



Dr. Diego Chamorro Pepinosa
 NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

2016	13	08	05	203196
------	----	----	----	--------



COMPRAVENTA

QUE OTORGAN: LOS CONYUGES JAMES ANTHONY GERGELY Y CAROLINE ELIZABETH GERGELY A FAVOR DE: WILLIAM ANTHONY BRICKING Y MARIAN VANNESA TOBON HENAO

CUANTÍA: USD. \$66.714,40

CONSTITUCION DE USUFRUCTO VITALICIO, DERECHOS DE USO Y DE HABITACION DEL 50% OTORGADO POR MARIAN VANNESA TOBON HENAO A FAVOR DE WILLIAM ANTHONY BRICKING

CUANTÍA: INDETERMINADA

(DI 2 COPIAS)

J.B.

En la ciudad de San Pablo de Manta, provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy veintinueve (29) de Septiembre del dos mil dieciséis, ante mí, Doctor Diego Chamorro Pepinosa, Notario Público Quinto del Cantón Manta; comparecen por una parte los cónyuges **JAMES ANTHONY GERGELY y CAROLINE ELIZABETH GERGELY**, por sus propios derechos y por los que representa de la sociedad conyugal formas entre sí; y por otra parte, El señor **WILLIAM ANTHONY BRICKING** y la señora **MARIAN VANNESA TOBON HENAO**, mayores de edad, de nacionalidad Estadounidense y Colombiana respectivamente, de estado civil **solteros**; bien instruidos por mí el Notario 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 Estadounidense y Colombiana

1080810107

Sello
09/30/16



Dr. Diego Chamorro Pepinosa

NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA



Compraventa, celebrada en la Notaria Pública Segunda del Cantón Manta, el trece de abril del año dos mil quince, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el veintidós de mayo del año dos mil quince. Departamento que se haya planificado con los siguientes ambientes, sala, comedor, cocina, tres y medio baños tres dormitorios, lavandería y balcón, circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con el Departamento suite D-6 y E-6 en 142,80m²; POR ABAJO: Lindera con Departamentos Suites C4 y D4 en 142,80m²; POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia área común recreativa y Estacionamiento 21, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,40m, desde este punto gira hacia el Norte 0,50m, desde este punto gira hacia el Oeste en 8,45m, desde este punto gira hacia el Sur en 1,21m, desde este punto gira hacia el Oeste en 4,00m; POR EL SUR: Lindera con área comunes ducto y circulación, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,75m, desde este punto gira hacia el Sur en 1,64m, desde este punto gira hacia el Oeste en 0,81m, desde este punto gira hacia el Suroeste en 1,45m, desde este punto gira hacia el Sur en 2,10m, desde este punto gira hacia el Oeste en 3,04m, desde este punto gira hacia el Sur en 0,05m, desde este punto gira hacia el Oeste en 2,46m desde este punto gira hacia el Norte en 0,05m, desde este punto gira hacia el Oeste en 1,67m, desde este punto gira hacia el Norte en 0,05m desde este punto gira hacia el Oeste en 1,58m, desde este punto gira hacia el Norte en 0,05m desde este punto gira hacia el Norte en 0,80m; POR EL ESTE: Lindera con Departamento A-5, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 1,35m 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; POR EL OESTE: Lindera con vacío hacia áreas comunales de ingreso y circulación y estacionamiento 20



Dr. Diego Chamorro Pepinosa

NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

Norte en 0,05m, desde este punto gira hacia el Oeste en ~~1,07m~~ desde este punto gira hacia el Norte en 0,05m desde este punto gira hacia el Oeste en 1,58m, desde este punto gira hacia el Norte en ~~0,05m~~ desde este punto gira hacia el Norte en 0,80m; POR EL ESTE: Lindera con Departamento A-5, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 1,35m 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; POR EL OESTE: Lindera con vacío hacia áreas comunales de ingreso y circulación y estacionamiento 20 y 21 partiendo desde el Sur hacia el Norte en 4,82m desde este punto gira hacia el Oeste en 0,58m, desde este punto gira hacia el Norte en 1,55m, desde este punto gira hacia el Este en 0,58m, desde este punto gira hacia el Norte en 4,60 m, con una área de 142,80m². Alícuota 0,0237 %, Área de terreno 22,75m². Área común 42,13 m². Área total 184,93 m². CUARTA: PRECIO.- El precio pactado y que las partes lo consideran justo es de SESENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CATORCE DOLARES CON CUARENTA CENTAVOS, valor que los Compradores entregan en este acto a los Vendedores, quienes declaran haberlo recibirlo al contado, en dinero efectivo, a su entera satisfacción y sin tener en lo posterior ningún reclamo que hacer por tal concepto, renunciando inclusive a la acción por lesión enorme. QUINTA: CLAUSULA ESPECIAL.- Los Compradores, acuerdan que en caso de fallecimiento de uno de ellos, el que sobreviva se constituye en el propietario del ciento por ciento del bien inmueble que adquieren mediante este contrato; ocurrido el fallecimiento de ambos compradores, serán todos sus herederos los que tendrán en dominio - SEXTA: DEL SANEAMIENTO.- La venta de este departamento se hace como cuerpo cierto y en el estado en que actualmente se encuentra la propiedad vendida, con todos sus

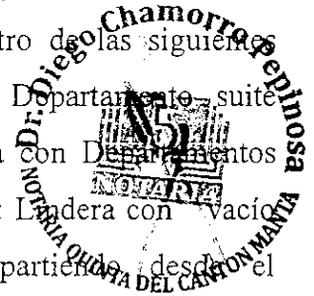




Dr. Diego Chamorro Pepinosa

NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

siguientes ambientes, sala, comedor, cocina, tres y medio baños tres dormitorios, lavandería y balcón, circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con el Departamento suite D-6 y E-6 en 142,80m²; POR ABAJO: Lindera con Departamentos Suites C4 y D4 en 142,80m²; POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia área común recreativa y Estacionamiento 21, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,40m, desde este punto gira hacia el Norte 0,50m, desde este punto gira hacia el Oeste en 8,45m, desde este punto gira hacia el Sur en 1,21m, desde este punto gira hacia el Oeste en 4,00m; POR EL SUR: Lindera con área comunes ducto y circulación, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,75m, desde este punto gira hacia el Sur en 1,64m, desde este punto gira hacia el Oeste en 0,81m, desde este punto gira hacia el Suroeste en 1,45m, desde este punto gira hacia el Sur en 2,10m, desde este punto gira hacia el Oeste en 3,04m, desde este punto gira hacia el Sur en 0,05m, desde este punto gira hacia el Oeste en 2,46m desde este punto gira hacia el Norte en 0,05m, desde este punto gira hacia el Oeste en 1,67m, desde este punto gira hacia el Norte en 0,05m desde este punto gira hacia el Oeste en 1,58m, desde este punto gira hacia el Norte en 0,05m desde este punto gira hacia el Norte en 0,80m; POR EL ESTE: Lindera con Departamento A-5, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 1,35m 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; POR EL OESTE: Lindera con vacío hacia áreas comunales de ingreso y circulación y estacionamiento 20 y 21 partiendo desde el Sur hacia el Norte en 4,82m desde este punto gira hacia el Oeste en 0,58m, desde este punto gira hacia el Norte en 1,55m, desde este punto gira hacia el Este en 0,58m, desde este punto gira hacia el Norte en 4,60 m, con una área de 142,80m². Alícuota 0,0237 %,



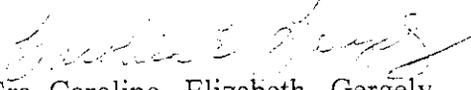


Dr. Diego Chamorro Pepinosa

NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

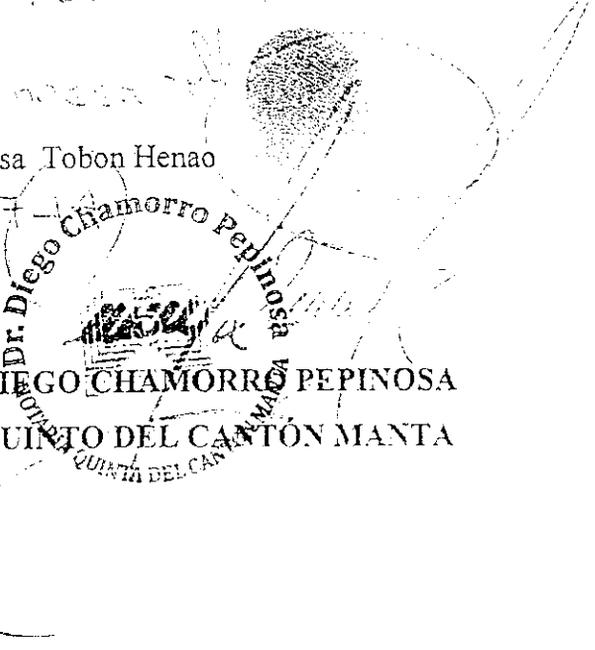
para la perfecta validez de este instrumento como es la voluntad de sus suscriptores". (Firmado) Abg. Paul Molina Joza portador de la matricula profesional número trece guion dos mil ochocientos noventa y ocho (13-2008-198), del Foro de Abogados de Manabí.- Hasta aquí la Minuta que las otorgantes ratifican en todas sus partes, la misma que junto a sus documentos habilitantes queda elevada a Escritura Pública con todo su valor legal. Se cumplieron los preceptos legales. Y leída esta Escritura a las otorgantes por mí el Notario, en alta y clara voz, de principio a fin, aquellos se ratifican en todo su contenido; y firman conmigo en unidad de acto de todo lo cual doy fe.-

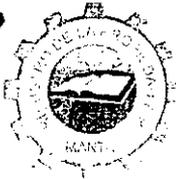

f) Sr. James Anthony Gergely
c.i. 177311736


f) Sra. Caroline Elizabeth Gergely
c.i. 0985521000 - 0


f) Sr. William Anthony Bricking
c.i. 0961057632 - 0


f) Sra. Marian Vannesa Tobon Henao
Pass. AR0397


Dr. DIEGO CHAMORRO PEPINOSA
NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



Ficha Registral-Bien Inmueble

50282



Calle 24 y Avenida Flavio Reyes. Esquina
Telf:052624758
www.registropmanta.gob.ec

Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-16016077, certifico hasta el día de hoy 06/09/16 15:44:20, la Ficha Registral Número 50282.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo de Predio: DEPARTAMENTO

Fecha de Apertura: lunes, 16 de marzo de 2015

Parroquia: MANTA

Información Municipal:

LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa relacionada con el DEPARTAMENTO D-5 , DEL EDIFICIO ARRECIFE, ubicado en la Lotización Pedro Balda del Barrio Umiña, Avenida las Fragatas de la ciudad de Manta. DEPARTAMENTO D-5, se halla planificado con los siguientes ambientes, sala, comedor, cocina, tres y medio baños tres dormitorios, Lavandería y Balcón , se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos POR ARRIBA; lindera con el Departamento suite D-6 y E-6 en 142,80m2, POR ABAJO; lindera con Departamentos Suites C4 y D4 en 142,80m2, POR EL NORTE; lindera con vacio hacia áreas comunes recreativa y Estacionamiento 21, partiendo desde el este hacia el Oeste en 1,40m, desde este punto gira hacia el norte 0,50m, desde este punto gira hacia el oeste en 8,45m, desde este punto gira hacia el sur en 1,21m, desde este punto gira hacia el oeste en 4.00m. POR EL SUR; lindera con vacio hacia áreas comunes recreativa y circulación, partiendo desde el este hacia el oeste en 1,75m, desde este punto gira hacia el sur en 1,64m, desde este punto gira hacia el Oeste en 0,81m, desde este punto gira hacia el suroeste en 1,45m, desde este punto gira hacia el sur en 2,10m, desde este punto gira hacia el oeste en 3,04m , desde este punto gira hacia el sur en 0,05m, desde este punto gira hacia el oeste en 2,46m desde este punto gira hacia el norte en 0.05m, desde este punto gira hacia el oeste en 1,67m, desde este punto gira hacia el norte en 0,05m desde este punto gira hacia del oeste en 1,58m, desde este punto gira hacia el norte en 0,05m desde este punto gira hacia el norte en 0,80m, POR EL ESTE, lindera con Departamento A-5, partiendo desde el sur hacia el norte en 1.35m 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. POR EL OESTE; lindera con vacio hacia áreas comunales de ingreso y circulación y estacionamiento 20 y 21 partiendo desde el sur hacia el norte en 4,82m desde este punto gira hacia el oeste en 0,58m, desde este punto gira hacia el norte en 1,55m, desde este punto gira hacia el este en 0,58m, desde este punto gira hacia el norte en 4,60 m, con una área de 142,80m2. Alicuota 0,0237 %, Área de terreno 22,75m2. Área común 42,13 m2. Área total 184,93 m2. SOLVENCIA. EL DEPARTAMENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2323 30/jul/2013	46,669	46,683
PROPIEDADES HORIZONTALES	DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL	3 24/ener/2015	66	152
PLANOS	PLANOS	4 24/ene/2015	57	69
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1680 27/mayo/2015	34,670	34,708

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 4] COMPRA VENTA

Inscrito el : martes, 30 de julio de 2013

Número de Inscripción: 2323

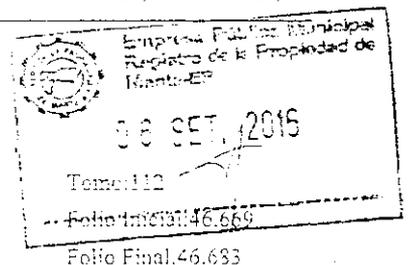
Nombre del Cantón: MANTA

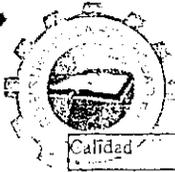
Número de Repertorio: 5545

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría:

MANTA





Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
PROPIETARIO	800000000077257	COMPANIA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.	NO DEFINIDO	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	2323	30/jul/2013	46,669	46,683
PROPIEDADES HORIZONTALES	3	24/ene/2015	66	152

Registro de : COMPRA VENTA

[4 / 4] COMPRA VENTA

Inscrito el : miércoles, 27 de mayo de 2015 **Número de Inscripción:** 1680
Nombre del Cantón: MANTA **Número de Repertorio:** 4232
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA DE MANTA
Cantón Notaría: MANTA
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 13 de abril de 2015
Fecha Resolución:



a.- Observaciones:

COMPRAVENTA La Compañía Inmobiliaria y Constructora Manta Properties S.C.C, debidamente representada por la Señora. Monica Maite Fernandez Carlos, El Señor. James Anthony Gergely, de estado civil casado con señora. Caroline Elizabeth Gergely. El Departamento D.5 y Estacionamientos OCHO del Edificio denominado ARRECIFE, ubicado en la Lotización PEDRO BALDA DEL BARRIO UMIÑA, Avenida Las Flores de la ciudad de Manta. CUANTIA; USD \$ 73.377,90.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	1753514528	GERGELY JAMES ANTHONY	CASADO(A)	MANTA	
VENDEDOR	800000000077257	COMPANIA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.	NO DEFINIDO	MANTA	

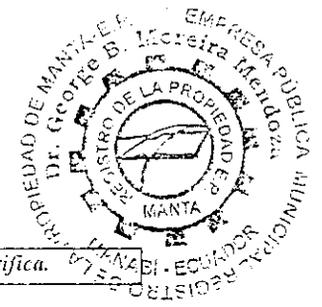


c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
PROPIEDADES HORIZONTALES	3	24/ene/2015	66	152

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	2
PLANOS	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
<< Total Inscripciones >>	4



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

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

Emitido a las : 15:44:21 del martes, 06 de septiembre de 2016

A petición de: BRICKING WILLIAM ANTHONY

Elaborado por : MARIA ASUNCIÓN CEDEÑO CHAVEZ
1506928922

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

05 SET, 2016

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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO
Y REGISTROS



No. Certificación: 135509

Nº 135509

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 42595

Fecha: 7 de septiembre de
2016

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: 1-08-08-10-107

Ubicado en: EDIFICIO ARRECIFE DPTO-D-5

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	142,80	M2
Área Comunal:	42,1300	M2
Área Terreno:	22,7500	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
	CAROLINE ELIZABETH GERGELY
1753514528	JAMES ANTHONY GERGELY

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	5687,50
CONSTRUCCIÓN:	61026,90
	<u>66714,40</u>

Son: SESENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CATORCE 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 17 de diciembre del año 2015, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2016 - 2017"

C.P.A. Javier Cevallos Morejón

Director de Avalúos, Catastros y Registro (E) /

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 109512

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

GERGELY JAMES ANTHONY Y GERCELY CAROLINE ELIZABETH



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

Manta, 08 de septiembre de 2016

VALIDO PARA LA CLAVE
1080810107 EDIFICIO A. RECIFE DPTO-D-5

Manta, ocho de septiembre del dos mil dieciséis



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA
 Emergencias Telefono: **RUC: 1360026070001**
 Dirección: Avenida 11 entre Calles 11 y 12
 Telefono: 2621777 - 2621747

COMPROBANTE DE PAGO
000024319

911
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRATO: 63914528

CIRUC: GERGELY JAMES ANTHONY Y GERGELY
NOMBRES:
RAZON SOCIAL: EDIFICIO ARRECTE DPTO. D-5
DIRECCION:

DATOS DEL PRELITO

CAROLINE ENASTRAL
AVANZO PROPIEDAD:
DIRECCION PRELITO:

REGISTRO DE PAGO

N° PAGO: MARGARITA ANCHUNDIA L
CAJA: 08/09/2016 09:54:29
FECHA DE PAGO:



VALOR	DESCRIPCION	VALOR
3.00	TOTAL A PAGAR	3.00

VALIDO-HASTA: miércoles 07 de diciembre de 2016
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDZ SIN EL REGISTRO DE PAGO



**CERTIFICADO ELECTRÓNICO DE DATOS DE
 IDENTIDAD CIUDADANA**



James Anthony Gergely

Número único de identificación: 1753514528

Nombres del ciudadano: GERGELY JAMES ANTHONY

Condición del cedulao: EXTRANJERO

Lugar de nacimiento: ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

Fecha de nacimiento: 13 DE OCTUBRE DE 1968

Nacionalidad: ESTADOUNIDENSE

Sexo: HOMBRE

Instrucción: INICIAL

Profesión: LAS PERMI.POR.LA.LEY

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: HAY CAROLINE ELIZABETH

Fecha de Matrimonio: -----

Nombres del padre: GERGELY JR STEVE LOUIS

Nombres de la madre: GROCH MARY ANN

Fecha de expedición: 8 DE FEBRERO DE 2013

Información certificada a la fecha: 29 DE SEPTIEMBRE DE 2016

Emisor: VICTOR JAVIER BARREIRO VERA - MANABÍ-MANTA-NT 5 - MANABI - MANTA

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente

Validez desconocida

Digitally signed by JOSE OSWALDO
 TROYA FUERTES
 Date: 2016.09.29 17:38 ECT
 Reason: Firma Electrónica
 Location: Ecuador

Consultar la autenticidad de este documento ingresando al portal <https://virtual.registrocivil.gob.ec/ValidateDocument.action>



IC-RC-4b1abda6a41b46b





**CERTIFICADO ELECTRÓNICO DE DATOS DE
 IDENTIDAD CIUDADANA**



Caroline E. Gergely

Número único de identificación: 0955450200
 Nombres del ciudadano: GERGELY CAROLINE ELIZABETH
 Condición del cedulado: EXTRANJERO
 Lugar de nacimiento: REINO UNIDO
 Fecha de nacimiento: 23 DE AGOSTO DE 1952
 Nacionalidad: ESTADOUNIDENSE
 Sexo: MUJER
 Instrucción: INICIAL
 Profesión: LAS PERMI.POR.LA.LEY
 Estado Civil: CASADO
 Cónyuge: GERGELY JAMES ANTHONY
 Fecha de Matrimonio: -----
 Nombres del padre: MCCLOUD JOHN
 Nombres de la madre: MCCLOUD MARY
 Fecha de expedición: 28 DE FEBRERO DE 2013



Información certificada a la fecha: 29 DE SEPTIEMBRE DE 2016
 Emisor: VICTOR JAVIER BARREIRO VERA - MANABÍ-MANTA-NT 5 - MANABÍ - MANTA

Jorge Troya Fuertes
 Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
 Documento firmado electrónicamente

Validez desconocida

Digitally signed by JORGE OSWALDO
 TROYA FUERTES
 Date: 2016.09.29 15:18:06 ECT
 Reason: Firma Electrónica
 Location: Ecuador

Consultar la autenticidad de este documento ingresando al portal <https://virtual.registrocivil.gob.ec/ValidateDocument.action>



IC-IC-28a67e952099479





REPÚBLICA DEL ECUADOR

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

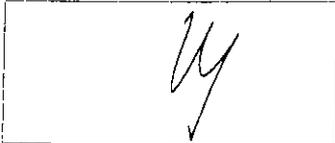


Dirección General de Registro Civil,
Identificación y Cedulación

CERTIFICADO ELECTRÓNICO DE DATOS DE IDENTIDAD CIUDADANA



Número único de identificación: 0960576320
 Nombres del ciudadano: BRICKING WILLIAM ANTHONY
 Condición del cedulaado: EXTRANJERO
 Lugar de nacimiento: ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA
 Fecha de nacimiento: 27 DE ENERO DE 1943
 Nacionalidad: ESTADOUNIDENSE
 Sexo: HOMBRE
 Instrucción: INICIAL
 Profesión: LAS PERMI.POR.LA.LEY
 Estado Civil: SOLTERO
 Cónyuge: -----
 Fecha de Matrimonio: -----
 Nombres del padre: BRICKING RAYMOND ALBERT
 Nombres de la madre: SANDFOSS THELMA ROSE
 Fecha de expedición: 3 DE MARZO DE 2016



Información certificada a la fecha: 29 DE SEPTIEMBRE DE 2016
 Emisor: VICTOR JAVIER BARREIRO VERA - MANABÍ-MANTA-NT 5 - MANABI - MANTA

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente

Validez desconocida

Digitally signed by JOSE BOSWALDO
 TROYA FUERTES
 Date: 2016.09.29 17:20:32 ECT
 Reason: Firma Electrónica
 Location: Ecuador

Consultar la autenticidad de este documento ingresando al portal <https://virtual.registrocivil.gcb.ec/ValidateDocument.action>



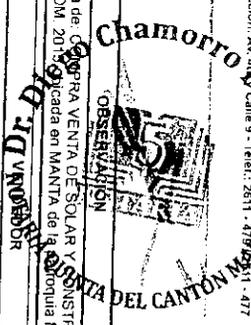
TC-TC-af81cc612f5b491





Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal de Manta
R.U.C.: 1369000001
Dirección: Av. 4 de Agosto, Calle 9 - Telef.: 2611 - 419111 - 417

TÍTULO DE CRÉDITO No. 0510370



Dr. Diego Chamorro

OBSERVACION		CODIGO CATASTRAL	AREA	AVALLIO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION DE UN EDIFICIO APLICADA EN MANTA DE LA CONFORME MANTA		1-08-08--0-107	22.75	68714,40	223821	510370
ALCABALAS Y ADICIONALES						
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCION	CONCEPTO		VALOR	
1763314578	GERGELY CAROLINE ELIZABETH	EDIFICIO AL RECIPE DPTO-D-5	Impuesto principal		487,00	
	GERGELY JAMES ANTHONY	EDIFICIO ARRECIPE DPTO-D-5	Junta de Beneficencia de Guayaquil		209,14	
			TOTAL A PAGAR		697,14	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCION	VALOR PAGADO		697,14	
0980578320	BRICKING WILLIAM ANTHONY	SIN	SALDO		0,00	

EMISION: 9/8/2016 12:49 YURY ANABEL MACIAS CUENCA
SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY

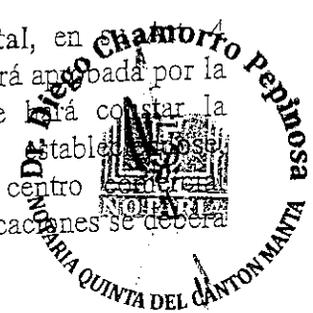
Manta

0000000



escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o 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 textualmente dice: “En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se deberá constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio establecido. Se especificamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro exclusivo 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 alcuotas, 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 alcuotas 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 alcuotas, 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 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

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.

DÈCIMA 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:	960.00m²
• TOTAL DE CONSTRUCCION:	7.798,97m²
• TOTAL DE ÁREA COMUN:	1.777,63m²
• ÁREA NETA VENDIBLE	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 Cobeña, Director de Planeamiento Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado

EDIFICIO ARRECIFE

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

Considerando:

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

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

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

Expedir el siguiente:

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO ARRECIFE

CAPITULO I.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

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

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

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

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

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

EDIFICIO ARRECIFE

conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno; y,

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

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

- a) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de los departamentos, bodegas o parqueos, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien exclusivo;
- b) Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proteger, 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, tobys, cuartos de

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 los daños existentes en los bienes comunes;
- m) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados;
- n) Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador del Edificio, en la que se certifique que está al día en el pago de las 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 sitio de almacenamiento de mercancías, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa 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.

EDIFICIO ARRECIFE

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

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

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

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

CAPITULO VI.- DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO

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

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

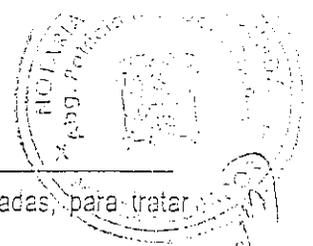
Art. 32.- EXPENSAS ORDINARIAS.- Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de conserjes y empleados del condominio, energía eléctrica para las áreas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

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

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

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

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 ocho 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 que se tratarán 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.

Vertical stamp on the right side of the page, partially legible, containing the text 'MUNICIPALIDAD DEL CANTON MANTA' and '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. Actuará como Secretario del Directorio General, el Secretario de la Asamblea de Copropietarios, quien tiene solamente voz y no voto.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EDIFICIO ARRECIFE

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

- a) Administrar los bienes comunes del Edificio, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
- b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del Edificio y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
- c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal, y de su Reglamento General, el proyecto de reglamento interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- e) Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si 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

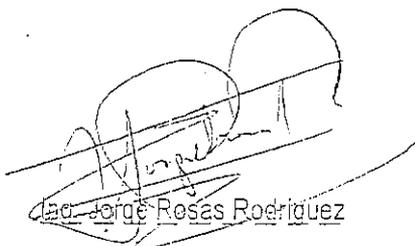
EDIFICIO ARRECIFE

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, publicadas 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.



Dr. Jorge Rosas Rodriguez

RESPONSABLE TECNICO

REG. PROF. 01-13-253

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
Es compulsada de la copia certificada que me
fue presentada y devuelta al interesado
en..... fojas útiles

Manta, a 29. SEP. 2016

Dr. Diego Chamorro Pepinosa
NOTARIO QUINTO DEL CANTON MANTA

FECHA DE OTORGAMIENTO:	29 DE SEPTIEMBRE DEL 2016, (9:45)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	BRICKING WILLIAM ANTHONY	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0960576320	ESTADOUNIDENSE	COMPARECIENTE	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					



NOTARIO(A) DIEGO HUMBERTO CHAMORRO PEPINOSA

NOTARÍA QUINTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20161308005P03196						
ACTO O CONTRATO:							
CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE USO Y HABITACION							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	29 DE SEPTIEMBRE DEL 2016, (9:45)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	TOBON HENAO MARIAN VANNESA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	PASAPORTE	AR059744	COLOMBIANA	USUFRUCTUARIO(A)	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	BRICKING WILLIAM ANTHONY	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0960576320	ESTADOUNIDENSE	BENEFICIARIO(A)	
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							

...ó ante mí, en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA
...FICADA de la escritura pública de COMPRAVENTA que
... los cónyuges JAMES ANTHONY GERGELY Y CAROLINE
... BETH GERGELY a favor de: WILLIAM ANTHONY
... KING Y MARIAN VANNESA TOBON HENAO; y,
...STITUCION DE USUFRUCTO VITALICIO, DERECHOS DE
... Y DE HABITACION DEL 50% otorgado por MARIAN
... VANNESA TOBON HENAO a favor de WILLIAM ANTHONY;
...mada y sellada en Manta, al veintinueve (29) día del
... de Septiembre del dos mil dieciséis (2016).

Dr. DIEGO CHAMORRO PEPINOSA
NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

Diego Chamorro Pepinosa
5
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

