



TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA

COMPRAVENTA E HIPOTECA CERRADA.-

De.....

Otorgado por..... LA SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL INMOBILIARIA Y
CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.....

A favor de..... DEL SEÑOR FRANCISCO HERNAN QUINTEROS CHACON Y EL
A SU VEZ HIPOTECA A FAVOR DE SOCIEDAD CIVIL Y
COMERCIAL INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA
PROPERTIES S.C.C. -

Cuantía..... USD\$ 63.385,10 & 165.000,00.....

Copia..... PRIMERA.....

Autorizado por el Notario
Dr. Tito Nilton Mendoza Guillem

Registro..... PROTOCOLO..... N°..... 2015-13-08-007-P00998.....

Manta,..... 2 de..... OCTUBRE..... de..... 2015.....

Factura: 002-002-000002055



20151308007P00998

NOTARIO(A) TITO NILTON DIOMEDES VICENTE MENDOZA GUILLEM

NOTARIA SEPTIMA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escriutura N°:		20151308007P00998					
ACTO O CONTRATO:							
TRANSFERENCIA DE DOMINIO CON CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		2 DE OCTUBRE DEL 2015					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que lo representa
Juridica	CIA. INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION MANTA PROPERTIES S.C.C	REPRESENTADO POR	RUC	1391799527001		VENDEDOR(A)	MONICA MAITE FERNANDEZ CARLOS EN CALIDAD DE GERENTE GENERAL SEGUN NOMBRAMIENTO QUE SE ADJUNTA
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	QUINTEROS REYES CARLOS TAUMATURGO	REPRESENTADO A	CÉDULA	1300809026	EQUATORIANA	COMPRADOR(A)	FRANCISCO HERNAN QUINTERO CHACON SEGUN PODER ESPECIAL QUE SE ADJUNTA
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón		Parroquia			
MANABI		MANTA		MANTA			
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		53305.10					

NOTARIO(A) TITO NILTON DIOMEDES VICENTE MENDOZA GUILLEM

NOTARIA SEPTIMA DEL CANTON MANTA

2015	13	08	07	P00998
------	----	----	----	--------

**COMPRAVENTA E HIPOTECA CERRADA; OTORGA LA
SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL INMOBILIARIA Y
CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C..... A FAVOR:
DEL SEÑOR FRANCISCO HERNAN QUINTEROS CHACON Y EL
HIPOTECA A FAVOR DE LA SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL
INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C..-**

CUANTIA : USD \$ 63.385,10 & 165.000,00

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día dos de Octubre del dos mil quince, ante mí, **DOCTOR TITO NILTON MENDOZA GUILLEM**, Notario Público Séptimo del cantón Manta, comparecen y declaran, por una parte la **Sociedad Civil y Comercial INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.**, legalmente representada por la señora **MONICA MAITE FERNANDEZ CARLOS**, según se desprende del nombramiento que se agrega como habilitante, se le denominará simplemente la parte "**VENDEDORA**", a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía y certificado de votación, cuyas copias fotostáticas agrego a esta escritura.- La compareciente es de estado civil casada, de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad y domiciliada en esta ciudad de Manta; y, por otra parte el señor **FRANCISCO HERNAN QUINTEROS CHACON**, a través de su apoderado señor **CARLOS TAUMATURGO QUINTEROS REYES**, según se desprende del Poder Especial que se agrega, se le denominará simplemente la parte "**COMPRADORA**", a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de

ciudadanía y certificado de votación, cuyas copias fotostáticas agrego a esta escritura.- El compareciente es de estado civil casado, de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad y domiciliado en esta ciudad de Manta. Advertidos que fueron los comparecientes por mí, el Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura pública de COMPRAVENTA E HIPOTECA CERRADA, sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me pidieron que eleve a escritura pública el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue : **SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de Escrituras públicas a su cargo, sírvase incorporar una en la cual conste, éste Contrato de Compraventa e Hipoteca Cerrada un bien inmueble, contenido en las cláusulas que a continuación se detallan.- **PRIMERA PARTE: CONTRATO DE COMPRAVENTA.- PRIMERA.- COMPARECIENTES.-** Comparecen al otorgamiento de la presente escritura pública, por una parte la Sociedad Civil y Comercial INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C., legalmente representada por la señora MONICA MAITE FERNANDEZ CARLOS, según se desprende del nombramiento que se agrega como habilitante, a quien en adelante y para efectos de este contrato, se les denominará simplemente "LA VENDEDORA"; y, por otra parte el señor FRANCISCO HERNAN QUINTEROS CHACON, a través de su apoderado señor CARLOS TAUMATURGO QUINTEROS REYES, según se desprende del Poder Especial que se agrega, a quien en adelante y para efectos de este contrato se le denominará simplemente "EL COMPRADOR". Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, legalmente capaces para contratar y obligarse, domiciliados en esta ciudad de Manta, quienes libre y voluntariamente, convienen en celebrar el presente contrato de compraventa a tenor de las siguientes cláusulas.-**SEGUNDA.- ANTECEDENTES.-** "LA VENDEDORA" es legítima propietaria del lote de terreno, ubicado en la Lotización Pedro Balda, del Barrio Umiña, Avenida Las Fragatas de la parroquia y cantón Manta, circunscrito dentro de los

siguientes medidas y linderos: **POR EL FRENTE:** Con treinta metros y lindera con calle pública; **POR ATRÁS:** Con los mismos treinta metros y lindera con propiedad de los herederos del señor Pedro Alberto Balda Cucalón; **POR EL COSTADO IZQUIERDO:** Con treinta y cuatro metros y lindera con propiedad del señor Rubén Llor; y **POR EL COSTADO DERECHO:** Con treinta metros y lindera con propiedad de los herederos del señor Pedro Alberto Balda Cucalón. Con una superficie total de **NOVECIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS**. -Adquirido mediante escritura pública celebrada en la Notaría Cuarta del cantón Manta, el ocho de febrero del año dos mil trece e inscrita en el Registro de la Propiedad el treinta de julio del año dos mil trece.- Sobre este terreno se construyó el Edificio ARRECIFE, cuya Declaratoria de Propiedad Horizontal, celebrada en la Notaría Segunda del Cantón Manta, el nueve de diciembre del año dos mil catorce; y, se encuentra inscrita con fecha veinticuatro de enero del año dos mil quince en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta.- **TERCERA.- COMPRA VENTA.-** Con los antecedentes expuestos "LA VENDEDORA", tiene a bien dar en venta real y enajenación perpetua a favor del "COMPRADOR", **NOVENA PLANTA ALTA** se halla sobre el nivel +29,52m; a.-) El Departamento A-9 del Edificio ARRECIFE, ubicado en la Lotización Pedro Balda del Barrio Umiña, Avenida la Fragatas de la ciudad de Manta, se halla planificado con los siguientes ambientes, sala, comedor, cocina dos y medio baños, dos dormitorios, lavandería y balcón, se circunscribe dentro de los siguientes linderos y medidas: **POR ARRIBA:** Lindera con área comunal recreativa en 115,60m²; **POR ABAJO:** Lindera con el Departamento A-8 en 115,60m²; **POR EL NORTE:** Lindera con vacío hacia área común recreativa partiendo desde este hacia el oeste en 4,44m, desde este punto gira hacia el norte en 0,35m, desde este punto gira hacia el oeste en 5,10m; **POR EL SUR:** Lindera con departamento suite B-9 norte y área común circulación en 10,59m; **POR EL ESTE:** Lindera con departamento suite B-9 Norte y vacío hacia área común rampas ingreso estacionamientos, partiendo desde el sur hacia el norte en 1,68m, desde este punto gira hacia el este en 0,05m, desde este punto gira hacia el norte en 5,18 desde este

punto gira hacia el este en 0,20m, desde este punto gira hacia el norte en 5,20m, POR EL OESTE: Lindera con vacío hacia área común recreativa departamento D-9 y área común ducto, partiendo desde el sur hacia el norte en 2,95m desde este punto gira hacia el este en 1,83m, desde este punto gira hacia el norte en 3,88m, desde este punto gira hacia el oeste en 0,30m, desde este punto gira hacia el norte en 1,70, desde este punto gira hacia el oeste en 0,10m, desde este punto gira hacia el norte en 3,84m. AREA NETA: 115,60m² ALICUOTA: 0,0192 AREA DE TERRENO: 18,43M² AREA COMUN 34,13M² AREA TOTAL 149,73M².; b.-) Estacionamiento 43 del Edificio ARRECIFE, ubicado en la Lotización Pedro Balda del Barrio Umiña, Avenida Las Fragatas de la ciudad de Manta, dentro de las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con área común rampa en 14,72m²; POR ABAJO: Lindera con terreno edificio en 14,72; POR EL NORTE, lindera con Bodega 11 y 12 en 3,64; POR EL SUR: Lindera con área común circulación en 3,64metros; POR EL ESTE: lindera con área común rampa en 5,00m; POR EL OESTE: Lindera con Bodega 13-14 y Estacionamiento 23 en 5,00m. Área 14,72, ESTACIONAMIENTO 43, tiene un AREA NETA: 14,72M² alícuota: 0,0024 AREA DE TERRENO: 2,30m² AREA COMUN: 4,27 AREA TOTAL: 18,99M².; c) Bodega 11-12 del Edificio ARRECIFE, ubicado en la Lotización Pedro Balda del Barrio Umiña, Avenida Las Fragatas de la ciudad de Manta, dentro de las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con área común rampa en 5,40m², POR ABAJO: Lindera con terreno edificio en 5,40m²; POR EL NORTE: Lindera con área común circulación y Estacionamiento 43 en 3,80m; POR EL SUR: Lindera con área común cisterna en 3,80m; POR EL ESTE: Lindera con área común rampa en 1,42 ; POR EL OESTE: Lindera con Bodega 12 en 1,42m. AREA: 5,40M². Bodega 11-12 tiene un AREA NETA: 5,40M² ALICUOTA: 0,0009 AREA DE TERRENO: 0,86m² AREA COMUN: 1,60m² AREA TOTAL: 7,00 Metros Cuadrados. No obstante de determinarse sus mensuras, la venta se la realiza como cuerpo cierto y en el estado en que se encuentra el bien, bajo los linderos ya determinados,

cualquiera que sea su cabida. Por lo tanto LA VENDEDORA transfiere al COMPRADOR, el dominio, uso, goce y posesión en el lote de terreno descrito como el vendido, comprendiéndose en esta venta todos los derechos reales que como bien propio del enajenante le correspondan o pudieran corresponderle, en consecuencia en esta venta queda comprendido todo cuanto se encuentre bajo los linderos y mensuras declaradas.- **CUARTA.- PRECIO DE LA VENTA Y FORMA DE PAGO.-** El precio de la venta pactado de mutuo acuerdo por los contratantes es por la suma de \$ 63.385,10, valor que el representante del "COMPRADOR entrega en este acto a LA VENDEDORA, quien declara recibirlo al contado, en dinero efectivo, a su entera satisfacción y sin tener en lo posterior ningún reclamo que hacer por tal concepto, renunciando inclusive a la acción por lesión enorme.- **QUINTA.- TRANSFERENCIA.-** "LA VENDEDORA", una vez que han recibido el dinero correspondiente al precio pactado, a su entera satisfacción, por la venta del bien inmueble antes descrito, transfiere a favor de "EL COMPRADOR", el total dominio, posesión, uso y goce del bien inmueble anteriormente mencionado y singularizado, con todos sus derechos anexos, entradas y salidas, servidumbres activas y pasivas y todo lo que de acuerdo con el Código Civil Vigente se reputa perteneciente al inmueble.- **SEXTA.- SANEAMIENTO.-** "LA VENDEDORA" queda sujeta al saneamiento en caso de evicción, de conformidad con la ley y declaran que sobre dicho bien inmueble no pesa gravamen alguno ni prohibición de enajenar como aparece del Certificado conferido por el Señor Registrador de la Propiedad del Cantón Manta y que se agrega como documento habilitante.- **SÉPTIMA.- HIPOTECA CERRADA.-** el señor FRANCISCO HERNAN QUINTEROS CHACON, a través de su apoderado señor CARLOS TAUMATURGO QUINTEROS REYES, según se desprende del Poder Especial que se agrega, a quien en adelante y para efectos de este contrato se le denominará simplemente "EL DEUDOR" constituye HIPOTECA CERRADA a favor la Sociedad Civil y Comercial INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.,

legalmente representada por la señora MONICA MAITE FERNANDEZ, según se desprende del nombramiento que se agrega como habilitante, a quien en adelante y para efectos de este contrato, se les denominará simplemente "LA ACREEDORA" sobre el Departamento A-9; Estacionamiento 43; y, Bodega 11-12 del Edificio ARRECIFE ubicado en la Lotización Pedro Balda del Barrio Umña, Avenida Las Fragatas de la ciudad de Manta. Por el valor de CIENTO SESENTA I CINCO MIL 00/100 DOLARES; valores que serán cancelados de la siguiente forma: Primera Cuota el 6 de Octubre del 2015 por el valor de \$ 49.500; Segunda Cuota el 6 de Diciembre del 2015 por el valor de \$ 82.500 y la Tercera Cuota de \$ 33.000 en pagos parciales de doce meses desde el 1 de Enero hasta 1 de Diciembre del 2016, con un interés del 10% convenido por la partes.-

OCTAVA.- PLAZO.- El plazo de duración de la Hipoteca Cerrada será de Catorce Meses, contados a partir de la suscripción del presente instrumento público.-

NOVENA.- GASTOS E IMPUESTOS.- Los gastos e impuestos que causen u ocasionen la presente escritura, hasta la inscripción del título en el Registro de la Propiedad correspondiente, son de cuenta de "EL COMPRADOR" excepto el impuesto de la plusvalía que en caso de existir será de cuenta de "LA VENDEDORA".-

DECIMA.- JURISDICCIÓN Y TRÁMITE.- Para todos los efectos legales de este contrato y en caso de controversia, las partes, se someten a los jueces competentes del Cantón Manta, y al trámite ejecutivo o verbal sumario, a elección de la parte actora.-

DECIMA PRIMERA.- AUTORIZACIÓN.- "EL COMPRADOR", quedan facultado y autorizado, para solicitar la inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, del inmueble que adquiere en virtud de este contrato.-

DECIMA SEGUNDA.- ACEPTACIÓN.- Las partes contratantes, por sus propios derechos y estando presentes, y por así convenir a sus intereses dicen: Que aceptan esta escritura en todas y cada una de sus partes, sin tener que formular observación o reclamo alguno, ni en el presente ni en el futuro. Usted Señor Notario, se dignará agregar las demás cláusulas de estilo para la perfecta validez y eficacia de esta clase de instrumentos.-

Ab LOURDES PATRICIA DELGADO LEON

**ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE SOCIOS DE
LA SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL INMOBILIARIA Y
CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C, CELEBRADA EL 10
DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL QUINCE**

En la ciudad de Manta, a los diez días del mes de febrero del año dos mil quince, siendo las 11h45, en virtud de la convocatoria efectuada el dos de febrero del año dos mil quince por la señora Mónica Maite Fernández Carlos, en su condición de Gerente General, mediante carta, se reunieron los socios THOMAS ALEXANDER DAVISON, CRISTHOPER DAVISON Y MONICA MAITE FERNANDEZ CARLOS, a fin de tratar el siguiente orden del día:

1. Verificación del quórum
2. Nombramiento del presidente y secretario de la reunión
3. Autorización de Venta de los Departamentos del Edificio Arrecife
4. Propositiones y Varios
5. Aprobación del Acta

1.- Verificación del quórum

A la Sesión de Junta General Extraordinaria de Socios de la Sociedad Civil y Comercial Manta Properties S.C y C., asisten los señores socios: THOMAS ALEXANDER DAVISON, CRISTHOPER DAVISON Y MONICA MAITE FERNANDEZ CARLOS, que representan el cien por ciento del capital social.

2.- Nombramiento del presidente y secretario

Se nombra por unanimidad como presidente de la reunión al señor THOMAS ALEXANDER DAVISON y actuara como secretaria Ad Hoc la señora SUSANA MABEL MENDOZA.

3.- Autorización de Venta de los Departamentos del Edificio Arrecife

Dirige la sesión el señor THOMAS ALEXANDER DAVISON como Presidente de la reunión, quien manifiesta: Una vez que se ha concluido la construcción del Edificio Arrecife e incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal, es factible iniciar los procesos de negociación y venta de los departamentos, a clientes directos o a través de la Banca Privada o Pública, así como con el BIESS a fin de que sus afiliados, mediante créditos hipotecarios puedan tener acceso a la adquisición de departamentos para uso habitacional.

Para lo cual la Junta General Extraordinaria de Socios RESUELVE: Autorizar a la señora Mónica Maite Fernández Carlos, en su calidad de Gerente General a realizar Convenios con la Banca Privada y Pública, así como celebrar Promesas de Compraventa y Escrituras definitivas de Compra Venta con clientes directamente o a través de préstamos hipotecarios, como el BIESS para dar en venta los departamentos del Edificio Arrecife

4.- Propositiones y varios:

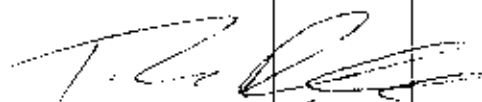
Los socios manifiestan que es de su interés se celebren también acuerdos con otros sectores inmobiliarios del país, a fin de promocionar, comercializar y negociar los departamentos del Edificio

Arrecife, así como participar de programas de construcción y venta de los departamentos.

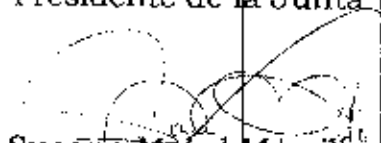
5.- Aprobación del Acta

Luego de un receso de quince minutos, la secretaria da lectura al texto del acta el cual fue aprobado por unanimidad de los presentes.

Se termina la reunión a la 12:55 del día diez de febrero del año dos mil quince.



Thomas Alexander Davison
Presidente de la Junta



Susana Mabel Marcelló
Secretaria Ad Hoc

INSTRUCCIÓN
BACHILLERATO

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
MECANICO AUTOMOTRIZ

E3243V2244

01-02-07

02-02-07

APellidos y Nombres del Padre
QUINTEROS CARLOS DELGADO

APellidos y Nombres de la Madre
REYES ROSA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
QUITO
2011-02-07

FECHA DE EXPIRACIÓN
2021-02-07

[Signature]
DIRECTOR GENERAL

[Signature]
VIGILANTE

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CIRCULACIÓN

CEDULA DE IDENTIFICACIÓN

130000942-5

APellidos y Nombres
QUINTEROS REYES
CARLOS DELGADO

LUGAR DE NACIMIENTO
MANTUA

FECHA DE NACIMIENTO
1927-04-28

NACIONALIDAD
ECUATORIANA

SEXO
M

ESTADO CIVIL
Casado

GLORIA
CHACON

[Signature]

BANCO NACIONAL DE FOMENTO
SUCURSAL - MANTA

7613 / 12 OCT 2015

Carolina Loor Garcia
RECAUDADORA PAGADORA

BANCO NACIONAL DE FOMENTO
02/10/2015 11:57:00 a.m. BY
CONCEPTO: 2950 CONTRATO ESQUEMATICA DE MANTUA
CONCEPTO: 06 RECAUDACION UNIFORME
CTA CONCEPTO: 360119167-4 (3)-CTA FUENTE
REFERENCIAL: 428820574
Concepto de Pago: 1100M DE ALFARILAS
REFUTUA: 76 - MANTUA (Pudim
INSTITUCION DEPOSITANTE: ROSA DEL GADO
FORMA DE RECIBO: Efectivo

Efectivo:	4.00
Comision Efectivo:	0.54
TUA 10%	0.04
TOTAL:	4.60

SUJETO A VERIFICACION

REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NÚMERO RUC:

1341299527001

RAZÓN SOCIAL:

IMMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.A.S.

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

Nº ESTABLECIMIENTO	CANTON	PARTE	PAÍS	ESTABLECIMIENTO
NOMBRE COMERCIAL				
Nº DE ESTABLECIMIENTO				
NOMBRE COMERCIAL				
Nº DE ESTABLECIMIENTO				
NOMBRE COMERCIAL				
Nº DE ESTABLECIMIENTO				
NOMBRE COMERCIAL				
Nº DE ESTABLECIMIENTO				
NOMBRE COMERCIAL				

DIRECCIÓN DE ESTABLECIMIENTO

DIRECCIÓN DE ESTABLECIMIENTO	DIRECCIÓN DE ESTABLECIMIENTO
DIRECCIÓN DE ESTABLECIMIENTO	DIRECCIÓN DE ESTABLECIMIENTO
DIRECCIÓN DE ESTABLECIMIENTO	DIRECCIÓN DE ESTABLECIMIENTO
DIRECCIÓN DE ESTABLECIMIENTO	DIRECCIÓN DE ESTABLECIMIENTO
DIRECCIÓN DE ESTABLECIMIENTO	DIRECCIÓN DE ESTABLECIMIENTO
DIRECCIÓN DE ESTABLECIMIENTO	DIRECCIÓN DE ESTABLECIMIENTO
DIRECCIÓN DE ESTABLECIMIENTO	DIRECCIÓN DE ESTABLECIMIENTO
DIRECCIÓN DE ESTABLECIMIENTO	DIRECCIÓN DE ESTABLECIMIENTO
DIRECCIÓN DE ESTABLECIMIENTO	DIRECCIÓN DE ESTABLECIMIENTO
DIRECCIÓN DE ESTABLECIMIENTO	DIRECCIÓN DE ESTABLECIMIENTO

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

SRI
...le hace bien al país

NUMERO RUC: 1391799527001
RAZON SOCIAL: INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.
NOMBRE COMERCIAL: MANTA PROPERTIES
CLASE CONTRIBUYENTE: OTRO
REPRESENTANTE LEGAL: FERNANDEZ TAYLOS MONICA MANTÉ
CONTADOR: MORENO GARCIA ANDRÉS ANDRÉS

FECHA INICIO ACTIVIDADES: 07-12-2012 **FEC. CONSTITUCION:** 07-11-2012
FEC. DESCRIPCION: 10-12-2012 **FECHA DE ACTUALIZACIÓN:**

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

CONSTRUCCION DE EDIFICIOS COMPLETOS Y PARTES DE EDIFICIOS, ANEXILACIONES

DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincia: MANABI Centro: MANTA Parroquia: MANTA Ciudad: URBANIZACION PEDER, BALDA BARRIO: MURCIEL AGO
Calle: FLAVIO REYES Numero: SRI Interurbano: km. 27 Oficina: 2A Retiro: no aplica Frente a LA EMBAJADA DE
CHILE Telefono: Telefono: 0952 21383 Celular: 0993701492 Email: manta@propietarios.com.ec

DOMICILIO ESPECIAL:

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

- VALORES DE COMPRAS Y REVENIDOS EN VALORES IMPUTADOS EN EL 100%
- IMPORTE DE LA DEPENDENCIA
- DECLARACION DE IMPORTE A LA INFLUENCIA LOCAL
- DECLARACION DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- DECLARACION DE RETENCIONES EN LA FUENTE

RUC ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS: 1391799527001 **ABIERTOS:** 1
JURISDICCION: REGIONAL MANABI MANABI **CERRADOS:** 0

Firma del Contribuyente

Servicio de Rentas Internas

Código: 5144440705 Lugar: Manta, Manabí, Ecuador Fecha y hora: 10/12/2012 10:55:00



REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN: MANTA

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN NOMBRAMIENTO

EN LA CIUDAD MANTA, QUEDA INSCRITO EL ACTO/CONTRATO QUE SE PRESENTÓ EN ESTE REGISTRO, CUYO DETALLE SE MUESTRA A CONTINUACIÓN:

1. RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTO DE GERENTE GENERAL

NÚMERO DE REPERTORIO:	1563
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	27/03/2015
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	235
REGISTRO:	LIBRO DE NOMBRAMIENTOS

2. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

NATURALEZA DEL ACTO O CONTRATO:	NOMBRAMIENTO DE GERENTE GENERAL
AUTORIDAD NOMINADORA:	JUNTA GENERAL UNIVERSAL DE SOCIOS
FECHA DE NOMBRAMIENTO:	01/12/2014
FECHA ACEPTACION:	01/12/2014
NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.
DOMICILIO DE LA COMPAÑÍA:	MANTA

3. DATOS DE REPRESENTANTES:

Identificación	Nombres y Apellidos	Cargo	Plazo
0912027695	FERNANDEZ CARLOS MONICA MAITE	GERENTE GENERAL	DOS AÑOS

4. DATOS ADICIONALES:

NO APLICA

CUALQUIER ENMENDADURA, ALTERACION O MODIFICACIÓN AL TEXTO DE LA PRESENTE RAZÓN, LA INVALIDA. LOS CAMPOS QUE SE ENCUENTRAN EN BLANCO NO SON NECESARIOS PARA LA VALIDEZ DEL PROCESO DE INSCRIPCIÓN, SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE.

FECHA DE EMISIÓN: MANTA, A 27 DÍAS DEL MES DE MARZO DE 2015

HORACIO ORDOÑEZ FERNANDEZ
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCION DEL REGISTRO: AV. 1 Y 2 ENTRE CALLE 12 Y 13 EDIFICIO DELBANK



**SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL INMOBILIARIA Y
CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C**

Manta, Diciembre 01 del 2014

Señora Lcda.
Mónica Maite Fernández Carlos
En su despacho.-

De mis consideraciones

Pongo en su conocimiento que en la Junta General Universal de Socios de la SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C., celebra el 01 de Diciembre del 2014, tuvo bien reelegirla a usted en calidad de GERENTE GENERAL de dicha Sociedad, gestión que la desempeñara por el periodo de DOS AÑOS, a cuyo efecto el presente servirá de instrumento suficiente para legitimar su personería y ostentar la representación legal, judicial y/o extrajudicial de la sociedad

SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL "PROPERTIES S.C.C", se constituyó mediante Escritura Pública celebrada ante la Notaría Pública encargada del Cantón Abogada Elsy Cedeño, el 13 de Noviembre del año 2012 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Manta el 19 de Noviembre del 2012, con el número de repertorio 2896 e inscripción 1330 del Libro de Registro Mercantil.

Muy atentamente

Thomas Alexander Davison
Secretario de Junta

Yo, Mónica Maite Fernández Carlos, Acepto el Nombramiento que antecede.
Manta, Diciembre 01 del 2014

Mónica Maite Fernández Carlos
Nacionalidad: Ecuatoriana
Cedula de Ciudadanía: 091202759-5
Dirección: Urbanización Pedro Balda, edificio Arenamar 3
Teléfono: 0984051214



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y REGISTRO

ESTADO DE CIUDADANA

001202769-5



APellidos y Nombres
MONICA MATTE

LUGAR DE NACIMIENTO
GUAYAQUIL

PROVINCIA

FECHA DE NACIMIENTO 1972-08-08

NACIONALIDAD ECUATORIANA

SEXO F

ESTADO CIVIL Casado

RICHARD NEA
DAVISON



INSTRUCION
SUPERIOR

PROFESION OCUPACION
LIC. CC.COM.SOCIAL

V4133V4122

APellidos y Nombres
FERNANDEZ FRANCISCO

APellidos y Nombres
CARLOS BELSICA

LUGAR Y FECHA DE EXAMEN

QUITO

2011-01-10

FECHA DE EXAMEN

2011-01-10

FECHA DE EXAMEN

2011-01-10

FECHA DE EXAMEN

2011-01-10

FECHA DE EXAMEN

2011-01-10

FECHA DE EXAMEN

2011-01-10



REPÚBLICA DEL ECUADOR

Elecciones 23 de Febrero del 2014

001202769-5 121 - 0269

FERNANDEZ CARLOS MONICA MATTE

GUAYAQUIL

GUAYAQUIL

GUAYAQUIL

GUAYAQUIL

GUAYAQUIL

SAN JUAN Milla 54 Contrap 8 1er USU 42

DELEGACION PROVINCIAL DE MANABI - 001814

3714240

05/06/2014 11:24:15

IMP. 100%



República del Ecuador

CONSULADO GENERAL DEL ECUADOR EN NEW YORK



Relaciones Exteriores
y Movilidad Humana

LIBRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS

PODER ESPECIAL N° 3330 / 2015

Tomo 4 . Página 3330

En la ciudad de NEW YORK, ESTADOS UNIDOS AMERICA, el 23 de septiembre de 2015, ante mí, VERÓNICA ADRIANA MUENALA CONTERÓN, TERCER SECRETARIO, VICECONSUL en esta ciudad, comparece(n) FRANCISCO HERNAN QUINTEROS CHACON, de nacionalidad ECUATORIANA, de estado civil Soltero, Cédula de ciudadanía número 3040012654, con domicilio en 1236 39 ST BROOKLYN NY 11218, ESTADOS UNIDOS AMERICA, legalmente capaz(es) a quien(es) de conocer doy fe, y quien (es) libre y voluntariamente, en uso de sus legítimos derechos, confiere(n) PODER ESPECIAL, amplio y suficiente, cual en derecho se requiere a favor de CARLOS TAUMATURGO QUINTEROS REYES, de nacionalidad ECUATORIANA, con Cédula de ciudadanía número 1300809025, para que de conformidad con el escrito que me presenta y que se transcribe a continuación, realice los siguientes encargos: Todos los trámites legales y administrativos necesarios en Mutualista Pichincha o en cualquier Institución Financiera de la República del Ecuador, a fin de obtener un crédito hipotecario, para lo cual a nombre del (los) mandante (s) podrá (n) comprar el bien inmueble a cualquier persona natural o jurídica, vender, hipotecar el indicado inmueble, en seguridad de las obligaciones de crédito adquiridas, establezca gravámenes o limitaciones de dominio que se requieran para tal efecto, pague el crédito hipotecario, rescinda escrituras; aporte a fideicomisos y, en general suscriba y efectúe toda clase de actos, contratos o escrituras, documentos públicos o privados de adquisición de bienes inmuebles que se exijan para operaciones de crédito, hasta obtener el crédito con la firma e inscripción de la escritura y contratos correspondientes; En tal virtud a nombre del (la)(los) Mandante (s) podrá efectuar en cualquier Institución Financiera de la República del Ecuador los siguientes actos y contratos: abrir, cerrar y girar sobre la o las cuentas de ahorros o corrientes del mandante, contrate créditos y préstamos u operaciones de leasing inmobiliario siempre que sean destinados a mantener, mejorar o incrementar el patrimonio del mandante, acepte y endose letras de cambio, pagares, cesión de derechos u otros documentos de créditos reconocidos por las leyes del país o del exterior; negociar cualquier clase de papeles fiduciarios, pólizas de acumulación, depósitos de ahorro tanto a la vista o a plazo fijo y mayor, realizar depósitos y retiros, efectuar toda clase de inversiones o actos de comercio, solicitar estados de cuenta. Para efectos del presente mandato faculta (amos) a el (la) Mandatario para que en la suscripción y firma del contrato de crédito, a mi nombre y representación renuncie fuero y domicilio, sujetándose a los Jueces Competentes de la Jurisdicción señalada en el indicado instrumento, y en tal virtud pueda, a mi nombre y representación recibir las citaciones, notificaciones judiciales y extrajudiciales a que hubieren lugar; y en caso de divergencia o incumplimiento que deriven del presente instrumento, de ser el caso, siempre y cuando la obligación crediticia adquirida en virtud del bien inmueble, se encuentre impaga; faculta (amos) a el (la) Mandatario para que suscriba todo documento que fuere necesario para cancelar dichas obligaciones o las que estuvieren pendiente de pago, para lo cual podrá realizar cualquier acto de disposición sobre los bienes, muebles o inmuebles que a esa fecha tuviere, el (la) Mandatario, para el pleno ejercicio, eficacia y validez de este Poder se le confiere incluso las facultades especiales.- Hasta aquí el escrito que se transcribe y la voluntad expresa del (de la, de los, de las) mandante(s).- Para el otorgamiento de este PODER ESPECIAL se cumplieron todos los requisitos y formalidades legales y, leído que fue por mí, íntegramente al (a la, los, las) otorgante(s) se ratificó(aron) en su contenido y aprobando todas sus partes firmó(aron) al pie conmigo, de todo lo cual doy fe.-

FRANCISCO HERNAN QUINTEROS CHACON

VERÓNICA ADRIANA MUENALA CONTERÓN
TERCER SECRETARIO, VICECONSUL

Certifico.- Que la presente es primera copia, fiel y textual del original que se encuentra inscrito en el Libro de Escrituras Públicas (Poderes Especiales) del CONSULADO GENERAL DEL ECUADOR EN NEW YORK.- Dado y sellado, el 23 de septiembre de 2015

VERÓNICA ADRIANA MUENALA CONTERÓN
TERCER SECRETARIO, VICECONSUL

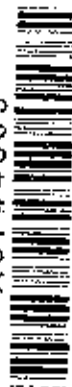
Arancel Consular: \$16.2
Valor: 30.00



03744363

A

A3744363



P ECU A3744363 3040012654
QUINTEROS CHACON
FRANCISCO HERNAN



10 OCT/OCT 1958

M

MAJTA ECU

24 ENE/JAN 2014

24 ENE/JAN 2020



[Signature]

P<ECUQUINTEROS<CHACON<<<FRANCISCO<HERNAN<<<<
A3744363<0ECU5910106120012413040012654<<<<12

PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO ARRECIFE

Manta, 30 de Septiembre del 2015.

CERTIFICADO DE EXPENSAS

Por medio de la presente tengo a bien certificar que la COMPAÑÍA MANTA PROPERTIES, es propietaria del departamento A-9, estacionamiento número #43; y bodega número #11 y 12, se encuentra al día en sus pagos con las alícuotas ordinarias y extraordinarias canceladas hasta la fecha, por lo tanto no mantiene deudas con el Edificio.

La COMPAÑÍA MANTA PROPERTIES puede dar uso al siguiente documento según sus intereses.

Atentamente



FIRMA AUTORIZADA

Sra. Rosa Campozaño
**ADMINISTRADORA
EDIFICIO "ARRECIFE"**

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**



Nº 103274



**LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA**

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de
COMPAÑIA SOC. CIVIL Y COMERCIAL INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.

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

Manta. 4 de Septiembre de 20 2015

VALIDO PARA LA CLAVE
1080810125 EDIFICIO ARRECIFE DPTO.A-9
1080810021 EDIFICIO ARRECIFE ESTACIONAMIENTO 43
1080810023 EDIFICIO ARRECIFE BODEGA 11-12
Manta, cuatro de septiembre del dos mil quince.





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

911

RUC: 1360020070001

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

COMPROBANTE DE PAGO

000076524

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C/RUC: : CIA. INMOB. Y CONSTRUCTORA MANTA PROPIEDADES
NOMBRES :
RAZÓN SOCIAL: AVDA. FRAGATA LOT. PEDRO BALDA B/UMINAD
DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALÚO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 388551
CAJA: SANCHEZ ALVARADO PAMELA
FECHA DE PAGO: 02/10/2015 09:01:11

ÁREA DE SELLO



DESCRIPCIÓN

VALOR

VALOR

3.00

TOTAL A PAGAR

3.00

VALIDO HASTA: jueves, 31 de diciembre de 2015
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

ORIGINAL CLIENTE

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**



Nº 074951



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

A percepción verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el **SOLAR Y CONSTRUCCION**
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en el **Catastro de Precios**

pertenece a la **COMPANIA SOC.CIVIL Y COMERCIAL INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.**
ubicada **EDIFICIO ARRECIFE DPTO.A-9/EST 43 /BODEGA 11-12**

cuyo **AVALUO COMERCIAL**

de **\$63385.10 SESENTA Y TRFS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO DOLARES CON 10/100**

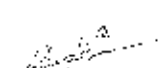
de **CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA NO CAUSA UTILIDADES POR ULTIMA**
TRANSFERNCIA DE DOMINIO TENER EL MISMO AVALUO AL ACTUAL

M.E



Manta,

02 DE OCTUBRE DEL 2015
de del 20


Director Financiero Municipal

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS



No. Certificación: 12659



Nº 126599

CERTIFICADO DE AVALÚO

No. Electrónico: 34722

Fecha: 4 de septiembre de
2015

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

El Predio de la Clave: 1-08-08-10-021

Ubicado en: EDIFICIO ARRECIFE ESTACIONAMIENTO 43

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	14,72	M2
Área Comunal:	4,2700	M2
Área Terreno:	2,3000	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1391799527001	MANTA PROPERTIES S.C.C. COMPAÑIA SOC.CIVIL Y COMERCIAL INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	575,00
CONSTRUCCIÓN:	6266,70
	6841,70

Son: SEIS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y UN DÓLARES CON SETENTA 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".

Ab. David Cedeño Ruparín.

— Director de Avalúos, Catastros y Registro



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
RUC: 1360000980001
Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 • Telf.: 2611-479 / 2611-477

TÍTULO DE CRÉDITO No. 000418522

10/12/2015 3:29

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN NO CAUSA UTILIDADES CUANTIA DE LA ESCRITURA IGUAL AL AVALUO AVALUO ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	08-08-10-021	2,30	8841,70	188759	418622

VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES	
C.C. / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
1391799527001	COMPANIA SOC. CIVIL Y COMERCIAL INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.	EDIFICIO APARTAMENTO 43 ESTACIONAMIENTO 43	Impuesto principal	68,42
			Junta de Beneficencia de Guayaquil	20,53
			TOTAL A PAGAR	88,95
ADQUIRIENTE			VALOR PAGADO	88,95
C.C. / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	SALDO	0,00
3040012654	QUINTEROS CHACON FRANCISCO HERNAN	SN		

EMISION: 10/12/2015 3:29 MARITZA ZAMORA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO

TESORERIA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPIO DEL CANTÓN MANTA

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**



**DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS**



No. Certificación: 126598

Nº 126598

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 34723

Fecha: 4 de septiembre de
2015

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

El Predio de la Clave: 1-08-08-10-125

Ubicado en: EDIFICIO ARRECIFE DPTO.A-9

Area total del predio según escritura:

<i>Área Neta:</i>	115,60	M2
<i>Área Comunal:</i>	34,1300	M2
<i>Área Terreno:</i>	18,4300	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad

Propietario

1391799527001

MANTA PROPERTIES S.C.C. COMPAÑIA SOC.CIVIL Y COMERCIAL
INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	4607,50
CONSTRUCCIÓN:	49410,90
	54018,40

Son: CINCUENTA Y CUATRO MIL DIECIOCHO 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".

Ab. David Córdova Ruperti

Director de Avalúos, Catastros y Registro



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
RUC: 136000980001
Dirección: Av. 4ta. y Calle B - Telf.: 2611-479 / 2611-477

TÍTULO DE CRÉDITO No. 000418520

10/1/2015 3:29

OBSERVACIÓN	CODIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION DE CAUSA UTILIDADES CUANTIA DE LA ESCRITURA IGUAL AL AVALUO ACTUAL ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	08-06-10-125	19,43	54018,40	188758	418520

VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
091789527001	COMPANIA SOC.CIVIL Y COMERCIAL INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.	EDIFICIO ARRIAGA DE ROSA	Impuesto principal	540,18
			Junta de Beneficencia de Guayaquil	162,06
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR	702,24
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO	702,24
3040012654	QUINTEROS CHACON FRANCISCO HERNAN	SN	SALDO	0,00

EMISION: 10/1/2015 3:28 MARITZA ZAMORA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO

TESORERIA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

L

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**



**DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS**



No. Certificación: 126000

Nº 126600

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 34724

Fecha: 4 de septiembre de
2015

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: 1-08-08-10-023

Ubicado en: EDIFICIO ARRECIFE BODEGA 11-12

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 5,40 M2

Área Comunal: 1,6000 M2

Área Terreno: 0,8600 M2

Pertenece a:

Documento Identidad

Propietario

1391799527001

MANTA PROPERTIES S.C.C. COMPAÑIA SOC. CIVIL Y COMERCIAL
INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	215,00
CONSTRUCCIÓN:	2310,00
	2525,00

Son: DOS MIL QUINIENTOS VEINTICINCO DOLARES

"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".

Ab. David Cedeño Ruperá

Director de Avalúos, Catastro y Registro



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
RUC: 136000980001
Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 - Teléfono: 2611-479 / 2611-477

TÍTULO DE CRÉDITO No. 000418521

10/1/2015 3:29

OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION NO AUSA UTILIDADES CUANTA DE LA ESCRITURA IGUAL AL AVALUO ACTUAL ubicada en MANTA de la parroquia MANTA			0-02-10-023	0,86	2525,00	188756	418521
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES				
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR		
1391799527001	COMPAÑIA SOC.CIVIL Y COMERCIAL INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.	EDIFICIO ARREDORES BUENOS 1-12	Impuesto principal		25,25		
			Junta de Beneficencia de Guayaquil		7,58		
			TOTAL A PAGAR		32,83		
ADQUIRIENTE			VALOR PAGADO				
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO		32,83		
3040012654	QUINTEROS CHACON FRANCISCO PERNAN	SN	SALDO		0,00		

EMISION: 10/1/2015 3:29 MARITZA ZAMORA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO

TESORERIA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



52684



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95960, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 52684:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 12 de agosto de 2015*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

BODEGA 11-12 DEL EDIFICIO ARRECIFE, ubicado en la Lotización Pedro Balda del Barrio Umña, Avenida las Fragatas de la ciudad de Manta, dentro de las siguientes medidas y linderos; Por Arriba; lindera con área común rampa en 5,40m². Por Abajo; lindera con terreno edificio en 5,40m². Por el Norte; lindera con área común circulación y Estacionamiento 43 en 3,80m. Por el Sur; lindera con área común cisterna en 3,80m. Por el Este; lindera con área común rampa en 1,42m. Por el Oeste; lindera con Bodega 12 en 1,42m. Área; 5,40m². BODEGA 11-12, tiene un AREA NETA: 5,40m² ALICUOTA: 0,0009 AREA DE TERRENO: 0,86m² AREA COMUN: 1,60m² AREA TOTAL: 7,00m², SOLVENCIA; LA BODEGA DESCRITA A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Año	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	2.323 30/07/2013	46.669
Propiedades Horizontales	Declaratoria de Propiedad Horizontal	3 24/01/2015	66
Planos	Planos	4 24/01/2015	57

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

Compraventa

Inscrito el: martes, 30 de julio de 2013

Tomo: 112 Folio Inicial: 46.669 Folio Final: 46.683

Número de Inscripción: 2.323 Número de Repertorio: 5.545

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 08 de febrero de 2013

Escriutura/Inicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

COMPRAVENTA, quien compra y acepta a través de la Señora Monica Maite Fernandez Carlos, en su calidad de

Gerente General, de la Inmobiliaria y Constructora Manta, Properties S. S. C. el lote de terreno ubicados en la Lotización PEDRO BALDA DEL BARRIO UMINA AVENIDA LAS FRAGATAS de la Ciudad de Manta. Con una superficie total de Novecientos Sesenta Metros Cuadrados.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000089373	Inmobiliaria y Constructora Manta Property		Manta
Vendedor	80-0000000080746	Davison Thomas Alexander	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	2563	14-sep-2009	43876	43883

2 / 1 **Declaratoria de Propiedad Horizontal**

Inscrito el: sábado, 24 de enero de 2015

Tomo: 1 Folio Inicial: 66 Folio Final: 152

Número de Inscripción: 3 Número de Repertorio: 664

Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 09 de diciembre de 2014

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

-- DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO "ARRECIFE".

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000077257	Compañía Inmobiliaria y Constructora Man		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2123	30-jul-2013	46669	46683

3 / 1 **Planos**

Inscrito el: sábado, 24 de enero de 2015

Tomo: 1 Folio Inicial: 57 Folio Final: 69

Número de Inscripción: 4 Número de Repertorio: 665

Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 09 de diciembre de 2014

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO "ARRECIFE"

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000077257	Compañía Inmobiliaria y Constructora Man		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	31	24-ene-2015	66	152



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

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

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

Emitido a las: 15:44:06 del jueves, 01 de octubre de 2015

A petición de: *Sección Manta*

Elaborado por: *Piguavé Flores Janeth Magali*
130873266-6



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

Ab. César Manuel Palma Salazar (E)
Firma del Registrador

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



52683



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95960, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 52683:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 12 de agosto de 2013*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

ESTACIONAMIENTO 43.- DEL EDIFICIO ARRECIFE, ubicado en la Lotización Pedro Balda del Barrio Umiña, Avenida las Fragatas de la ciudad de Manta, dentro de las siguientes medidas y linderos: Por Arriba; lindera con área común rampa en 14,72m². Por Abajo; lindera con terreno edificio en 14,72. Por el Norte; lindera con Bodega 11 y 12 en 3,64m. Por el Sur; lindera con área común circulación en 3,64m. Por el Este; lindera con área común rampa en 5,00m. Por el Oeste; lindera con Bodega 13-14 y Estacionamiento 23 en 5,00m. Área; 14,72, ESTACIONAMIENTO 43, tiene un AREA NETA: 14,72m² ALICUOTA: 0,0024 AREA DE TERRENO: 2,30m². AREA COMUN: 4,27m² AREA TOTAL: 18,99m², SOLVENCIA; EL ESTACIONAMIENTO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

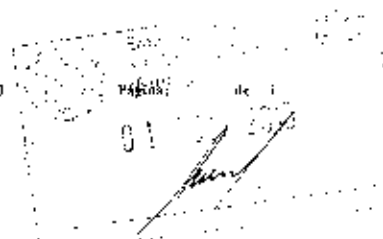
Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	2,323 30/07/2013	46,669
Propiedades Horizontales	Declaratoria de Propiedad Horizontal	3 24/01/2015	66
Planos	Planos	4 24/01/2015	57

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1. Compraventa

Inscrito el: *martes, 30 de julio de 2013*
Tomo: 112 Folio Inicial: 46.669 - Folio Final: 46.683
Número de Inscripción: 2.323 Número de Repertorio: 5.545
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: *viernes, 08 de febrero de 2013*
Escritura/Juicio/Resolución:



Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

COMPRAVENTA, quien compra y acepta a través de la Señora Monica Maite Fernandez Carlos, en su calidad de Gerente General, de la Inmobiliaria y Constructora Manta, Properties S. S. C. el lote de terreno ubicados en la Lotización PEDRO BALDA DEL BARRIO UMINA AVENIDA LAS FRAGATAS de la Ciudad de Manta. Con una superficie total de Novecientos Sesenta Metros Cuadrados.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-000000009373	Inmobiliaria y Constructora Manta Property		Manta
Vendedor	80-0000000090746	Davison Thomas Alexander	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	2663	14-sep-2009	43876	43883

2 /) Declaratoria de Propiedad Horizontal

Inscrito el: sábado, 24 de enero de 2015

Tomo: \ 1 Folio Inicial: 66 Folio Final: 152

Número de Inscripción: 3 Número de Repertorio: 564

Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes 09 de diciembre de 2014

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO "ARRECIFE".

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000077257	Compañía Inmobiliaria y Constructora Man		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2623	30-jul-2013	46669	46683

3 /) Planos

Inscrito el: sábado, 24 de enero de 2015

Tomo: 1 Folio Inicial: 57 Folio Final: 69

Número de Inscripción: 4 Número de Repertorio: 665

Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes 09 de diciembre de 2014

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO "ARRECIFE"

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000077257	Compañía Inmobiliaria y Constructora Man		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	3	24-ene-2015	66	152



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

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

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

Emitido a las: 15:55:49 del jueves, 01 de octubre de 2015

A petición de: *Daiana Jimenez*

Elaborado por: *Daiana Flores Jañeth Magali*
130873266-6



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

Ab. César Manuel Palma Salazar (E)
Firma del Registrador

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



51051



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95960, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 51051:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: viernes, 08 de mayo de 2015
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

NOVENA PLANTA ALTA.- Se halla sobre el nivel +29,52m más sus respectivas áreas de circulación comunal. DEPARTAMENTO A-9 DEL EDIFICIO ARRECIFE, ubicado en la Lotización Pedro Balda del Barrio Umiña, Avenida las Fragatas de la ciudad de Manta, se halla planificado con los siguientes ambientes, sala, comedor, cocina, dos y medio baño, dos dormitorios, lavandería y balcón se circunscribe dentro de los siguientes linderos y medidas. POR ARRIBA: Lindera con área comunal recreativa en 115,60m². POR ABAJO: Lindera con el departamento A-8 en 115,60m² POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia área común recreativa partiendo desde el este hacia el oeste en 4,44m, desde este punto gira hacia el norte en 0,35m, desde este punto gira hacia el oeste en 5,10m POR EL SUR: Lindera con departamento suite B-9 Norte y área común circulación en 10,59m POR EL ESTE: Lindera con departamento suite B-9 Norte y vacío hacia área común rampas ingreso estacionamientos, partiendo desde el sur hacia el norte en 1,68m, desde este punto gira hacia el este en 0,05m, desde este punto gira hacia el norte en 5,18m, desde este punto gira hacia el este en 0,20m, desde este punto gira hacia el norte en 5,20m POR EL OESTE: Lindera con vacío hacia área común recreativa departamento D-9 y área común ducto, partiendo desde el sur hacia el norte en 2,95m desde este punto gira hacia el este en 1,83m, desde este punto gira hacia el norte en 3,88m, desde este punto gira hacia el oeste en 0,30m, desde este punto gira hacia el norte en 1,70m, desde este punto gira hacia el oeste en 0,10m, desde este punto gira hacia el norte en 3,84m, área 115,60 m². AREA NETA: 115,60m² ALICUOTA: 0,0192 AREA DE TERRENO: 18,43m² AREA COMUN: 34,13m² AREA TOTAL: 149,73m² SOLVENCIA; EL DEPARTAMENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE

01/05/2015
Firma: [Firma manuscrita]
6

G R A V A M E N

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	2.323 30/07/2013	46.669
Propiedades Horizontales	Declaratoria de Propiedad Horizontal	3 24/01/2015	66
Planos	Planos	4 24/01/2015	57

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 1 Compraventa

Inscrito el: martes, 30 de julio de 2013

Tomo: 112 Folio Inicial: 46.669 - Folio Final: 46.683

Número de Inscripción: 2.323 Número de Repertorio: 5.545

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 06 de febrero de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

COMPRAVENTA, quien compra y acepta a través de la Señora Monica Maite Fernandez Carlos, en su calidad de Gerente General, de la Inmobiliaria y Constructora Manta, Properties S. S. C. el lote de terreno ubicados en la Lotización PEDRO BALDA DEL BARRIO UMINA AVENIDA LAS FRAGATAS de la Ciudad de Manta. Con una superficie total de Novecientos Sesenta Metros Cuadrados.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-00000000-9373	Inmobiliaria y Constructora Manta Property		Manta
Vendedor	80-00000000-0746	Davison Thomas Alexander	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	2563	14-sep-2009	43876	43883

2 / 1 Declaratoria de Propiedad Horizontal

Inscrito el: sábado, 24 de enero de 2015

Tomo: 1 Folio Inicial: 66 Folio Final: 152

Número de Inscripción: 3 Número de Repertorio: 664

Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes 09 de diciembre de 2014

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO "ÁRRECIFE".

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-00000000-77157	Compañía Inmobiliaria y Constructora Man		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2123	30-jul-2013	46669	46683



3 / 1 Plaus

Inscrito el: sábado, 24 de enero de 2015

Tomo: 1 Folio Inicial: 57 - Folio Final: 69

Número de Inscripción: 4 Número de Repertorio: 665

Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 09 de diciembre de 2014

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO "ARRECIFE"

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000077257	Compañía Inmobiliaria y Constructora Man		Manta

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

Libro	No. Inscripción	Fec. Inscripción	Folio Inicial	Folio final
Propiedades Horizontales	3	24-ene-2015	66	152

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

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

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

Emitido a las: 16:08:49 del jueves, 01 de octubre de 2015

A petición de: *Sergio Magali*

Elaborado por: *Piguave Flores Janeth Magali*
130873266-6



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

Ab. César Manuel Palma Salazar (E)
Firma del Registrador

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



No. 1602-SM-S-PGL
Manta, Noviembre 20 de 2014

Ingeniero
Jorge Rosas
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución No. 025-ALC-M-JOZC-2014 de fecha 19 de Noviembre de 2014, emitida por el Ing. Jorge Zambrano Cedeño, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, mediante la cual se aprueba la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "ARRECIFE", de propiedad de la **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.**, ubicada en la Lotización Pedro Balda del Barrio Umana, Avenida las Fregatas de la Ciudad de Manta, con Clave Catastral No. 1080810000.

Atentamente,

Patricia González López
S.E. Patricia González López
SECRETARIA MUNICIPAL

María M.



2
C. Jorge Zambrano Cedeño
Alcalde Municipal
Manta - Ecuador

EDIFICIO ARRECIFE

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO ARRECIFE INCORPORADO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL



Considerando:

Que el Edificio denominado "ARRECIFE", está compuesto de solar y una edificación tipo edificio, que se levanta sobre el solar sin número de la lotización Pedro Balda Cevalón del barrio Umiña del cantón Manta de la provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio, entre las que se destaca un subterráneo para parqueos, la planta baja y 10 pisos altos con sus respectivos departamentos. Edificio, cuyo fin es el de Residencia permanente o vacacional.

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

Que la Asamblea de Copropietarios del "Edificio ARRECIFE", celebrada el día ... de del 2014, de conformidad con lo establecido en el artículo once de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo treinta y dos del Reglamento de la antedicha Ley, resuelve:

Expedir el siguiente:

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO ARRECIFE"

CAPITULO I.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

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

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

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

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

Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO ARRECIFE.- El Edificio está compuesto por un cuerpo principal de diez pisos de alto, una planta baja y una planta de subsuelo para aparcamiento de

Abg. Patricia Mendoxa Infante
Notaria Pública Segunda
Cesada y Funcionaria

EDIFICIO ARRECIFE

vehículos y área común de piscina y equipos. La estructura del edificio es de hormigón armado semirresistente, cimentada sobre una losa de cimentación a la profundidad recomendada por el estudio de suelos. Las paredes son de bloque alivianado de cemento. Los pisos están nivelados y revestidos de porcelanato nacional e importado. Tiene dos ascensores marca Mitsubishi con capacidad para ocho personas cada uno. Las instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y fuerza de 110V, cableado para teléfono y TV. Cuenta con una planta de emergencia. Tiene un sistema hidroneumático montado. El edificio cuenta con un sistema de seguridad y combate contra incendios que incluye una red de agua a presión, cañerías con mangueras y extintores por piso, sprinklers en las áreas de estacionamientos de sótano y planta baja, 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 venado en alminio 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, las bodegas y los parques pertenecientes a los copropietarios, los terrenos que se encuentran delimitados en este reglamento.

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

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

En las bodegas no podrán almacenarse alimentos perechbles, 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 ARRECIFE", podrán usar su departamento, terraza, bodega 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 las personas sobre los bienes de propiedad común que correspondan a titular del dominio del departamento, terraza, bodega o estacionamiento.

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

Art. 10.- MODIFICACION DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos se necesitará:

- a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la solidez o sanidad del "Edificio ARRECIFE", y que dichas modificaciones cuenten con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, así como también que se encuentre en

EDIFICIO ARRECIFE



- 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 del GAD Municipal de Manta, respetando además el derecho a la propiedad intelectual de los autores del diseño y de los constructores.

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

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



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

- 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 ocho del presente reglamento interno;
- c) Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para el cual fue construido, es decir, la vivienda, así como también, les está prohibido usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o cuando afecten el aseo o la salubridad del Edificio;
- d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- f) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y al presente reglamento interno.
- g) No se podrán mantener ningún tipo de mascotas en los departamentos.
- h) Los niveles de música no podrán 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 ARRECIFE", las áreas de circulación interior y exterior, oficina del administrador, escaleras, ascensores, cuartos de equipos, cuartos técnicos, lobbys, cuartos de

Abg. Patricia Mercedes Briones
Secretaria Ejecutiva del GAD Manta
Ecuador - Manta

EDIFICIO ARRECIFE



equipo de ascensores, fuente de bombas, terrazas de aire acondicionado, circulación de subterráneos y áreas verdes.

Art. 14.- DERECHOS INSEPARABLES.- La copropiedad, uso y goce sobre los bienes comunes son proporcionales e inseparables de la copropiedad, uso y goce de los bienes exclusivos. En la enajenación, gravamen o limitación de dominio de éstos, estará incluida la respectiva cuota sobre los bienes.

Art. 15.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, comodataro, usuario, acreedor anterior, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes de "Edificio ARRECIFE", y en las obligaciones referentes al régimen de propiedad horizontal.

Los bienes comunes de "Edificio ARRECIFE", no podrán ser apropiados ni individual, o colectivamente, 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 vida o de propiedad 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 a la autorización de la Asamblea de Copropietarios.

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

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

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes;
- b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
- c) Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
- d) Colocar objetos tales como toldos, alforabras o similares en la fachada del Edificio;
- e) Obstruir las áreas comunes que sirven 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, otorgando facultad al Presidente y al 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 distorsionen las ondas radioeléctricas y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, inflamables, malolientes o de prohibida tenencia;
- h) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada del Edificio, en las paredes o cualquiera de las áreas comunes;

Abg. Mercedes Mercedes Rodríguez
Abogada y Abogada de Propiedad Horizontal

EDIFICIO ARRECIFE



- i) Oponerse a la entrada de sus bienes exclusivos, del Presidente, del Administrador, obrero o técnicos designados por ellos para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes;
- m) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados;
- n) Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador del Edificio, en la que se certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el Edificio;
- o) El Administrador por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arrendos y ventas que se efectúan por los copropietarios;
- 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 los subterráneos del Edificio.



CAPÍTULO IV.- DE LAS SANCIONES

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

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

Art. 21.- DE LOS PARQUEOS Y ÁREAS DE INGRESO.- Los copropietarios solamente podrán estacionarse en los sitios asignados, es decir, los parqueos ubicados en la planta baja y el subsuelo del Edificio. Queda prohibido a los chóferes, guardaespaldas, empleados domésticos o cualquier otro trabajador el uso de Lobby, pasillos interiores, y áreas comunes del inmueble. Los servicios de limpieza, mantenimiento, y pintura de los subsuelos de parqueos, será 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.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Quito - Ecuador

EDIFICIO ARRECIFE

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

Los copropietarios, en razón del derecho de uso del departamento, bodega o parcelas otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios, amañado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las obligaciones por parte de éstos, asumirán dicho incumplimiento y, deberán además de solicitar el establecimiento de sanciones antes detalladas, dar por terminado el contrato de arrendamiento o comodato y proceder a la recuperación del departamento de vivienda en forma inmediata, observando el procedimiento previsto 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 sociedad horizontal.

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

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

- Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del Edificio, y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
- 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;
- Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión a través de 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;
- Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal, adoptar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador;
- Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;
- Permitir a la persona que ejerza la administración del Edificio, realizar la inspección o las reparaciones de las cosas comunes;
- 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;
- Introducir cláusula especial en los contratos de enajenación, locación de domicilio, 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 de 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 conste la cláusula en referencia;

EDIFICIO ARRECIFE

- i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;
- j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle el Administrador del Edificio. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;
- k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,
- l) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y en el presente Reglamento Interno.

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

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

Art. 29.- REPRESENTACION.- Cuando un bien exclusivo pertenezca a más personas, estas deberán nombrar un mandatario en forma legal para que los represente respecto 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 conserjes y empleados del condominio, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de ascensores, mantenimiento de jardines y áreas comunes, mantenimiento de equipos, útiles de limpieza, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustibles para equipos del condominio y su seguro.

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

Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al Edificio.

Cada Copropietario es responsable de los aportes a los que se refiere el inciso anterior desde cuando adquiere el dominio de un bien exclusivo. Ningún copropietario estará exento de esta obligación, aun



Abg. Mariana Mendoza Briones
Notaría Pública Seguridad
Quito - Ecuador

EDIFICIO ARRECIFE

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 de mes.

Art. 33.- DEFICIT PRESUPUESTARIO.- Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea de Copropietarios resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y mejora de los bienes comunes, se convocará a una Asamblea Extraordinaria en la que se acordarán los ajustes requeridos y se fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios, las que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.

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

Art. 35.- REPOSICION EN LOS BIENES COMUNES POR DANOS.- 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 o 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 incendios 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 de 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, morosas 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

EDIFICIO ARRECIFE



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 30% del total de votos del Edificio.

En caso que el Presidente o el Administrador, no proveyeran a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden autoconvocarse con el respaldo de por lo menos el 50% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

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

En el caso que no hubiera quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, ésta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de sesenta minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios presentes.

No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

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

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

A efectos de reformar el reglamento interno o adoptar uno nuevo, deberá estar presente el 50% de copropietarios con derecho a voto.

El Secretario de dicha Asamblea General llevará un registro con la firma o representación de cada asistente a la misma.

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

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



Peticiones

*Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Municipio de Arrecife*

EDIFICIO ARRECIFE



Art. 46.- DERECHO DE ASISTENCIA.- Es el copropietario quien tiene derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, comodataro 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 mas 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 son obligatorias para todos los copropietarios arrendatarios, comodatarios, usuarios y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.



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

- a) Elegir y remover de su cargo al Administrador y al Presidente de la Asamblea de Copropietarios; este último a su vez será el Presidente del Directorio General;
- b) Elegir y remover de sus cargos, a los tres miembros que conforman el Directorio General;
- c) Examinar y resolver sobre informes, cuentas, balances y presupuestos que le presenten 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 dicta la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General;
- k) Resolver cualquier asunto inherente a la administración del Edificio; y aquellos que le planteen el Presidente, el Administrador, o los copropietarios.

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

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

Atestada, firmada y sellada
en el Edificio de la Secretaría
Municipal de Arrecife

EDIFICIO ARRECIFE



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

Art. 53.- RENUNCIA.- El Directorio General deberá aceptar las renunciaciones y conceder las licencias solicitadas por sus miembros, siempre y cuando no afecten a su funcionamiento. 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 reemplazado.

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presente la Administración;

EDIFICIO ARRECIFE



- a) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios a propuesta del presupuesto anual de gastos del edificio; la que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán;
- b) Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del Edificio;
- c) Preparar un informe normatizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes del inmueble ubicado en propiedad horizontal;
- d) 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 de inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- e) Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración del Edificio;
- f) 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;
- g) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del Edificio y aquellos asuntos o asuntos por los concernidos 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 se prescriba, será elegido por la Asamblea General para el periodo 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.- Las atribuciones y deberes del Presidente:

- a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según correspondan;
- b) Participar a voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General, y, cuando no sea así, dirigir y votar en ausencia el mismo;
- c) En caso de falta o impedimento temporal del Administrador, designar provisionalmente su reemplazo o delegar a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo más conveniente;
- d) Previa autorización de la Asamblea General, contratar una póliza de seguro contra incendio y daños a los ascensores, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y, cuidar de sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes, los contratara a favor de los copropietarios, y
- e) Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquellas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

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

2.
Dña. Mariana Mendosa Delgado
Procuradora General del Estado
Firma: Mariana Mendosa Delgado

EDIFICIO ARRECIFE



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

- a) Administrar los bienes comunes del Edificio, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
- b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del Edificio y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
- c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y de su Reglamento General, el proyecto de reglamento interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- e) Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiera la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este reglamento interno;
- f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Edificio; y, la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos del Edificio; cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos;
- h) Solicitar que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
- i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas;
- j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del Edificio y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte de presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
- k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segundo
Provincia de Montalvo

EDIFICIO ARRECIFE



- podrán llevar firmas conjuntas con la de Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;
- m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración de 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 ordenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, de Director General y de su Presidente;
 - p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tenga relación con el inmueble;
 - q) La correspondencia de la administración del Edificio, será firmada por el Presidente y por el Administrador;
 - r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y este reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas y disposiciones con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del inmueble;
 - s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
 - t) previa autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el inmueble;
 - u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual del Edificio;
 - v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del Edificio;
 - w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que gozan derechos de uso o de dominio;
 - x) Ejecutar los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y el presente reglamento interno, así como las resoluciones de los Órganos de Administración del Edificio.

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

CAPÍTULO VIII.- DE LA SEGURIDAD

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

Abg. Roberto Martínez de la Cruz
Abogado Titular de la Propiedad Horizontal

EDIFICIO ARRECIFE



CAPITULO IX.- SOLUCION DE CONFLICTOS

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

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



RAZÓN: El presente reglamento, fue aprobado por la Asamblea de Copropietarios del Edificio ARRECIFE, celebrada el de del 2014.


Ing. Jorge Rosas Rodríguez

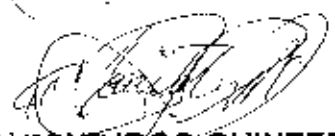
RESPONSABLE TECNICO

REG. PROF. 01-13-253

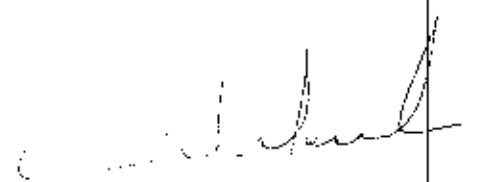

Abg. Patricia Mendoza Briones
Abogada Pública Segundas
Mendoza Briones

Mat NO. 13-1998-70 F.A.M. Hasta aquí la minuta que los comparecientes la ratifican y complementada con sus documentos habilitantes queda constituida en Escritura Pública conforme a Derecho. I leída enteramente que fue esta Escritura en alta y clara voz por mí, la aprueban y firman conmigo. Se cumplieron los preceptos legales, se procedió en unidad de acto. DOY FE.-


MONICA MAITE FERNANDEZ CARLOS
C.C.NO. 091202769-5


CARLOS TAUMATURGO QUINTEROS REYES
C.C.NO.130080902-5

Mandatario del señor FRANCISCO HERNAN QUINTEROS CHACON


EL NOTARIO

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTE PRIMER TESTIMONIO, SELLADA Y FIRMADA EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO.-

