

Feature: 002-002-000005510

20151308004P02224

NOTARIAL CEDENO MENENDEZ ELSYE HAUDREY

NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura No. 20151308004P02224							
ACTO O CONTRATO							
COMPRVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO: 10 DE MARZO DE 2015							
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Catidad	Persona que lo representa
Juridica	CIA. INMOBILIARIA CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.A.	REPRESENTADO POR	RUC	1001760027001		VENEDORA	MONICA MART FERNANDEZ CARLOS
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Catidad	Persona que lo representa
Natural	HAUDREY ELSYE MENENDEZ	PROPIETARIA	COTIA	1001760027001	ECUATORIANA	COMPRADOR	
UBICACION							
Provincia		Canton		Parroquia			
MANTAS		MANTAS		MANTAS			
DESCRIPCION DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO: 182457.00							

[Signature]

NOTARIAL CEDENO MENENDEZ ELSYE HAUDREY

NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA

20151308004P

003

005

08/03/15

CONTRATO DE COMPRAVENTA: OTORGA INMOBILIARIA Y
CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C. A FAVOR DE LA
SEÑORITA CARMEN VIOLETA VALAREZO ALCIVAR

CANTIA: USD \$ 122,497.00

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día martes diecinueve de mayo del año dos mil quince, ante mí, Abogada ELISE CEBASO BERNENDEZ, Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, comparecer y declarar, por una parte en calidad de "VENDEDORA", INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C., debidamente representada por la licenciada MONICA MAITE FERNANDEZ CARLOS, en su calidad Gerente General, conforme lo justifica con la copia de su nombramiento el cual se adjunta y debidamente autorizada por la Junta General Extraordinaria de Socios de la Sociedad Civil y Comercial Inmobiliaria y Constructora Manta Properties S.C.C., a quien de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido su cédula que corresponde a los números: ceró nueve uno dos ceró dos siete seis nueve guión cinco, cuya copia fotostática debidamente certificada por mí, agrego a esta escritura. La vendedora es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad de Manta; y, por otra parte en calidad de "COMPRADORA", la señorita CARMEN VIOLETA VALAREZO ALCIVAR, de estado civil soltera, por sus propios derechos, a quien de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponden a los números: uno siete uno ceró cuatro nueve nueve tres nueve guión uno, cuya copia fotostática debidamente certificadas por mí, agrego a esta escritura. La compradora es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil soltera, domiciliada en la ciudad de Quito y de paso por esta

ciudad de Manta. Advertidas que fueron las comparecientes por mí la Notaria, de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinadas que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura de COMPRAVENTA, sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a categoría de Escritura Pública, el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue : SEÑORA NOTARIA.- En el Registro de Escrituras Públicas a su digno cargo, sírvase hacer constar un Contrato de Compra - Venta contenido de acuerdo a las siguientes estipulaciones: PRIMERA.- COMPARECIENTES.- Comparecen a la suscripción y otorgamiento del presente instrumento, por una parte INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C, legalmente representada por la Licenciada MONICA MAITE FERNANDEZ CARLOS, quien para efectos de este acto se le denominara LA VENDEDORA; y, por la otra la señorita CARMEN VIOLETA VALAREZO ALCIVAR, a quien en adelante se denominará LA COMPRADORA. Las comparecientes son: ecuatorianas, de estados civil casada la primera y soltera la segunda, domiciliada y residente en la ciudad de Manta la primera, domiciliada y residente en la ciudad de Quito la segunda, hábiles para contratar, quienes convienen en obligarse al tenor de las siguientes estipulaciones. SEGUNDA.- ANTECEDENTES.- Uno.- INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C, es legítima propietaria del lote de terreno 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 EL FRENTE: Con treinta metros y lindera con calle publica; POR ATRÁS: 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 Loor; 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 Y CUATRO METROS

CUADRALES, mismo que lo adquirió por compra al señor THOMAS ALEXANDER DAVISON, mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Publica Cuarta del Cantón Manta, el viernes ocho de febrero del año dos mil trece, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, el treinta de julio del año dos mil trece Dos.- Sobre el inmueble descrito en el numeral anterior, INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C construyó un edificio residencial para vender por propiedad horizontal denominado EDIFICIO ARRECIFE, a efecto del cual ha alcanzado las correspondientes autorizaciones, informes y calificación de la Ilustre Municipalidad del cantón Manta. Tres.- la señorita CARMEN VIOLETA VALAREZO ALCIVAR ha comprado el Departamento Siete-D, el estacionamiento Dos y la bodega Dos, del Edificio Arrecife, con el fin de acceder a una solución habitacional.

TERCERA.- LA VENDEDORA vende y da en perpetua enajenación a LA COMPRADORA el DEPARTAMENTO D-SIETE, EL ESTACIONAMIENTO DOS Y LA BODEGA DOS, DEL EDIFICIO ARRECIFE, libre de gravámenes, comprometiéndose el saneamiento en caso de evicción. Los límites y linderos de lo adquirido por LA COMPRADORA son los siguientes: Uno. DEPARTAMENTO D-SIETE, DEL EDIFICIO ARRECIFE el que consta de: sala, comedor, cocina, baño social, lavandería, tres dormitorios, tres baños, closet y terraza, así como el correspondiente parqueadero y bodega. Las medidas y linderos son las siguientes: POR ARRIBA, lindera con los departamentos suites D-Ocho y E- Ocho en 142,80 m². POR ABAJO, lindera con los departamentos suites C- seis y D- seis en 142,80 m². POR EL NORTE, lindera con vacío hacia área común recreativa y estacionamiento Veintiduno; partiendo desde el Este hacia el Oeste en 2,40 m desde este punto gira hacia el Norte en 0,50 m, desde este punto gira hacia el Oeste en 8,45 m, desde este punto gira hacia el Sur en 1,21 m, desde este punto gira hacia el Oeste en 4,00 m. POR EL SUR, lindera con áreas comunes, ducto y circulación, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,75 m, desde este punto gira hacia al Sur en 1,64 m, desde este punto gira hacia el Oeste en 0,81 m, desde este punto gira

hacia el Sur oeste en 1,45 m, desde este punto gira hacia el Sur en 2,10 m, desde este punto gira hacia el Oeste en 3,04 m, desde este punto gira hacia el Sur en 0,05 m, desde este punto gira hacia el Oeste en 2,46 m, desde este punto gira hacia el Norte en 0,05 m, desde este punto gira hacia el Oeste en 1,67 m, desde este punto gira hacia el Norte en 0,05 m, desde este punto gira hacia el Oeste en 1,58 m. POR

EL ESTE.- lindera con departamento A-siete, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 1,35 m, desde este punto gira al Este en 1,83 m, desde este punto gira al Norte, en 3,88 m, desde este punto gira al Oeste en 0,30 m, desde este punto gira al Norte en 1,70 m. POR EL OESTE.- lindera con vacío hacia áreas comunes de ingreso y circulación y estacionamiento veinte y veintiuno, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 4,82 m, desde este punto gira al Oeste en 0,58 m, desde este punto gira hacia el Norte en 1,55 m, desde este punto, gira hacia el Este en 0,58 m, desde este punto gira hacia el Norte en 4,60 m - Área Total: 142,80 m² - El departamento

tiene un área neta de 142,80 m² - ALICUOTA: 0,0237% - AREA DE TERRENO: 22,75 m² - AREA COMUN: 42,13 m² - AREA TOTAL: 184,93 m² (DOS.)

ESTACIONAMIENTO DOS (2) DEL EDIFICIO ARRECIFE - POR ARRIBA: lindera con Departamento A-1, en 12,78 m²; POR ABAJO: lindera con área común circulación, en 12,78 m²; POR EL NORTE: lindera con estacionamiento uno, en 4,30 m; POR EL SUR: lindera con área común circulación, en 4,30 m; POR EL ESTE: lindera con área común circulación, en 2,67 m; POR EL OESTE: lindera con Bodega 2, partiendo desde el Sur hacia el norte en 2,35 m, desde este punto gira hacia el Este en 0,77 m, desde este punto gira hacia el Norte en 0,32 m. El área neta es de

12,78 m² - ALICUOTA: 0,0021% - AREA DE TERRENO: 2,02 m² - AREA COMUN: 3,73 m² - AREA TOTAL: 16,51 m² (TRES.)

BODEGA DOS (2) DEL EDIFICIO ARRECIFE - POR ARRIBA: lindera con departamento A-uno, en 3,39 m²; POR ABAJO: lindera con área común circulación, en 3,39 m²; POR EL NORTE: lindera con área común recreativa en 1,90 m; POR EL SUR: lindera con área común circulación, en 1,13 m; POR EL ESTE: lindera con estacionamiento dos, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 2,04 m, desde este punto gira hacia el Este en 0,77 m,

desde este punto gira hacia el Norte en 0,58 m; POR EL OESTE: lindera con área común suite de guardia en 2,61 m con un área de 3,39 m². Tiene un área neta de 3,39 m². ALICUOTA: 0,0006% - AREA DE TERRENO: 0,58 m² - AREA COMUN.

1,07 m², AREA TOTAL: 4,46 m² CUARTA: ESPECIFICACIONES Y

SOMETIMIENTO A LA LEY DE REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- LA

COMPRADORA expresamente declara conocer y aceptar las especificaciones técnicas de construcción y acabado de los departamentos del Conjunto

Residencial EDIFICIO ARRECIFE, se somete al régimen de Propiedad Horizontal

y acepta el cuadro de alícuotas y Reglamento interno del Conjunto.

ESPECIFICACIONES DEL EDIFICIO: Estructura sismo - resistente de hormigón

armado, losa alivianada de veinticinco centímetros de espesor según cálculo

estructural, bloque de cemento revocado unidos con Pegabloc y enlucidos con

Enluma de INTAGO, conductos y cañerías con tuberías PVC, breakers tipo

Square Andina, piezas eléctricas marcas VETO o similar color blanco, lámparas

tipo plafones color blanco o similar, tuberías sanitarias PVC de polipropileno

Plastigama o similar diámetro según estudio sanitario, tuberías y accesorios

para agua de presión marca REPOLEN para agua fría y caliente, red eléctrica

interna de 110v/220v independiente para cada departamento, red telefónica

interna con instalaciones de dos líneas para cada departamento, instalaciones

para cocina eléctrica, instalaciones para aire acondicionado tipo faneoil en los

ambientes que sean necesarios, cielo falso de gypsum estructurado con perfil de

aluminio (masillado, encintado, estucado y pintado color blanco), paredes

interiores revocadas enlucidas estucadas y pintadas de color blanco, paredes

exteriores enlucidas y chofeado en todas las paredes de fachadas frontal,

posterior y lateral color blanco, cerámicas importadas o porcelanato nacional en

baños, cocina, área social, gradas, hall, planta alta y dormitorios, ventanas y

mamparas de aluminio color blanco tipo T45 con vidrio azul de 6mm, puertas

interiores y principal de madera sólida alistonada terminada en laca color

blanco, cerrajerías Stanley o similar, cerradura SCHLAGE o similar. Lavamanos

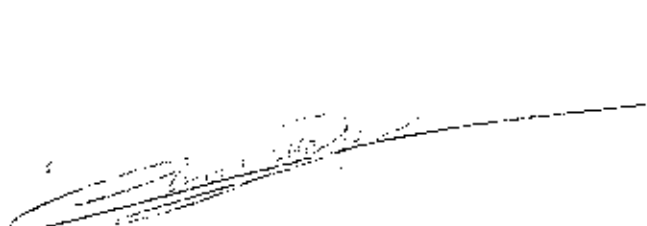
empotrados en muebles marca FRANZ VIEGENER o similar. Baños y cocina con grifería cromada monocontrolmarca FRANZ VIEGENER de primera calidad. Cocina marca TEKA en acero inoxidable de procedencia española o similar de cuatro hornillas y un extractor de olores en cocinas. Muebles de cocina, baños y closets empotrados de marca Madeval o similar, Mesón con granito importado decorativa sobre tablero. Equipamiento generales del edificio: 6 x Cámaras de seguridad con pantallas LCD de 20" en cuarto de monitoreo y recepción, acuario en hall de ingreso, piscina de adultos y niños, baños vestidores, gimnasio equipado, sauna sueca hecho en Madera de Pino Hemlock canadiense y en Paraíso nacional seleccionado, tabiques como el cielo raso están formados por paneles auto portantes que incluye aislación térmica de 2" de espesor, barrera de vapor y revestimiento interior de machimbre. Baño de vapor con sistema de operación silencioso con una temperatura promedio de 40° y 45° centígrados, el piso recubierto con material antideslizante. Salón de BBQ, 2 x jacuzzis marca FRANZ VIEGENER o similar de color blanco. Dos ascensores MITSUBISHI con capacidad de 8 personas, en acero inoxidable. Generador Trifásico para todo el edificio comunal incluyendo uno de los ascensores, bombas, el interior del departamento abastecerá toda la iluminación y tomacorrientes seleccionados. Sistema contra incendio con detector de humo inteligente, gabinete en cada nivel con el sistema detección de fuego, rociadores o sprinklers en parqueaderos y puertas de emergencia anti humo. **QUINTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO.-** El precio acordado por las partes por el inmueble descrito en la cláusula Quinta de este documento, incluyendo el parqueadero dos y la bodega dos es la suma de **USD CIENTO OCHENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE CON 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (\$ 182.497,00)**, que **LA COMPRADORA** ha pagado íntegramente y que la **VENDEDORA** declara tener recibido por lo que nada tiene que reclamar de presente ni de futuro. **SEXTA: ENTREGA Y ACEPTACION.-** **LA COMPRADORA** acepta la venta y transferencia de dominio del INMUEBLE

materia de esta compra venta, por ser en seguridad de sus intereses, y decidieran haber recibido el mismo a su entera satisfacción, sin tener nada que reclamar al respecto. La VENDEDORA, declara además que aparte de la venta del departamento, estacionamiento y bodega, la COMPRADORA adquiere el uso de todos los beneficios comunales, que el edificio otorga a todos los condóminos.

SEPTIMA.- AUTORIZACION Y GASTOS.- LA VENDEDORA, autoriza a la COMPRADORA a efectuar todas las gestiones hasta la inscripción de esta escritura en el Registro de la Propiedad. Los gastos que originen todas dichas gestiones son de cuenta de la compradora. Usted señora Notaria sírvase agregar las demás cláusulas de estilo, para la plena validez del presente instrumento. Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, y que, los comparecientes asocian en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por el Doctor Ezequiel Valarezo Cedeño. Registro Profesional número : 1313 del Colegio de Abogados Pichincha, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mí la notaria, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto doy fe.-

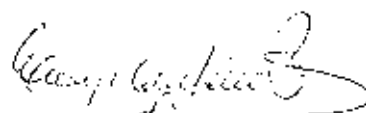
LCDA. MONICA MAITE FERNANDEZ CARLOS
INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES

NOTARIA PUBLICA CUARTA
Manta - Manabí



CARMEN VIOLETA VALAREZO ALCIVAR

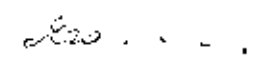
C.C. No: 171049939-1



Abg. Elsy Haudrey Cedeño Menendez

NOTARIA PÚBLICA CUARTA DEL CANTÓN MANTA

NOTARIA PÚBLICA CUARTA
Manta - Manabí



EXIMACANIA

1040530-1

ALBERTO ALVARO
CARMELO VIOLETA

ALBERTO
CARMELO
VIOLETA

ALBERTO
CARMELO

ALBERTO



ALBERTO ALVARO CARMELO VIOLETA

ALBERTO ALVARO CARMELO VIOLETA

ALBERTO ALVARO CARMELO VIOLETA

ALBERTO

ALBERTO

ALBERTO

Handwritten signature

ALBERTO ALVARO CARMELO VIOLETA
ALBERTO ALVARO CARMELO VIOLETA
ALBERTO ALVARO CARMELO VIOLETA

004

004-0175

1040530-1

ALBERTO ALVARO CARMELO VIOLETA

ALBERTO

ALBERTO

ALBERTO

ALBERTO

ALBERTO

ALBERTO

ALBERTO

ALBERTO ALVARO CARMELO VIOLETA

SEÑOR NOTARIO.-

En el Registro de Escrituras Públicas a su digno cargo, sírvase hacer constar un Contrato de Compra - Venta contenido de acuerdo a las siguientes estipulaciones:

PRIMERA.- COMPARECIENTES.- Comparecen a la suscripción y otorgamiento del presente instrumento, por una parte **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.**, legalmente representada por la Lcda. **MONICA MAITE FERNANDEZ CARLOS**; quien para efectos de este acto se le denominará **LA VENDEDORA**; y, por la otra la señorita **CARMEN VIOLETA VALAREZO ALCIVAR** a quien en adelante se denominará **LA COMPRADORA**. Las comparecientes son: ecuatorianas, de estados civil casada la primera y soltera la segunda, domiciliada y residente en la ciudad de Manta la primera, domiciliada y residente en la ciudad de Quito la segunda, hábiles para contratar, quienes convienen en obligarse al tenor de las siguientes estipulaciones.

SEGUNDA.- ANTECEDENTES.- 1.- **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.**, es legítima propietaria del lote de terreno 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 EL FRENTE:** Con treinta metros y lindera con calle pública; **POR ATRÁS:** 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 Y CUATRO METROS CUADRADOS**, mismo que lo adquirió por compra al Sr. **THOMAS ALEXANDER DAVISON**, mediante escritura pública otorgada ante la Notaría Pública Cuarta del Cantón Manta, el viernes ocho de febrero del año dos mil trece, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, el treinta de julio del año dos mil trece 2.- Sobre el inmueble descrito en el numeral anterior, **INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.** construyó un edificio residencial para vender por propiedad horizontal denominado **EDIFICIO ARRECIFE**, a efecto del cual ha alcanzado las correspondientes autorizaciones, informes y calificación de la Ilustre Municipalidad del cantón Manta. 3.- la señorita **CARMEN VIOLETA VALAREZO ALCIVAR** ha comprado el Departamento 7-D, el estacionamiento 2 y la bodega 2, del Edificio Arrecife, con el fin de acceder a una solución habitacional.

TERCERA.- LA VENDEDORA vende y da en perpetua enajenación a **LA COMPRADORA**, el **DEPARTAMENTO D-7, EL ESTACIONAMIENTO 2 Y LA BODEGA 2, DEL EDIFICIO ARRECIFE**, libre de gravámenes, comprometiéndose al saneamiento en caso de evicción.

Los límites y linderos de lo adquirido por **LA COMPRADORA** son los siguientes:

1. **DEPARTAMENTO D-7, DEL EDIFICIO ARRECIFE** el que consta de: sala, comedor, cocina, baño social, lavandería, 3 dormitorios, 3 baños, closet y terraza, así como el correspondiente parqueadero y bodega. Las medidas y linderos son las siguientes: **POR ARRIBA.-** lindera con los departamentos suites D-8 y E-8 en 142,80 m². **POR ABAJO.-** lindera con los departamentos suites C-6 y D-6 en 142,80 m². **POR EL NORTE.-** lindera con vacío hacia área común recreativa y estacionamiento 21; partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,40 m desde este punto gira hacia el Norte en 0,50 m, desde este punto gira hacia el Oeste en 8,45 m, desde este punto gira hacia el Sur en 1,21 m, desde este punto gira hacia el Oeste en 4,00 m. **POR EL SUR.-** lindera con áreas comunes, ducto y circulación, partiendo desde el Este hacia el Oeste en 1,75 m, desde este punto gira hacia al Sur en 1,64 m, desde este punto gira hacia el Oeste en 0,81 m, desde este punto gira hacia el Sur oeste en 1,45 m, desde este punto gira hacia el Sur en 2,10 m, desde este punto gira hacia el Oeste en 3,04 m, desde este punto gira hacia el Sur en 0,05 m, desde

este punto gira hacia el Oeste en 2,46 m, desde este punto gira hacia el Norte en 0,05 m, desde este punto gira hacia el Oeste en 1,67 m, desde este punto gira hacia el Norte en 0,05 m, desde este punto gira hacia el Oeste en 1,58 m. **POR EL ESTE:** lindera con departamento A-7, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 1,35 m, desde este punto gira al Este en 1,83 m, desde este punto gira al Norte, en 3,88 m, desde este punto gira al Oeste en 0,30 m, desde este punto gira al Norte en 1,70 m. **POR EL OESTE:** lindera con vacío hacia áreas comunes de ingreso y circulación y estacionamiento 20 y 21, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 4,82 m, desde este punto gira al Oeste en 0,58 m, desde este punto gira hacia el Norte en 1,55 m, desde este punto, gira hacia el Este en 0,58 m, desde este punto gira hacia el Norte en 4,60 m - Área Total: 142,80 m² - El departamento tiene un área neta de 142,80 m² - **ALICUOTA:** 0,0237% - **AREA DE TERRENO:** 22,75 m² - **AREA COMUN:** 42,13 m², **AREA TOTAL:** 184,93 m²

2. **ESTACIONAMIENTO DOS (2) DEL EDIFICIO ARRECIFE – POR ARRIBA:** lindera con Departamento A-1, en 12,78 m²; **POR ABAJO:** lindera con área común circulación, en 12,78 m²; **POR EL NORTE:** lindera con estacionamiento 1, en 4,30 m; **POR EL SUR:** lindera con área común circulación, en 4,30 m; **POR EL ESTE:** lindera con área común circulación, en 2,67 m; **POR EL OESTE:** lindera con Bodega 2, partiendo desde el Sur hacia el norte en 2,35 m, desde este punto gira hacia el Este en 0,77 m, desde este punto gira hacia el Norte en 0,32 m. El área neta es de 12,78 m². **ALICUOTA:** 0,0021% - **AREA DE TERRENO:** 2,02 m² - **AREA COMUN:** 3,73 m², **AREA TOTAL:** 16,51 m²
3. **BODEGA DOS (2) DEL EDIFICIO ARRECIFE – POR ARRIBA:** lindera con departamento A-1, en 3,39 m²; **POR ABAJO:** lindera con área común circulación, en 3,39 m²; **POR EL NORTE:** lindera con área común recreativa en 1,90 m; **POR EL SUR:** lindera con área común circulación, en 1,13 m; **POR EL ESTE:** lindera con estacionamiento 2, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 2,04 m, desde este punto gira hacia el Este en 0,77 m, desde este punto gira hacia el Norte en 0,58 m; **POR EL OESTE:** lindera con área común suite de guardia en 2,61 m con un área de 3,39 m². Tiene un área neta de 3,39 m² - **ALICUOTA:** 0,0006% - **AREA DE TERRENO:** 0,58 m² - **AREA COMUN:** 1,07 m², **AREA TOTAL:** 4,46 m²

CUARTA: ESPECIFICACIONES Y SOMETIMIENTO A LA LEY DE REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- LA COMPRADORA expresamente declara conocer y aceptar las especificaciones técnicas de construcción y acabado de los departamentos del Conjunto Residencial **EDIFICIO ARRECIFE**, se somete al régimen de Propiedad Horizontal y acepta el cuadro de alícuotas y Reglamento Interno del Conjunto.

ESPECIFICACIONES DEL EDIFICIO: Estructura sismo - resistente de hormigón armado, losa alivianada de 25 cm de espesor según cálculo estructural, bloque de cemento revocado unidos con Pegabloc y enlucidos con Enluma de INTACO, conductos y cañerías con tuberías PVC, breakers tipo Square Andina, piezas eléctricas marcas VETO o similar color blanco, lámparas tipo plafones color blanco o similar, tuberías sanitarias PVC de polipropileno Plastigama o similar diámetro según estudio sanitario, tuberías y accesorios para agua de presión marca REPOLEN para agua fría y caliente, red eléctrica interna de 110v/220v independiente para cada departamento, red telefónica interna con instalaciones de dos líneas para cada departamento, instalaciones para cocina eléctrica, instalaciones para aire acondicionado tipo fancoil en los ambientes que sean necesarios, cielo falso de gypsum estructurado con perfil de aluminio (masilado, encintado, estucado y pintado color blanco), paredes interiores revocadas enlucidas estucadas y pintadas de color blanco, paredes exteriores enlucidas y chofeado en todas las paredes de fachadas frontal, posterior y lateral color blanco, cerámicas importadas o porcelanato nacional en baños, cocina, área social, gradas, hall, planta alta y dormitorios, ventanas y mamparas de aluminio color blanco tipo T45 con vidrio azul de 6mm, puertas interiores y principal de madera sólida alistonada

terminada en laca color blanco, cerrajerías Stanley o similar, cerradura SCHLAGE o similar. Lavamanos empotrados en muebles marca FRANZ VIEGENER o similar. Baños y cocina con grifería cromada monocontrolmarca FRANZ VIEGENER de primera calidad. Cocina marca TEKA en acero inoxidable de procedencia española o similar de cuatro hornillas y un extractor de olores en cocinas. Muebles de cocina, baños y closets empotrados de marca Madeval o similar, Mesón con granito importado decorativa sobre tablero. **Equipamiento generales del edificio:** 6 x Cámaras de seguridad con pantallas LCD de 20" en cuarto de monitoreo y recepción, acuario en hall de ingreso, piscina de adultos y niños, baños vestidores, gimnasio equipado, sauna sueca hecho en Madera de Pino Hemlock canadiense y en Paraíso nacional seleccionado, tabiques como el cielo raso están formados por paneles auto portantes que incluye aislación térmica de 2" de espesor, barrera de vapor y revestimiento interior de machimbre. Baño de vapor con sistema de operación silencioso con una temperatura promedio de 40° y 45° centígrados, el piso recubierto con material antideslizante. Salón de BBQ, 2 x jacuzzis marca FRANZ VIEGENER o similar de color blanco. Dos ascensores MITSUBISHI con capacidad de 8 personas, en acero inoxidable. Generador Trifásico para todo el edificio comunal incluyendo uno de los ascensores, bombas, el interior del departamento abastecerá toda la iluminación y tomacorrientes seleccionados. Sistema contra incendio con detector de humo inteligente, gabinete en cada nivel con el sistema detección de fuego, rociadores o sprinklers en parqueaderos y puertas de emergencia anti humo.

QUINTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO.-

El precio acordado por las partes por el inmueble descrito en la cláusula Quinta de este documento, incluyendo el parqueadero 2 y la bodega 2 es la suma de **USD CIENTO OCHENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE CON 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (\$ 182.497,00)**, que LA COMPRADORA ha pagado íntegramente y que la VENDEDORA declara tener recibido por lo que nada tiene que reclamar de presente ni de futuro.

SEXTA: ENTREGA Y ACEPTACION.-

LA COMPRADORA acepta la venta y transferencia de dominio del INMUEBLE materia de esta compra venta, por ser en seguridad de sus intereses, y declaran haber recibido el mismo a su entera satisfacción, sin tener nada que reclamar al respecto. La VENDEDORA, declara además que aparte de la venta del departamento, estacionamiento y bodega, la COMPRADORA adquiere el uso de todos los beneficios comunales, que el edificio otorga a todos los condóminos.

SEPTIMA.- AUTORIZACION Y GASTOS

LA VENDEDORA, autoriza a la COMPRADORA a efectuar todas las gestiones hasta la inscripción de esta escritura en el Registro de la Propiedad.

Los gastos que originen todas dichas gestiones son de cuenta de la compradora.

Usted señor Notario sírvase agregar las demás cláusulas de estilo, para la plena validez del presente instrumento.


Dr. Ezequiel Valarezo Cedeño

000058742

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

1391799527001

INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA VANTA PROPERTIES S.C.
EDIFICIO ARRIETA DPTO. D-4/ ESTAC. 2/- BOGOTA 2

365653

VALOR

SANCHEZ ALVARADO PAMELA

17/01/2013 11:11:17

3.00

3.00

VALIDO HASTA: Jueves, 16 de Julio de 2015
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

TÍTULO DE CRÉDITO

MANA, 17 DE JULIO DE 2015

4/17/2015 11:31 AM

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTRATO	TITULO DE CRÉDITO
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANA de la parroquia MANA.	1-08-06-10-053	2,02	5953,30	161708	377395

VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
1381795927001	CIA. INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANA PROPERTIES S.C.A.	EDIFICIO ARPECIFE ESTACIONAMIENTO 2	Impuesto principal	\$8.34
			Junta de Beneficiencia de Guayaquil	17.58
			TOTAL A PAGAR	77.39
ADQUIRIENTE				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO	
1710499391	VALAREZO ALCIVAR CARMEN VIOLETA	S/N	77.39	
			SALDO	0.00

EMISION: 4/17/2015 11:30 MARGISA CABRERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

Maná, 17 de Julio de 2015
 MARGISA CABRERA
 Alcaldesa del Distrito de Maná



IDENTIFICACIÓN		CODIGO CATASTRAL	AREA	AVALLUO	VALOR	VALOR
CANTON DE SAN CARLOS DE GUAYAS		1-05-18-10-070	0.55	1575.50	1575.50	3151.00
DESCRIPCION			ALCABALAS Y ADICIONALES			
C.O.F.R.U.C.	NOMENCLATURA FISCAL	DIRECCION	CONCEPTO		VALOR	
19-1985-100	CA. MOD. DE SAN CARLOS DE GUAYAS	EDIFICIO ARREDETE EDUCATIVO	Impuesto predial		1575.50	
ADICIONALES			Cantón de San Carlos de Guayas		4.50	
ADICIONALES			TOTAL A PAGAR		1580.00	
C.O.F.R.U.C.	NOMENCLATURA FISCAL	DIRECCION	VALOR		VALOR	
19-1985-100	CA. MOD. DE SAN CARLOS DE GUAYAS	EDIFICIO ARREDETE EDUCATIVO	1575.50		1575.50	
			4.50		4.50	

FECHA: 14/12/2018

SALDO SUJETO A VARIAR EN LAS REGULACIONES DE LEY

El presente informe es el resultado de la evaluación de riesgo realizada por el personal de la oficina de control interno, en cumplimiento de las funciones asignadas.

4/12/2018

TÍTULO DE CRÉDITO

4/17/2015 11:50

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTRIB.	TITULO Nº
Una estructura pública del COMPLEJO DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA, de la parroquia MANTA	1-08-08-10-119	22.75	68714.40	137.767	977321

VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES	
C.C./R.U.C.	NOMBRE RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
139179962/001	CIA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.A.	EDIFICIO ARRECIFE OPTO.0-7	Impuesto Predial	687.14
			Junta de Beneficencia de Guayaquil	100.14
ASOCIANTE			TOTAL A PAGAR	987.28
C.C./R.U.C.	NOMBRE RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO	327.28
1710498301	VALAREZO ALONSO CARMEN VIOLETA	SIN	SALDO	660.00

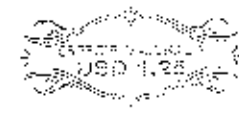
EMISION: 4/17/2015 11:50 MARCELA CABRERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

RECEBIDO
MUNICIPALIDAD DE MANTA
4/17/2015 11:50



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



Nº 014.040

LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Apercepción 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
CLINMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.

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

Manta, 17 de Abril de 2015

VALIDO PARA LA CLAVE
1080810073 EDIFICIO ARRECIFE BODEGA 2
Manta, diez y siete de abril del dos mil quince

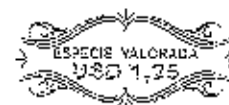


17

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 0169310



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.

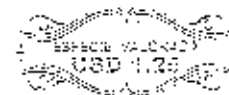
Manta, 17...de... Abril... de 20...15.

VALIDO PARA LA CLAVE
1080810053 EDIFICIO ARRECIFE ESTACIONAMIENTO 2
Manta, diez y siete de abril del dos mil quince



[Firma manuscrita]
C-10 TESORERIA MUNICIPAL
ESTACIONAMIENTO 2

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA



1080810138

LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN 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.A.

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

Manta, 17 de Abril de 2015

VALIDO PARA LA CLAVE
1080810138 EDIFICIO ARRECIFE DPTO.D-7
Manta, diez y siete de abril del dos mil quince





DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO
Y REGISTRO

No. Certificación: 722590

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 16 de abril de 2015

No. Electrónico: 30938

El auscrito 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: 1-08-08-10-053

Ubicado en: EDIFICIO ARRECIFE ESTACIONAMIENTO 2

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	12,78	M2
Área Comunal:	3,7300	M2
Área Terrazo:	2,0200	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario
1391799327001

CIA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	505,00
CONSTRUCCIÓN:	5448,30
	<u>5953,30</u>

Son: CINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES DOLARES CON TREINTA 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. Maris Reyes M.

Director de Avalúos, Catastros y Registros (E)

000100313

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS

No. Certificación: 122539

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 16 de abril de 2015

No. Electrónico: 3063/15

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

El Predio de la Clave: 1-08-68-10-075

Ubicado en: EDIFICIO ARRECIFE BODEGA 1

Área total del predio según escritura:

Área Total:	3.39	M2
Área Construida:	1.0700	M2
Área Terreno:	2.3200	M2

Partes interesadas:

Documento Inscrito al: Propietario

1391195170

COMERCIALIZADORA Y CONSTRUCTORA ALANTA PROPERTIES S.C.

CUTO AL VALOR VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	145.00
CONSTRUCCIÓN:	1471.80
	1616.80

Son: UN MIL CINCEIENTOS DIECISEIS DÓLARES CON OCHENTA CENTAVOS

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

Lic. María Reyes M.

Director de Avalúos, Catastro y Registros (E)

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTRO

No. Certificación: 122588

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 16 de abril de 2015

No. Electrónico: 30936

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: 1-08-08-10-118

Ubicado en: EDIFICIO ARRECIFE DPTO.D-7

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 142,80 M2

Área Comunal: 42,1300 M2

Área Terreno: 22,7300 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario

1391799327001

CLAIMMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	5687,50
CONSTRUCCIÓN:	61026,90
	66714,40

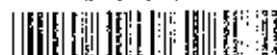
Son: SESENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CATORCES DOLARES CON CUARENTA CENTAVOS

"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. Muris Reyes M.

Director de Avalúos, Catastros y Registros (E)

50600



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 50600:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: martes, 14 de abril de 2015
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral: Rel. Lda: Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

3.24 BODEGA 2 DEL EDIFICIO ARRECIFE.- ubicado en la Lotización Pedro Báldi del Barrio Unión, Avenida las Fragatas de la ciudad de Manta. Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Lindera con el departamento A-1 en 3,39m2. POR ABAJO: Lindera con área común circulación en 3,39m2. POR EL NORTE: Lindera con área común recreativa en 1,90m. POR EL SUR: Lindera con área común circulación en 1,13m. POR EL ESTE: Lindera con estacionamiento 2 partiendo desde el sur hacia el norte en 2,04m desde este punto gira hacia el este en 0,77m desde este punto gira hacia el norte en 0,58m. POR EL OESTE: Lindera con área común suite guardia en 2,61m con una AREA: 3,39m2. Tiene un Área Neta 3,39m2. Alícuota 0,0006%, Área de terreno 0,58 m2., Área común 1,07m2. Área total 4,46m2. SOLVENCIA. LA BODEGA DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE

G R A V A M E N

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRACION:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Libro Original
Compra Venta	Compraventa	2323 30/07/2013	46 669
Propiedades Horizontales	Declaratoria de Propiedad Horizontal	3 24/01/2015	66
Plano	Plano	4 24/01/2015	67

DETALLE DE LOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

Compraventa

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

Tomo: **20132** 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:

COMPRVENTA, 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 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 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 "ARRECIFI"

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: **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:

Ciudad	Cédula o R.I.C.	Nombre y/o Razón Social	Estrato Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000677257	Compañía Inmobiliaria y Constructora Man		Managua

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	132

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

Número de Inscripciones

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: 8:50:09 del martes, 14 de abril de 2015

A petición de:

Elaborado por: Cleotilde Ortencia Suarez Delgado
130596459-3

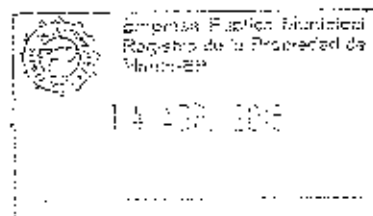


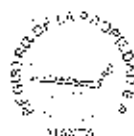
Validez del Certificado 30 días. Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

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



Año. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador





50585



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 50585:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: lunes 13 de abril de 2015
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cod.Catastral Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



LINDEROS REGISTRALES:

DEPARTAMENTO D-7, DEL EDIFICIO ARRECIFE, ubicado en la Lotización Pedro Jacinto, Balda del Barrio Umíña, Avenida las Fragatas de la ciudad de Manta.

DEPARTAMENTO D-7 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 los departamentos Suites D- 8 y E-8 en 142,80m². Por abajo: lindera con los Departamentos Suites C-6 y D-6 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 en 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 áreas 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. Por el Este: lindera con Departamento A-7, 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 4.66m. Área: 142.80m2. DEPARTAMENTO D-7 Tiene un Área Neta 142.80m2. Aliquota 0.0237%. Área de terreno 22.75m2.. Área común 42.13m2. Área total 184.93m2 SOLVENCIA. EL DEPARTAMENTO DESCRITO SE ENCUENTRA

L I B R E D E G R A V A M I E N

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRARIOS

Libro	Volumen	Número total de inscripciones	Valor total
Compra Venta	Compraventa	2.323	3007201.7
Propiedades Horizontales	Declaratoria de Propiedad Horizontal	3	24012015
Platos	Platos	-	24012015

Movimientos Registrarios:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

Compraventa

Inscrito el: martes, 30 de junio 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/Presidencia: viernes, 08 de febrero de 2013

Escritura Judicial/Resolución:

Forma de Resolución:

Observaciones:

COMPRAVENTA, quien compra y acepta a nombre de la Señora Mónica María Domínguez Cárdenas, en su calidad de Abogada General, de la Empresa Inmobiliaria y Constructora Manta, P. Vene. S. A. S. - Alcaz de terreno, ubicada en la zona en PLAZA BANDA DEL BARRIO PUÑÍA AVENIDA LAS TRAGALAN, en el Cantón de Manta, Manta, con superficie total de Noventa y Seis (96) Metros Cuadrados.

6. Vendedores, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	30-0000000069573	Inmobiliaria y Constructora Manta Propera		Manta
Vendedor	30-0000000030766	Davison Thomas Alexander	Soltero	Manta

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

Libro	No. Inscripción	Fee. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Compra Venta	2663	14-sep-2009	41876	41883

Declaratoria de Propiedad Horizontal

Inscrito el: sábado, 24 de enero de 2014

Tomo: 1 Folio Inicial: 60 - 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/Presidencia: martes, 09 de diciembre de 2014

Escritura Judicial/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	80-0060000077257	Compañía Inmobiliaria y Constructora Man		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2323	30-jul-2013	46669	46683

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

Escriutura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

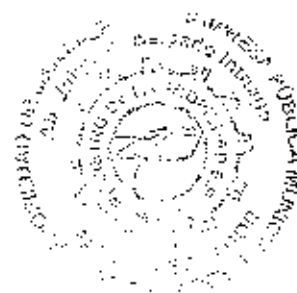
PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO "ARRECIFE"

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0060000077257	Compañía Inmobiliaria y Constructora Man		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fee. 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
Plenos	1		
Compra Venta	1		
Propiedades Horizontales	1		

Los movimientos Registrados 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.

Emitted at: 15:25:05 del lunes, 13 de abril de 2015

A petición del: *[Firma]*

Elaborado por: Juliana Lourdes Macías Suarez

131136755-9

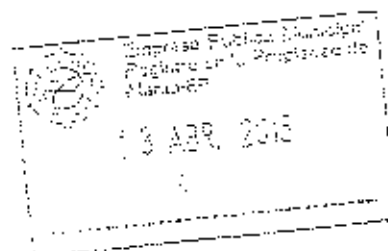


Validez del Certificado 30 días, excepto que se dicte un traspaso de dominio o se emita un gravamen.



Abg. Jaime E. Delgado Intrinigo
Firma del Registrador

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





50629



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 50629:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *martes, 14 de abril de 2013*
Parroquia: *Manta*
Tipo de Predio: *Urbano*
Cod. Catastral Rol/Ident. Predial: *XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*

LINDEROS REGISTRALES:

ESTACIONAMIENTO 2 DEL EDIFICIO ARRECIFE con las siguientes medidas y linderos. POR ARRIBA: Lindera con departamento A-1 en 12,78m² POR ABAJO: Lindera con area comun circulacion en 12,78m² POR EL NORTE: Lindera con Estacionamiento 1 en 4.30m POR EL SUR: Lindera con area comun circulacion en 4.30m POR EL ESTE: Lindera con area comun circulacion en 2,67m POR EL OESTE: Lindera con Bodega 2 partiendo desde el sur hacia el norte en 2,35, desde este punto gira hacia el este en 0,77m desde este punto gira hacia el norte en 0,32m AREA NETA: 12.78m² ALICUOTA: 0,0021% AREA DE TERRENO: 2,02m² AREA COMUN: 3.73m² AREA TOTAL: 16,51m² SOLVENCIA: EL ESTACIONAMIENTO 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

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

Compañía General de Inmobiliaria y Construcción Manta, S.A.S. con domicilio en el cantón de Manta, provincia de MANABÍ BALDA DEL BARRIO CALMA AVENIDA LAS TRACATAS de la Ciudad de Manta con una superficie total de Noventa y Seis mil Metros Cuadrados.

b. Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Cualidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000069373	Inmobiliaria y Constructora Manta Prope		Manta
Vendedor	80-0000000039766	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	2663	14-sep-2009	43876	43883

7. Declaratoria de Propiedad Horizontal

Inscrito el: sábado, 24 de enero de 2015

Tomo: 1 Folio Inicial: 63 - Folio Final: 152
 Número de Inscripción: 3 Número de Repertorio: 604
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda
 Nombre del Cantón: Manta

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

Escripción/Jurisdicción/Resolución:

Fecha de Resolución:

a. Observaciones:

DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO "ARRECILO"

b. Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

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

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

Libro	No. Inscripción	Fec. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Compra-Venta	2123	30-jul-2013	46668	46683

8. Plagos

Inscrito el: sábado, 24 de enero de 2015

Tomo: 1 Folio Inicial: 57 - Folio Final: 69
 Número de Inscripción: 4 Número de Repertorio: 605
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda
 Nombre del Cantón: Manta

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

Escripción/Jurisdicción/Resolución:

Fecha de Resolución:

a. Observaciones:

PLAGOS DEL EDIFICIO DENOMINADO "ARRECILO"

b. Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Cualidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietaria	80-0000000077257	Compañía Inmobiliaria y Constructora Manta		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-2015	66	152



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

Número de Inscripciones

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

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

Emitido a las: 16:48:24 del martes, 14 de abril de 2015

A petición de:

Elaborado por: Maira Dolores Saltos Mendoza

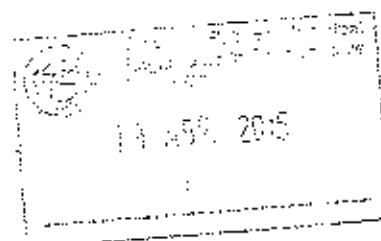
134013711-0

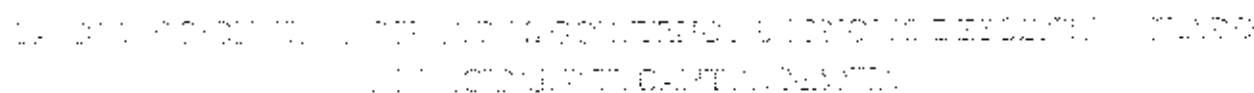
Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador



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

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





PROPIETARIO	CONDOMINIO DE LA TORRE DEL SOLAR Y CONSTRUCCION S.C.
DIRECCION	CALLE 19 N° 178-100 SAN JOSE, COSTA RICA
VALOR	\$5953.30 CINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES 80/100.
USO	COMERCIAL PRESENTE
OTROS	CERTIFICADO OTORGADO PARA TRANSITO DE COMRAVENTA, NO CAUSA IMP. DE UTILIDAD POR TENER SU ULTIMA ESCRITURA DE COMRAVENTA CON UN AVALUO COMERCIAL IGUAL AL ACTUAL.

MPA33AG6

27 DE ABRIL DE 2015

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

En virtud de lo dispuesto en la Ley Orgánica, ORDINOPICAF: Que revisado el Contrato de Prudencia

se otorga, se otorga el registro de una propiedad que consiste en

URBANO

de procedencia

SOLAR Y CONSTRUCCION

El propietario es: CIA. INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPERTIES S.C.C.

Ubicación: EDIF. ARRECIFE DPTO. D-7

Valor: AVALUO COMERCIAL PRESENTE

corriente a la cantidad

\$66714.40 SESENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CATORCE 40/100.

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA, NO CAUSA IMP. DE CIUDAD POR TENER
ULTIMA ESCRITURA DE COMPRAVENTA CON UN AVALUO COMERCIAL IGUAL AL ACTUAL

M PARRAGA

27 DE ABRIL DE 2015



17 DE ABRIL DE 2015

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

Manta, Diciembre 01 del 2014

Señora Lda.

Mónica Maite Fernández Carlos
En su despacho.-

De mis consideraciones

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

SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL "PROPERTIES S.C.C.", se constituyó mediante Escritura Pública celebrada ante la Notaría Pública encargada del Cantón Abogado Eloy 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 2995 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

Cédula de Ciudadanía: 091202799-5

Dirección: Urbanización Pedro Salda, edificio Aracamatá 2

Teléfono: 0984031111


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

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 REPORTE:	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
0512027655	FERNANDEZ CARLOS MONICA MAITE	GERENTE GENERAL	DOS AÑOS

4. DATOS ADICIONALES:

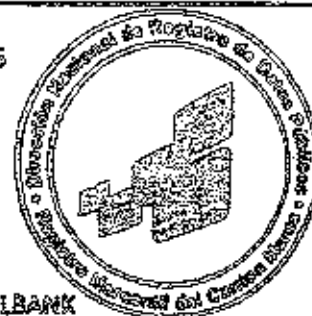
NO APLICA

CUALQUIER ENMIENDADURA, 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 OJEDA FERNANDEZ
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA

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



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 Unión 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 cerqueros, 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

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

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

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

Art. 3.- **OBLIGATORIEDAD.**- Las disposiciones del presente Reglamento Interno, tienen el carácter de obligatorias, y deberán ser acatadas por todos los copropietarios, arrendatarios, ocupantes, tenedores a cualquier título, sean estos 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

vehículos y área común de piscina y equipos. La estructura del edificio es de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre una losa de cimentación a la profundidad recomendada por el estudio de suelos. Las paredes son de bloque alivianado de cemento. Los pisos están nivelados y revestidos de porcelanato nacional e importado. Tiene dos ascensores marca Mitsubishi con capacidad para ocho personas cada uno. Las instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y fuerza de 110V, cableado para teléfono y TV. Cuenta con una plania de emergencia. Tiene un sistema hidroneumático importado. El edificio cuenta con un sistema de seguridad y combate contra incendios que incluye una red de agua a presión, cajetines con mangueras y extintores por piso, sprinklers en las áreas de estacionamientos del sótano y planta baja, lámparas de emergencia y detectores de humo en los corredores. Además tiene una infraestructura de alarmas contra incendio. La fachada es de Mampostería de ladrillo visto y ventanas de aluminio y vidrio. La cubierta es de hormigón armado.

CAPÍTULO II.- DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

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

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

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

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

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

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

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

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

EDIFICIO ARRECIFE

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

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

Art. 11.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Son obligaciones de los propietarios 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 afectan a los bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;
- c) Mantener en cualquier caso en las mejores condiciones de 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 el 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 el 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, a vivienda, así como también lo 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 afectan el uso o la salubridad del Edificio;
- d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- f) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el 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, lobby, cuartos de

EDIFICIO ARRECIFE

equipos de ascensores, cuartos de bombas, terrazas de aire acondicionado, circulación de subsuelos, y áreas verdes.

Art. 14.- DERECHOS INSEPARABLES.- La copropiedad, uso y goce sobre los bienes comunes son proporcionales e inseparables 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 una del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen el derecho de dominio, el Administrador podrá proceder a su inmediata realización sin esperar la autorización de la Asamblea de Copropietarios.

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

Art. 18.- PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS Y USUARIOS.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, y, en general, a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del "Edificio 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 sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del inmueble, quedando facultado el Presidente y/o el Administrador para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones se la realizará de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno;
- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o 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;

EDIFICIO: ANEXOS

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

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, en conjunto 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

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

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

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

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

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

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

EDIFICIO ARRECIFE

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

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

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

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

CAPITULO VI.- DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO

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

Art. 31.- DE LA ADMINISTRACION DE LOS BIENES COMUNES.- La Administración de los bienes comunes estará a cargo de 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 empujados del condominio, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de ascensores, mantenimiento de jardines y áreas comunes, mantenimiento de equipos, útiles de limpieza, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustibles para equipos del condominio y su seguro.

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

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

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

EDIFICIO ARRECIFE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 41.- SESIONES.- La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán una vez por año calendario, y dentro de los tres primeros meses

ANEXO ANEJO

de cada año. Las sesiones extraordinarias se realizarán cuando fueren 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 convocara, convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden hacerlo con el respaldo de por lo menos el 50% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

La convocatoria se efectuará mediante documento escrito, por escrito o por correo, 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 60% de copropietarios con derecho a voto.

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

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

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

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, situado en condominio o declarado en propiedad horizontal.

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

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

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 uno de sus miembros elegido para dicho efecto. Si la ausencia es definitiva, la Asamblea de Copropietarios designará su reemplazo. Actuará como Secretario del Directorio General, el Secretario de la Asamblea de Copropietarios, quien tiene solamente voz y no voto.

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

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

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 de que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de miembros que asistan.

Art. 57.- **REPRESENTACION.**- A las reuniones del Directorio General asistirán su Presidente, sus miembros y el Secretario del mismo. De ser el caso, el Directorio General podrá invitar a una o varias personas para tratar específicamente el asunto inherente y puntualizado en la convocatoria. El Directorio podrá solicitar 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

- b) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la proforma del presupuesto anual de gastos del edificio; la que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán;
- c) Preparar y 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 asignan la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

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

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

- a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda;
- b) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea del caso, dirimir la votación ejerciendo el mismo;
- c) En caso de falta o impedimento temporal del Administrador, designará provisionalmente su 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.

EDIFICIO ARRECIFE

ART. 66. **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 a armónica relación de los copropietarios;
- e) Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes, en forma personal o por medio de su representante personal y pacuñaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarse, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este reglamento interno;
- f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que hubiere 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. Asimismo, 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

- podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;
- m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
 - n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
 - o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;
 - p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos 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 ejercen derechos de uso o de dominio;
 - x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y el presente reglamento interno, así como las resoluciones de los Órganos de Administración del Edificio.

Art. 66.- REPRESENTACION LEGAL.- La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio 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.

CAPÍTULO IX. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Art. 55.- Cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del Edificio, podrá ser sometida a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se vendrá 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, plasmados en el Registro Oficial No. 146 del 4 de septiembre de 1997, salvo disposición legal en contrario.

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

~~Manuel ROSAS Rodríguez~~

~~RESPONSABLE TECNICO~~

REC. PROF. 01-13-253

**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:

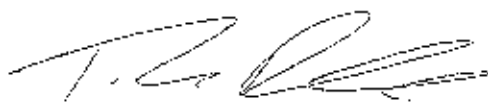
Los socios manifiestan que es de su interés se celebren también acuerdos con otros sectores inmobiliarios del país, a fin de promocionar, comercializar y negociar los departamentos del Edificio

Arrecho, 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.

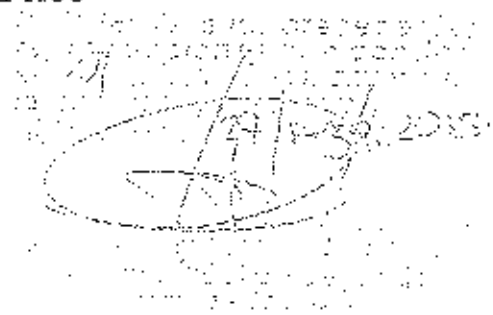
Se termina la reunión a la 12:55 del día diez de febrero del año dos mil quince.



Thomas Alexander Davison
Presidente de la Junta



Susana Mabel Marcillo
Secretaria Ad Hoc



1/2/2015 9:11

CÓDIGO CATASTRAL	Area	AVALUO COMERCIAL	DIRECCIÓN	AÑO	CONTROL	TÍTULO N°
1-08-04-10-000	980,00	\$ 5.589.574,84	AVEFRAGATA LOT. PEDRO BALDA BARRIO UMIRA	2015	138432	328159
IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS						
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL		C.C. / R.U.C.	CONCEPTO	VALOR PARCIAL	REBAJAS(-) RECARGOS(+)	VALOR A PAGAR
INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MANTA PROPIETES S.C.C.		1391789527001	Costa Judicial			
1/2/2015 12:00 ZIVICRA MERA MARIA JOSE			IMPUESTO FISCAL	\$ 5.012,70	(\$ 351,27)	\$ 4.661,43
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY			Impuestos por Mera			
			MEJORAS 2011	\$ 77,59	(\$ 31,04)	\$ 46,55
			MEJORAS 2012	\$ 25,94	(\$ 10,54)	\$ 15,40
			MEJORAS 2013	\$ 405,60	(\$ 202,24)	\$ 203,36
			MEJORAS 2014	\$ 660,80	(\$ 224,32)	\$ 436,48
			MEJORAS HASTA 2010	\$ 320,80	(\$ 128,24)	\$ 192,56
			TASA DE SEGURIDAD	\$ 3.515,31		\$ 3.515,31
			TOTAL A PAGAR			\$ 8.930,58
			VALOR PAGADO			\$ 8.930,58
			SALDO			\$ 0,00

SRI
...the force bias of people

152 1727 497364

[illegible]

NO. ESTADAL/GOVERNATO	001	ESTADO	ASIENTO	CAPO	FEA. 08/03/02, 20:00H.
NOME DO GOVERNADOR:					FOR. 000000.
OUTROS NOMES/ALTERNATIVAS:					FEA. 000000.

CONSTRUCCION DE EDIFICIOS COMPLETOS O PARTES DE EDIFICIOS, AMPLIACIONES, REFORMAS Y MODIFICACIONES PARA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES RAJGIEROS, ACTUACIONES DE ADMINISTRACION DE BIENES RAJGIEROS, CONSTRUCCION DE VIVIENDAS, VENTA O ALQUILER Y EXPLOTACION DE MATERIALES DE CONSTRUCCION.

2017年12月27日

Financiado por: MINAMBO Comité Cívico Puntarenas; MINITA (Mujeres Organizadas); UNAMIZAGUÁN PERÚ; BALDA Serrano; ANACERASO; Lator
14400 ROYAL SUMMIT, San José, Costa Rica, AM, 27 de febrero; FRENTE A LA URBANIDAD DE CHBIA Oficina de Estudios de
Gestión Urbana: 069070401 Email: gestionurbana@chbia.com

7724

SUBCOMITTEE ON SPENDING AND INVESTMENT

1. *Journal of the American Medical Association*, 1997; 277: 1039-1043.

...the

TABLE 1. *Summary of the 1996-1997 and 1997-1998 salmon and steelhead harvests in the Columbia River, Washington, Oregon, and Idaho*

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

Ingeniero
Jorge Rosas
Ciudad

De mi consideración:

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

Atentamente,

S.E. Patricia González López
SECRETARIA MUNICIPAL

Maria M.



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

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 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 291, 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; Avales 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

Resolución del GADMC-Manta de 15 de mayo de 2017

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 Cobaña, 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 Notaria 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

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 +0,72m; 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.

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:	960.00m ²
◦ TOTAL DE CONSTRUCCION:	7.798,97m ²
◦ TOTAL DE ÁREA COMUN:	1.777,63m ²
◦ ÁREA NETA VENDIBLE	6.021,34m ²

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

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 Fragatas 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 h) 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 Fragatas 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 Zumbano Cedeño
ALCALDE DEL GAD-MANTA

PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO ARRECIFE

Manta, 05 de Mayo del 2015.

CERTIFICADO DE EXPENSAS

Por medio de la presente tengo a bien certificar que la COMPAÑIA MANTA PROPERTIES, es propietaria del departamento D-7, garaje #2 y y la bodega #2 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 COMPAÑIA MANTA PROPERTIES puede dar uso al siguiente documento según sus intereses.

Atentamente,



Sra. Rosa Cárdenas
FIRMA AUTORIZADA
ADMINISTRADORA
EDIFICIO "ARRECIFE"

SECRETARIA DE JUSTICIA
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE
PUERTO RICO

CONTESTACION A LA DEMANDA DE RECONOCIMIENTO DE LA
CONDICION DE VICTIMO A LA CARGA, AL QUE ME
REFERO Y A FAVOR DE LA PARTE DEMANDADA, CONFIERO
SEGURO TESTIMONIO ENTREGADO EL ALAGO DIA DE SU
OCCURRENCIA - TUESTRAS 13.05.2012. CONFES-7