

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

COMPRAVENTA

QUE OTORGA LA SEÑORA HEATHER ANNETTE BAKER
A FAVOR DE LOS CONYUGES SEÑOR JOSÉ OSWALDO VILLER
MARTÍNEZ Y SEÑORA NARCISA LILIANA JASMINA GUILLEN
CEDEÑO

CUANTÍA: USD \$ 66,576.61

DE (2) COPIAS

(GD)

Yo, la Notaria Pública, en la ciudad de Manabí, cantón de Manabí, parroquia de San Antonio, Provincia de Manabí, República del Ecuador, el día de los miércoles diez (10) de Diciembre de dos mil catorce, ante mí ABOGADA MARTHA INES GARCIBAZO MONCAYO, NOTARIA PÚBLICA TERCERA DE LA CASTOR, MANABÍ 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 conyuges señor Doctra [JOSÉ OSWALDO VILLER 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 señor Doctra [JOSÉ OSWALDO VILLER MARTÍNEZ] y la 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 señor Doctra [JOSÉ OSWALDO VILLER MARTÍNEZ] y la 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.

4/16

1102413024

3/1

12/15/14

ONCE, del edificio denominado "R.O. SUITES" ubicado en la Floresta (Barbasquillo) de la Párrquia 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 Vences, 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, lavandería, dos baños, dos dormitorios y dos balcones y contiene los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Linderá con terraza común en noventa y nueve coma treinta y cinco metros cuadrados (99,35 m²). POR ABAJO: Linderá con Departamento siete (7) en noventa y nueve coma treinta y cinco metros cuadrados (99,35 m²). POR EL SUR: Linderá con área común 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: Linderá con un vacío hacia área común circulación, 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 línea 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 línea 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: Linderá con vacío hacia área común circulación, partiendo desde el Norte hacia el Sur en línea curva en tres coma noventa y siete metros

116.14.3024

11624/3011

(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. SÚPES". 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 I: 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.

adquirió el lote de terrenos donde se encuentra construido el edificio antes
descrito, por compra a los señores JOSEFA AMELIA MURILLO LEON y
RICARDO ABDALA SUAREZ LÓPEZ, 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
y dos mil tres.- El Edificio R.O. SUTTES, fue declarado bajo régimen de
Propiedad Horizontal, mediante escritura pública celebrada el veintitrés 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 veintidós de junio de dos mil
trece. [TERCERA: COMPRAVENTA.] Con los antecedentes expuestos, la

señora HEATHER ANNETTE BAKER, vende a la en perpetua
enajenación, sin reserva ni condición alguna, a favor de los señores
señor JOSE EDUARDO VILLER MARTINEZ y señora NARCIS
ELIANA JASMINA CRUZ GUILLERMO, el EDIFICIO ANEXO número
ONCE y ESTACIONAMIENTO número F-ONCE, del edificio denominado
"R.O. SUTTES" ubicado en la Floresta (Barbarquillo) de la Párrquia y
Cantón Manta, que ha sido previamente individualizado en la cláusula
anterior, tanto en su ubicación como en sus superficies, lindero y colindancia.

CUARTA: PRECIO.- El justo precio que las partes libremente acuerdan
por el Departamento número once y el Estacionamiento número F-once del
edificio denominado "R.O. SUTTES" 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 legal, para lo cual se firma y otorga como consta en el presente documento.

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. SUTTES", sin reservas de ninguna clase y tal como fue adquirido con todas las entradas y salidas. A pesar de señalarse superficies, dimensiones, alieutas 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. SUTTES", 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:**

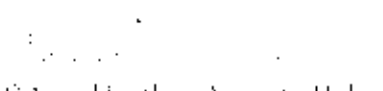
GASTOS.- Todos los gastos e impuestos que ocasione la celebración de la presente escritura, hasta su inscripción y registro serán de cuenta de los compradores, a excepción de la Plusvalía que en caso de haberla será de cuenta de la vendedora. **DÉCIMA.- FACULTAD PARA LA**

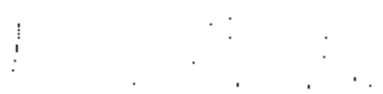
CON.- La vendedora, por este acto, faculta a los compradores para realizar todos los trámites para perfeccionar la compraventa contrato, hasta la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad de la ciudad de Quito, cantón Manta. **DÉCIMA PRIMERA.- ACEPTACIÓN Y**

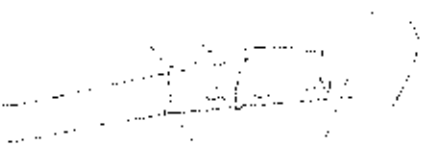
Las partes aceptan y se ratifican en el contenido de este documento de acuerdo a las estipulaciones puestas y a sus intereses.

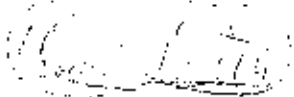
UNDÉCIMA.- RESERVA Y COMPROMISO.- En caso de

evitar 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 Señoría Notaria se servirá agregar las demás 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.** - Afirmo 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 las fue a los comparecientes íntegramente por mí 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 firma junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe -


Dña. Heather Armenta Baker
Pasaporte: CAN-UF313592


D. Sr. Andres Alejandro Gamacho Villaseñor
c.c. 131278308-5
intérprete


D. Sr. José Oswaldo Viteri Martínez
c.c. 170494700-0


D/ Sra. Narcisa Lilianna Jasmina Guillén Cedeño
c.c. 130216879-2


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

Heather Baker
Signature of bearer - Signature du titulaire



0 1 2 3 4 5 6

03462422
03462422

[illegible]

657 2592

P<CANBAKER<<HEATHER<ANNETTE<<<<<<<<<<<<<<<<<<<
GF313592<OCAN6808057F2307046<<<<<<<<<<<<<04

DIRECTOR GENERAL DE INVESTIGACIONES
 INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA



MANABI
MANITA
MANITA

1-2-77
 1-2-77
 1-2-77
 1-2-77
 1-2-77

[illegible][illegible]

92915275

2000

• *“The Great Wall of China”*

018

018 - 0057

1312783085

NUMERO DE CILINDROS=20

உயிரினம்

DE CUBA
CAMACHO VILLAGE
ALEJANDRO

PLANET

CURRICULUM: PIGN

1

FRANCIA
MANTA

ALANTA

1

CANTON

PARTICULARS

2014

8) PRESIDENTE DE LA JUNTA

1. DATE _____
 2. TIME _____
 3. LOCATION _____
 4. WIND _____
 5. SEA _____
 6. SKY _____
 7. TEMP _____
 8. MOON _____
 9. SUN _____
 10. STAR _____
 11. PLANET _____
 12. COMET _____
 13. NOV _____
 14. DEC _____
 15. JAN _____
 16. FEB _____
 17. MAR _____
 18. APR _____
 19. MAY _____
 20. JUN _____
 21. JUL _____
 22. AUG _____
 23. SEP _____
 24. OCT _____
 25. NOV _____
 26. DEC _____
 27. JAN _____
 28. FEB _____
 29. MAR _____
 30. APR _____
 31. MAY _____
 32. JUN _____
 33. JUL _____
 34. AUG _____
 35. SEP _____
 36. OCT _____
 37. NOV _____
 38. DEC _____
 39. JAN _____
 40. FEB _____
 41. MAR _____
 42. APR _____
 43. MAY _____
 44. JUN _____
 45. JUL _____
 46. AUG _____
 47. SEP _____
 48. OCT _____
 49. NOV _____
 50. DEC _____
 51. JAN _____
 52. FEB _____
 53. MAR _____
 54. APR _____
 55. MAY _____
 56. JUN _____
 57. JUL _____
 58. AUG _____
 59. SEP _____
 60. OCT _____
 61. NOV _____
 62. DEC _____
 63. JAN _____
 64. FEB _____
 65. MAR _____
 66. APR _____
 67. MAY _____
 68. JUN _____
 69. JUL _____
 70. AUG _____
 71. SEP _____
 72. OCT _____
 73. NOV _____
 74. DEC _____
 75. JAN _____
 76. FEB _____
 77. MAR _____
 78. APR _____
 79. MAY _____
 80. JUN _____
 81. JUL _____
 82. AUG _____
 83. SEP _____
 84. OCT _____
 85. NOV _____
 86. DEC _____
 87. JAN _____
 88. FEB _____
 89. MAR _____
 90. APR _____
 91. MAY _____
 92. JUN _____
 93. JUL _____
 94. AUG _____
 95. SEP _____
 96. OCT _____
 97. NOV _____
 98. DEC _____
 99. JAN _____
 100. FEB _____
 101. MAR _____
 102. APR _____
 103. MAY _____
 104. JUN _____
 105. JUL _____
 106. AUG _____
 107. SEP _____
 108. OCT _____
 109. NOV _____
 110. DEC _____
 111. JAN _____
 112. FEB _____
 113. MAR _____
 114. APR _____
 115. MAY _____
 116. JUN _____
 117. JUL _____
 118. AUG _____
 119. SEP _____
 120. OCT _____
 121. NOV _____
 122. DEC _____
 123. JAN _____
 124. FEB _____
 125. MAR _____
 126. APR _____
 127. MAY _____
 128. JUN _____
 129. JUL _____
 130. AUG _____
 131. SEP _____
 132. OCT _____
 133. NOV _____
 134. DEC _____
 135. JAN _____
 136. FEB _____
 137. MAR _____
 138. APR _____
 139. MAY _____
 140. JUN _____
 141. JUL _____
 142. AUG _____
 143. SEP _____
 144. OCT _____
 145. NOV _____
 146. DEC _____
 147. JAN _____
 148. FEB _____
 149. MAR _____
 150. APR _____
 151. MAY _____
 152. JUN _____
 153. JUL _____
 154. AUG _____
 155. SEP _____
 156. OCT _____
 157. NOV _____
 158. DEC _____
 159. JAN _____
 160. FEB _____
 161. MAR _____
 162. APR _____
 163. MAY _____
 164. JUN _____
 165. JUL _____
 166. AUG _____
 167. SEP _____
 168. OCT _____
 169. NOV _____
 170. DEC _____
 171. JAN _____
 172. FEB _____
 173. MAR _____
 174. APR _____
 175. MAY _____
 176. JUN _____
 177. JUL _____
 178. AUG _____
 179. SEP _____
 180. OCT _____
 181. NOV _____
 182. DEC _____
 183. JAN _____
 184. FEB _____
 185. MAR _____
 186. APR _____
 187. MAY _____
 188. JUN _____
 189. JUL _____
 190. AUG _____
 191. SEP _____
 192. OCT _____
 193. NOV _____
 194. DEC _____
 195. JAN _____
 196. FEB _____
 197. MAR _____
 198. APR _____
 199. MAY _____
 200. JUN _____
 201. JUL _____
 202. AUG _____
 203. SEP _____
 204. OCT _____
 205. NOV _____
 206. DEC _____
 207. JAN _____
 208. FEB _____
 209. MAR _____
 210. APR _____
 211. MAY _____
 212. JUN _____
 213. JUL _____
 214. AUG _____
 215. SEP _____
 216. OCT _____
 217. NOV _____
 218. DEC _____
 219. JAN _____
 220. FEB _____
 221. MAR _____
 222. APR _____
 223. MAY _____
 224. JUN _____
 225. JUL _____
 226. AUG _____
 227. SEP _____
 228. OCT _____
 229. NOV _____
 230. DEC _____
 231. JAN _____

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

170494790-0

EXULA 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 CEDENO

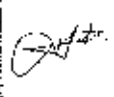
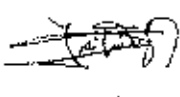


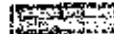

ACREDITACIÓN
 SUPERIOR

PROFESIÓN CALIFICACIÓN
 MEDICO

V3333V222

IDENTIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN
 VITERI JOSE
 APELLIDOS Y NOMBRES
 MARTINEZ MARTINEZ
 QUITO
 2012-01-28
 2012-01-28



106

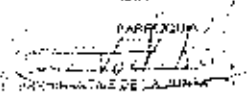
106 - 0033 1704947900

NÚMERO DE CERTIFICADO
 VITERI MARTINEZ JOSE OSWALDO

MANABÍ
 PICHINCHA
 MANABÍ

CIRCUNSCRIPCIÓN
 MANABÍ
 PAREXQUIA

PROTESTANTE DE LA MANABÍ



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y DECLARACIÓN

CÉDULA DE IDENTIFICACIÓN N.º 130216879-2

CITADA DAMA
APellidos y Nombres
GUILLÉN CEDENO
NARCISA LILIANA JASMINA
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABÍ
PORTOVIEJO
FECHA DE NACIMIENTO 1987-02-20
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO F
ESTADO CIVIL Casada
JOSE
VITERI

INSTRUCCIÓN SUPERIOR
PROFESIÓN / OCUPACIÓN
MEDICO

64333V3242

APellidos y Nombres del Padre
GUILLÉN JOSE
APellidos y Nombres de la Madre
CEDEÑO CECILIA
LUGAR DE EMISIÓN
QUITO
2012-01-28
VALIDAD HASTA
2022-01-28

044

044 - 0284 1302168792

NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
GUILLÉN CEDENO NARCISA LILIANA JASMINA

MANABÍ CIRCUNSCRIPCIÓN 1
PROVINCIA MANTA 1
CANTÓN PIMBROQUIA ZONA

07/01/2014

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL



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
Cód. Catastral del Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

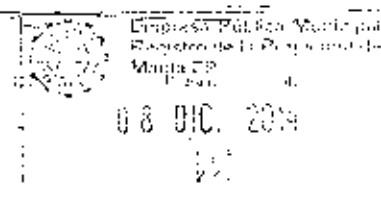
LINDEROS REGISTRALES:

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: Linderos con terraza común en 99,35m². POR ABAJO: Linderos con departamento 7 en 99,35m². POR EL SUR: Linderos 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: Linderos 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 0,39m. POR EL ESTE, Linderos 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, linderos con departamento 10 y área común pozo de luz en 9,01m. Área de 99,35m². El DEPARTAMENTO 11 tiene la área neta (m²): 99,35. Alcantarilla: 0,0828. Área de Terreno: 102,43. Área Común (m²): 76,62. Área Total (m²): 175,97 SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.



Entrega a cargo por: Geo

Fecha Recibido: 08 DIC. 2013



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 Horizontal	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 / 1 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 Manabí**Fecha de Resolución: **miércoles, 26 de mayo de 2004****a.- Observaciones:**

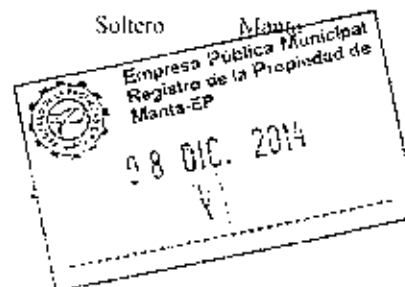
Protocolización de Sentencia dentro del Juicio por Cartel, seguida por la Sra. Josefa Amelia Murillo Loor sobre terreno ubicado en la Floresta Via antigua a San Mateo del Cantón Manta. La Sra. Josefa Amelia Murillo Loor, dice que viene poseyendo el terreno, ya que lo adquirió al sr. Orley Arnaldo Zambrano Cuadros, mediante Carta de Compraventa, con fecha fecha 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 Domicilios de las Partes:

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

2 / 2 Propiedad HorizontalInscrito 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:

Certificación impresa por: **Zac7**Fecha Registral: **122 0**Página: **2** de **1**



Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

DECLARATORIA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL del Edificio denominado "Yorgo II",
Unicado en la Floresta via antigua a San Mateo, Ciudadela Barbascuillo parroquia Manta del cantón
Manta. Área 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
Manta y o 22 de 2007. Área: 1.860,00 M².

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000043466	Murillo Lour Josefa Amelia	Casado	Manta
Propietario	13-04542589	Suarez Lopez Ricardo Abulala	Casado	Manta

c.- Esta inscripción se refiere a las que constan en:

Libro	No. Inscripción	Fee. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Compra Venta	1234	08-jul-2004	15577	15582

4.6. Planos

Inscrito el: jueves, 05 de julio de 2007

Tomo: I 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/Presidencia: martes, 19 de junio de 2007

Escritura/Libro/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS de Edificio denominado "Yorgo II", Unicado en la Floresta via antigua a San Mateo, Ciudadela
Barbascuillo 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	80-000000043466	Murillo Lour Josefa Amelia	Casado	Manta
Propietario	13-04542589	Suarez Lopez Ricardo Abulala	Casado	Manta

c.- Esta inscripción se refiere a las que constan en:

Libro	No. Inscripción	Fee. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades Horizontales	10	05-jul-2007	293	338

4.7. Comparativa

Inscrito el: viernes, 17 de febrero de 2012

Tomo: I 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

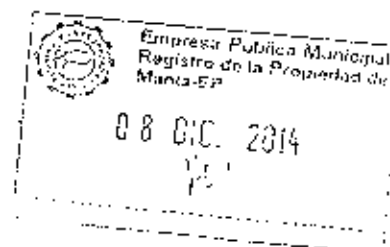
Fecha de Otorgamiento/Presidencia: lunes, 06 de febrero de 2012

Escritura/Libro/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Acta de venta, registro de la propiedad de un lote desmembrado, unido en la 1101815
de venta en lote de una zona en el cantón Manta y tiene la siguiente descripción:





POR EL FRENTE: con veintiocho metros y lindera con calle publica. POR ATRAS: con veintiocho metros y lindera con la Urbanización Colinas del Mar. POR EL COSTADO DERECHO, con treinta y un metros y lindera con área 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

C U A D R A D O S . (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 Lora 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

6.1 2 Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el: jueves, 27 de junio de 2013

Tomos: 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 construcción ubicado en la FLORESTA, (Barbusquillo) 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

6.1 2 Planos

Inscrito el: jueves, 27 de junio de 2013

Tomos: 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

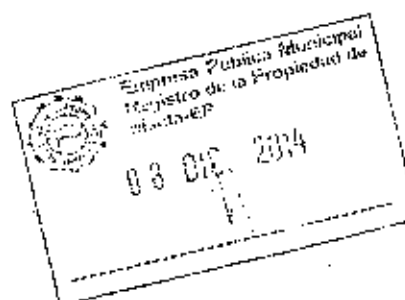
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 23 de mayo de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

El 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:

Ciudad	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:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	16	27-jun-2013	989	1024

d.- 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

Escripción/Inscripción/Resolución:

Fecha de Resolución:

e.- Observaciones:

El Sr. Ricardo Orley Zambrano Suarez, Vende a Favor de la Sra. HEATHER ANNETTE BAKER, y en calidad de
Interprete comparece el Sr. Manolo Byron Naranjo Granda, Compraventa relacionada con UN DEPARTAMENTO
NO. ONCE y ESTACIONAMIENTO NUMERO U-11, DEL Batido denominado "3.33. SUEÑOS", ubicado en la
Floresta (Barbasquillo) de la Parroquia y Cantón Manta.

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

Ciudad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	88-0000000000382	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:	Fee. 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: 13:13:41 del lunes, 08 de diciembre de 2014

A petición de:

Elaborado por: Zayda Azucena Salto Pachay
130730043-2



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



Ing. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

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





Avenida 4 y Calle 11

42259



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. Único del Registro Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 13,61m. POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio en 13,61m. 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. Alícuota%: 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 T O S

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Título	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Interno
Compra Venta	Protocolización de Sentencia	1 256 03/07/2004	15,517
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	10 05/07/2007	291
Planos	Planos	15 05/07/2007	232
Compra Venta	Compraventa	508 17/02/2012	10 356
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizontal	16 27/06/2013	480
Planos	Planos	20 27/06/2013	213
Compra Venta	Compraventa	2.975 27/09/2013	60 174

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA



Contratado impresor: Z 3



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de Manta-EP

13 DE OCT. 2013

Firma Brascón: [Firma]

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 Manabí**
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, linderos con propiedad de la Urbanización Colinas del Mar en una extensión de ciento cuarenta y cuatro metros. Por el Costado Derecho linderos con propiedad particular con una extensión de treinta y un metros. Por el Costado Izquierdo linderos 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.I.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Adjudicador	80-0800000000166	Juzgado Sexto de Lo Civil de Manabí		Manta
Adjudicatario	80-0800000040466	Murillo Loor Josefa Amelia	Soltero	Manta

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:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

DECLARATORIA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL del Edificio denominado " Yorgo II ",

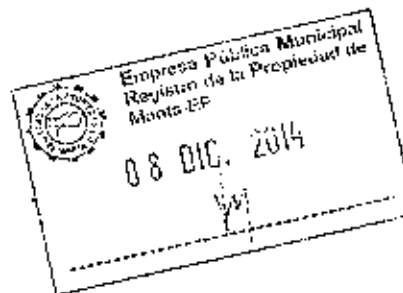
Ubicado en la Floresta vía antigua a San Mateo, Ciudadela Barbasquillo parroquia Manta del cantón Manta. Área total: 4.464,00 M2. De este predio se desmembra un área de terreno para la ejecución del Condominio Yorgo II, designado como Lote "A" de acuerdo a la subdivisión número 289 - 2023 de

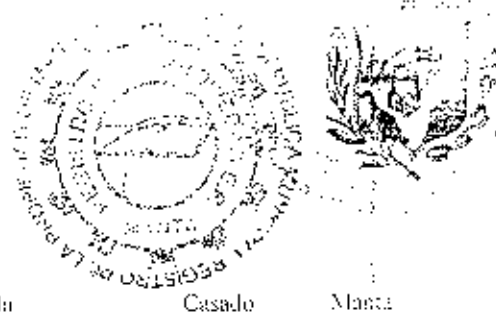
Manta y O. 22 de 1 2007. Área: 1.860,00 M2

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

Calidad	Cédula o R.I.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Adjudicatario	80-0800000040466	Murillo Loor Josefa Amelia	Casado	Manta

Certificación impresa por: ZetS Fecha Registral: 12253 Página: 2 de 3





Propietario: 13-04542689 Suarez Lopez Ricardo Abdon Casado Manta
c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:
Libro: No. Inscripción: Fee. Inscripción: Folio Inicial: Folio final:
Compra Venta: 1258 08-jul-2004 15577 15582

3. 2 Planos

Inscrito el: Jueves, 05 de julio de 2007
Tomo: I 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 B" Ubicado en la Floresta y antigua a San Mateo, Ciudadela
BARBASQUILLO parroquia Manta del cantón Manta

Los Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula R.C.C.	Nombres y Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-900009064466	Muriel Lora Josefa Amelia	Casado	Manta
Propietario	13-04542689	Suarez Lopez Ricardo Abdon	Casado	Manta

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

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

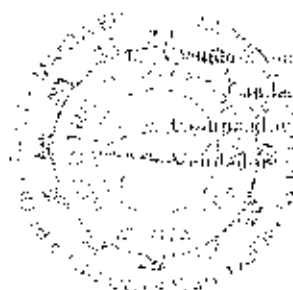
1. 3 Compraventa

Inscrito el: viernes, 17 de febrero de 2012
Tomo: I 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:

COMPRAVENTA, quien compra y acepta para si el lote de terreno, desmembrado, ubicado en la FLORESTA y
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 linderos con calle pública, POR ATRAS: con veintiocho metros y
linderos con la Urbanización Colinas del Mar, POR EL COSTADO DERECHO, con treinta y un metros y linderos
con area sobrante de los vendedores, y POR EL COSTADO IZQUIERDO, con treinta y un metros y linderos con
propiedad particular, con UN AREA TOTAL DE OCHO CIENTOS SESENTA Y OCHO METROS
C U A D R A D O S Y C I R C U N S C R I T O S



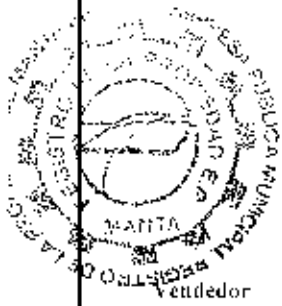
Los Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula R.C.C.	Nombres y Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-07778512	Zambrano Suarez Ricardo Otilio	Soltero	Manta
Vendedor	13-02301021	Muriel Lora Josefa Amelia	Casado	Manta

Comprador: Zambrano

Fecha Registro: 17/02/2012

Página: 1 de 1



Vendedor: 13-04542689 Suarez Lopez Ricardo Abdala Casado Manta

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

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

3 / 2 Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el: jueves, 27 de junio de 2013

Tomo: 1 Folio Inicial: 989 - Folio Final: 1024
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 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:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	508	17-feb-2012	10356	10368

3 / 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:

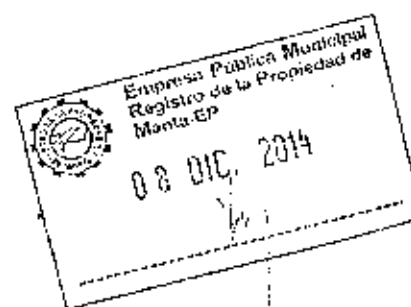
PLANOS del Edificio denominada "R.O. SUITES". De un inmueble que consiste en un lote de terreno y construcción ubicado en la FLORESTA. (Barbasquillo) Parte del Lote B. de la Parroquia y Cantón Manta

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:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	16	27-jun-2013	989	1024



Costo de inscripción: 605

Fecha Registral: 07/28

Planos: 2 de 3



Compraventa

Inscrito el: **viernes, 27 de septiembre de 2013**

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

Número de Inscripción: **2975** Número de Repertorio: **6.974**

Oficina donde se guarda el original: **Notaría Primera**

Nombre del Cantón: **Manta**

Fecha de Otorgamiento/Privilegio: **martes, 10 de septiembre de 2013**

Escribura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

El Sr. Ricardo O'Leary Zambrano Suarez Vende a favor de la Sra. HEATHER ANNETTE BAKER, a su calidad de Interpretate comparece el Sr. Manuel Byron Naranjo Granda, Compraventa relacionada con UN DEPARTAMENTO NO. ONCL y ESTACIONAMIENTO NÚMERO E-11 DEL Edificio denominado "R.O. SUCES", ubicado en la Finca Foresta (Barbosaquillo) de la Parroquia y Cantón Manta.

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

Calidad	Cédula o R.C.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-6009000070382	Baker Heather Annette	Divorciada	Manta
Vendedor	13-01778512	Zambrano Suarez Ricardo O'Leary	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 Salas Pachay**
130730043-2

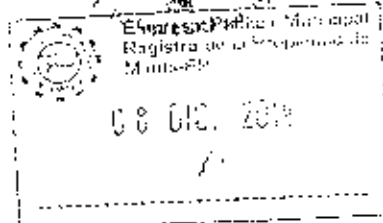


Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

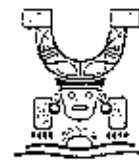


Validez del Certificado 30 días. Excepto que se diere un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

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



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 0097421



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 corresponde a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Trámites Municipales a cargo de

BAKER HEATHER ANSETTE

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

Manta, 9 de DICIEMBRE de 20 14

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

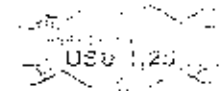


GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
Sra. Juliana Rodríguez
RECUBACIÓN

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



N.º 0001129



EL TENDIMIENTO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Considerando verificado de parte de la Unidad Ejecutiva Administrativa de la Alcaldía Municipal, que el pago de los impuestos y contribuciones municipales, en concepto de impuestos y contribuciones Municipales, no ha sido pagado.

BAKUR BEATHILRASSETTE

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

Manta, 9 de DICIEMBRE

14

VALIDO PARA LA CLAVE
1162413011 EDIFICIO R.O.SUTTES PRESTLE 11
Manta, nueve de diciembre del dos mil catorce



Recaudación
Sra. Juliana Rodríguez
RECAUDACIÓN

GUBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS

No. Certificación: 118902



Nº 6118902

CERTIFICADO DE AVALÚO



Fecha: 9 de diciembre de 2014

No. Electrónico: 27188

El suscrito Director de Avalúos, Catastro 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 Terrena:	71,8900	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
CEST13592	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 Ruperi

Director de Avalúos, Catastro y Registros

Impreso por: ...

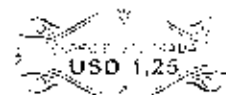
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTUA



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO
Y REGISTROS

No. Certificación: 118963

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 27189

Fecha: 9 de diciembre de 2014

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

El Predio de la Clave: 1-16-24-13-011

Ubicado en: EDIFICIO R.O SUITES PB EST.E.11

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	13,61	M2
Área Comunal:	10,5000	M2
Área Terreno:	9,8500	M2

Pertenece a:

Documento Identidad Propietario

Gratuito HEATHER ANNETTE WAKER

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	689,29
CONSTRUCCIÓN:	2784,71
	3474,21

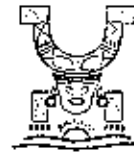
Son: TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO DÓLARES CON VEINTIN CENTAVOS

"Este documento no constituye reconocimiento, avaluamiento u otorgamiento de la propiedad 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 Bienes 2014 - 2015."

Abg. David Cedeño Ruperti

Director de Avalúos, Catastro y Registros

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 00098746

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
peronocida HEATHER ANNETTE BAKER.
ubicado EDIF. R.O. SUITES 2DA. PA. DPTO. 11 + ESTAC. E-11
cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad
de \$66576.61 SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS 61/100 DOLARES.
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

Director Financiero



971

DEPARTAMENTO DE...
CIUDAD DE BOGOTÁ
BOGOTÁ, D.C. 110000
TEL: 332 17 17 - 21 1747
FAX: 332 17 17

BOGOTÁ, D.C. 110000

000030879

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

21.09.2014 0000313592

BAKER HEATHER ANNETTE

ELF. ROL. NITPA D.M. FA.DPNO.11 - 2010. R-11

336157

VALOR

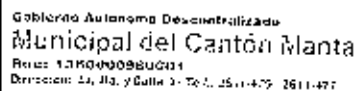
3.00

SANCHEZ ALVARADO PAMELA

09/12/2014 VALOR 141

3.00

VALIDO HASTA: lunes, 02 de mayo de 2015
CERTIFICADO DE SOLVENCIA



TÍTULO DE CRÉDITO No.000319043

DESCRIPCION		CODIGO CATASTRAL	AREA	AVALLUO
Una escritura pública de COMPRA Y CONSTRUCCION DE BTO. de 12.00 m. de ANCHURA de la parroquia SANTA		108-24-13-024	71.35	55102.40
9.3. TIPO				
C.C./R.U.C.	INSTRUMENTOS	DIRECCION	ALCABALAS Y ADICIONALES	
GPD:0002	SA	CODIGO OFICINAS	CONCEPTO	
		204,PA-DPTO-JI	VALUACION	
FONTE		Jefe de Surcencias de G.		
C.C./R.U.C.	INSTRUMENTOS	DIRECCION	TOTAL A PAGAR	
009947000	MTZ	SA	VALOR PAGO	

SALDO SUJETO AL IMPORTE ORIGINAL DE VENTAS DEL EY

0.015000	1	0.015000	0.015000
0.015000	1	0.015000	0.015000

CONFIDENTIAL - SECURITY INFORMATION

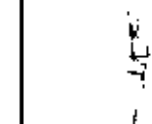
Manta, 9 de Diciembre de 2014.

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

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

La presente es 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. 130419113-2



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

Señor:
Ricardo Orley Zambrano Suárez
Ciudad

De mi consideración,

Para tener presente, apase original de la Resolución Administrativa No. 1275-SM-SMC, emitida el 22 de agosto de 2017, emitida por el Sr. *Fernando B. Bando*, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, mediante la cual incorpora la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal de Edificio "R.O. SUITES", de propiedad del señor Ricardo Orley Zambrano Suárez, el cual se encuentra en la Floresta (Armasquillo) parte del lote "B" de la parroquia y cantón Manta, clave catastral No. 1162812980.

Sin otro particular, atenta,

Atentamente,

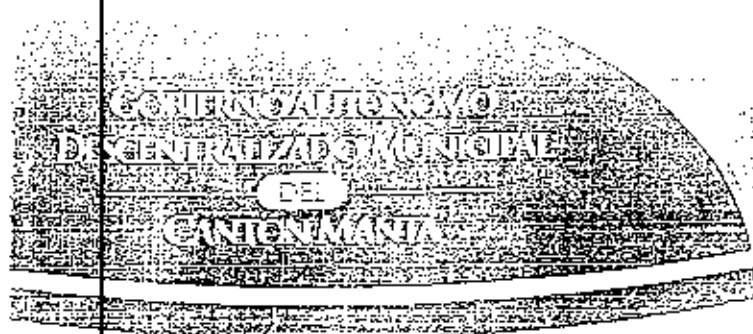
Soraya Mera Cedeño

Soraya Mera Cedeño

SECRETARIA MUNICIPAL

Patricia
Trámite No. 1659

Calles y Avda
CALLE DE LA VIOLETA No. 1001
711
105-087
Manta, Ecuador
8 de mayo de 2017



RESOLUCION No. 031-ALC-M-JEB-2012
PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "R.O. SUTTES"
CANTÓN SANTA MARÍA, PROVINCIA DE MANABÍ

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 69 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, señala: La competencia del Alcalde o Alcaldesa es: "1. Dirigir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y los 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, intermediación, 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. SUTTES", 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-JCVPH, No. 030, de fecha 14 de agosto de 2012, la Directora de Planeamiento Urbano, Arq. Janneth Cedeño Villavicencio, comunica al señor Alcalde, con el informe presentado por el arquitecto Franklin Meléndez Briones, Técnico responsable del Área de Control Urbano, la siguiente:

Que, el Edificio "R.O. SUTTES", corresponde a un bloque de 100 m² de planta, con la aplicación de las Normas Irregulares de edificación construido en concreto armado.


$$\frac{1}{2} \left(\frac{1}{2} \right) = \frac{1}{4}$$

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 103–110

RESULTS

- El presente se firmó en el Despacho de la Alcaldía de Manila a los veintidos días del mes de Mayo del año dos mil doce



MAIN RESULTS AND CONCLUSIONS

1. The first step in the process is to identify the problem or issue that needs to be addressed. This involves gathering information and understanding the context of the problem.

1. DEFINICION DE TERMINOS
2. DATOS GENERALES
3. ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE
DEPARTAMENTO O ESTACIONAMIENTO
4. INFORMACION PARA EL PROCESO
5. CUADRO DE ALICUOTAS
6. CUADRO DE GASTOS COMUNES
7. REGLAMENTO
8. PLANOS



PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO R. O. SUITES

1.- DEFINICION DE TERMINOS

1.1.- AREA DEL TERRENO:

Esta constituida por el área total del terreno en la que se encuentra implantado el edificio, perteneciendo esta área a los copropietarios de mismo.

1.2.- AREA DE CONSTRUCCION:

Comprende la totalidad del área de construcción del edificio, incluyendo las terrazas accesibles.

1.3.- AREA COMUN:

Esta 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 bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, el local fuertemente 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 la pertenencia al copropietario, en virtud del espesor de las losas de piso y de tablado 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 todas éstas 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 que se encuentra implantado el Edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.
- b) Los accesos, retores y gradas.
- c) La estructura o elementos resistentes del Edificio.
- d) Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes pertenecientes a distintos locales o que definen el Edificio de la circulación, y las paredes medianeras de servicios generales.
- e) Las partes de tablamientos y pisos de los locales.
- f) Las partes de tablamientos y pisos de los locales de circulación.

EDIFICIO R. O. SUITES

- 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 le 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 sobre vendedores
Costado Izquierdo (Norte):	31,00m. - propiedad particular
Área total:	868,00m ² .

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 adjuntos al presente estudio.

La edificación tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

- * Estructura: Armado

EDIFICIO R. O. SUITES

- Paradas: Mampostería de ladrillo enlucido con pintura de caucho exteriormente.
- Pisos: Cerámica Imponada
- 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 enumerados 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 vacío 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 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 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 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 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 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 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 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 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 vacío en 12,50m²

EDIFICIO R. O. SUITES

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

3.1.10.- ESTACIONAMIENTO E.10

Por arriba linder con vacío en 13,36m²
Por abajo linder con terreno edificio en 13,36m²
Por el Este linder con área circulación comunal en 2,70m.
Por el Oeste linder con área comunal sala de reuniones en 2,70m.
Por el Norte linder con área común boug en 4,95m.
Por el Sur linder con Estacionamiento E11 en 4,95m.
Área: 13,36m².

3.1.11.- ESTACIONAMIENTO E.11

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

3.1.12.- ESTACIONAMIENTO E.12

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

3.1.13.- ESTACIONAMIENTO E.13

Por arriba linder con vacío en 15,15m²
Por abajo linder con terreno edificio en 15,15m²
Por el Este linder con área circulación comunal en 3,05m.
Por el Oeste linder con área circulación comunal en 3,05m.
Por el Norte linder 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 linder con límite de terreno del edificio en 5,50m.
Área: 15,15m².

3.1.14.- DEPARTAMENTO 1 (73,50m²)

Esta conformado por Sala, Comedor, Cocina - Lavandería, dos y medio Baños, dos Dormitorios y contiene las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: linder con Departamento 4 en 73,50m²

Por abajo: linder con terreno del edificio en 73,50m²

Por el Norte: linder 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: linder 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 0,66m., 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 punto gira hacia el Norte en 0,53m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,30m.

Por el Este: linder con área común circulación y jardinería, partiendo desde el Norte hacia el Sur en 4,15m., 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: linder 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 - Lavandería, dos y medio Baños, dos Dormitorios, y posee las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: linder con Departamento 5 en 94,08m²

Por abajo: linder con terreno del edificio en 94,08m²

Por el Este: linder 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: linder con área común circulación en 11,70m.

Por el Norte: linder con Departamento 3 en 5,50m.

Por el Sur: linder 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.

Área: 94,08m²

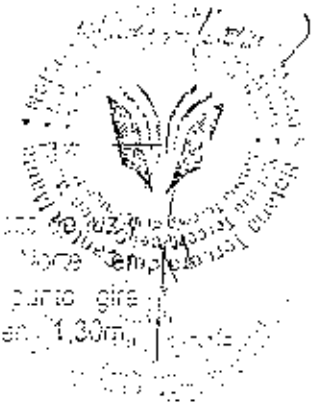
3.1.16.- DEPARTAMENTO 3 (97,67m²)

Se implanta sobre el nivel +0,45 y consta de Hall, Sala, Comedor, Cocina - Lavandería, dos y medio Baños y dos Dormitorios y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: linder con Departamento 6 en 97,67m²

Por abajo: linder con terreno edificio en 97,67m²

EDIFICIO R. O. SUITES



Por el Este: lindera con área común: lobby de ingreso, área administrativa, 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 1,48m., 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 8,60m.

Área: 97,67m².

3.2.- PRIMERA PLANTA ALTA

Se implanta en el nivel + 3,51, y está compuesta por cuatro Departamentos enumerados como 4, 5, 6 y 7, más sus respectivas áreas de circulación común.

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 8,11m.

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 0,55m., 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.

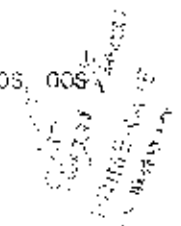
Área: 89,96m²

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



EDIFICIO R. O. SUITES

Por el Este: linderá 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: linderá con vacío hacia área común circulación en 11,75m.

Por el Norte: linderá con Departamento 6 en 8,55m.

Por el Sur: linderá con vacío 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 - Lavandería, dos y medio Baños, dos Dormitorios, un Balcón, y posee las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: linderá con Departamento 10 en 98,99m²

Por abajo: linderá con Departamento 3 en 98,99m²

Por el Este: linderá 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: linderá con vacío hacia área común circulación en 12,25m.

Por el Norte: linderá con vacío 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: linderá con Departamento 5 en 8,55m.

Área: 98,99m²

3.2.4 - DEPARTAMENTO 7 (99,35m²)

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: linderá con Departamento 11 en 99,35m²

Por abajo: linderá con área comunal administrativa y de reuniones y los Estacionamientos E 12, E 11 y E 10 en 99,35m²

Por el Sur: linderá 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: linderá con 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: linderá 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 0,25m.,



desde este punto gira hacia el Sur en 2,00m., desde este punto gira hacia el Sur en 3,35m. desde este punto gira hacia el Sur en 4,20m.
Por el Oeste: lindera con Departamento 8 y área común pozo de luz en 9,97m.
Área: 99,35m²

3.3.- SEGUNDA PLANTA ALTA

Se implanta en el nivel + 8,57, 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 (39,96m²)

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 terraza común en 39,96m²
Por abajo: lindera con Departamento 4 y área común circulación en 39,96m²
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 9,10m.
Por el Sur: lindera 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 1,00m., 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 3,25m., 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 3,20m., desde este punto gira hacia el Oeste en 1,20m.
Por el Este: lindera con vacío hacia área común circulación, partiendo desde el Este 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 0,60m., 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 8,49m.
Área: 39,96m²

3.3.2.- DEPARTAMENTO 9 (95,36m²)

Constituido por Sala, Comedor, Cocina - Lavandería, dos y medio Baños, dos Dormitorios, un Balcón, y posee las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con terraza común en 95,36m²
Por abajo: lindera con Departamento 6 en 95,36m²
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 11,73m.
Por el Norte: lindera con Departamento 10 en 8,55m.

Por el Sur: lindera con vacío 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 4,29m.
Área: 95,33m²

3.3.3.- DEPARTAMENTO 10 (98,99m²)

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 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 vacío hacia área común circulación en 12,25m.
Por el Norte: lindera con vacío 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 4,65m.
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 - Lavandería, 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 0,30m., desde este punto gira hacia el Oeste en 8,10m.
Por el Norte: lindera con vacío hacia área común circulación, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2,85m., 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 0,36m.
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: 99,35m²

EDIFICIO R.O. SUITES

4. INFORMACIÓN DEL PROCESO.

4.1. CUADRO DE ÁREAS POR PLANTA: (Áreas en m²).

PLANTA	ÁREA COMÚN	ÁREA VENDIBLE	ÁREA TOTAL CONSTRUCCIÓN
Planta Baja total - 2'23 y +0.45	435,72m ²	432,25m ²	868,00m ²
Primera Planta Alta nivel +6.61	35,26m ²	333,68m ²	415,94m ²
Segunda Planta Alta nivel +8.67	35,26m ²	183,69m ²	419,95m ²
Tercera Planta Alta Nivel +10.63	413,92m ²		413,92m ²
TOTAL	925,16m²	1.199,60m²	2.124,76m²

4.2.- ÁREAS 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 Común 925,16m²

4.2.4. Área Neta Vendible 1.199,60m²

5.0. CUADRO DE ALICUOTAS

DIVISIONES ESTACIONAMIENTOS	ÁREA NETA (m ²)	ALICUOTA %	ÁREA DE TERRENO (m ²)	ÁREA COMÚN (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)
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	0,0104	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	23,86

EDIFICIO R. O. SUITES

Estacionamiento E 11	13,61	0,0113	9,88	19,50	24,11
Estacionamiento E 12	11,83	0,0099	8,60	9,16	21,04
Estacionamiento E 13	15,13	0,0127	19,95	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	166,54
Departamento 3	97,67	0,0814	70,67	75,33	173,00
Departamento 4	89,96	0,0750	65,09	69,33	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	838,00	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	1,04
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	8,23


 I. ADMINISTRADOR DE LA OBRA
 (Firma)
 R. O. SUITES S. A.
 Agosto 19 - 2012

 II. ADMINISTRADOR DE LA OBRA
 (Firma)
 R. O. SUITES S. A.
 Agosto 19 - 2012

22

100
 100
 100

83.
es

Γ
 Γ_{eff}
 $\Gamma_{\text{eff}}^{\text{eff}}$
 $\Gamma_{\text{eff}}^{\text{eff}}$

0.00

cel
le

05
06
07

OS
G
LE



... ..

EDIFICIO R. O. SUITES

paredes son de bloque aligerado 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, cajetinas 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 parques 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 cediera a título de dueño, arrendatario, concesionario, comodatario, usuario, etc. no podrá destinarlo para un objeto ilícito, o que afecte a las buenas costumbres, o a la tranquilidad o seguridad de sus vecinos, o a la seguridad y buena conservación del edificio y sus partes, o a un objeto distinto al que se indica en este Reglamento.

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

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 recaen 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 Municipalidad de Maná, 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 TÍTULO, RESPECTO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Son obligaciones de los propietarios y usuarios respecto de los bienes exclusivos las siguientes:

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

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

- 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 hacer 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 Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en el artículo 40 de la presente reglamentación interna;
- c) Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para el cual fue destinado, no siendo la vivienda, así como también no está permitido usarlos con fines ilícitos, o dedicarlos a actividades prohibidas por la ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o cuando afectan el uso o la salubridad del Edificio;
- d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- f) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y al presente reglamento interno;
- g) No se podrá mantener ningún tipo de mascotas en los departamentos;
- h) Los niveles de ruidos no podrán exceder de los niveles normales y causar molestia a los vecinos.

CAPÍTULO III.- DE LOS BIENES COMUNES

Art. 13.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del 'Edificio 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.- La tenencia, uso y goce de los bienes comunes corresponde a todos los copropietarios del edificio, en proporción a su cuota de propiedad, uso y goce de los bienes exclusivos, en la forma establecida en la presente reglamentación interna, y en la medida que no afecte los derechos de los demás copropietarios.

Art. 15.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor hipotecario, 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 los 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 postergar 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, cartelitas, 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;
- m) Emitir descuentos, reducciones, deducciones o compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas ordinarias o por los valores que expresamente se decida formularse por anual y una vez pagados los valores fijados en el cuadro.

- 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 sancionada de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno, sin perjuicio del pago de las reparaciones e indemnizaciones a que hubiere lugar.

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

Art. 21.- DE LOS PARQUEOS Y ÁREAS DE INGRESO.- Los copropietarios solamente podrán estacionarse en los sitios asignados, es decir, los parqueos ubicados en los subsuelos del Edificio. Queda prohibido a los chóferes, guardaspaldas, 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 lo 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, terraza o parqueo otorgado a sus propietarios y/o usuarios, emiten el respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las obligaciones por parte de los usuarios dicho contrato tendrá y, deberá ser como de saber.

EDIFICIO R. O. SUITES

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 emanadas 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) Coderen por su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias y;
- l) Las 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 y 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 exonerará 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 interés 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 son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de consejeros 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 amparen el 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.- DEFICIT.- En caso de que el presupuesto aprobado por la Asamblea de Copropietarios resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y seguridad de los bienes comunes, se convocará a una Asamblea Extraordinaria en la que se

EDIFICIO R. O. SUITES

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 deban realizarse a futuro de acuerdo a la vida útil de materiales y elementos, como la pintura o recubrimiento exterior del inmueble y reparaciones de cubiertas y techos. Este fondo se formará 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 periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. En caso de ausencia temporal del Presidente podrá presidir la Asamblea otro copropietario designado para el efecto. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de copropietario del Edificio.

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

Art. 42.- **CONVOCATORIA.** - La convocatoria a Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el Presidente o el Administrador, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 10% 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 quórum de por lo menos el 60% de total de votos de inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso norma de convocatoria.

La convocatoria se efectuará mediante documento escrito, con cinco días hábiles como 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 la misma hora 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 con previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

Art. 44.- QUORUM. - El quórum para las reuniones de la Asamblea General en primera convocatoria, estará integrado por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho a voto, que represente más del 50% de las alcuotas 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 votar por el Reglamento Interno o adoptar uno nuevo, deberá concurrir al 50% de copropietarios con derecho a voto. El Secretario de dicha Asamblea General llevará un registro con la firma o representación de cada asistente a la misma.

Para ejercer el derecho de voto en la Asamblea, cada copropietario deberá encontrarse el 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 alcuotas.

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 otorgada al Presidente o Administrador, la misma que no ajustará al acta de la respectiva sesión.

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

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 serán: quórum y actas, y los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios y demás personas que habitan en el inmueble.

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 fiscalización de las cuentas y caja de la Administración;
- h) Exigir al Administrador, cuando lo creyera conveniente, una garantía para que responda por el fiel y correcto desempeño de su cargo, determinando la forma en que ha de rendirse esa garantía y el monto de la misma;
- i) Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del Edificio;
- j) Autorizar al Presidente o al Administrador, la contratación del seguro obligatorio que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General;
- k) Resolver cualquier asunto referente 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 renunciaciones y conceder las licencias solicitadas por sus miembros, siempre y cuando no afecten 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 se las realizará durante los tres primeros meses de cada año y las extraordinarias, cuando se requiera dentro de los meses del año.

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

Art. 56.- QUORUM.- El quórum para las reuniones del Directorio General estará integrado por la concurrencia de un número de miembros que representen más de la mitad. Si no hubiere tal quórum se hará una segunda convocatoria, la que podrá iniciarse una vez que hayan transcurrido el monto sesenta minutos desde la hora en que fue convocada la primera reunión, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de miembros que 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 enviar a una o varias personas para tratar específicamente el asunto inherente y puntualizado en la convocatoria. El Directorio podrá admitir en presencia en sus sesiones de Asesores Especializados o Profesionales que, asistirán con voz pero sin voto. En ningún otro caso se permitirá la participación de persona alguna, acusando tratándose de copropietarios del edificio.

Art. 58.- VOTACION Y DECISIONES.- Cada miembro del Directorio General tiene derecho a un voto. Las decisiones de 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 de Directorio General deberán ser aprobadas en la misma sesión, llevarán las firmas autógrafas del Presidente, del Directorio General y del Secretario, y un ejemplar de la resolución. El Secretario llevará registro de las actas de las reuniones del Directorio General.

Art. 60.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones que adopte el Directorio General son obligatorias para todos los copropietarios, propietarios, comodatarios, inquilinos, 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 de Directorio General:

- Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos y estados que le presentara la Administración.
- Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la ordenanza o el presupuesto anual de gastos del edificio; la que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán.
- Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del Edificio.
- Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes de inmueble declarado en propiedad horizontal.
- 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 armonizada relación de los copropietarios con los propietarios de los bienes comunes.

- 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, dirigir la votación ejerciendo el mismo;
- c) En caso de falta o impedimento temporal del Administrador, designará provisionalmente su reemplazo o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo más conveniente;
- d) Previa autorización de la Asamblea General, contratará una póliza de seguro contra incendio y daños a las escaleras, 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 encomien 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 reelegido 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 ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación y rúbricas sobre la administración a su cargo;
- d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación en conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal y de su Reglamento General, el Reglamento Interno, el Reglamento de Convenciones y Convenciones 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 cobrarse, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este reglamento interno;
- f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Edificio, y, la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo ordenará la reposición 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 subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del Edificio y, cancelar los remuneraciones de los mismos, las que habrán de ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones pactadas 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 cumplimiento de deudas comunes y en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, el cual 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 respectivos 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, planes, memorias y demás documentos correspondientes a la constitución del mismo, así como los de construcción, compra, venta, arrendamiento, poder, cumplimiento de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el mismo;

- c) La correspondencia de la administración del Edificio, será firmada por el Presidente y/o por el Administrador;
- d) 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;
- e) 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;
- f) 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;
- g) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual del Edificio;
- h) 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;
- i) 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;
- j) 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. 65.- 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 contrata 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.

CAPÍTULO IX.- SOLUCION DE CONFLICTOS

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

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

Atestado en Manta,

RESPONSABLE TECNICO

Presidencia



NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA
La presente es una copia fiel de la copia
certificada que me fue presentada en 11 folios y
que luego de leerla al interesado, en la que se confiere la
presente.

Manta, 10 de Mayo de 2016

[Firma]
Ab. María Inés Chacón M. Notaria
NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA

PROPIEDAD HORIZONTAL R. O. SUITES

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 CEDENO.- Firmada y sellada en Manta, a los diez días del mes de Diciembre del año dos mil catorce.-



Ab. Martha Inés Guzmán Muncayo
NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

