltero | Manta |

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

| Libro: | No.Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
|---|---|---|---|---|
| Compra Venta | 508 | 17-feb-2012 | 10356 | 10368 |

6 / 2 Planos

Inscrito el : jueves, 27 de junio de 2013

Tomo: 1 Folio Inicial: 213 - Folio Final: 216

Número de Inscripción: 20 Número de Repertorio: 4,769

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 23 de mayo de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS del Edificio denominado "R.O. SUITES". De un inmueble que consiste en un lote de terreno y

construcción ubicado en la FLORESTA. (Barbasquillo) Parte del Lote B. de la Parroquia y Cantón Manta

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

| Calidad | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social | Estado Civil | Domicilio |
|---|---|---|---|---|
| Propietario | 13-07778512 | Zambrano Suarez Ricardo Orley | Soltero | Manta |

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

| Libro: | No.Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
|---|---|---|---|---|
| Propiedades Horizontales | 16 | 27-jun-2013 | 989 | 1024 |

[3] Compraventa

Inscrito el : viernes, 27 de septiembre de 2013

Tomo: 145 Folio Inicial: 60.134 - Folio Final: 60.163

Número de Inscripción: 2.975 Número de Repertorio: 6.974

Oficina donde se guarda el original: Notaria Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 10 de septiembre de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

El Sr. Ricardo Orley Zambrano Suarez, Vende a favor de la Sra. HEATHER ANNETTE BAKER, y en calidad de Intérprete comparece el Sr. Marcos Byron Nava Granda, Compraventa relacionada con UN DEPARTAMENTO NO. ONCE y ESTACIONAMIENTO NUMERO E-11, DEL Edificio denominado "AAA SUITES", ubicado en la Floresta (Barbasquillo) de la Parroquia y 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 | 88-0089090070382 | Baker Heather Annette | Divorciado | Manta |
| Vendedor | 13-07778512 | Zambrano Suarez Ricardo Orley | Soltero | Manta |

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

| Libro: | No.Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
|---|---|---|---|---|
| Propiedades Horizontales | 16 | 27-jun-2013 | 989 | 1024 |

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP
08 DIC 2014

TOTAL DE MOVIMENTOS CERTIFICADOS:

| *Libro* | *Número de Inscripciones* | *Libro* | *Número de Inscripciones* |
|---|---|---|---|
| Planos | 2 | | |
| Compra Venta | 3 | | |
| Propiedades Horizontales | 2 | | |

***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: 13:13:41 del lunes, 08 de diciembre de 2014

A petición de:

Elaborado por : Zayda Azucena Saltos Pachay
130730043-2

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

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

Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
08 DIC. 2014

Certificado impreso por: ZaS  Ficha Registral: 422[illegible]  Página: [illegible] de [illegible]

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA

**42259**

Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número: 42259:

## INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 04 de septiembre de 2013*
Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano
Cod.Catast./Rel.Unid.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa relacionada con el ESTACIONAMIENTO NUMERO E- ONCE: DEL EDIFICIO "R. O. SUITES", ubicado en la Floresta (Barbasquillo) de la Parroquia y Cantón: Manta. Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Lindera con vacío en 13,61m2. POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio en 13,61m2. POR EL ESTE: Lindera con área circulación comunal en 2,75m. POR EL OESTE: Lindera con área comunal administrativa en 2,75m. POR EL NORTE: Lindera con Estacionamiento E 10 en 4, 95m. POR EL SUR: Lindera con Estacionamiento E 12 en 4,95M. Con un área: 13,61M2. EL ESTACIONAMIENTO E 11, tiene un área neta (m2): 13,61. Alicuota%: 0,0113. Área de Terreno (m2): 9,85. Área Común (m2): 10,50. Área Total (m2): 24,11. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE G R A V A M E N.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

| Libro | Acto | Número y fecha de inscripción | | Folio Inicial |
|---|---|---|---|---|
| Compra Venta | Protocolización de Sentencia | 1.250 | 08/07/2004 | 15.547 |
| Propiedades Horizontales | Propiedad Horizontal | 14 | 05/07/2007 | 291 |
| Planos | Planos | 15 | 05/07/2007 | 232 |
| Compra Venta | Compraventa | 508 | 17/02/2012 | 10.358 |
| Propiedades Horizontales | Constitución de Propiedad Horizont | 16 | 27/06/2013 | 489 |
| Planos | Planos | 20 | 27/06/2013 | 213 |
| Compra Venta | Compraventa | 2.975 | 27/07/2013 | 60.134 |

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

Secretaría Municipal
Registro de la Propiedad
Manta

18 DIC. 2013

46

Fecha Revisión:

Usuario: Impresión por: 7/8

3 **Protocolización de Sentencia**

Inscrito el : jueves, 08 de julio de 2004

Tomo: I Folio Inicial: 15.577 - Folio Final: 15.582
Número de Inscripción: 1.250 Número de Repertorio: 2.795
Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 23 de junio de 2004
Escritura/Juicio/Resolución: Juzgado Sexto Civil Manabi
Fecha de Resolución: miércoles, 26 de mayo de 2004

a.- Observaciones:

Protocolización de Sentencia dentro del Juicio por Cartel, seguido por la Sra. Josefa Amelia Murillo Loor sobre terreno ubicado en la Floresta Vía antigua a San Mateo del Cantón Manta. La Sra. Josefa Amelia Murillo Loor, dice que viene poseyendo el terreno , ya que lo adquirió al sr. Orley Arnaldo Zambrano Cuadros, mediante Carta de Compraventa, con fecha Enero 23 de 1987, es decir hace mas de quince años, pero no consta inscrito en el Registro de la Propiedad. Por el Frente con calle publica con una extensión de ciento cuarenta y cuatro metros.Por Atras, lindera con propiedad de la Urbanización Colinas del Mar en una extensión de ciento cuarenta y cuatro metros.Por el Costado Derecho lindera con propiedad particular con una extensión de treinta y un metros.Por el Costado Izquierdo lindera con propiedad particular con una extensión de Treinta y un metros.Con fecha Julio 5 del 2007, se inscribió Propiedad Horizontal - Planos sobre parte del inmueble signado como lote A, de acuerdo a la subdivisión que se adjunta en dicha Propiedad Horizontal, que tiene una sup. de 1.860 M2.Edificio denominado Yorgo II Y el lote signado como B, no entra a formar parte de la Propiedad Horizontal.

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

| Calidad | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social | Estado Civil | Domicilio |
|---|---|---|---|---|
| Adjudicador | 80-0000000000166 | Juzgado Sexto de Lo Civil de Manabi | | Manta |
| Adjudicatario | 80-0000000040466 | Murillo Loor Josefa Amelia | Soltero | Manta |

2 **Propiedad Horizontal**

Inscrito el : jueves, 05 de julio de 2007

Tomo: I Folio Inicial: 293 - Folio Final: 338
Número de Inscripción: 10 Número de Repertorio: 3.171
Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 19 de junio de 2007
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta EP
08 DIC. 2014

a.- Observaciones:

DECLARATORIA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL del Edificio denominado " Yorgo II ". Ubicado en la Floresta vía antigua a San Mateo. Ciudadela Barbasquillo parroquia Manta del cantón Manta. Area total: 4.464.00 M2. De este predio se desmembra un área de terreno para la ejecución del Condominio Yorgo II, designado como Lote "A" de acuerdo a la subdivisión número 209 - 2028 de Mayo 22 del 2007. Area: 1.860.00 M2

b.- Apellidos, Nombres - Domicilio de Las Partes:

| Calidad | Cédula o R.U.C. | Nombre y o Razón Social | Estado Civil | Domicilio |
|---|---|---|---|---|
| Propietario | 80-0000000040466 | Murillo Loor Josefa Amelia | Casado | Manta |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Propietario | 13-0345126890 Suarez Lopez Ricardo Abdala | Casado | Manta |

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

| Libro: | No.Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
|---|---|---|---|---|
| Compra Venta | 1250 | 08-jul-2004 | 15577 | 15582 |

3.- Planos

Inscrito el : jueves, 05 de julio de 2007

Tomo: 1 Folio Inicial: 222 - Folio Final: 225

Número de Inscripción: 15 Número de Repertorio: 3,172

Oficina donde se guarda el original: Notaria Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 19 de junio de 2007

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS del Edificio denominado "Yorgo II" Ubicado en la Floresta vía antigua a San Mateo, Ciudadela Barrio Esquinillo parroquia Manta del cantón Manta

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

| Calidad | Cédula o R.U.C. | Nombre o/o Razón Social | Estado Civil | Domicilio |
|---|---|---|---|---|
| Propietario | 80-0000000044246 | Murillo Lopez Josefa Amelia | Casado | Manta |
| Propietario | 13-0345126890 | Suarez Lopez Ricardo Abdala | Casado | Manta |

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

| Libro: | No.Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
|---|---|---|---|---|
| Propiedades Horizontales | 10 | 05-jul-2007 | 293 | 338 |

4.- Compraventa

Inscrito el : viernes, 17 de febrero de 2012

Tomo: 1 Folio Inicial: 10,356 - Folio Final: 10,368

Número de Inscripción: 508 Número de Repertorio: 975

Oficina donde se guarda el original: Notaria Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 06 de febrero de 2012

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
08 DIC. 2014

a.- Observaciones:

COMPRAVENTA, quien compra y acepta para sí el lote de terreno desmembrado, ubicado en la FLORESTA I BARBASQUILLO parte del lote B, de la Parroquia y Cantón Manta, y tiene las siguientes medidas y linderos. POR EL FRENTE: con veintiocho metros y linda con calle pública, POR ATRAS: con veintiocho metros y linda con la Urbanización Colinas del Mar, POR EL COSTADO DERECHO, con treinta y un metros y linda con área sobrante de los vendedores, y POR EL COSTADO IZQUIERDO, con treinta y un metros y linda con propiedad particular, con UN AREA TOTAL DE OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS [illegible]

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

| Calidad | Cédula o R.U.C. | Nombre o/o Razón Social | Estado Civil | Domicilio |
|---|---|---|---|---|
| [illegible] | [illegible] | Zavala Lopez Ricardo Abdala | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] | Murillo Lopez Josefa Amelia | [illegible] | [illegible] |

Total de compraventas: [illegible] Total Registros: [illegible] Fecha: [illegible]

| | | | |
|---|---|---|---|
| Vendedor | 13-04542689 Suarez Lopez Ricardo Abdala | Casado | Manta |

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

| Libro: | No.Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
|---|---|---|---|---|
| Propiedades Horizontales | 10 | 05-jul-2007 | 293 | 338 |

5 / 2 Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el : jueves, 27 de junio de 2013

Tomo: 1 Folio Inicial: 989 - Folio Final: 1.024

Número de Inscripción: 16 Número de Repertorio: 4.768

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 23 de mayo de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL del Edificio denominado "R.O. SUITES". De un inmueble que consiste en un lote de terreno y construccion ubicado en la FLORESTA. (Barbasquillo) Parte del Lote B. de la Parroquia y Cantón Manta

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

| Calidad | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social | Estado Civil | Domicilio |
|---|---|---|---|---|
| Propietario | 13-07778512 | Zambrano Suarez Ricardo Orley | Soltero | Manta |

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

| Libro: | No.Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
|---|---|---|---|---|
| Compra Venta | 508 | 17-feb-2012 | 10356 | 10368 |

6 / 2 Planos

Inscrito el : jueves, 27 de junio de 2013

Tomo: 1 Folio Inicial: 213 - Folio Final: 216

Número de Inscripción: 20 Número de Repertorio: 4.769

Oficina donde se guarda el original: Notaria Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 23 de mayo de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
08 DIC. 2014

a.- Observaciones:

PLANOS del Edificio denominado "R.O. SUITES".- De un inmueble que consiste en un lote de terreno y construccion ubicado en la FLORESTA. (Barbasquillo) Parte del Lote B. de la Parroquia y Cantón Manta

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

| Calidad | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social | Estado Civil | Domicilio |
|---|---|---|---|---|
| Propietario | 13-07778512 | Zambrano Suarez Ricardo Orley | Soltero | Manta |

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

| Libro: | No.Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
|---|---|---|---|---|
| Propiedades Horizontales | 16 | 27-jun-2013 | 989 | 1024 |

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta EP

Compraventa

Inscrito el : viernes, 27 de septiembre de 2013

Tomo: 145 Folio Inicial: 60.134 - Folio Final: 60.163

Número de Inscripción: 2,975 Número de Repertorio: 6,974

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 10 de septiembre de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

El Sr. Ricardo Orley Zambrano Suarez Vende a favor de la Sra. HEATHER ANNETTE BAKER, y en calidad de Interprete comparece el Sr. Manuel Byron Narea Garcia, Compraventa relacionada con UN DEPARTAMENTO NO. ONCE y ESTACIONAMIENTO NÚMERO 6-11, DEL Edificio denominado "R.O. SUITES", ubicado en la Floresta (Barbasquillo) de la Parroquia y Canton Manta.

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

| Calidad | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social | Estado Civil | Domicilio |
|---|---|---|---|---|
| Comprador | 80-0000000070382 | Baker Heather Annette | Divorciado | Manta |
| Vendedor | 13-0778512 | Zambrano Suarez Ricardo Orley | Soltero | Manta |

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

| Libro: | No.Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
|---|---|---|---|---|
| Propiedades Horizontales | 16 | 27-Jun-2013 | 989 | 1024 |

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

| *Libro* | *Número de Inscripciones* | *Libro* | *Número de Inscripciones* |
|---|---|---|---|
| Planos | 2 | | |
| Compra Venta | 3 | | |
| Propiedades Horizontales | 2 | | |

*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: 13:05:45 del lunes, 08 de diciembre de 2014

A petición de:

Elaborado por : Zayda Azucena Saltos Pachay
130730043-2

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

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

Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP
08 DIC. 2014

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

Nº 0097121

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

*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

**BAKER HEATHER ANNETTE**

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

Manta, 9 de DICIEMBRE de 2014

VALIDO PARA LA CLAVE
1162413024 EDIFICIO R.O.SUITES 2DA.PA.DPTO.11
Manta, nueve de diciembre del dos mil catorce

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
TESORERIA MUNICIPAL

Srta. Juliana Rodríguez
RECAUDACIÓN

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

N° [illegible]

USD 1,25

*EL ILUSTRE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MANTA*

Considerando: Que el [illegible] BAKER [illegible] pago de [illegible] Impuestos Municipales [illegible]

BAKER HEATHER ANNETTE

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

Manta, 9 de DICIEMBRE [illegible] 14

VALIDO PARA LA CLAVE
1162413011 EDIFICIO R.O.SUITES PB.ESTE 11
Manta, nueve de diciembre del dos mil catorce

Srta. Juliana Rodriguez
RECAUDACIÓN

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS

*No. Certificación: 118902*

Nº 0118902

# CERTIFICADO DE AVALÚO

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

*No. Electrónico: 27188*

*Fecha: 9 de diciembre de 2014*

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

***El Predio de la Clave:*** *1-16-24-13-024*

***Ubicado en:*** *EDIFICIO R.O.SUITES 2DA.PA.DPTO.11*

***Área total del predio según escritura:***

| | | |
|---|---|---|
| *Área Neta:* | *99,35* | *M2* |
| *Área Comunal:* | *76,6200* | *M2* |
| *Área Terreno:* | *71,8900* | *M2* |

***Perteneciente a:***

| ***Documento Identidad*** | ***Propietario*** |
|---|---|
| *CF313592* | *HEATHER ANNETTE BAKER* |

***CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:***

| | |
|---|---|
| ***TERRENO:*** | **5032,30** |
| ***CONSTRUCCIÓN:*** | **58070,10** |
| | **63102,40** |

***Son:*** *SESENTA Y TRES MIL CIENTO DOS DOLARES CON CUARENTA CENTAVOS*

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

***Abg. David Cedeño Ruperti***
*Director de Avalúos, Catastros y Registros*

*Impreso por:*

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

*No. Certificación: 119953*

M2 0 1 3905

## CERTIFICADO DE AVALÚO

USD 1,25

*No. Electrónico: 27189*

*Fecha: 9 de diciembre de 2014*

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

*El Predio de la Clave: 1-14-24-13-011*

*Ubicado en: EDIFICIO R.O SUITES PB ESTE E 11*

*Área total del predio según escritura:*

| | | |
|---|---|---|
| *Área Neta:* | *13.61* | *M2* |
| *Área Comunal:* | *10.5960* | *M2* |
| *Área Terreno:* | *9.8569* | *M2* |

*Perteneciente a:*

| *Documento Identidad* | *Propietario* |
|---|---|
| *Ge[illegible]* | *HEATHER ANNETTE KAISER* |

*CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:*

| | |
|---|---|
| *TERRENO:* | 689.99 |
| *CONSTRUCCIÓN:* | 2784.71 |
| | 3474.21 |

*Son: TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO DOLARES CON VEINTIUN CENTAVOS*

*"Este documento no constituye reconocimiento, trazado o amojonamiento o alineamiento de la totalidad del predio, solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 27 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2014 - 2015"*

*Abg. David Cedeño Ruperti*

*Director de Avalúos, Catastros y Registros*

*Impreso por:*

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

Nº 00058746

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANO en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN

perteneciente a HEATHER ANNETTE BAKER.

ubicado EDIF. R.O. SUITES 2DA. PA. DPTO. 11 + ESTAC. E-11

cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE

de $66576.61 SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS 61/100 DOLARES. ascende a la cantidad

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

NO CAUSA IMP. UTILIDADES POR TENER LA ÚLTIMA TRANSFERENCIA DE DOMINIO UNA CUANTIA MAYOR AL AVALUO ACTUAL

MPARRAGA

Manta, de del 20

09 DICIEMBRE 2014

000030879

# CERTIFICADO DE SOLVENCIA

0000313592

BAKER HEATHER ANNETTE

REF. [illegible] FA.3910.11 - 2013. X-11

385757 VALOR 3.00

SANCHEZ ALVARADO PAMELA

09/12/2014 [illegible]

3.00

VALIDO HASTA: Lunes, 09 de [illegible] de 2015

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Ruc: 1360000980001
Dirección: Av. 4ta. y Calle 11 Tel.: 261-1479 261-1477

# TÍTULO DE CRÉDITO No. 000319043

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | CODIGO CATASTRAL | AREA | AVALUO | | | |
| Una escritura p... 30% ... TRANSF... | ...LA Y CONSTRUCCION DSCTO. ...MANTA de la parroquia MANTA | 1-08-24-13-024 | 71.35 | 53102.40 | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| ...DEUDOR | | | |
| C.C. / R.U.C. | ...NOMBRE O RAZON SOCIAL | DIRECCION | |
| GF313902 | BA... | CONDOMINIO FUNITES 2DA. PA DPTO 31 | |
| ...ADQUIRIENTE | | | |
| C.C. / R.U.C. | ...NOMBRE O RAZON SOCIAL | DIRECCION | |
| 1309947900 | VTE... | S/N | |

| ALCABALAS Y ADICIONALES | |
|---|---|
| CONCEPTO | VALOR |
| Impuesto ... | ... |
| Junta de Beneficencia de G... | ... |
| TOTAL A ... | ... |
| VALOR P... | ... |
| ... | ... |

EMISION: ...RERA

*SALDO SUJETO A ... ORDENANZAS ... LEYES DE LEY*

| CODIGO CATASTRAL | AREA | AVALUO |
|---|---|---|
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |

| C.C. - R.U.C. | DIRECCION | CONCEPTO | ALCABALAS Y ADICIONAL |
|---|---|---|---|
| [illegible] | [illegible] | | [illegible] |
| | | | [illegible] |
| C.C. - R.U.C. | DIRECCION | | TOTAL [illegible] |
| [illegible] | | | VALOR [illegible] |

[illegible]

[illegible]

[illegible] PAGADO [illegible]

Manta, 9 de Diciembre de 2014.

A quien corresponde, Yo Bolívar López Velásquez. Administrador de Suite R.O certifico que la Sra. Heather Baker es propietaria de la suite número 11 en las fincas que administro en esta ciudad. Y que la propietaria se encuentra actualmente al día en sus pagos tanto de alícuotas, consumo de agua y energía eléctrica. (Adjunto copias de recibos pagados).

Por supuesto la distinguida dama tiene una plaza de parqueo en las suite R.O. el número de plaza es la 11

La presente la portadora puede hacer uso de este documento de la mejor forma, sin que esto perjudique a la empresa que represento.

Cordialmente.

Bolívar López V.

C.c. 1304191113-2

No. 1275-SM-SMC
Manta, agosto 22 de 2017

Señor:
*Ricardo Orley Zambrano Suárez*
Ciudad

De mi consideración:

Tengo los honores de remitir adjunto original de la Resolución Administrativa No. [illegible] ALC-M-[illegible] de fecha 22 de agosto de 2017, emitida por el Ing. [illegible], Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, mediante la cual incorpora la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "*RIO NOTTES*", de propiedad del señor Ricardo Orley Zambrano Suárez, ubicado en la Floresta (Murciélago) parte del lote "B" de la parroquia y cantón Manta, clave catastral No. 1162413930.

Sin otro particular, suscribo,

Atentamente,

Soraya Mera Cedeño
SECRETARIA MUNICIPAL

*Patricia S.*
*Trámite No. 1634*

[illegible]

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

RESOLUCION No. 031-ALC-M-JEB-2012
PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "R.O. SUITES"
[illegible]

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 227 establece: *"La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación"*

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, Autonomía y Descentralización, señala: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: ... *b) Ejercer el mando de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas.*

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

Que, el artículo 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 Ricardo Zambrano Suárez, ingresa solicitud al despacho de la Alcaldía, el 20 de julio de 2012, asignándosele el trámite No. 5650, requiriendo la autorización al régimen de propiedad horizontal del Edificio *"R.O. SUITES"*, de propiedad del señor Ricardo Zambrano Suárez, ubicado en la Floresta (Barbasquillo) parte del lote "B" de la parroquia y cantón Manta, clave catastral No. 1162413000.

Que, mediante Oficio No. 650-DPUM-JCVP.H. No. 030, de fecha 14 de agosto de 2012, la Directora de Planeamiento Urbano, Arq. Janeth Cedeño Villavicencio, comunica al señor Alcalde, que en base al informe presentado por el arquitecto Franklin Holguín Briones, Técnico responsable del Área de Control Urbano, la Solicitud [illegible]

Que, el Edificio *"R.O. SUITES"*, compuesto de un Bloque de [illegible] plantas, [illegible] la verificación de normas reguladoras de [illegible] a continuación: Planta Baja: Departamento [illegible]

[illegible] PROPIEDAD HORIZONTAL [illegible]

[illegible] Comprende tres departamentos [illegible] existiendo además sus respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal. Primera Planta Alta: Desarrollado sobre el nivel + 3.51m, compuesta por cuatro departamentos signados como 4 (cuatro), 5 (cinco), [illegible] (siete) y [illegible] (ocho), además de sus respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal. Segunda Planta Alta: [illegible] compuesta por cuatro departamentos signados como 9 (nueve), 10 (diez) y 11 (once), además de sus respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal, de la parroquia y cantón Manta, clave catastral No. 2113000.

Que la Dirección de Planeamiento Urbano, mediante informe No. [illegible] de fecha [illegible] de agosto de 2012, suscrito por la Arq. Jacob Cedeño Villavicencio, Director de Planeamiento Urbano, [illegible] es procedente aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "R.O. NETTEN", de propiedad del señor Ricardo Orley Zambrano Nieto y [illegible] en la alícuota (Bahía-Manta) parte del lote "B" de la parroquia y cantón Manta, clave catastral No. 2113000, [illegible] en los mismos condicionados y [illegible] en la [illegible].

[illegible] en el Art. [illegible] Ley Orgánica de Régimen Municipal y [illegible] Administrativo [illegible]

RESUELVE:

1. Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio denominado "R.O. NETTEN", de propiedad del señor Ricardo Orley Zambrano Nieto y [illegible] Cuenta (Bahía-Manta), parte del lote "B" de la parroquia y cantón Manta, clave catastral No. 2113000.

2. Ordenar a la Dirección de Planeamiento Urbano y Avalúos [illegible] cumplimiento a la presente resolución, tomando en cuenta los informes [illegible] necesarios para que se cierre este acto administrativo.

3. [illegible] esta resolución a la parte interesada.

Dada y firmada en el Despacho de la Alcaldía de Manta, a los veintidós días del mes de [illegible] del año dos mil doce.

[illegible]

ALCALDE DEL CANTÓN MANTA

MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

# PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO R. O. SUITES

## 1.- DEFINICION DE TERMINOS

### 1.1.- AREA DEL TERRENO:
Está constituida por el área total del terreno en la que se encuentra implantado el edificio, perteneciendo ésta área a los copropietarios de mismo.

### 1.2.- AREA DE CONSTRUCCION:
Comprende la totalidad del área de constitución del edificio, incluyendo las terrazas accesibles.

### 1.3.- AREA COMUN:
Está comprendida por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común de los copropietarios en todos los pisos del edificio, exceptuando el terreno que siendo también área común, para efectos del presente estudio se lo considerará como área de terreno simplemente.

### 1.4.- AREA NETA VENDIBLE:
Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de todos los locales y debe ser igual, a la diferencia entre el área de construcción y el área común del edificio.

Se entenderá como [illegible] propiedad exclusiva de los propietarios, el local [illegible] y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada local o departamento. Igualmente le pertenecerá al copropietario, en mitad del espesor de las losas de piso y de cielorraso de su local o departamento.

### 1.5.- ALICUOTA:
Número de cuatro decimales que representa la parte del todo del edificio, correspondiente a cada local. La sumatoria de todos éstos deberá ser igual a la unidad.

### 1.6.- CUOTA DE AREA COMUN:
Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada local, para efectos de tributación y copropiedad.

Son bienes comunes y de dominio indivisibles del edificio, los siguientes:

a) El terreno en el qué se encuentra implantado el Edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación
b) Los accesos, [illegible]turos y gradas.
c) La estructura o elementos resistentes del Edificio
d) Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes [illegible] del Edificio [illegible] y las paredes no medianeras de servidumbre generales
e) [illegible]
f) [illegible]

g) Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el transformador y el tablero de medidores de los departamentos o locales.
h) Las cisternas, el tanque elevado y bombas del sistema de dotación de agua potable.
i) Todo el sistema de agua potable del Edificio.
j) Los sistemas de Aguas Servidas y Aguas Lluvias.
k) Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

1.7.- CUOTA DE TERRENO:
Es el área o parte de terreno que le corresponde a cada Local o departamento para efectos de tributación y copropiedad.

1.8.- VALOR DEL LOCAL:
Representa el costo total o departamento, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del departamento o local y las cuotas de área común y terreno que lo correspondan.

Cabe indicar que existen dos tipos de valores de cada local: el Comercial Municipal y el de venta; el primero de acuerdo al avalúo catastral vigente y el segundo o precio real, que se usará para efectos de la promoción y venta de los locales del Edificio.

2.- DATOS GENERALES.-

2.1.- ANTECEDENTES:
El señor Ricardo Orley Zamorano Suarez, es propietario del edificio "R.O. SUITES" el mismo que se desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio.

2.2.- UBICACIÓN:
El terreno en el que se encuentra implantado el edificio "R.O. SUITES" se encuentra ubicado en la Calle Principal del barrio Barbasquillo (antes La Floresta) y es parte del Lote # B con la clave catastral # 1162413000 de la parroquia Manta, cantón Manta, y presenta las siguientes medidas y linderos:

| | |
|---|---|
| Frente (Este): | 28,00m. – calle Principal |
| Atrás (Oeste): | 28,00m. – urbanización Colinas de Barbasquillo |
| Costado Derecho (Sur): | 31,00m. – área sobrante vendedores |
| Costado Izquierdo (Norte): | 31,00m. – propiedad particular |
| Área total: | 868,00m2. |

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO:
El edificio se compone de tres plantas, que son: Planta Baja, Primera y Segunda Plantas Altas, y la Planta de Terraza y de las áreas comunes de circulación vertical y horizontal que se encuentran señaladas en los planos adjuntados al presente estudio.

La edificación tiene una siguientes características generales:
- Estructura: Hormigón Armado

- Paredes: Mampostería de ladrillo enlucido con pintura de caucho interior y exteriormente.
- Pisos: Cerámica Importada
- Instalaciones eléctricas: Empotradas
- Instalaciones sanitarias: Empotradas
- Ventanas: Aluminio negro y vidrio negro.
- Entrepisos: Losas de Hormigón Armado.
- Cubierta: Losa de Hormigón Armado.
- Escaleras: Hormigón Armado.
- Puertas: Madera.

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNO DE LOS DEPARTAMENTOS Y ESTACIONAMIENTOS:

3.1.- PLANTA BAJA:
Ubicado sobre los Niveles +0,20 y +0,45 del edificio, sobre el cual se ha planificado los Departamentos denominados 1, 2 y 3 y trece plazas de Estacionamientos enumeradas desde el E 01 al E 13; mas las respectivas áreas de circulación comunal:

3.1.1.- ESTACIONAMIENTO E 01
Por arriba: lindera con vacío en 12,50m2
Por abajo: lindera con terreno del edificio en 12,50m2
Por el Oeste: lindera con área circulación comunal en 2,50m
Por el Este: lindera con límite terreno del edificio en 2,50m
Por el Norte: lindera con Estacionamiento E02 en 5,00m
Por el Sur: lindera con límite terreno del edificio en 5,00m
Área: 12,50m2.

3.1.2.- ESTACIONAMIENTO E 02
Por arriba: lindera con vacío en 12,50m2
Por abajo: lindera con terreno del edificio en 12,50m2
Por el Oeste: lindera con área circulación comunal en 2,50m
Por el Este: lindera con límite terreno del edificio en 2,50m.
Por el Norte: lindera con Estacionamiento E03 en 5,00m
Por el Sur: lindera con Estacionamiento E01 en 5,00m.
Área: 12,50m2.

3.1.3.- ESTACIONAMIENTO E 03
Por arriba: lindera con vacío en 12,50m2
Por abajo: lindera con terreno del edificio en 12,50m2
Por el Oeste: lindera con área circulación comunal en 2,50m.
Por el Este: lindera con límite terreno del edificio en 2,50m.
Por el Norte: lindera con Estacionamiento E04 en 5,00m
Por el Sur: lindera con Estacionamiento E02 en 5,00m
Área: 12,50m2.

3.1.4 - ESTACIONAMIENTO E 04
Por arriba: lindera con vacio en 13,00m2
Por abajo: lindera con terreno del edificio en 13,00m2
Por el Oeste: lindera con área circulación comunal en 2,60m.
Por el Este: lindera con límite terreno del edificio en 2,60m.
Por el Norte: lindera con área común circulación en 5,00m
Por el Sur: lindera con Estacionamiento E03 en 5,00m.
Área: 13,00m2.

3.1.5 - ESTACIONAMIENTO E 05
Por arriba: lindera con vacio en 12,50m2
Por abajo: lindera con terreno del edificio en 12,50m2
Por el Oeste: lindera con área circulación comunal en 2,50m.
Por el Este: lindera con limite terreno del edificio en 2,50m.
Por el Norte: lindera con Estacionamiento E06 en 5,00m
Por el Sur: lindera con área común circulación en 5,00m..
Área: 12,50m2.

3.1.6 - ESTACIONAMIENTO E 06
Por arriba: lindera con vacio en 12,50m2
Por abajo: lindera con terreno del edificio en 12,50m2
Por el Oeste: lindera con área circulación comunal en 2,50m.
Por el Este: lindera con límite terreno del edificio en 2,50m.
Por el Norte: lindera con Estacionamiento E07 en 5,00m
Por el Sur: lindera con Estacionamiento E05 en 5,00m.
Área: 12,50m2.

3.1.7 - ESTACIONAMIENTO E 07
Por arriba: lindera con vacio en 12,50m2
Por abajo: lindera con terreno del edificio en 12,50m2
Por el Oeste: lindera con área circulación comunal en 2,50m.
Por el Este: lindera con limite terreno del edificio en 2,50m.
Por el Norte: lindera con Estacionamiento E08 en 5,00m
Por el Sur: lindera con Estacionamiento E06 en 5,00m.
Área: 12,50m2.

3.1.8 - ESTACIONAMIENTO E 08
Por arriba: lindera con vacio en 12,50m2
Por abajo: lindera con terreno del edificio en 12,50m2
Por el Oeste: lindera con área circulación comunal en 2,50m.
Por el Este: lindera con límite terreno del edificio en 2,50m.
Por el Norte: lindera con Estacionamiento E09 en 5,00m
Por el Sur: lindera con Estacionamiento E07 en 5,00m..
Área 12,50m2.

3.1.9 - ESTACIONAMIENTO E 09
Por arriba: lindera con vacio en 12,50m2

Por abajo: lindera con terreno del edificio en 12,50m2
Por el Oeste: lindera con área circulación comunal en 2,50m.
Por el Este: lindera con límite terreno del edificio en 2,50m.
Por el Norte: lindera con límite terreno del edificio en 5,00m.
Por el Sur: lindera con Estacionamiento E08 en 5,00m.
Área: 12,50m2.

3.1.10.- ESTACIONAMIENTO E 10
Por arriba: lindera con vacío en 13,36m2
Por abajo: lindera con terreno edificio en 13,36m2
Por el Este: lindera con área circulación comunal en 2,70m
Por el Oeste: lindera con área comunal sala de reuniones en 2,70m.
Por el Norte: lindera con área común bodega en 4,95m.
Por el Sur: lindera con Estacionamiento E11 en 4,95m.
Área: 13,36m2.

3.1.11.- ESTACIONAMIENTO E 11
Por arriba: lindera con vacío en 13,61m2
Por abajo: lindera con terreno edificio en 13,61m2
Por el Este: lindera con área circulación comunal en 2,75m.
Por el Oeste: lindera con área comunal administrativa en 2,75m
Por el Norte: lindera con Estacionamiento E10 en 4,95m
Por el Sur: lindera con Estacionamiento E12 en 4,95m.
Área: 13,61m2

3.1.12.- ESTACIONAMIENTO E 12
Por arriba: lindera con vacío en 11,88m2
Por abajo: lindera con terreno edificio en 11,88m2
Por el Este: lindera con área circulación comunal en 2,40m.
Por el Oeste: lindera con área comunal administrativa en 2,40m
Por el Norte: lindera con Estacionamiento E11 en 4,95m.
Por el Sur: lindera con área común ingreso en 4,95m.
Área: 11,88m2.

3.1.13.- ESTACIONAMIENTO E 13
Por arriba: lindera con vacío en 15,18m2
Por abajo: lindera con terreno edificio en 15,18m2
Por el Este: lindera con área circulación comunal en 3,05m
Por el Oeste: lindera con área circulación comunal en 3,05m.
Por el Norte: lindera con Departamento 1, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,60m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,65m., desde este punto gira hacia el Noroeste en línea curva en 0,76m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,27m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,30m.
Por el Sur: lindera con límite de terreno del edificio en 5,50m.
Área: 15,18m2

3.1.14.- DEPARTAMENTO 1 (73,50m2)
Esta conformado por Sala, Comedor, Cocina - Lavanderia, dos y medio Baños, dos Dormitorios y contiene las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 4 en 73,50m2
Por abajo: lindera con terreno del edificio en 73,50m2
Por el Norte: lindera con área común lobby de ingreso, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 0,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m., desde este punto gira hacia el Oeste en 8,10m.
Por el Sur: lindera con Estacionamiento E 13 y área común circulación, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 3,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,60m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,65m., desde este punto gira hacia el Noroeste en línea curva en 0,76m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,27m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,40m., desde este punto gira hacia el Noroeste en línea curva en 2,08m., desde este unto gira hacia el Norte en 0,53m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,30m.
Por el Este: lindera con área común circulación y jardinera, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 4,16m., desde este punto gira hacia el Este en 0,76m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,05m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,08m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,21m.
Por el Oeste: lindera con Departamento 2 y área común pozo de luz en 6,79m.
Área: 73,50m2

3.1.15.- DEPARTAMENTO 2 (94,08m2)
Constituido por Hall, Sala, Comedor, Cocina - Lavanderia, dos y medio Baños, dos Dormitorios, y posee las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 5 en 94,08m2
Por abajo: lindera con terreno del edificio en 94,08m2
Por el Este: lindera con área común circulación, Departamento 1 y área común pozo de luz y lobby de ingreso, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 4,41m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,30m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,75m., desde este punto gira hacia el Este en 1,30m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,70m.
Por el Oeste: lindera con área común circulación en 11,70m.
Por el Norte: lindera con Departamento 3 en 5,50m.
Por el Sur: lindera con área común circulación, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,45m., desde este punto gira hacia el Suroeste en línea curva en 2,42m., desde este punto gira hacia el Oeste en 4,84m.
Area 94,08m2

3.1.16.- DEPARTAMENTO 3 (97,67m2)
Se implanta sobre el nivel +0,45 y consta de Hall, Sala, Comedor, Cocina - Lavanderia, dos y medio Baños y dos Dormitorios y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: lindera con Departamento 6 en 97,67m2
Por abajo: lindera con terreno edificio en 97,67m2

Por el Este: lindera con área común: lobby de ingreso, área administrativa, baño de [illegible] sala de reuniones circulación, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 3,70m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,30m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,25m., desde este punto gira hacia el Este en 1,30m., desde este punto gira hacia el Norte en 4,41m.
Por el Oeste: lindera con área común circulación en 12,20m.
Por el Norte: lindera con área común circulación, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,49m., desde este punto gira hacia el Noroeste en línea curva en 2,38m., desde este punto gira hacia el Oeste en 4,84m.
Por el Sur: lindera con Departamento 2 en 8,50m.
Área: 97,67m2.

3.2.- PRIMERA PLANTA ALTA
Se implanta en el nivel + 3,61., y este compuesta por cuatro Departamentos enumerados como 4, 5, 6 y 7, más sus respectivas áreas de circulación comunal.

3.2.1.- DEPARTAMENTO 4 ( 89,96m2)
Esta conformado por Sala; Comedor; Cocina - Lavandería; dos y medio Baños, dos Dormitorios, y dos Balcones y contiene las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 8 en 89,96m2
Por abajo: lindera con Departamento 1 y área común circulación en 89,96m2
Por el Norte: lindera con área común hall, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,85m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m., desde este punto gira hacia el Oeste en 8,10m.
Por el Sur: lindera con vacío hacia Estacionamiento E 13 y área común circulación partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2,05m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,00m., desde este punto gira hacia el oeste en 2,25m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,60m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,70m., desde este punto gira hacia el Noroeste en línea curva en 0,81m., desde este punto gira hacia el norte en 0,25m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,00m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,30m., desde este punto gira hacia el Este en 1,40m., desde este punto gira hacia el Noroeste en línea curva en 1,25m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,20m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,25m.
Por el Este: lindera con vacío hacia área común circulación, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 4,20m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,35m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,50m., desde este punto gira hacia el Este en 0,59m., desde este punto gira hacia el Sur en línea curva en 3,97m
Por el Oeste: lindera con Departamento 5 y área común pozo de luz en 8,49m.
Área: 89,96m2

3.2.2.- DEPARTAMENTO 5 (95,36m2)
Constituido por Hall, Sala, Comedor, Cocina - Lavandería; dos y medio Baños, dos Dormitorios, un Balcón, y posee las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 9 en 95,36m2
Por abajo: lindera con Departamento 2 en 95,36m2

Por el Este: lindera con Departamento 4, área común pozo de luz y hall, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 4,51m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,25m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,65m., desde este punto gira hacia el Este en 1,25m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,75m.
Por el Oeste: lindera con vacio hacia área común circulación en 11,75m.
Por el Norte: lindera con Departamento 6 en 8,55m.
Por el Sur: lindera con vacio hacia área común circulación, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,45m., desde este punto gira hacia el Suroeste en línea curva en 2,43m., desde este punto gira hacia el Oeste en 4,89m.
Área: 95,36m2

3.2.3 - DEPARTAMENTO 6 (98,99m2)
Constituido por Hall, Sala, Comedor, Cocina - Lavanderia; dos y medio Baños, dos Dormitorios, un Balcón, y posee las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 10 en 98,99m2
Por abajo: lindera con Departamento 3 en 98,99m2
Por el Este: lindera con área común pozo de luz y hall y Departamento 7, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 3,75m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,25m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,15m., desde este punto gira hacia el Este en 1,25m., desde este punto gira hacia el Norte en 4,51m.
Por el Oeste: lindera con vacio hacia área común circulación en 12,25m.
Por el Norte: lindera con vacio hacia área común circulación, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,15m., desde este punto gira hacia el Noroeste en línea curva en 2,43m., desde este punto gira hacia el Oeste en 4,89m.
Por el Sur: lindera con Departamento 5 en 8,55m.
Área: 98,99m2

3.2.4.- DEPARTAMENTO 7 (99,35m2)
Esta conformado por Sala; Comedor; Cocina - Lavanderia; dos y medio Baños, dos Dormitorios y dos Balcones y contiene las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 11 en 99,35m2
Por abajo: lindera con área comunal administrativa y de reuniones y los Estacionamientos E 12, E 11 y E 10 en 99,35m2
Por el Sur: lindera con área comun hall, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,85m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m., desde este punto gira hacia el Oeste en 8,10m.
Por el Norte: lindera con vacio hacia área común circulación, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2,95m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,60m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,65m., desde este punto gira hacia el Noroeste en línea curva en 0,94m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,30m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,40m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,15m., desde este unto gira hacia el Suroeste en linea curva en 1,26m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,44m., desde este punto gira hacia el Este en 0,30m.
Por el Este: lindera con vacio hacia área común circulación, partiendo desde el Norte hacia el Sur en línea curva en 3,97m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,53m.,

desde este punto gira hacia el Sur en 2,00m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,35m., desde este punto gira hacia el Sur en 4,20m.
Por el Oeste: lindera con Departamento 8 y área común pozo de luz en 9,70m.
Área: 99,35m2

3.3.- SEGUNDA PLANTA ALTA
Se implanta en el nivel + 6,57, y esta compuesta por cuatro Departamentos enumerados como 8, 9, 10 y 11 más sus respectivas áreas de circulación comunal.

3.3.1.- DEPARTAMENTO 8 (99,98m2)
Esta conformado por Sala, Comedor, Cocina – Lavanderia, dos y medio Baños, dos Dormitorios y dos Balcones y posee las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Terraza comun en 99,98m2
Por abajo: lindera con Departamento 4 y área común circulación en 99,98m2
Por el Norte: lindera con área común hall, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,60m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,10m., desde este punto gira hacia el Oeste en 8,10m.
Por el Sur: linderos con vacío hacia Estacionamiento E 13 y área común circulación, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2,95m., desde este punto gira hacia el Norte en 1,90m., desde este punto gira hacia el oeste en 2,25m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,60m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,70m., desde este punto gira hacia el Noroeste en línea curva en 0,81m., desde este punto gira hacia el norte en 0,25m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,00m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,00m., desde este punto gira hacia el Este en 1,40m., desde este punto gira hacia el Noroeste en línea curva en 1,20m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,60m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,20m.
Por el Este: linderos con vacío hacia área común circulación, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 4,20m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,30m., desde este punto gira hacia el Sur en 1,50m., desde este punto gira hacia el Este en 1,25m., desde este punto gira hacia el Sur en línea curva en 3,97m.
Por el Oeste: lindera con Departamento 9 y área común pozo de luz en 8,40m.
Área: 99,98m2

3.3.2.- DEPARTAMENTO 9 (99,98m2)
Constituido por Hall, Sala, Comedor, Cocina – Lavanderia, dos y medio Baños, dos Dormitorios, un Balcón, y posee las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Terraza comun en 99,98m2
Por abajo: lindera con Departamento 5 en 99,98m2
Por el Este: lindera con Departamento 8, área común pozo de luz y hall, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 4,51m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,25m., desde este punto gira hacia el Norte en 2,65m., desde este punto gira hacia el Este en 1,25m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,76m.
Por el Oeste: lindera con vacío hacia área común circulación en 11,70m.
Por el Norte: lindera con Departamento 10 en 8,55m.

Por el Sur: lindera con vacio hacia área común circulación, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,45m., desde este punto gira hacia el Suroeste en línea curva en 2,43m., desde este punto gira hacia el Oeste en 4,39m.
Área: 95,33m2

3.3.3.- DEPARTAMENTO 10 (98,99m2)
Constituido por Hall, Sala, Comedor, Cocina – Lavanderia, dos y medio Baños, dos Dormitorios, un Balcón, y posee las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Terraza común en 98,99m2
Por abajo: lindera con Departamento 6 en 98,99m2
Por el Este: lindera con área común pozo de luz y hall y Departamento 11, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 3,75m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,25m., desde este punto gira hacia el Norte en 3,15m., desde este punto gira hacia el Este en 1,25m., desde este punto gira hacia el Norte en 4,51m.
Por el Oeste: lindera con vacio hacia área común circulación en 12,25m.
Por el Norte: lindera con vacio hacia área común circulación, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,15m., desde este punto gira hacia el Noroeste en línea curva en 2,43m., desde este punto gira hacia el Oeste en 4,85m.
Por el Sur: lindera con Departamento 9 en 8,55m.
Área: 98,99m2

3.3.4.- DEPARTAMENTO 11 (99,35m2)
Esta conformado por Sala; Comedor; Cocina - Lavanderia; dos y medio Baños, dos Dormitorios y dos Balcones y contiene las siguientes medidas y linderos:
Por arriba: lindera con Terraza común en 99,35m2
Por abajo: lindera con Departamento 7 en 99,35m2
Por el Sur: lindera con área común hall, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,85m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,10m., desde este punto gira hacia el Oeste en 8,10m.
Por el Norte: lindera con vacio hacia área común circulación, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2,95m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,60m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,65m., desde este punto gira hacia el Noroeste en línea curva en 0,94m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,30m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,40m., desde este punto gira hacia el Oeste en 2,15m., desde este unto gira hacia el Suroeste en línea curva en 1,26m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,44m desde este punto gira hacia el Este en 0,30m.
Por el Este: lindera con vacio hacia área común circulación, partiendo desde el Norte hacia el Sur en línea curva en 3,97m., desde este punto gira hacia el Oeste en 0,59m., desde este punto gira hacia el Sur en 2,00m., desde este punto gira hacia el Este en 0,35m., desde este punto gira hacia el Sur en 4,20m.
Por el Oeste: lindera con Departamento 10 y área común pozo de luz en 9,01m.
Área: 99,35m2

4.- INFORMACION [illegible] AL PROCESO.

4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTA: (áreas en m2).

| PLANTA | AREA COMUN | AREA VENDIBLE | AREA TOTAL CONSTRUCCION |
|---|---|---|---|
| Planta Baja [illegible] | 435,72m2 | 432,28m2 | 868,00m2 |
| Primera Planta Alta [illegible] | 35,26m2 | 383,68m2 | 418,94m2 |
| Segunda Planta Alta [illegible] | 35,26m2 | 383,68m2 | 418,94m2 |
| Tercera Planta Alta [illegible] | 418,92m2 | | 418,92m2 |
| TOTAL | 925,16m2 | 1.199,60m2 | 2.124,76m2 |

4.2.- AREAS GENERALES:

4.2.1. Área Total de terreno 868,00m2.

4.2.2. Total de construcción 2.124,76m2

4.2.3. Total de Área Comun 925,16m2.

4.2.4. Área Neta Vendible 1.199,60m2.

5.0.- CUADRO DE ALICUOTAS

| DEPARTAMENTOS ESTACIONAMIENTOS | AREA NETA (m2) | ALICUOTA % | AREA DEL TERRENO (m2) | AREA COMUN (m2) | AREA TOTAL (m2) |
|---|---|---|---|---|---|
| EDIFICIO R.O. SUITES | | | | | |
| Estacionamiento E 01 | 12,50 | 0,0104 | 9,04 | 9,64 | 22,14 |
| Estacionamiento E 02 | 12,50 | 0,0104 | 9,04 | 9,64 | 22,14 |
| Estacionamiento E 03 | 12,50 | 0,0104 | 9,04 | 9,64 | 22,14 |
| Estacionamiento E 04 | 13,00 | 0,0108 | 9,41 | 10,03 | 23,03 |
| Estacionamiento E 05 | 12,50 | 0,0104 | 9,04 | 9,64 | 22,14 |
| Estacionamiento E 06 | 12,50 | 0,0104 | 9,04 | 9,64 | 22,14 |
| Estacionamiento E 07 | 12,50 | 0,0104 | 9,04 | 9,64 | 22,14 |
| Estacionamiento E 08 | 12,50 | 0,0104 | 9,04 | 9,64 | 22,14 |
| Estacionamiento E 09 | 12,50 | 0,0104 | 9,04 | 9,64 | 22,14 |
| Estacionamiento E 10 | 13,36 | 0,0111 | 9,67 | 10,36 | 23,66 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Estacionamiento E 11 | 13,61 | 0,0113 | 9,85 | 10,50 | 24,11 |
| Estacionamiento E 12 | 11,88 | 0,0099 | 8,60 | 9,16 | 21,04 |
| Estacionamiento E 13 | 15,18 | 0,0127 | 10,95 | 11,71 | 26,89 |
| Departamento 1 | 73,50 | 0,0613 | 53,18 | 56,68 | 130,18 |
| Departamento 2 | 94,08 | 0,0784 | 68,07 | 72,56 | 166,64 |
| Departamento 3 | 97,67 | 0,0814 | 70,67 | 75,33 | 173,00 |
| Departamento 4 | 89,96 | 0,0750 | 65,09 | 69,35 | 159,34 |
| Departamento 5 | 95,36 | 0,0795 | 69,00 | 73,54 | 168,90 |
| Departamento 6 | 98,99 | 0,0825 | 71,63 | 76,34 | 175,33 |
| Departamento 7 | 99,35 | 0,0828 | 71,89 | 76,62 | 175,97 |
| Departamento 8 | 89,96 | 0,0750 | 65,09 | 69,33 | 159,34 |
| Departamento 9 | 95,36 | 0,0795 | 69,00 | 73,54 | 168,90 |
| Departamento 10 | 98,99 | 0,0825 | 71,63 | 76,34 | 175,33 |
| Departamento 11 | 99,35 | 0,0828 | 71,89 | 76,62 | 175,97 |
| TOTAL GENERAL = | 1.199,60 | 1,0000 | 868,00 | 925,16 | 2.124,76 |

6.- CUADRO DE GASTOS COMUNES

| | |
|---|---|
| ESTACIONAMIENTO E 01 | 1,04 |
| ESTACIONAMIENTO E 02 | 1,04 |
| ESTACIONAMIENTO E 03 | 1,04 |
| ESTACIONAMIENTO E 04 | 1,09 |
| ESTACIONAMIENTO E 05 | 1,04 |
| ESTACIONAMIENTO E 06 | 1,04 |
| ESTACIONAMIENTO E 07 | 1,04 |
| ESTACIONAMIENTO E 08 | 1,04 |
| ESTACIONAMIENTO E 09 | 1,04 |
| ESTACIONAMIENTO E 10 | 1,11 |
| ESTACIONAMIENTO E 11 | 1,13 |
| ESTACIONAMIENTO E 12 | 0,99 |
| ESTACIONAMIENTO E 13 | 1,27 |
| DEPARTAMENTO 1 | 6,13 |
| DEPARTAMENTO 2 | 7,84 |
| DEPARTAMENTO 3 | 8,14 |
| DEPARTAMENTO 4 | 7,50 |
| DEPARTAMENTO 5 | 7,95 |
| DEPARTAMENTO 6 | 8,25 |
| DEPARTAMENTO 7 | 8,28 |
| DEPARTAMENTO 8 | 7,50 |
| DEPARTAMENTO 9 | 7,95 |
| DEPARTAMENTO 10 | 8,25 |
| DEPARTAMENTO 11 | 8,28 |

REVISADO
Agosto 19 - 2012

P.H. No. 090
Agosto 19 - 12

# REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO R. O. SUITES INCORPORADO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Considerando

Que el Edificio denominado "R. O. SUITES", está compuesto de solar y una edificación tipo edificio, que se levanta sobre el solar de clave catastral # 11624130000 del Barrio Barbasquillo, Cantón Manta, Provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito se levanta una construcción tipo edificio, entre las que se destacan la planta baja y dos pisos altos con sus respectivos departamentos. Edificio, cuyo fin es el de Residencia permanente o vacacional.

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

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

Expedir el siguiente:

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL "EDIFICIO R. O. SUITES"

CAPITULO I.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

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

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

Art. 3.- OBLIGATORIEDAD.- Las disposiciones del presente Reglamento Interno tienen el carácter de obligatorias, y deberán ser acatadas por todos los copropietarios, arrendatarios, ocupantes, tenedores a cualquier título, sean éstos personas naturales o jurídicas, incluyendo los ocupantes ocasionales o temporales del Edificio, a los trabajadores, dependientes, funcionarios o colaboradores, guardianes, visitantes, y vinculados de las personas naturales o jurídicas que ocupen por cualquier causa legal, el Edificio.

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

Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO R. O. SUITES.- El [illegible] planta baja y dos plantas altas y área [illegible]

paredes son de bloque alivianado de cemento. Los pisos están nivelados y revestidos de cerámica. Las instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y fuerza de 110V, cableado para teléfono y TV. El edificio cuenta con un sistema de seguridad y combate contra incendios que incluye una red de agua a presión, cajetines con mangueras y extintores por piso, lámparas de emergencia y detectores de humo en los corredores. Además tiene una infraestructura de alarmas contra incendio. La fachada es de Mampostería de ladrillo visto y ventanas de aluminio y vidrio. La cubierta es de hormigón armado.

## CAPÍTULO II.- DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

Art. 6.- BIENES EXCLUSIVOS.- Son bienes de dominio exclusivo: Los departamentos, las terrazas, y los parqueos pertenecientes a los copropietarios, los mismos que se encuentran descritos en este reglamento.

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

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

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

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

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

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

a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la solidez o salubridad del "Edificio R. O. SUITES", y que dichas modificaciones cuenten con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, así como también que se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno; y,

b) Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte de la Ilustre Municipalidad de Manta, respetando además el derecho a la propiedad intelectual de los autores del diseño y de los constructores.

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

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

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

a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno;
b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales o casas; construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno. Las obras permitidas requerirán de la autorización de la Administración de Condominios, de conformidad con lo establecido en el artículo [illegible] del presente reglamento interno;
c) Destinar el bien a un objeto distinto para el cual fue construido, no obstante la vivienda, salvo que también se está permitido cuando con fines ilícitos, o mediante actividades prohibidas por la Ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o cuando afecten el aseo o la salubridad del Edificio;
d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interferan o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
f) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y al presente reglamento interno.
g) No se podrán mantener ningún tipo de mascotas en los departamentos.
h) Los niveles de ruido no podrán exceder de los niveles normales y causar molestia a los vecinos.

CAPITULO III.- DE LOS BIENES COMUNES

Art. 13.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del "Edificio R. O. SUITES", las áreas de circulación exterior, oficina del administrador, escaleras, cuartos de equipos, cuartos técnicos, lobbys, cuartos de bombas, y áreas verdes.

Art. 14.- DERECHOS INSEPARABLES.- [illegible]

Art. 15.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del "Edificio SAN MARINO", y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO IV.- DE LAS SANCIONES

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

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

Art. 21.- DE LOS PARQUEOS Y ÁREAS DE INGRESO.- Los copropietarios solamente podrán estacionarse en los sitios asignados, es decir, los parqueos ubicados en los subsuelos del Edificio. Queda prohibido a los choferes, guardaespaldas, empleados domésticos o cualquier otro trabajador el uso de lobby, pasillos interiores, y áreas comunes del inmueble. Los servicios de limpieza, mantenimiento y pintura de los subsuelos de parqueos, se ejecutarán ordenado por el Administrador. Es prohibido hacer uso del pito, o alarmas en los parqueos.

El incumplimiento de cualquiera de estas disposiciones, será sancionado con una multa de valor fijado por la Administración del Edificio.

ART. 22.- DEL RUIDO.- Está prohibido hacer ruido que altere la tranquilidad de los copropietarios. Quienes infrinjan esta disposición, serán sancionados con una multa de valor a ser fijado por el Administrador del edificio.

Art. 23.- DE LAS MASCOTAS.- Queda terminantemente prohibido la admisión de mascotas o animales domésticos. Su incumplimiento dará lugar a la denuncia a las Autoridades de Sanidad, sin perjuicio de la respectiva multa fijada por la Administración del Edificio.

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

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

Los copropietarios en razón del derecho de uso del departamento, bodega o parqueo otorgado a sus arrendatarios o usuarios, arrendado en respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las disposiciones [illegible] asumirán dicho incumplimiento y deberán acomodarse a sobrellevar

al establecimiento de sanciones antes detalladas, dar por terminado el contrato de arrendamiento o comodato y proceder a la recuperación del departamento de vivienda en forma inmediata, observando el procedimiento convenido en el contrato o cualquier otro previsto en la Ley.

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

## CAPITULO V.- DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

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

a) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Edificio, y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos del Edificio y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y este Reglamento Interno;
c) Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión a través del voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y del reglamento interno le asignan como miembro de ese órgano colegiado;
d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal, acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador;
e) Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;
f) Permitir a la persona que ejerza la administración del Edificio, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
g) Notificar al Administrador del Edificio, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, quedará encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia;
h) Introducir cláusula especial, en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al presente reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por el Directorio General. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican anteriormente al Administrador del Edificio, previa a la celebración de los mismos. El Administrador no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanados del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Órganos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;
i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;
j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle el Administrador del Edificio. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;
k) Obtener por su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,
l) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento y en el presente Reglamento Interno.

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

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

Art. 29.- REPRESENTACION.- Cuando un bien exclusivo pertenezca a dos o más personas, estas deberán nombrar un mandatario en forma legal para que los represente en todo lo relacionado con la propiedad y su administración.

CAPITULO VI.- DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO

Art. 30.- DE LA APROBACION DEL PRESUPUESTO.- La Asamblea General de Copropietarios, en su reunión ordinaria, analizará y aprobará con la votación de más de la mitad de los asistentes a la misma, el presupuesto de mantenimiento, conservación, seguridad y demás gastos presentados por el Administrador. Dicho presupuesto deberá tomar en cuenta el déficit o el superávit del ejercicio anterior. El presupuesto tendrá vigencia por un año fiscal, esto es, desde enero hasta diciembre de cada año.

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

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

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

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

Art. 33.- REFORMA PRESUPUESTARIA.- [illegible] por la Asamblea de Copropietarios resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y [illegible] de los bienes comunes, se convocará a una Asamblea Extraordinaria en la que se

acordarán los ajustes requeridos y se fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios, las que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.

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

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

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

CAPITULO VII.- GOBIERNO, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL DEL EDIFICIO

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

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

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

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

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

Art. 42.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea [illegible] extraordinaria [illegible] serán hechas por el Presidente o el Administrador, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un [illegible] del total de votos del Edificio.

En caso que el Presidente o el Administrador, no procedieren a convocar a Asamblea General, conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con privacidad de por lo menos el 60% del total de votos de inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

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

En el caso que no hubiera quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión pudiendo realizarse a partir no antes de sesenta minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios presentes. No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

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

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

A efectos de reformar el reglamento interno o adoptar uno nuevo, deberá estar presente el 60% de copropietarios con derecho a voto. El Secretario de dicha Asamblea General llevará un registro con la firma o representación de cada asistente a la misma.

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

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

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

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

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

Art. 49.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones de la Asamblea General [illegible] copropietarios [illegible]

ejercen derechos de uso sobre los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

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

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

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

Los miembros del Directorio durarán un año en el ejercicio de su cargo y podrán ser reelegidos indefinidamente.

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

Art. 53.- RENUNCIA.- El Directorio General deberá aceptar las renuncias y conceder las licencias solicitadas por sus miembros, siempre y cuando no afectan a su funcionamiento. Las resoluciones deberán constar en el acta de la respectiva reunión. A falta de resolución favorable, el miembro respectivo deberá continuar en sus funciones hasta tanto sea remplazado.

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

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

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

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

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

Art. 59.- APROBACION DE ACTAS.- Las actas del Directorio General deberán ser aprobadas en la primera sesión, llevarán las firmas autógrafas del Presidente, del Director General y del Secretario, y [illegible] [illegible] El Secretario llevará [illegible] [illegible] resoluciones de las Actas originales.

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

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

a) Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presentare la Administración.
b) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la proforma del presupuesto anual de gastos del edificio; la que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán;
c) Preparar y proponer a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del Edificio.
d) Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes del inmueble declarado en propiedad horizontal;
e) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General, el proyecto de Reglamento Interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
f) [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] administración del Edificio.

g) Autorizar por escrito al Administrador, para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes, y señalar sus respectivas remuneraciones; y,
h) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del Edificio y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.

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

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

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

a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda;
b) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea del caso, dirimir la votación ejerciendo el mismo;
c) En caso de falta o impedimento temporal del Administrador, designará provisionalmente su remplazo o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo más conveniente;
d) Previa autorización de la Asamblea General, contratará una póliza de seguro contra incendio y daños a los ascensores, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y, cuidar de sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes, los contratará a favor de los copropietarios; y,
e) Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquellas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

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

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

a) Administrar los bienes comunes del Edificio, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del Edificio y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación y informes sobre la administración a su cargo;
d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación [illegible] de Propiedad Horizontal y de su Reglamento General [illegible] y complementarias para la

administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;

e) Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este reglamento interno;

f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;

g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Edificio, y, la reposición de éste a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos del Edificio cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos.

h) Solicitar que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;

i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas;

j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal [illegible] empleados y obreros necesarios para la [illegible], conservación, limpieza y seguridad de los bienes del Edificio; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser tomadas como parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;

k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;

l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;

m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;

n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;

o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;

p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos [illegible] de la construcción del inmueble, así como los [illegible], contratos, pólizas, comprobantes de ingresos y egresos y todo aquello que tenga relación con el inmueble;

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

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

CAPÍTULO VIII.- DE LA SEGURIDAD

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

CAPITULO IX .-SOLUCION DE CONFLICTOS

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

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

Presidencia

RESPONSABLE TÉCNICO

NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA

Manta, 11 DIC 2013

Ab. Marcia Inés Giacometti Murgueitio
NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA

Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA de la escritura pública de COMPRAVENTA que otorga la señora HEATHER ANNETTE BAKER a favor de los cónyuges señor JOSÉ OSWALDO VITERI MARTÍNEZ y señora NARCISA LILIANA JASMINA GUILLÉN CEDEÑO.- Firmada y sellada en Manta, a los diez días del mes de Diciembre del año dos mil catorce.-

**Ab. Martha Inés Ganchozo Mineayo**
**NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA**