

2015	13	08	03	P00659
------	----	----	----	--------



COMPRAVENTA
QUE OTORGA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA
PROPERTIES S.C.C.
A FAVOR DEL SEÑOR INGENIERO DARWIN ANTONIO
VALVERDE GUTIERRES
CUANTÍA: 63.585,00
DI (2) COPIAS
(J.M.)

PROPERTIES S.C.C. - VALVERDE GUTIERRES

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, el día de hoy miércoles veintinueve (29) de abril del año dos mil quince, ante mí, ABOGADA MARTHA INÉS GANCHOZO MONCAYO, NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA, comparecen las siguientes personas: Por una parte, en calidad de VENDEDORA la INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C., representada legalmente por su Gerente General la señora Licenciada MONICA MAITE FERNANDEZ CARLOS, según nombramiento aceptado e inscrito que se adjunta protocolo como documento habilitante y debidamente autorizada por la Junta de Socios, conforme consta de la certificación cuya copia forma parte integrante de este instrumento, de estado civil casada; y, por otra parte, en calidad de COMPRADOR el

Sello

103021019

019

044

045

señor Ingeniero DARWIN ANTONIO VALVERDE

GUTIERRES, por sus propios y personales derechos, de estado civil divorciado; bien instruidos por mí la Notaria, sobre el objeto y resultados de esta escritura pública a la que proceden de una manera libre y voluntaria.- Los comparecientes declaran ser de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, domiciliados en este cantón y ciudad de Manta; legalmente capaces para contratar y obligarse; a quienes de conocer doy fe, en razón de haberme exhibido sus documentos de identificación, cuyas copias certificadas se adjuntan como habilitantes; y, me piden que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me presentan, cuyo tenor literal que transcribo íntegramente a continuación es el siguiente: **SEÑORITA NOTARIA.-** Dígnese incluir en el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, una de **COMPRAVENTA**, contenida en las siguientes cláusulas y declaraciones: **PRIMERA.- COMPARECIENTES.-** Comparecen, otorgan y suscriben la presente Escritura Pública de Compraventa, por una parte la **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.**, debidamente representada por la señora Licenciada **MONICA MAITE FERNANDEZ CARLOS**, de estado civil casada, con cédula de ciudadanía número **CERO, NUEVE, UNO, DOS, CERO, DOS, SIETE, SEIS, NUEVE** guión **CINCO** (091202769-5); en calidad de Gerente General y como tal Representante Legal de la entidad antes mencionada, de conformidad con el nombramiento que se adjunta al presente instrumento como documento habilitante, a quien en lo posterior se le podrá denominar como la parte **"VENDEDORA"**; y, por otra parte el señor Ingeniero



DARWIN ANTONIO VALVERDE GUTIERRES de estado civil divorciado, por sus propios y personales derechos con cédula de ciudadanía número UNO, SIETE, CERO, SEIS, SIETE, CUATRO, SIETE, CUATRO, OCHO guión CERO (170674748-0) a quien en lo posterior se le podrá denominar como la parte "COMPRADORA".- **SEGUNDA: ANTECEDENTES.- UNO).**- Mediante Escritura Pública de Compraventa, autorizada por la Notaría Pública Cuarta del Cantón Manta el ocho de Febrero del año dos mil trece, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el treinta de Julio del año dos mil trece, consta que el señor Thomas Alexander Davison da en venta a favor de la Inmobiliaria y Constructora Manta Properties S.C.C., un lote de terreno, ubicado en la Lotización Pedro Balda del Barrio Umiña, Avenida las Fragatas de la ciudad de Manta, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos: Por el Frente: 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 Loo; 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.- **DOS).**- Con fecha nueve de Diciembre del año dos mil catorce, mediante Escritura Pública autorizada por la Notaría Pública Segunda del cantón Manta, e inscrita en el correspondiente Registro de la Propiedad del Cantón Manta el veinticuatro de Enero del año dos mil quince que contiene el contrato de Constitución de Propiedad Horizontal,

con sus respectivo Reglamento Interno de copropietarios, los cuadros de áreas generales y alícuotas, los planos de una edificación compuesta de Subsuelo, Planta Baja y Primera Planta Alta, hasta la Décima Planta Alta, comprendidos en estacionamientos, departamentos, departamentos suites y departamentos penthouse con diferentes áreas de construcción, sobre el bien inmueble de NOVECIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS, ubicado en la Lotización Pedro Balda del Barrio Umiña, Avenida las Fragatas de la ciudad de Manta, descrito inicialmente en la presente cláusula, de propiedad de la Inmobiliaria y Constructora Manta Properties S.C.C., la misma que se la aprobó como Edificio "ARRECIFE", cuya Resolución Administrativa número cero dos cinco guión ALC guión M guión JOZC guión dos mil catorce (025-ALC-M-JOZC-2014), de fecha diecinueve de Noviembre del año dos mil catorce, emitida por el Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, Ingeniero Jorge Zambrano Cedeño, procedió a efectuar la DECLARATORIA autorizando la incorporación al REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, la edificación antes mencionada y, que se agrega copia de la misma al presente instrumento para que conste como documento habilitante.- **TERCERA: OBJETO DE LA COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes expuestos anteriormente la INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C., representada legalmente por la Licenciada MONICA MAITE FERNANDEZ CARLOS, y autorizada por la Junta General Extraordinaria de Socios de la Inmobiliaria antes referida, de la que se adjunta el acta correspondiente para que conste como documento habilitante,



para dar en venta real y perpetua enajenación a favor del
 señor Ingeniero DARWIN ANTONIO
GUTIERRES, los siguientes bienes inmuebles ubicados en el
 Edificio "ARRECIFE" declarado en propiedad horizontal,
 ubicado en la Lotización Pedro Balda del Barrio Umiña,
 Avenida las Fragatas de la ciudad de Manta:

DEPARTAMENTO: A guión Ocho (A-8) ubicado en la
 Octava Planta Alta del edificio, se encuentra sobre el nivel
 más (-) veintiséis coma treinta y dos metros (26,32m.) se
 halla planificado con los siguientes ambientes, sala, comedor,
 cocina, dos y medio baños, dos dormitorios, lavandería y
 balcón, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y
 linderos; **POR ARRIBA:** lindera con el Departamento A
 guión nueve (A-9) en ciento quince coma sesenta metros
 cuadrados (115,60m²). **POR ABAJO:** lindera con el
 departamento A guión siete (A-7) en ciento quince coma
 sesenta metros cuadrados (115,60m²). **POR EL NORTE:**
 lindera con vacío hacia área común recreativa, partiendo
 desde el este hacia el oeste en cuatro coma cuarenta y cuatro
 metros (4,44m) desde este punto gira hacia el norte en cero
 coma treinta y cinco metros (0,35m)., desde este punto gira
 hacia el oeste en cinco coma diez metros (5,10m). **POR EL**
SUR: lindera con departamento Suite B guión ocho (B-8)
 Norte y área común circulación en diez coma cincuenta y
 nueve metros (10,59m). **POR EL ESTE:** lindera con
 departamento Suite B guión ocho (B-8) Norte y vacío hacia
 área común rampas ingreso estacionamientos, partiendo desde
 el sur hacia el norte en uno coma sesenta y ocho metros
 (1,68m) desde este punto gira hacia el este en cero coma cero
 cinco metros (0,05m) desde el sur hacia el norte en cinco

167081C/1173

coma dieciocho metros (5,18m) desde este punto gira hacia el este en cero coma veinte metros (0,20m).., desde este punto gira hacia el Norte en cinco coma veinte metros (5,20m).

POR EL OESTE: lindera con vacío hacia área común recreativa, departamento Suite E guión ocho (E-8) y área común ducto, partiendo desde el sur hacia el norte en dos coma noventa y cinco metros (2,95m) desde este punto gira hacia el este en uno coma ochenta y tres metros (1,83m) desde este punto gira hacia el norte en tres coma ochenta y ocho metros (3,88m) desde este punto gira hacia el oeste en cero coma treinta metros (0,30m) desde este punto gira hacia el norte en uno coma setenta metros (1,70m) desde este punto gira hacia el oeste en cero coma diez metros (0,10m) desde este punto gira hacia el norte en tres coma ochenta y cuatro metros (3,84m). **ÁREA:** Ciento quince coma sesenta metros cuadrados (115,60m²); **DEPARTAMENTO:** A guión Ocho (A-8), tiene un **ÁREA NETA** Ciento quince coma sesenta metros cuadrados (115,60m²); **ALÍCUOTA:** cero coma cero, uno, nueve, dos, por ciento (0,0192%); **ÁREA DE TERRENO:** dieciocho coma cuarenta y tres metros cuadrados (18,43m²); **ÁREA COMÚN:** treinta y cuatro coma trece metros cuadrados (34,13m²); **ÁREA TOTAL:** ciento cuarenta y nueve coma setenta y tres metros cuadrados (149,73m²).-

ESTACIONAMIENTO: cuarenta y uno (41), con los siguientes linderos y medidas: **POR ARRIBA:** Lindera con estacionamiento siete (7) en catorce coma setenta metros cuadrados (14,70m²). **POR ABAJO:** Lindera con terreno edificio en catorce coma setenta metros cuadrados (14,70m²). **POR EL NORTE:** Lindera con límite planta subsuelo en dos coma noventa y cuatro metros (2,94m) **POR EL SUR:** Lindera



con área común circulación en dos coma noventa y cuatro metros (2,94m). **POR EL ESTE:** Lindera con área común circulación cinco coma cero cero metros (5,00m). **POR EL OESTE:** Lindera con Estacionamiento cuarenta (40) en cinco coma cero cero metros (5,00m). **ÁREA:** catorce coma setenta metros cuadrados (14,70m²). **EL ESTACIONAMIENTO** cuarenta y uno (41): Tiene un **ÁREA NETA** catorce coma setenta metros cuadrados (14,70m²). **ALÍCUOTA:** cero coma cero, cero, dos, cuatro por ciento (0,0024%); **ÁREA DE TERRENO:** dos coma treinta metros cuadrados (2,30m²); **ÁREA COMÚN:** cuatro coma veintisiete metros cuadrados (4,27m²); **ÁREA TOTAL:** dieciocho coma noventa y siete metros cuadrados (18,97m²). **BODEGA:** treinta y siete (37), tiene las siguientes medidas y linderos: **POR ARRIBA:** lindera con bodega diez (10) en dos coma noventa y nueve metros cuadrados (2,99m²). **POR ABAJO:** lindera con terreno edificio en dos coma noventa y nueve metros cuadrados (2,99m²). **POR EL NORTE:** lindera con bodega treinta y ocho (38) en uno coma setenta y tres metros (1,73m). **POR EL SUR:** lindera con límite planta subsuelo en uno coma sesenta metros (1,60m). **POR EL ESTE:** lindera con límite planta subsuelo en uno coma ochenta y cinco metros (1,85m). **POR EL OESTE:** lindera con área común circulación en uno coma ochenta y cinco metros (1,85m). **ÁREA:** dos coma noventa y nueve metros cuadrados (2,99m²). **BODEGA** treinta y siete (37): Tiene un **ÁREA NETA:** dos coma noventa y nueve metros cuadrados (2,99m²). **ALÍCUOTA:** cero coma cero, cero, cero, cinco por ciento (0,0005%); **ÁREA DE TERRENO:** cero coma cuarenta y ocho metros cuadrados (0,48m²); **ÁREA COMÚN:** cero

10 2 0 7 1 0 0 4

come ochenta y nueve metros cuadrados (0,89m²); ÁREA

TOTAL: tres come ochenta y ocho metros cuadrados

(3,88m²). **BODEGA:** treinta y ocho (38), con los siguientes

linderos y medidas: **POR ARRIBA:** Lindera con Bodega

nueve (9) en dos come setenta y ocho metros cuadrados

(2,78m²). **POR ABAJO:** Lindera con terreno edificio en dos

come setenta y ocho metros cuadrados (2,78m²). **POR EL**

NORTE: lindera con bodega treinta y nueve (39) en uno

come ochenta y cinco metros (1,85m). **POR EL SUR:** Lindera

con Bodega treinta y siete (37) en uno come setenta y tres

metros (1,73m). **POR EL ESTE:** Lindera con limite planta

subsuelo en uno come sesenta y un metros (1,61m). **POR EL**

OESTE: Lindera con área común circulación en uno come

sesenta metros (1,60m). Con ÁREA: dos come setenta y ocho

metros cuadrados (2,78m²). **LA BODEGA** treinta y ocho

(38): Tiene un ÁREA NETA: dos come setenta y ocho metros

cuadrados (2,78m²). **ALÍCUOTA:** cero come cero, cero,

cero, cinco por ciento (0,0005%). **ÁREA DE TERRENO:** cero

come cuarenta y ocho metros cuadrados (0,48m²). **ÁREA**

COMÚN: cero come ochenta y nueve metros cuadrados

(0,89m²); **ÁREA TOTAL:** tres come sesenta y siete metros

cuadrados (3,67m²).- No obstante de determinarse las cabidas

de los bienes inmuebles, la venta se la hace como cuerpo

cierto, en el estado en que actualmente se encuentran los

misimos, cualquiera que fueren sus cabidas. **CUARTA:**

PRECIO.- El precio de los bienes inmuebles vendidos y que

las partes contratantes lo consideran como el justo precio es

la cantidad de: SESENTA Y TRES MIL QUINIENTOS

OCHENTA Y CINCO DOLARES DE LOS ESTADOS

UNIDOS DE NORTE AMÉRICA.- Valor que la parte



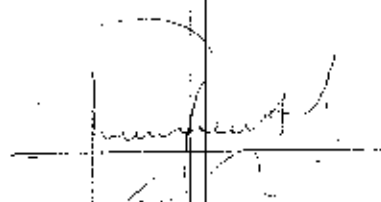
compradora paga de contado y que la parte vendedora declara haberlos recibido a su entera satisfacción y sin que tenga reclamo alguno que hacer por este concepto en lo posterior, renunciando al reclamo por lesión enorme.- **QUINTA: DECLARACION.-** Las partes contratantes declaran bajo la gravedad del juramento y atendiendo el principio de la buena fe en los negocios, que tanto los valores como los bienes inmuebles que se intercambian con motivo del presente contrato de compraventa, tienen un origen y un destino que de ninguna manera se relacionan con el cultivo, producción, fabricación, almacenamiento, transporte o tráfico ilícito de sustancias estupefacientes o psicotrópicas.- Así mismo, las partes autorizan recíprocamente para que en caso de investigaciones relacionadas con las actividades antes mencionadas, puedan proporcionar a las autoridades judiciales o administrativas competentes, toda la información que ellas requieran sobre la presente transacción.- **SEXTA: TRANSFERENCIA DE DOMINIO.-** La parte VENDEDORA, declarándose pagada transfiere a favor de la parte compradora el señor Ingeniero DARWIN ANTONIO VALVERDE GUTIERRES, el dominio, uso, goce y posesión de los bienes inmuebles detallados en la cláusula tercera del presente instrumento público del Edificio "Arrecife" declarado en propiedad horizontal.- **SEPTIMA: SANEAMIENTO.-** La parte vendedora se obliga al saneamiento por evicción de conformidad con la ley.- Y declara que sobre los bienes inmuebles no pesa ningún gravamen, hipotecas, embargos y prohibiciones judiciales de ninguna naturaleza que limiten su dominio.- Al efecto se agrega los correspondientes certificados de solvencias conferidos por el señor

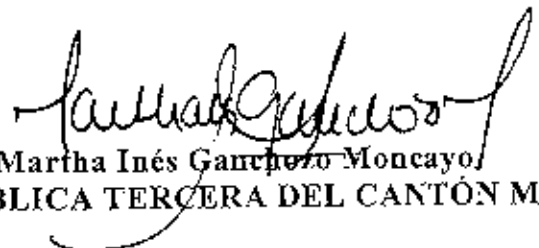
Registrador de la Propiedad del Cantón Manta, para que consten como documento habilitante.- **OCTAVA: AUTORIZACIÓN, GASTOS E IMPUESTOS.-** La parte vendedora, la INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C., representada legalmente por la Licenciada MONICA MAITE FERNANDEZ CARLOS, autoriza a la parte compradora el señor Ingeniero DARWIN ANTONIO VALVERDE GUTIERRES, para que solicite la inscripción del presente contrato de Compraventa en el correspondiente Registro de la Propiedad; además, los gastos e impuestos que origine la presente escritura comprendiéndose a esto su inscripción y derechos, serán de exclusiva cuenta de la parte compradora, excepto el caso del impuesto de Plusvalía, que de haberlo lo cancelara la parte vendedora.- **NOVENA: ACEPTACION.-** La parte compradora, declara que acepta el contenido de este contrato de Compraventa por ser otorgado a su favor y por estar de acuerdo con las condiciones pactadas.- Además declara que recibe y acepta cumplir el contenido del Reglamento Interno de la Edificación, del mismo que se le confiere una copia.- **DECIMA: LA DE ESTILO.-** Usted señorita Notaria se dignará agregar las demás cláusulas generales y especiales para la completa validez del presente instrumento.- (Firmado) Abogado Carlos Cabrera Cedeño, Matrícula Número Trece guión dos mil doce guión cuarenta y cuatro del Foro Abogados de Manabí.- **HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA,** la misma que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal.- Para el otorgamiento de la presente escritura pública de **COMPRAVENTA**, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere, y

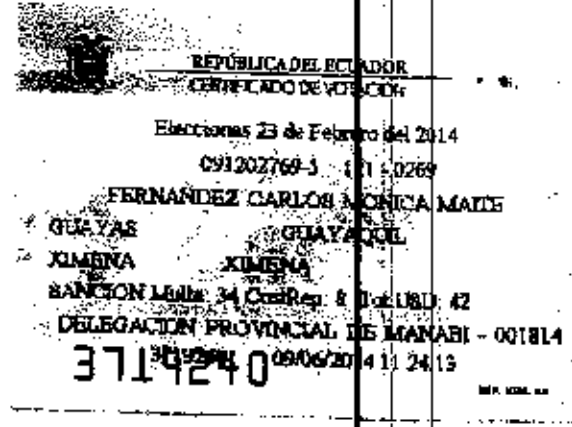


leída que les fue a los comparecientes íntegramente por mí la
Notaria en alta y clara voz, aquellos se afirman y ratifican en
el total de su contenido, para constancia firman junto
conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-


f) Lic. Mónica Maite Fernández Carlos
c.c. 091202769-5
Gerente General Inmobiliaria y Constructora Manta Properties
S.C.C.

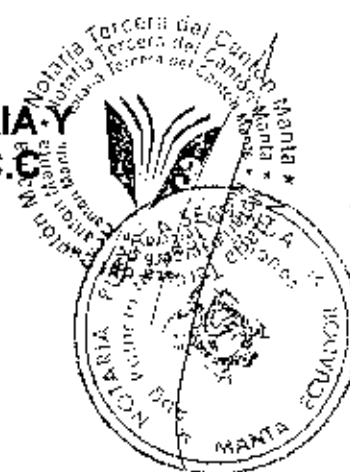

f) Ing. Darwin Antonio Valverde Gutierrez
c.c. 170674748-0


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



NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5
Artículo 18 de la Ley Notarial, doy fe que las COPIAS que
anteriores en 31 fojas útiles, anversos y reversos son
iguales a los documentos presentados ante mí.
Mantada 29 ABR 2015
Ab. Martha Ines Gancheza Mancayo
NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA

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



Manta, Diciembre 01 del 2014

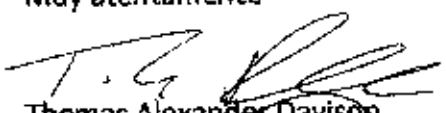
Señora Lcda.
Mónica Maite Fernández Carlos
En su despacho.-

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 Notaria 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

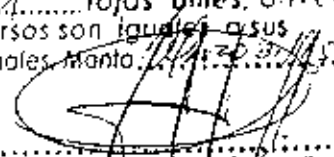

Thomas Alexander Davison
Secretario de Junta



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

Mónica Maite Fernández Carlos
Nacionalidad: Ecuatoriana
Cedula de Ciudadanía: 091202769-5
Dirección: Urbanización Pedro Balda, edificio Arenamar 3
Teléfono: 0984051214

DOY FE: Que las precedentes
reproducciones que constan
en.....fojas útiles, anversos,
reversos son iguales a sus
originales. Manta, 20 de 12/2014


Abg. Patricia Mendoza Briones

Registro Mercantil de Manta

TRÁMITE NÚMERO: 1927

INSCRIPCIÓN

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:	285
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 ACEPTACIÓN:	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	GERENTE GENERAL	DOS AÑOS
	MONICA MAITE		

4. DATOS ADICIONALES:

NO APLICA

CUALQUIER ENMENDADURA, ALTERACIÓN 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 DÍA(S) DEL MES DE MARZO DE 2015


HORACIO ORDÓÑEZ FERNÁNDEZ
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA



DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. 1 Y 2 ENTRE CALLE 12 Y 13 EDIFICIO DEL BANK

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES



NUMERO RUC: 1391789527001
RAZON SOCIAL: INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.
NOMBRE COMERCIAL: MANTA PROPERTIES
CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS
REPRESENTANTE LEGAL: FERNANDEZ CARLOS MONICA MAITE
CONTADOR: MORILLO BRAVO LENIN ANDRES

FEC. INICIO ACTIVIDADES: 07/12/2012
FEC. INSCRIPCION: 10/12/2012
FEC. CONSTITUCION: 27/11/2012
FECHA DE ACTUALIZACION:

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

CONSTRUCCION DE EDIFICIOS COMPLETOS O PARTES DE EDIFICIOS, AMPLIACIONES.

DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Ciudadela: URBANIZACION PEDRO BALDA Barrio: MURCIELAGO
Calle: FLAVIO REYES Número: SIN Intersección: AV. 27 Oficina: 2A Referencia ubicación: FRENTE A LA EMBAJADA DE CHILE Teléfono Trabajo: 052624393 Celular: 0983076407 Email: manta.properties@yahoo.com
DOMICILIO ESPECIAL:

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

- * ANEXO DE COMPRAS Y RETENCIONES EN LA FUENTE, POR OTROS CONCEPTOS
- * ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- * DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- * DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- * DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA

DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS: del 001 al 001
JURISDICCION: REGIONAL MANABI MANABI
ABIERTOS: 1
CERRADOS: 0

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: SMXAD16708 Lugar de emisión: MANTA AVENIDA 5, ENTRE Fecha y hora: 10/12/2012 15:55:05

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

SRI
...le hace bien al país

NUMERO RUC: 1391799527001

RAZON SOCIAL: INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

No. ESTABLECIMIENTO: 001 **ESTADO:** ABIERTO **MATRIZ:**

FEC. INICIO ACT.: 27/11/2012

NOMBRE COMERCIAL:

FEC. CIERRE:

ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

FEC. REINICIO:

CONSTRUCCION DE EDIFICIOS COMPLETOS O PARTES DE EDIFICIOS, AMPLIACIONES, REFORMAS Y REPARACION.
COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES.
ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE BIENES INMUEBLES.
CONSTRUCCION DE VIVIENDAS.
VENTA AL POR MAYOR Y MENOR DE MATERIALES DE CONSTRUCCION.

DIRECCION ESTABLECIMIENTO:

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Ciudadela: URBANIZACION PEDRO BALDA Barrio: MURCIELAGO Cella:
FLAVIO REYES Número: SIN Intersección: AV. 27 Referencia: FRENTE A LA EMBAJADA DE CHILE Oficina: 2A Telefono Trabajo:
052624983 Celular: 0983076407 Email: manta.properties@yahoo.com

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5.
Artículo 18 de la Ley Notarial, doy fe que las COPIAS que
antecedan en 10 fojas útiles, anversos y reversos son
iguales a los documentos presentados.
Manta, 29 ABR 2013
Martha Inés Ganchoso Moncayo
NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA



FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: SMXA010708

Lugar de emisión: MANTA/AVENIDA 5, ENTRE

Fecha y hora: 10/12/2012 15:55:05

**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:

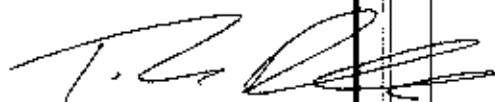
Los socios manifiestan que es de su interés se celebren también acuerdos con otros sectores inmobiliarios del país, a fin de promocionar, comercializar y negociar los departamentos del Edificio

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.



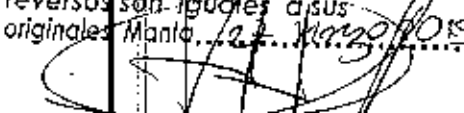
Thomas Alexander Davison
Presidente de la Junta



Susana Mabel Marcillo

Secretaria Adjunta

Que las precedentes
reproducciones que constan
en.....A.....fojas útiles, anversos,
reversos son iguales a sus
originales Manta.....22.....KING OF IS



Abg. Patricia Mendoza Eriones
Notaria Pública Segundo
Manta - Ecuador

REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CNE

CERTIFICADO DE VOTACIÓN

ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

005

005 - 0271

NÚMERO DE CERTIFICADO

7106747480

CÉDULA

VALVERDE GUTIERRES DARWIN ANTONIO

PICHINCHA

PROVINCIA

QUITO

CANTÓN

CIRCUNSCRIPCIÓN

LA CONCEPCIÓN

PARROQUIA

1

1

ZONA

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5
Artículo 18 de la Ley Notarial, doy fe que las COPIAS que
antecedan en 01 folios útiles, anversos y reversos son
iguales a los documentos presentados ante mí.
Mantapa **29 ABR 2015**
Martha Inés González Moncayo
Ab. Martha Inés González Moncayo
NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



50588



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 50588

INFORMACIÓN REGISTRAL



Fecha de Apertura: lunes, 13 de abril de 2015

Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano

Código Catastral Rol Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

DEPARTAMENTO A-8, DEL EDIFICIO ARRECIFE, ubicado en la Lotización Pedro Balda del Barrio Umiña, Avenida las Fraguas de la ciudad de Manta

DEPARTAMENTO A-8, ubicado en la Octavo Planta Alta del edificio, se encuentra sobre el nivel + 26,32m. se halla planificado con los siguientes ambientes, sala, comedor, cocina, dos y medio baños, dos dormitorios, Lavandería y Balcón, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos; Por Arriba; lindera con el Departamento A-9

en 115,60m2. Por Abajo; lindera con el departamento A-7 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-8 Norte y área común circulación en 10,59m. POR EL ESTE: lindera con departamento Suite B-8 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 el sur 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 Suite E-8 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: 115,60m2. DEPARTAMENTO A-8, Tiene un Área Neta 115,60M2, Alicuota 0,0192 %, Área de terreno 18,43m2. Área común 34,13 m2. Área total 149,73 m2.

SOLVENCIA. EL DEPARTAMENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE





G R A V A M E N

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES

Libro	Año	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	2.323 10/07/2013	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 UMIÑA AVENIDA LAS FRACATAS 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.L.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000069373	Inmobiliaria y Constructora Manta Property		Manta
Vendedor	80-0000000030760	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: 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 "ARRECHIL".

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

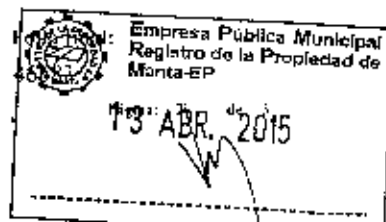
Calidad	Cédula o R.L.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000077257	Compañía Inmobiliaria y Constructora Maa		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:
Compra Venta	2323	30-jul-2013	46669

Certificación impresa por: Lout

Ficha Registral: 50548





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



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	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: 14:27:20 del lunes, 13 de abril de 2015.

A petición de:

Abg. Carlos Patena



Elaborado por: Laura Carmen Figua Pita
130635712-8

Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador



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

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



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

13 ABR. 2015



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



50589

Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *lunes, 13 de abril de 2015*
Parroquia: *Manta*
Tipo de Precio: *Urbano*
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: *XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*



LINDEROS REGISTRALES:

ESTACIONAMIENTO 41 DEL EDIFICIO ARRECIFE.- ubicado en la Lotización Pedro Balda del Barrio Umiña, Avenida las Fragatas de la ciudad de Manta. Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Lindera con estacionamiento 7 en 14,70 m2 POR ABAJO: Lindera con terreno edificio en 14,70m2. POR EL NORTE: Lindera con limite planta subsuelo en 2,94m. POR EL SUR: Lindera con área común circulación en 2,94m. POR EL ESTE: Lindera con area común circulación 5,00m. POR EL OESTE: Lindera con Estacionamiento 40 en 5,00m. AREA: 14,70m2. EL ESTACIONAMIENTO 41: Tiene un Área Neta 14,70m2. Alícuota 0,0024%, Área de terreno 2,30m2., Área común. 4,27m2. Área total. 18,97m2. SOLVENCIA. EL ESTACIONAMIENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Año	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	2013	2,323 30/07/2013	46.669
Propiedades Horizontales		3 24/01/2015	66
Planes		4 24/01/2015	57

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

Compraventa

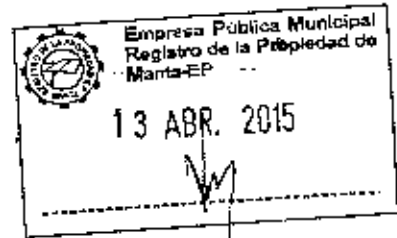
Inscrito el: *martes, 30 de julio de 2013*
Folio Inicial: *46.669* Folio Final: *46.683*
Número de Inscripción: *2,323* Número de Repertorio: *5.545*
Oficina donde se guarda el original: *Notaría Cuarta*
Nombre del Cantón: *Manta*
Fecha de Otorgamiento/Providencia: *viernes, 08 de febrero de 2013*
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

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

Certificación impresa por: Luit

Ficha Registral: 50589

Página: 1 de 1





50590



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 50590.

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *lunes, 13 de abril de 2015*

Parrquia: *Manta*

Tipo de Predio: *Urbano*

Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: *XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*

LINDEROS REGISTRALES:

BODEGA 37; DEL EDIFICIO ARRECIFE, ubicado en la Lotización Pedro Balda del Barrio Umña, Avenida las Fragatas de la ciudad de Manta BODEGA 37; tiene las siguientes medidas y linderos: Por Arriba: lindera con bodega 10 en 2,99m2. Por Abajo; lindera con terreno edificio en 2,99m2. Por el Norte; lindera con bodega 38 en 1,73m. Por el Sur; lindera con límite planta subsuelo en 1,60m. Por el Este; lindera con límite planta subsuelo en 1,85m. Por el Oeste; lindera con área común circulación en 1,85m. Área 2,99m2. BODEGA 37. Tiene un Área Neta 2,99m2. Alicuota 0,0005%, Área de terreno 0,48m2., Área común 0,89m2. Área total 3,88m2. SOLVENCIA. LA BODEGA DESCRITO 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

Compraventa

Asiento el: *martes, 30 de julio de 2013*

Como: *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:

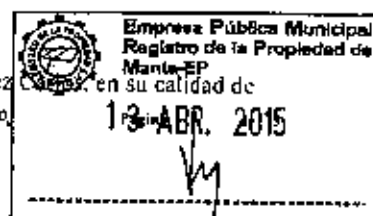
Fecha de Resolución:

Observaciones:

COMPRAVENTA, quien compra y acepta a través de la Señora Monica Maite Fernandez

Certificación impresa por: *Laut*

Ficha Registral: 50590



CATÓPE



de la Inmobiliaria y Constructora Manta, Properties S.S.C. el lote de terreno ubicado en la
Lotización PEDRO BALDA DEL BARRIO UMIÑA 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	80-0000000069373	Inmobiliaria y Constructora Manta Property		Manta
Vendedor	80-0000000030766	Davison Thomas Alexander	Soltero	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2668	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: 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	80-0000000077287	Compañía Inmobiliaria y Constructora Man		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2323	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:



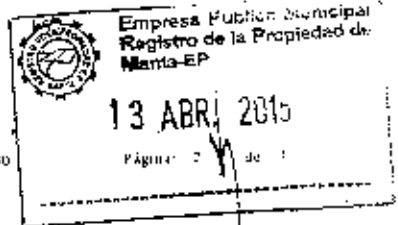
a.- Observaciones:
PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO "ARRECIFE"

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000077287	Compañía Inmobiliaria y Constructora Man		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	3	24-ene-2013	66	





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

Número de Inscripciones

Las movimientros Registrales que constan en esta Ficha son los únicos que se refieren al predio que se certifica.
Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.

Emitido a las: 14:43:24 del lunes, 13 de abril de 2015

A petición de: *Abg. Carlos Colunga*

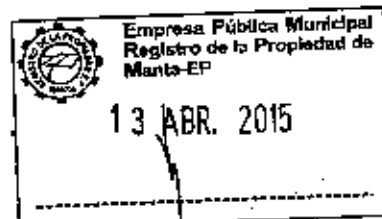
Elaborado por: *Laura Carmen Tigua Pincay*
130635712-8



Validez del Certificado 30 días. Excepto
que se diciera un traspaso de dominio o se
emitiere un gravamen.

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

Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



50559



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certificado hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 50559.

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: viernes, 16 de abril de 2013
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cod Catastral Rol/Ident Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



LINDEROS REGISTRALES:

BODEGA 38: DEL EDIFICIO ARRECIFE.- Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Lindera con Bodega 9 en 2,78m2, POR ABAJO: Lindera con terreno edificio en 2,78m2. POR EL NORTE: lindera con bodega 39 en 1,85m POR EL SUR: Lindera con Bodega 37 en 1,73m POR EL ESTE: Lindera con limite planta subsuelo en 1,61m POR EL OESTE: Lindera con area comun circulacion en 1,60m, con AREA: 2,78m2 LA BODEGA 38 : Tiene un Área Neta 2,78m2. Alicuota 0,0005%. Área de terreno: 0,48m2. Área común. 0,89m2. Área total 3,67m2. SOLVENCIA. LA BODEGA DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE

G R A V A M E N

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acta	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/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

n.- 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 ubicado en la

Certificación Impresa por: Luis

Ficha Registral



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

13 ABR. 2015



Lotización de PEDRO BALDA DEL BARRIO UMIÑA 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	80-0000000069373	Inmobiliaria y Constructora Manta Properti		Manta
Vendedor	80-0000000030766	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: I Folio Inicial: 66 - Folio Final: 152

Número de Inscripción: 3 Número de Repertorio:

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	2323	30-jul-2013	46669	46683

3 / Planos

Inscrito el: sábado, 24 de enero de 2015

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

Número de Inscripción: 4 Número de Repertorio:

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	



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

13 ABR. 2015



**Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP**



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...

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

Emitido a las: 14:44:02 del lunes, 13 de abril de 2015

A petición de: *Ag. Carlos Cabrera*

Elaborado por: Laura Carmen Jigua Pineda
130635712-8

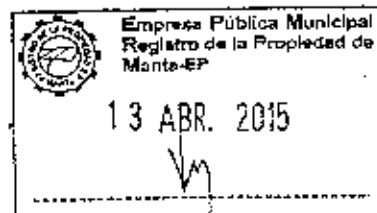


Validez del Certificado 30 días. Excepto
que se diere un traspaso de dominio o se
emitiere un gravamen.



Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

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





Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
RUC: 1350000980001
Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 - Telf.: 2611-479 / 2611-477

TÍTULO DE CRÉDITO No. 000381062

4/27/2015 4:38

OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA			1-08-08-10-119	18,43	54018,40	169296	381062
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES				
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR		
1391799527001	CIA. INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.	EDIFICIO ARRECIFE DPTO. A-8	Impuesto principal		540,18		
ADQUIRIENTE			Junta de Beneficencia de Guayaquil		162,06		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR		702,24		
1706747490	VALVERDE GUTIERRES DARWIN ANTONIO	S/N	VALOR PAGADO		702,24		
			SALDO		0,00		

EMISION: 4/27/2015 4:38 MARIA JOSE ZAMORA MERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

[Handwritten signature]



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
RUC: 1350000980001
Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 - Telf.: 2611-479 / 2611-477

TÍTULO DE CRÉDITO No. 000381063

4/27/2015 4:38

OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA			1-08-08-10-019	2,30	6835,10	169297	381063
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES				
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR		
1391799527001	CIA. INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.	EDIFICIO ARRECIFE ESTACIONAMIENTO 41	Impuesto principal		68,35		
ADQUIRIENTE			Junta de Beneficencia de Guayaquil		20,51		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR		88,86		
1706747490	VALVERDE GUTIERRES DARWIN ANTONIO	S/N	VALOR PAGADO		88,86		
			SALDO		0,00		

EMISION: 4/27/2015 4:38 MARIA JOSE ZAMORA MERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

[Handwritten signature]

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

TÍTULO DE CRÉDITO No. 000384751

4/27/2015 4:37

OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL
Una escuela pública de COMPRO VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN ubicada en MANTA de la parroquia MANTA			1 08 08 10 045	0.49	1400.40	168295
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES			
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO			
1391795527001	CIA. INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.	EDIFICIO ARREDFICE BODEGA 37	Impuesto principal			
ADQUIRIENTE			Junta de Beneficencia de Guayaquil			
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR			
1706747460	VAL VERDE GUTIERRES DARWIN ANTONIO	S/N	VALOR PAGADO			
			SALDO			

EMISION: 4/27/2015 4:37 MARIA JOSE ZAMORA MERA
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

Handwritten signature

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

TÍTULO DE CRÉDITO No. 000384751

4/27/2015 4:37

OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO Nº
Una escuela pública de COMPRO VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN ubicada en MANTA de la parroquia MANTA			1-08-08-10-045	0.49	1331.12	168295	281001
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES				VALOR
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO				
1391795527001	CIA. INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.	EDIFICIO ARREDFICE BODEGA 37	Impuesto principal				13.31
ADQUIRIENTE			Junta de Beneficencia de Guayaquil				3.68
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR				17.30
1706747460	VAL VERDE GUTIERRES DARWIN ANTONIO	S/N	VALOR PAGADO				17.30
			SALDO				0.00

EMISION: 4/27/2015 4:37 MARIA JOSE ZAMORA MERA
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

Handwritten signature



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020010001

Dirección: Avenida 11

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

COMPROBANTE DE PAG

000055665

911

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CIRUC: 1

NOMBRES :

RAZÓN SOCIAL:

DIRECCIÓN :

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA
LOTZ. PEDRO BALDA EDE ARRECE

LOTZ, PEDRO BALDA EDIF. ABRECHEE

DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO	
1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12
13	14
15	16
17	18
19	20
21	22
23	24
25	26
27	28
29	30
31	32
33	34
35	36
37	38
39	40
41	42
43	44
45	46
47	48
49	50
51	52
53	54
55	56
57	58
59	60
61	62
63	64
65	66
67	68
69	70
71	72
73	74
75	76
77	78
79	80
81	82
83	84
85	86
87	88
89	90
91	92
93	94
95	96
97	98
99	100

SLAVE CATASTRAL:**AVALÚO PROPIEDAD:**

DIRECCIÓN PEDAG:

DIRECCIÓN PREDIO: Y BOD. 37 Y 38

REGISTRO DE PAGO

TRC DE
~~206008~~

Nº PAGO: SANCHEZ ALVARADO PAMELA

CAJA: 13/04/2015 09:28:16

FECHA DE PAGO:



VALOR

DESCRIPCIÓN

VALOR

3.00

TOTAL A PAGAR

3.00

VALIDO HASTA: domingo, 12 de julio de 2015
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ S N EL REGISTRO DE PAGO

BANCO NACIONAL DE CREDITO
 SECURAL - MATIA
 16/04/2015 27 APR 2015
 Carolina Lopez Garcia
 RECONSTRUCCION PAULISTANA

[illegible]

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



DIRECCIÓN DE AVALÚO
Y REGISTROS

No. Certificación

No. Electrónico 30824

Nº 0122328

Fecha: 15 de abril 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: 1-08-08-10-119

Ubicado en: EDIFICIO ARRECIFE DPTO.A-8

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 115,60 M2

Área Comunal: 34,1300 M2

Área Terreno: 18,4300 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario

1391799527001

CIA. INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.

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".

Lic. María Reyes M.

Director de Avalúos, Catastros y Registros (E)

Impreso por: DELY CHAVEZ 15/04/2015 11:35:44

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



No. Certificación: 22327



DIRECCIÓN DE AVALÚO
Y REGISTROS

Nº 0122327 Fecha: 15 de abril de 2015

No. Electrónico: 30821



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: 1-08-08-10-019

Ubicado en: EDIFICIO ARRECIFE ESTACIONAMIENTO 41

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 14,70 M2

Área Comunal: 4,2700 M2

Área Terreno: 2,3000 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario

1391799527001

CIA. INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	575,00
CONSTRUCCIÓN:	6260,10
	6835,10

Son: SEIS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO DOLARES CON DIEZ 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 Bando 2014 - 2015".

Lic. María Reyes M.

Director de Avalúos, Catastros y Registros (E)

Impreso por: DELY CHAVEZ 15/04/2015 11:33:55

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



No. Certificación: 0122326

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTROS Y REGISTROS

Nº 0122326

Fecha: 15 de abril de 2015

No. Electrónico: 10818

ESPECIE VALORADA: USD 1,25

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: 1-08-08-10-044

Ubicado en: EDIFICIO ARRECIFE BODEGA 37

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 2,99 M2

Área Comunal: 0,8900 M2

Área Terreno: 0,4800 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad

1391799527001

Propietario

CIA. INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	120,00
CONSTRUCCIÓN:	1280,40
	1400,40

Son: UN MIL CUATROCIENTOS 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 período 2014 - 2015".

Lic. Maris Reyes M.

Director de Avalúos, Catastros y Registros (E)

Impreso por: DELY CHAVEZ 15/04/2015 11:31:16

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 0122325

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Certificación: 122325



No. Electrónico: 30826

Fecha: 15 de abril 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: 1-08-08-10-045

Ubicado en: EDIFICIO ARRECIFE BODEGA 38

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 2,78 M2

Área Comunal: 0,8900 M2

Área Terreno: 0,4800 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad

Propietario

1391799527001

CIA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 120,00

CONSTRUCCIÓN: 1211,10

1331,10

Son: UN MIL TRESCIENTOS TREINTA Y UN DOLARES CON DIEZ 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 Bimio 2014 - 2015."

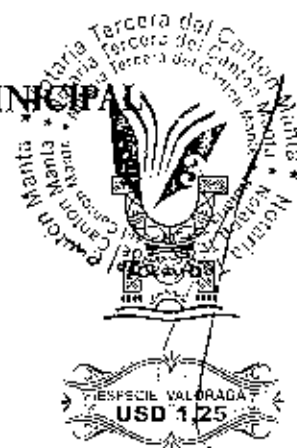
Lic. María Reyes M.

Director de Avalúos, Catastros y Registros (E)

Impreso por: DELY CHAVEZ 15/04/2015 12:11:22



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 00071285

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios ^{URBANA} en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste enSOLAR Y CONSTRUCCION
pertenece aCIA. INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.
ubicada enEDIFICIO ARRECIFE BODEGA 37/EDIFICIO ARRECIFE BODEGA 38/EDIFICIO ARRECIFE DPTO. A.....
cuyoAVALUO COMERCIAL PRESENTE..... asciende a la cantidad
de \$63585.00 SESENTA Y TRES MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO DOLARES CON 00/100
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA NO CAUSA UTILIDADES LA CUANTIA DE LA
ESCRITURA ES IGUAL AL AVALUO ACTUAL

Manta, de del 20.....
27 ABRIL 2015

I.E

Director Financiero Municipal

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**



Nº 0100238



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

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

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

Manta, 15 de Abril de 2015

VALIDO PARA LA CLAVE

1080810119 EDIFICIO ARRECIFE DPTO.A-8
1080810019 EDIFICIO ARRECIFE ESTACIONAMIENTO 41
1080810044 EDIFICIO ARRECIFE BODEGA 37
1080810045 EDIFICIO ARRECIFE BODEGA 38
Manta, quince de abril del dos mil quince



Srta. Juliana Rodríguez
RECAUDACIÓN

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "ARRECIFE"



Manta, 27 de enero de 2015

Señora.-

Rosa Jessenia Campozano Argandoña

En su despacho.-

De las consideraciones

Pongo en su conocimiento que como Presidente de la PROPIEDAD HORIZONTAL "ARRECIFE", tengo a bien nombrar a usted ADMINISTRADORA de dicha Propiedad Horizontal Edificio "Arrecife", gestión que la desempeñara por el periodo de UN AÑO, a cuyo efecto el presente servirá de instrumento suficiente para legitimar su personería.

PROPIEDAD HORIZONTAL "ARRECIFE", se constituyó mediante Escritura Pública celebrada ante la Notaria Pública Segunda del Cantón Abogada Patricia Mendoza.

Muy atentamente

Thomas Alexander Davison
Presidente de Junta

Yo, Rosa Jessenia Campozano Argandoña, Acepto el Nombramiento que antecede.
Manta, 27 enero. 15

Rosa Jessenia Campozano Argandoña
Nacionalidad: Ecuatoriana
Cédula de Ciudadanía: 1309702932
Teléfono: 0989261828

NOTARÍA SEGUNDA DE MANTA
PATRICIA MENDOZA BRIONES
DIR. CALLES Y AVENIDA 4
TELÉFONO: 052621385

FACTURA NÚMERO: 001-001-0000
CÓDIGO NUMÉRICO: 2015.12.05:02:000365
RAZON DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS Y RUBRICAS

En la ciudad de Maná, cabecera del cantón de mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día martes, cinco de febrero del año dos mil Quince, ante mí, ABOGADA PATRICIA MENDOZA BRIONES, Notaria Pública Segunda del cantón Maná, y de acuerdo al artículo 18 numeral tercero de la Ley Notarial vigente, comparece a reconocer en firma y rubrica puesta en el documento que antecede, la señora ROSA YESSENIA CAMPOZANO ARGANDOÑA, portadora de la cédula de ciudadanía número uno tres cero uno mil cuatro dos nueve tres guión dos, de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casada, con domicilio en la ciudad de Maná, quien estando presente fue advertida de las consecuencias del poquerio y de la obligación que tiene de decir la verdad, así como está legalmente reconocida como suya la firma y rubrica que se le pone a la vista, y para constancia de ello firmo conmigo la Notaria en unidad de acto, el contenido y texto del documento que antecede, por lo cual es de responsabilidad de la Notaría.

ROSA YESENIA CAMPOZANO ARGANDOÑA
C.C. No. 135970291-2

地址: 北京路

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
La COPIA que atecede es fiel copia de la copia
certificada que me fue presentada en 12 hojas útiles y
que luego devolví al interesado, en el día de la
presente.

Manta, 29 ABR 2010
Ab. Mariña Ives Ganchozo Mo
NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA

CIUDADANIA 130970293
CAMPOZANO ARGANDOÑA ROSA YESENIA
MANABI/MANTA/MANTA
20 MARZO 1981
005- 0292 02294 7
MANABI/ MANTA
MANTA 1982

EQUATORIANA*****
CASADO JOSE LUIS ORTOS PAIS
SECUNDARIA EMILIO DELARDO
ORLANDO G CAMPOS
LEYSI PATRICIA ARGANDOÑA
MANTA 04/01/2007
04/01/2019

0618232



REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL CNE

017
017 - 0298 1309702932
NUMERO DE CERTIFICADO
CAMPOZANO ARGANDOÑA ROSA YESENIA

MANABI	CIRCUNSCRIPCION	1
MANABI	MANABI	1
MANABI	MANABI	1
MANABI	MANABI	1

1. PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA

DOY FE: Que las precedentes
reproducciones que constan
en... 01... fojas útiles, con
reversos son iguales a los
originales Manta, 04 de febrero de 2015.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA
La COPIA que atecede es fiel compulsa de la copia
certificada que me fue presentada en... 01... fojas útiles y
que luego devolvi al interesado, en fe de ello confiere la
presente.

29 ABR 2015

Ab. Mariana Ines GARCIA MORALES
NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA

PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO ARRECIFE

Manta, 01 Abril del 2015.

CERTIFICADO DE GASTOS

Por medio de la presente tengo a bien certificar que la COMPAÑÍA MANTA PROPERTIES, es propietaria del departamento A-8, garaje #41 y bodegas #37 y 38, 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,



.....
Rosa María Salazar
ADMINISTRADORA
EDIFICIO "ARRECIFE"



Manta



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 Cedeno, 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 Umiña, Avenida las Fragatas de la Ciudad de Manta, con Clave Catastral No. 1080810000.

Atentamente,

Patricia Mendoza Briones
S.E. Patricia Mendoza Briones
SECRETARIA MUNICIPAL

Maria M.



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Manabí



Manta



**RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 025-ALC-M-JOZC-2014
APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL AL
EDIFICIO "ARRECIFE"**

Alcaldía Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño

CONSIDERANDO

Que, el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "El sector público comprende: 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado".

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

Que, el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación".

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".

Que, el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: "h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondiente obras públicas; i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo;..."

Que, el Art. 364.- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala.- "Los Ejecutivos de los gobiernos autónomos descentralizados podrán dictar o ejecutar para el cumplimiento de sus fines, actos administrativos, actos de simple administración, contratos administrativos y hechos administrativos".

Que, la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 19 expresa: "Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. Los notarios no podrán autorizar ninguna

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador



Manta



escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un predio en el departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras, si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12”;

Que, el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 4 textualmente dice: “En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso”;

Que, la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su sección 9na., referente a las edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal, en su artículo 291, expresa: Podrán sujetarse a las normas del régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y puedan ser enajenados individualmente. El artículo 331, manifiesta que, para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano los siguientes documentos originales: a) Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común; b) Informe de Aprobación de Planos; c) Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alicuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil; d) Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e) Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f) En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alicuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alicuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino. Así mismo el artículo 332, establece, que la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a la Dirección de Gestión Jurídica, para que en el término de tres días pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva. En caso de que el informe

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador



Manta



técnico emitido por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano no sea favorable y contenga observaciones, éste será puesto en conocimiento del o los interesados a través de la Secretaría General, para que se efectúen las debidas correcciones y se retome el trámite. Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente.

Que, mediante comunicación presentada por el Ing. Jorge Rosas, mediante la cual solicita la aprobación de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "ARRECIFE", ubicado en la Lotización Pedro Balda del Barrio Umiña del Cantón Manta, de propiedad de la Inmobiliaria y Constructora Manta Properties S.C.C.

Que, mediante Oficio No. 824-DPUM-JOC, de fecha 11 de noviembre de 2014, suscrito por el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano, anexa informe No. 204-FHB, elaborado por el Arquitecto Franklin Holguín Briones, Técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano, el cual indica en su parte pertinente lo siguiente:

1.- ANTECEDENTES

Que, la Inmobiliaria y Constructora MANTA PROPERTIES S.C.C., es propietaria de un bien inmueble de 960,00m², ubicado en Lotización Pedro Balda del Barrio Umiña, Avenida las Fragatas de la Ciudad de Manta, con clave catastral No. 1080810000, de acuerdo a Escritura de compraventa inscrita el 30 de julio de 2013 y autorizada en la Notaría Cuarta del Cantón Manta el 08 de febrero de 2013; sobre el cual se ha construido el Edificio denominado "ARRECIFE", previo obtención correspondiente de actualización de los permisos municipales de construcción No. 658-2511-30634 de diciembre 07 de 2012 y No. 359-1661-35684 de julio 04 de 2013. De acuerdo al certificado de solvencia actualizado emitido por el Registrador de la Propiedad señala que actualmente dicho predio se encuentra libre de gravamen y en cumplimiento con el tributo anual de predios urbanos.

2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO

El Edificio "ARRECIFE", se encuentra construido de acuerdo a lo especificado en el estudio presentado, y presenta las siguientes características en su distribución:

~~SUBSUELO: Desarrollado sobre el Nivel 2,66m; comprende veintidós (22)~~
ESTACIONAMIENTOS enumerados como 23 / 24 / 25 / 26 / 27 / 28 / 29 / 30 / 31 / 32 / 33 / 34 / 35 / 36 / 37 / 38 / 39 / 40 / 41 / 42 / 43 y 44; veintinueve (29) BODEGAS enumeradas como 11-12 / 13-14 / 15-16-17 / 18-19 / 20 / 21 / 22 / 23 / 24 / 25 / 26 / 27 / 28 / 29 / 30 / 31 / 32 / 33 / 34 / 35 / 36 / 37 / 38 / 39 / 40 / 41 / 42 / 43 y 44; existiendo

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador



además las respectivas áreas comunes de cuarto eléctrico, cisternas 3 y 4, cuartos de bombas, así como también de circulación vehicular y peatonal (vertical y horizontal) del edificio.

PLANTA BAJA: Desarrollada sobre el Nivel +072m; comprende veintidós (22) ESTACIONAMIENTOS enumerados como 1 / 2 / 3 / 4 / 5 / 6 / 7 / 8 / 9 / 10 / 11 / 12 / 13 / 14 / 15 / 16 / 17 / 18 / 19 / 20 / 21 y 22; once (11) BODEGAS enumeradas como 1 / 2 / 3 / 4 / 5 / 6 / 7 / 8 / 9 / 10 y 45; existiendo además las respectivas áreas comunes de hall, lobby, recepción, cuartos de servicio, terrazas, piscinas, baños, duchas, así como también de circulación vehicular y peatonal (vertical y horizontal) del edificio.

PRIMERA PLANTA ALTA: Desarrollada sobre el Nivel +3,92m; comprende cuatro (4) DEPARTAMENTOS signados como A-1 / B-1 / C-1 y D-1, incluyendo cada uno de ellos balcones dentro de su perímetro; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación peatonal vertical y horizontal del edificio.

SEGUNDA PLANTA ALTA: Desarrollada sobre el Nivel +7,12m; comprende dos (2) DEPARTAMENTOS signados como A-2 y B-2 y tres (3) DEPARTAMENTOS SUITES signados como C-2 / D-2 y E-2, incluyendo cada uno de ellos balcones dentro de su perímetro; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación peatonal vertical y horizontal del edificio.

TERCERA PLANTA ALTA: Desarrollada sobre el Nivel +10,30m; comprende cuatro (4) DEPARTAMENTOS signados como A-3 / B-3 / C-3 y D-3, incluyendo cada uno de ellos balcones dentro de su perímetro; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación peatonal vertical y horizontal del edificio.

CUARTA PLANTA ALTA: Desarrollada sobre el Nivel +13,52m; comprende dos (2) DEPARTAMENTOS signados como A-4 y B-4 y tres (3) DEPARTAMENTOS SUITES signados como C-4 / D-4 y E-4, incluyendo cada uno de ellos balcones dentro de su perímetro; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación peatonal vertical y horizontal del edificio.

QUINTA PLANTA ALTA: Desarrollada sobre el Nivel +16,72m; comprende tres (3) DEPARTAMENTOS signados como A-5 / C-5 y D-5 y dos (2) DEPARTAMENTOS SUITES signados como B-5 NORTE y B-5 SUR, incluyendo cada uno de ellos balcones dentro de su perímetro; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación peatonal vertical y horizontal del edificio.

SEXTA PLANTA ALTA: Desarrollada sobre el Nivel +19,92m; comprende un (1) DEPARTAMENTO signado como A-6 y cinco (5) DEPARTAMENTOS SUITES signados como B-6 NORTE / B-6 SUR / C-6 / D-6 y E-6, incluyendo cada uno de ellos balcones dentro de su perímetro; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación peatonal vertical y horizontal del edificio.

SÉPTIMA PLANTA ALTA: Desarrollada sobre el Nivel +23,12m; comprende tres (3) DEPARTAMENTOS signados como A-7 / C-7 y D-7 y dos (2) DEPARTAMENTOS SUITES signados como B-7 NORTE y B-7 SUR, incluyendo cada uno de ellos balcones dentro de su perímetro; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación peatonal vertical y horizontal del edificio.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador



Manta



OCTAVA PLANTA ALTA: Desarrollada sobre el Nivel +26,32m; comprende un (1) DEPARTAMENTO signado como A-8 y cinco (5) DEPARTAMENTOS SUITES signados como B-8 NORTE / B-8 SUR / C-8 / D-8 y E-8, incluyendo cada uno de ellos balcones dentro de su perímetro; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación peatonal vertical y horizontal del edificio.

NOVENA PLANTA ALTA: Desarrollada sobre el Nivel +29,52m; comprende dos (2) DEPARTAMENTOS signados como A-9 y D-9 y tres (3) DEPARTAMENTOS SUITES signados como B-9 NORTE / B-9 SUR y C-9, incluyendo cada uno de ellos balcones dentro de su perímetro; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación peatonal vertical y horizontal del edificio.

DÉCIMA PLANTA ALTA: Desarrollada sobre el Nivel +32,72m; comprende un (1) DEPARTAMENTO SUITE signado como C-10 y un (1) DEPARTAMENTO PENTHOUSE signado como D-10, incluyendo cada uno de ellos balcones dentro de su perímetro; existiendo además las respectivas áreas de terrazas comunales y de esparcimiento, así como también de circulación peatonal vertical y horizontal del edificio.

3.- ÁREAS GENERALES

- **ÁREA TOTAL DE TERRENO:**
- **TOTAL DE CONSTRUCCION:**
- **TOTAL DE ÁREA COMUN:**
- **ÁREA NETA VENDIBLE**

960.00m²

7.798,97m²

1.777,63m²

6.021,34m²

4.- CONCLUSIONES:

Que, al haberse presentado a esta Dirección los planos correspondientes del Edificio "ARRECIFE"; y, por cumplir con todos los requisitos previstos en la Ordenanza y a la documentación requerida, el mencionado Edificio de propiedad de la Inmobiliaria y Constructora MANTA PROPERTIES S.C.C, ubicado en Lotización Pedro Balda del Barrio Umiña, Avenida las Fragatas de la Ciudad de Manta, con Clave Catastral No. 1080810000; puede ser declarado por este Gobierno Municipal al Régimen de Propiedad Horizontal.

Que, mediante memorando No. 1337-DGJ-GVG-2014, de fecha 19 de noviembre de 2014 suscrito por el Ab. Gonzalo Vera González, Procurador Sindico Municipal, emite pronunciamiento legal con respecto a lo solicitado por el Ing. Jorge Rosas, en los siguientes términos: "En virtud de lo preceptuado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emito pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por el Arq. Jonathan Orozco Cobena, Director de Planeamiento Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado



Municipal del Cantón Manta, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "ARRECIFE", por lo que considero pertinente atender lo requerido por el Ing. Jorge Rosas; por cuanto cumple con los parámetros técnicos que se amerita y requisitos previstos en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta; ante ello, corresponde señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, dicte resolución administrativa disponiendo que se protocolice la resolución de declaratoria de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "ARRECIFE", de propiedad de la Inmobiliaria y Constructora MANTA PROPERTIES S.C.C, ubicada en Lotización Pedro Balda del Barrio Umiña, Avenida las Fraguas de la Ciudad de Manta, con Clave Catastral No. 1080810000 y la misma se inscriba en el Registro de la Propiedad, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado".

En virtud de lo expuesto y disposiciones legales; y, en uso de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales b) e l) y 364 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el señor Alcalde de Manta, como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-Manta.

RESUELVE:

PRIMERO: Aprobar 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 Umiña, Avenida las Fraguas de la Ciudad de Manta, con Clave Catastral No. 1080810000.

SEGUNDO: Que, la Secretaría General de esta Municipalidad notifique a los interesados, así como a las Direcciones de Planeamiento Urbano; Avalúos, Catastros y Registros, Gestión Financiera y Gestión Jurídica, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización del documento; y, se proceda con el pago de la tasa respectiva; considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

Dada y firmada en el despacho de la Alcaldía a los diecinueve días del mes de noviembre del año dos mil catorce

Ing. Jorge Zambrano Cedeño
ALCALDE DEL GADM MANTA

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

Resolución No. 025-ALC-M-JOZC-2014/Propiedad Horizontal Edificio "ARRECIFE" Página 6

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

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

- a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno;
- b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno. Las obras permitidas requerirán de la autorización de la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en el artículo 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 Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

Art. 14.- DERECHOS INSEPARABLES.- La copropiedad, uso y goce sobre los bienes comunes es proporcional e inseparable de la propiedad, uso y goce de los bienes exclusivos. En la enajenación, gravamen o limitación de dominio de éstos, estará incluida la respectiva cuota sobre aquéllos.

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

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

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

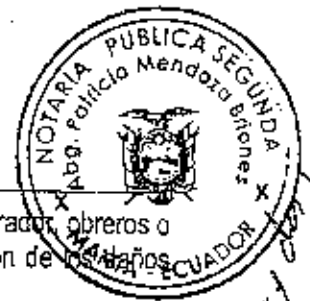
Art. 17.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de propietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el Directorio General y/o el Administrador y/o el Presidente, siempre y cuando, no contravenga la Ley de Propiedad Horizontal,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

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

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes;
- b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural 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: ropa, alfombras 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; quedando facultado el Presidente y/o el Administrador para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones se la realizará de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno;
- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- h) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada del Edificio, en las paredes o cualquiera de las áreas comunes;

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Monte - Ecuador

EDIFICIO ARRECIFE



- l) Oponerse a la entrada de sus bienes exclusivos, del Presidente, del Administrador, obreros o técnicos designados por ellos para el control de funcionamiento o reparación de instalaciones existentes en los bienes comunes;
- m) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones o 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 arriendos y ventas que se efectúen 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 subsuelos 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
Montalvo - Ecuador

EDIFICIO ARRECIFE

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

Los copropietarios, en razón del derecho de uso del departamento, bodega o parqueo otorgados a sus arrendatarios y/o comodatarios, emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento de 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 convenido en el contrato o cualquier otro previsto en la Ley.

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

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

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

- Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Edificio, y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
- 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 del voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y del reglamento interno le asignan como miembro de ese órgano colegiado;
- Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal, acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador;
- 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 e las reparaciones de los bienes 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, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al presente reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por el Directorio General. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican anteriormente al Administrador del Edificio, previa a la celebración de los mismos. El Administrador no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanados del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Órganos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

EDIFICIO ARRECIFE



- j) 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 haberle 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 día 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 en todo lo relacionado con la propiedad y su administración.



CAPITULO VI.- DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO

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

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

Art. 32.- EXPENSAS ORDINARIAS.- Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de 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. Patricia Mendoza Britones
Notaría Pública Segunda
Montalvo - Ecuador

EDIFICIO ARRECIFE

cuando haya cedido sus derechos, renunciado a ellos o abandonado su propiedad, perderá el título de dominio. Quienes en su nombre sean tenedores, usuarios o usufructuarios, serán solidariamente responsables por dichos conceptos, que se deben pagar los primeros cinco meses.

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.- Gastos ocasionados con las que fije la Asamblea de Copropietarios para obras ocasionales emergentes o inversiones en el Edificio, y no se destinarán para cubrir expensas ordinarias.

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

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

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

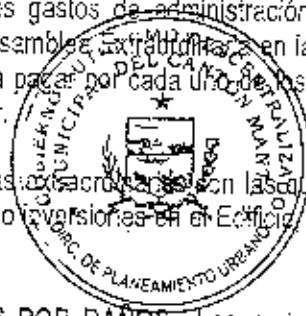
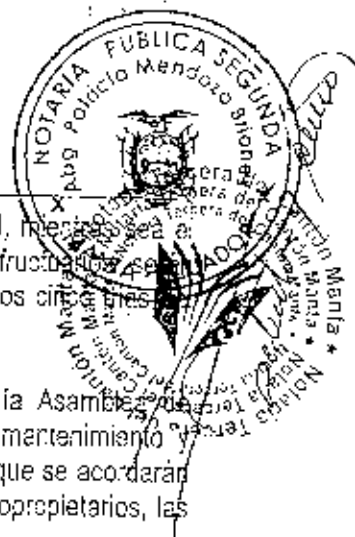
Art. 37.- ORGANOS ADMINISTRATIVOS.- La administración y control del Edificio estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador.

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

Art. 39.- DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que correspondía 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



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

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 procediera 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, con cinco 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.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Mendoza - Ecuador

EDIFICIO ARRECIFE



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

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

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

Art. 49.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones de la Asamblea 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:

- 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;
- Elegir y remover de sus cargos, a los tres miembros que conforman el Directorio General;
- Examinar y resolver sobre informes, cuentas, balances y presupuestos que le presentaren el Directorio General, el Presidente y/o el Administrador;
- 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;
- 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;
- Expedir o reformar y protocolizar el reglamento interno del inmueble, e interpretarlo con fuerza obligatoria;
- Ordenar, cuando lo estime necesario o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración;
- 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;
- Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del Edificio;
- Autorizar al Presidente o al Administrador, la contratación del seguro obligatorio que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General;
- 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.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Monto - Ecuador

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. Asimismo, 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 últimos meses del año.

Art. 55.- REUNIONES UNIVERSALES.- El Directorio General podrá reunirse con 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 presentare la Administración;

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Montecristi - Ecuador

EDIFICIO ARRECIFE

- b) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la propuesta de presupuesto anual de gastos del edificio; la que necesariamente irá acompañada por los planes y programas que se realizarán y ejecutarán;
- c) Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del Edificio;
- d) Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes del inmueble declarado en propiedad horizontal;
- e) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General, el proyecto de Reglamento Interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- f) Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración del Edificio;
- g) Autorizar por escrito al Administrador, para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes, y señalar sus respectivas remuneraciones; y,
- h) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del Edificio, y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.

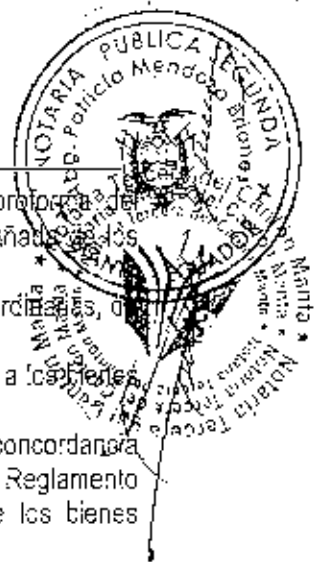
Adicionalmente, podrá ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignar la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

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

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

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

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



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Montevideo, Uruguay

EDIFICIO ARRECIFE



Art. 65.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR.- Son atribuciones y deberes de esta 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 persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este reglamento interno;
- f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Edificio; y, la reposición de 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 del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
- k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

EDIFICIO ARRECIFE



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



Art. 66.- REPRESENTACION LEGAL.- La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio 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 cada alícuota de propiedad por cada departamento y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Mendoza, Argentina

EDIFICIO ARRECIFE



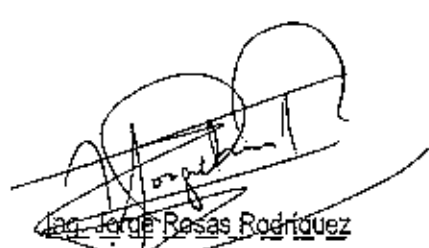
CAPITULO IX.- SOLUCION DE CONFLICTOS

Art. 66.- 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, inscrita 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.



Jorge Rosas Rodríguez

RESPONSABLE TECNICO

REG. PROF. 01-13-253

NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA
La COPIA que atecede es fiel compulsa de la copia
certificada que me fue presentada en 22 hojas útiles y
que luego devolvi al interesado, en fe de lo cual confiero la
presente.

Manta, a

29 ABR 2014


Abg. Patricia Mendoza Briones
NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador



EXTRACTO

Escripción N°:		20151308003P00659	
ACTO O CONTRATO:			
COMPRAVENTA			
FECHA DE OTORGAMIENTO: 29 DE ABRIL DEL 2015			
OTORGANTES			
OTORGADO POR			
Persona	Nombre/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad
Jurídica	C/A. INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANITA PROPERTIES S.C.A.	REPRESENTADO POR	RUC
			13872095270
			01
Persona que lo representa	Calidad	Nacionalidad	VENEDORA
			MONICA MAITE FERNANDEZ CARLOS
A FAVOR DE			
Persona	Nombre/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad
	VALVERDE GUTIERRES DARWIN ANTONIO	POH SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA
			1708747480
			CUATORDIMA
			COMPRADOR
			MANITA
UBICACIÓN			
Provincia		Cantón	Parroquia
MANABI		MANITA	MANITA
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO: COMPRAVENTA			
OBJETOS/RESERVACIONES:			
CUANTA DEL ACTO O CONTRATO: 835895.00			

Se otorgó ante mí, y en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA de la escritura pública de COMPRAVENTA, que otorga la INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C., a favor del señor INGENIERO DARWIN ANTONIO VALVERDE GUTIERRES. Firmada y sellada en la ciudad de Manta, a los veintinueve días del mes de abril del año dos mil quince.



NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTON MANTA

Ab. Martha Inés Sánchez Alonzo

ESPACIO EN BLANCO