

# EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Av. Malecón y Calle 20 - Mall del Pacífico

Telf: 053 702602

www.registropmanta.gob.ec

## Razón de Inscripción

**Periodo: 2020**

**Número de Inscripción: 1578**

**Número de Repertorio: 3341**

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP, certifica que en esta fecha se inscribió(eron) el (los) siguiente(s) acto(s):

1.- Con fecha Veinte y nueve de Octubre de Dos Mil Veinte queda inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 1578 celebrado entre :

| Nro. Cédula   | Nombres y Apellidos             | Papel que desempeña |
|---------------|---------------------------------|---------------------|
| 0931718373    | NIKOO FARHANG                   | COMPRADOR           |
| 1792433622001 | FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A | VENDEDOR            |

Que se refiere al (los) siguiente(s) bien(es):

| Tipo Bien       | Código Catastral | Número Ficha | Acto        |
|-----------------|------------------|--------------|-------------|
| ESTACIONAMIENTO | 1161113052       | 52414        | COMPRAVENTA |
| DEPARTAMENTO    | 1161113123       | 52448        | COMPRAVENTA |

### Observaciones:

Libro : COMPRA VENTA

Acto : COMPRAVENTA

Fecha : 29-oct./2020

Usuario: maira\_saltos

Revision / Inscripción por: MAIRA SALTOS MENDOZA



Firmado electrónicamente por:  
GEORGE BETHSABE  
MOREIRA MENDOZA

**DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA**  
Registrador de la Propiedad

MANTA, jueves, 29 de octubre de 2020



F5C9H6Z9M6KVFWU



Factura: 002-003-000019458



20201308006P02258



NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

| Escritura N°:                 | 20201308006P02258               |                          |                        |                    |              |               |                            |
|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|--------------|---------------|----------------------------|
| <b>ACTO O CONTRATO:</b>       |                                 |                          |                        |                    |              |               |                            |
| COMPRAVENTA                   |                                 |                          |                        |                    |              |               |                            |
| FECHA DE OTORGAMIENTO:        | 23 DE OCTUBRE DEL 2020, (14:48) |                          |                        |                    |              |               |                            |
| <b>OTORGANTES</b>             |                                 |                          |                        |                    |              |               |                            |
| <b>OTORGADO POR</b>           |                                 |                          |                        |                    |              |               |                            |
| Persona                       | Nombres/Razón social            | Tipo interviniente       | Documento de identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad       | Persona que le representa  |
| Jurídica                      | FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A | REPRESENTADO POR         | RUC                    | 1792433622001      | ECUATORIANA  | VENDEDOR(A)   | DARIO ESTEBAN FIALLO REYES |
| <b>A FAVOR DE</b>             |                                 |                          |                        |                    |              |               |                            |
| Persona                       | Nombres/Razón social            | Tipo interviniente       | Documento de identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad       | Persona que representa     |
| Natural                       | FARHANG NIKOO                   | POR SUS PROPIOS DERECHOS | CEDULA                 | 0931718373         | CANADIENSE   | COMPRADOR (A) |                            |
| <b>UBICACIÓN</b>              |                                 |                          |                        |                    |              |               |                            |
| Provincia                     |                                 | Cantón                   |                        |                    | Parroquia    |               |                            |
| MANABI                        |                                 | MANTA                    |                        |                    | MANTA        |               |                            |
| <b>DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:</b> |                                 |                          |                        |                    |              |               |                            |
| <b>OBJETO/OBSERVACIONES:</b>  |                                 |                          |                        |                    |              |               |                            |
| CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:  | 92789.36                        |                          |                        |                    |              |               |                            |

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
| <b>CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPoren A LA ESCRITURA PÚBLICA</b> |                                 |
| ESCRITURA N°:  | 20201308006P02258               |
| FECHA DE OTORGAMIENTO:   | 23 DE OCTUBRE DEL 2020, (14:48) |
| PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:  | www.portalciudadano.gob.ec      |
| PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 2:  | www.registropmanta.gob.ec       |
| OBSERVACIÓN:   |                                 |

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN MANTA







# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 ...RIO

2 **ESCRITURA NÚMERO: 20201308006P02258**

3 **FACTURA NÚMERO: 002-003-000019458**

4 **CONTRATO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA**

5 **OTORGA: LA COMPAÑÍA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A. -**

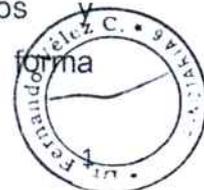
6 **A FAVOR: NIKOO FARHANG. -**

7 **CUANTÍA: \$ 92,789.36**

8 **DI 2 COPIAS**

9 **//PZM//**

10 En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del Cantón Manta, Provincia de  
11 Manabí, República del Ecuador, el día de hoy **VEINTITRÉS DE OCTUBRE DEL**  
12 **DOS MIL VEINTE**, ante mí **DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS,**  
13 **NOTARIO PUBLICO SEXTO DEL CANTÓN MANTA**, comparecen y declaran, por  
14 una parte, en calidad de "VENDEDORA", la Compañía **FABRICA ECUATORIANA**  
15 **ECUAVAU S.A.**, debidamente representada por su Gerente General señor **DARIO**  
16 **ESTEBAN FIALLO REYES**, según consta del nombramiento cuya copia  
17 debidamente certificada se adjunta, quien declara ser ecuatoriano, de cuarenta y  
18 dos años, de ocupación Empleado Privado, domiciliado en el Edificio Poseidón del  
19 cantón Manta, con número de teléfono 0997197649, correo  
20 [gerencia.general@hotelposeidon-manta.com](mailto:gerencia.general@hotelposeidon-manta.com); y por otra parte, en calidad de  
21 "COMPRADOR", El señor **NIKOO FARHANG**, de estado civil soltero, por sus  
22 propios y personales derechos, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme  
23 exhibido su cédula de ciudadanía cuya copia fotostática debidamente  
24 certificada por mí, agrego a esta escritura.- El Compareciente es de  
25 nacionalidad canadiense, mayor de edad de sesenta y tres años, domiciliado en  
26 el Edificio Poseidon de esta ciudad de Manta, teléfono 0998831252.- Advertidos  
27 que fueron los comparecientes por mí, la Notaria de los efectos y  
28 resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma



1 aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento esta  
2 escritura de **COMPRAVENTA**, sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni  
3 promesa o seducción, autorizándome de conformidad con el artículo setenta y  
4 cinco, de la ley Orgánica de Gestión de Identidad y Datos Civiles a la  
5 Obtención de su información en el Registro Personal Único cuyo custodio es la  
6 Dirección General de Registro Civil, Identificación Cedulación a través del convenio  
7 suscrito con esta notaría, que se agregara como documento habilitante, me  
8 pidieron que eleve a escritura pública el texto de la minuta, cuyo tenor  
9 literario es como sigue: **SEÑOR NOTARIO.-** En el Registro de escrituras  
10 Públicas a su cargo, sírvase incorporar una en la que conste un contrato de  
11 **COMPRAVENTA**, contenido en las siguientes cláusulas: **PRIMERA:**  
12 **INTERVINIENTES.** - Intervienen al otorgamiento y suscripción del presente contrato,  
13 por una parte, la Compañía , **FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A.**,  
14 debidamente representada por su Gerente General señor **DARIO ESTEBAN FIALLO**  
15 **REYES**, según consta del nombramiento cuya copia debidamente certificada se  
16 adjunta, a quien en lo posterior denominaremos **LA VENDEDORA**, y, por otra  
17 parte, El señor **NIKOO FARHANG**, por sus propios y personales derechos, a  
18 quien denominaremos **EI COMPRADOR.** **SEGUNDA: ANTECEDENTES.** -  
19 Declaran la Compañía vendedora a través de su representante, que dueña y  
20 propietaria de tres lotes de terrenos unificados, ubicados en el Sector  
21 **Barbasquillo** de la parroquia y cantón **Manta**, el mismo que lo adquirió  
22 mediante Escritura Pública de Aumento de Capital y Transferencia  
23 de dominio, que hiciera la Sociedad Civil y Comercial **Manta**  
24 **Business Company S.C.C.**, celebrada en la Notaria Publica  
25 **Primera** del cantón **Manta**, el once de julio del año dos mil catorce,  
26 debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón **Manta**,  
27 el veintitrés de julio del año dos mil catorce; **Dos.-** Con fecha siete de  
28 agosto del año dos mil catorce, se encuentra inscrita la Escritura Pública



# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 de Hipoteca Abierta a favor de la Corporación Financiera Nacional, celebrada  
2 en la Notaria Pública Sexta del cantón Quito, el veintiocho de julio del  
3 año dos mil catorce; **Tres.**-Con fecha veintiuno de agosto del año dos  
4 mil catorce, se encuentra inscrita la Negativa de la Escritura Pública de  
5 Convenio de Reserva y Promesa de Compraventa, celebrada en la Notaria  
6 Pública Cuarta del cantón Manta, el diecisiete de julio del año dos mil  
7 catorce; **Cuatro.**- Con fecha trece de mayo del año dos mil quince, se  
8 encuentra inscrita la Declaratoria de Propiedad Horizontal y Planos del  
9 Edificio denominado "POSEIDÓN", celebrada en la Notaria Pública Cuarta  
10 del cantón Manta, el ocho de mayo del año dos mil quince; **Cinco.**-Con  
11 fecha siete de agosto del año dos mil quince, se encuentra inscrita la  
12 Escritura Pública de Cancelación Parcial de Hipoteca Abierta, celebrada en  
13 la Notaria Pública Sexagésima Octava del cantón Quito, el veintinueve de  
14 julio del año dos mil quince; y, **Seis.**-El departamento 304; y, estacionamiento  
15 73-74 materia de este contrato se encuentran libre de todo gravamen. Predio  
16 que a la presente fecha se encuentra libre de gravamen- **TERCERA:**  
17 **COMPRAVENTA.** - Con los antecedentes expuestos y mediante el presente contrato,  
18 **LA COMPAÑÍA VENDEDORA** a través de su representante legal, dan en venta real  
19 y enajenación perpetua en favor del COMPRADOR señor **NIKOO FARHANG**, quien  
20 compra, adquiere, recibe y acepta para sí, el bien inmueble descrito e individualizado  
21 en la cláusula segunda de los antecedentes, bien inmueble ubicado en el Edificio  
22 denominado POSEIDÓN, en el Sector Barbasquillo de la Parroquia y cantón Manta,  
23 Provincia de Manabí, descrito de la siguiente manera: el cien por ciento del  
24 DEPARTAMENTO 304 (108,64 m<sup>2</sup>) DEL EDIFICIO POSEIDON ubicado en el sitio  
25 denominado La Silla, sector Barbasquillo de la Parroquia y Cantón Manta. Compuesto  
26 de: habitación máster con baño privado, habitación 1, cocina, comedor, sala y baño  
27 general. Por Arriba: lindera con departamento 404 del tercer piso alto nivel +10.50;  
28 Por Abajo: lindera con departamento 204 del primer piso alto nivel +4,50m. Por el



1 Norte: lindera con departamento 302 en 5,72m; Por el Sur: lindera con habitación 306  
2 en 6,72m; Por el Este: partiendo del vértice Sur hacia el Norte en 0,06m, luego gira  
3 hacia el Este en 0,30m, luego gira hacia el Norte en 8,62m, luego gira hacia el Oeste  
4 en 0,30m desde este punto gira hacia el Norte en 1,70m, luego gira hacia el Oeste en  
5 0,45m desde este punto gira hacia el Norte en 0,75m, luego gira hacia el Este en  
6 0,75m desde este punto gira hacia el Norte en 4,90m y lindera en todas sus  
7 extensiones con área común; Por el Oeste: partiendo del vértice Sur hacia el Norte en  
8 7,18m, luego gira hacia el Oeste en 0,31m desde este punto gira hacia el Norte en  
9 5,35m, luego gira hacia el Este en 1,61m desde este punto gira hacia el Norte en  
10 3,50m y lindera en todas sus extensiones con vacío hacia área común. Área Neta:  
11 108,64 m<sup>2</sup>; Alícuota: 0,0068 %; Área de terreno; 21,38 m<sup>2</sup>; Área Común; 32,40 m<sup>2</sup>;  
12 Área Total; 141,04 m<sup>2</sup>.- el cincuenta por ciento del ESTACIONAMIENTO 73-74 (22,50  
13 m<sup>2</sup>) DEL EDIFICIO POSEIDÓN ubicado en el sitio denominado La Silla, sector  
14 Barbasquillo de la Parroquia y Cantón Manta, con los siguientes linderos y medidas.  
15 Por Arriba: lindera con estacionamientos 23-24 de subsuelo 1 nivel -1,50m. Por Abajo:  
16 lindera con estacionamientos 124-125 de subsuelo 3 nivel -7,50m. Por el Norte: lindera  
17 con área común en 2,50m. Por el Sur: lindera con área común en 2,50m. Por el Este:  
18 lindera con estacionamientos 71-72 en 9,00m. Por el Oeste: lindera con área común  
19 en 9,00m. Área Neta: 22,50m<sup>2</sup>; Alícuota: 0,0014%; Área de Terreno: 4,43m<sup>2</sup>; Área  
20 Común: 6,71m<sup>2</sup>; Área Total: 29,21m<sup>2</sup>.. **CUARTA: PRECIO.** - El precio de la presente  
21 compraventa pactada de mutuo acuerdo por los contratantes es de **NOVENTA Y DOS**  
22 **MIL SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE DOLARES CON 36/100.** Valor que los  
23 Vendedores en este instrumento declaran haberlos recibido mediante transferencia  
24 bancaria hace mas de cinco años, a su entera satisfacción de parte del comprador,  
25 quien no pudo hacer las escrituras de compra venta por encontrarse fuera del país.  
26 **QUINTA: LICITUD DE FONDOS:** EL COMPRADOR declara bajo  
27 juramento que los valores en numerario que se han utilizado para  
28 la presente negociación tienen origen de su actividad comercial,

**COMPROBANTE DE PAGO**



OBSERVACIÓN  
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA

CÓDIGO CATASTRAL  
1-18-11-12-123

VENDEDOR  
C.C. / R.U.C. NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DIRECCIÓN  
1792433822001 CIA. FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU EDIFICIO POSEIDON SEGUNDO PISO ALTO DPTO 304(108,64M2)

ADQUIERE  
C.C. / R.U.C. NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DIRECCIÓN  
0931718373 NIKOO FARHANG S/N

Fecha de pago: 2020-10-20 11:02:21 - VIVIANA MONSERRATE VERA CORNEJO  
Saldo sujeto a variación por regulaciones de ley



Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec> opción validar documentos digitales o leyendo el código QR





**COMPROBANTE DE PAGO**

Nº 361182

OBSERVACIÓN  
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubioada en MANTA de la parroquia MANTA

CÓDIGO CATASTRAL 1-16-11-12-123  
ÁREA 21.38  
AVALUO 89095.88  
CONTROL 890740  
TÍTULO N° 361182



| C.C. / R.U.C. | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL                 | DIRECCIÓN  | CONCEPTO                        | UTILIDADES    | VALOR A PAGAR |
|---------------|---------------------------------------|--|---------------------------------|---------------|---------------|
| 1792439822001 | CIA. FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A. | EDIFICIO POSEIDON SEGUNDO PISO ALTO DPTO 304(108,84M2) | GASTOS ADMINISTRATIVOS          |               | 1.00          |
|               |                                       |  | IMPUESTO PRINCIPAL COMPRA-VENTA |               | 110.92        |
|               |                                       |  |                                 | TOTAL A PAGAR | \$ 111.92     |
|               |                                       |  |                                 | VALOR PAGADO  | \$ 111.92     |
|               |                                       |  |                                 | SALDO         | \$ 0.00       |

Fecha de pago: 2020-10-20 11:13:30 - CAJERO VIRTUAL-PAYPHONE  
Saldo sujeto a variación por regulaciones de ley

Código Seguro de Verificación (CSV)



T271021635

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec> opción validar documentos digitales, o leyendo el código QR





**COMPROBANTE DE PAGO**

N° 388575

**OBSERVACIÓN**  
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DEL 50% CON LA CUANTIA DE \$8893.68 ublocada en MANTA de la parroquia MANTA

|                         |             |               |                |                  |
|-------------------------|-------------|---------------|----------------|------------------|
| <b>CÓDIGO CATASTRAL</b> | <b>ÁREA</b> | <b>AVALUO</b> | <b>CONTROL</b> | <b>TÍTULO N°</b> |
| 1-16-11-13-052          | 4.43        | 13387.37      | 690724         | 388575           |

| VENDEDOR      |                                      | DIRECCIÓN  |
|---------------|--------------------------------------|--|
| C.C. / R.U.C. | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL                |  |
| 1792432822001 | CIA.FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A. | EDIFICIO POSEIDON SUBSUELO 2 ESTACIONAMIENTOS 73-74(22,80M2) |

| ADQUIERE      |                       | DIRECCIÓN |
|---------------|-----------------------|-----------|
| C.C. / R.U.C. | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL |           |
| 0931718373    | NIKOO FARHANG         | S/N       |

| CONCEPTO                           | VALOR A PAGAR   |
|------------------------------------|-----------------|
| IMPUESTO PRINCIPAL                 | 68.93           |
| JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL | 20.08           |
| <b>TOTAL A PAGAR</b>               | <b>\$ 87.01</b> |
| <b>VALOR PAGADO</b>                | <b>\$ 87.01</b> |
| <b>SALDO</b>                       | <b>\$ 0.00</b>  |



Fecha de pago: 2020-10-20 11:01:38 - VIVIANA MONSERRATE VERA CORNEJO  
Saldo sujeto a variación por regulaciones de ley



Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec> opción validar documentos digitales o leyendo el código QR





**COMPROBANTE DE PAGO**



|  |   |   |  |                     |                           |                                  |                            |
|--|---|---|--|---------------------|---------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| <b>OBSERVACIÓN</b><br>Una escritura pública de: COMPRA VENTA DEL 50% SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA |   |   | <b>CÓDIGO CATASTRAL</b><br>1-18-11-13-052                        | <b>ÁREA</b><br>4.43 | <b>AVALUO</b><br>13387.37 | <b>CONTROL</b><br>690739         | <b>TÍTULO N°</b><br>361181 |
| <b>C.C. / R.U.C.</b><br>1792433622001  | <b>VENDEDOR</b><br>NOMBRE O RAZÓN SOCIAL<br>CIA. FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A. | <b>DIRECCIÓN</b><br>EDIFICIO POSEIDON SUBSUELO 2<br>ESTACIONAMIENTOS 73-74(22,50M2) | <b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b><br>IMPUESTO PRINCIPAL COMPRA-VENTA | <b>CONCEPTO</b>     | <b>UTILIDADES</b>         | <b>VALOR A PAGAR</b>             |                            |
| <b>C.C. / R.U.C.</b><br>0031718973   | <b>ADQUIERE</b><br>NOMBRE O RAZÓN SOCIAL<br>NIKOO FARHANG                         | <b>DIRECCIÓN</b><br>S/N   |  |                     |                           | <b>TOTAL A PAGAR</b><br>\$ 16.50 | 1.00                       |
|  |   |   |  |                     |                           | <b>VALOR PAGADO</b><br>\$ 16.50  |                            |
|  |   |   |  |                     |                           | <b>SALDO</b><br>\$ 0.00          |                            |

Fecha de pago: 2020-10-20 11:13:29 - CAJERO VIRTUAL-PAYPHONE  
Saldo sujeto a variación por regulaciones de ley



Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalcidudano.manta.gob.ec> opción validar documentos digitales o leyendo el código QR





N° 102020-022294

Manta, martes 20 octubre 2020

**CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE  
COMPRA VENTA****LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 1-16-11-13-123 perteneciente a CIA.FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A. . con C.C. 1792433622001 ubicada en EDIFICIO POSEIDON SEGUNDO PISO ALTO DPTO.304(108,64M2) BARRIO BARBASQUILLO PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$86,095.68 OCHENTA Y SEIS MIL NOVENTA Y CINCO DÓLARES 68/100.

Tesorería Municipal  
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de treinta días a partir de la fecha emitida.  
Fecha de expiración: jueves 19 noviembre 2020*

Código Seguro de Verificación (CSV)



1225230EBI291

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalcidudano.manta.gob.ec>  
opción validar documentos digitales o leyendo el código QR





N° 102020-022295

Manta, martes 20 octubre 2020

**CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE  
COMPRVENTA DEL 50 %****LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 1-16-11-13-052 perteneciente a CIA.FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A. . con C.C. 1792433622001 ubicada en EDIFICIO POSEIDON SUBSUELO 2 ESTACIONAMIENTOS 73-74(22,50M2) BARRIO BARBASQUILLO PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$13,387.37 TRECE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE DÓLARES 37/100.

Tesorería Municipal  
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de treinta días a partir de la fecha emitida.*  
**Fecha de expiración: jueves 19 noviembre 2020**

Código Seguro de Verificación (CSV)



122524FIENDXH

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec>  
opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



2611 558 - 2611 471 - 2611 479



portalciudadano@manta.gob.ec



Calle 9 y Avenida 4ta



www.manta.gob.ec





**DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES  
CERTIFICADO DE AVALÚO**



N° 102020-022129

N° ELECTRÓNICO : 207280

Fecha: 2020-10-16

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

**DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL**

El predio de la clave: 1-16-11-13-052

Ubicado en: EDIFICIO POSEIDON SUBSUELO 2 ESTACIONAMIENTOS 73-74(22,50M2)

**ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA**

Área Neta: 22.5 m<sup>2</sup>  
Área Comunal: 6.71 m<sup>2</sup>  
Área Terreo: 4.43 m<sup>2</sup>

**PROPIETARIOS**

| Documento     | Propietario                            |
|---------------|--|
| 1792433622001 | CIA.FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A.-. |

**CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:**

TERRENO: 2,170.70

CONSTRUCCIÓN: 11,216.67

AVALÚO TOTAL: 13,387.37

SON: TRECE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE DÓLARES 37/100

El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite y a inspección en el lugar que indica el solicitante; por lo cual salvamos error u omisión, eximiendo de responsabilidad al certificante, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes.

"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 20 de diciembre del año 2019, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2020 – 2021".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos  
Municipales

Este documento tiene una validez de 6 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: viernes 16 abril 2021

Código Seguro de Verificación (CSV)



122324FLW6FMM

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec> opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



Fecha de generación de documento: 2020-10-16 10:19:12

2611 558 - 2611 471 - 2611 479



portalciudadano@manta.gob.ec

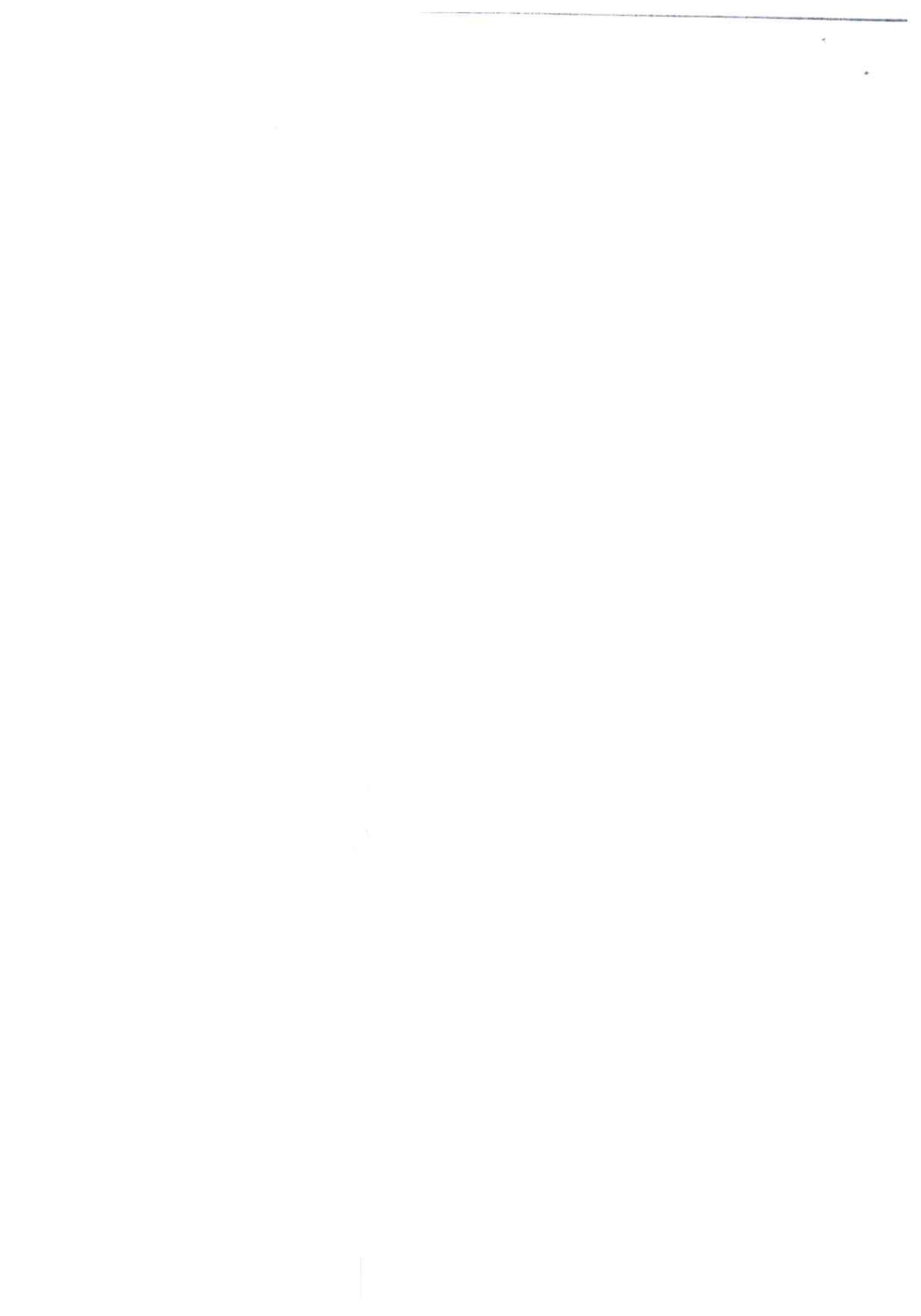


Calle 9 y Avenida 4ta



www.manta.gob.ec





**DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES**  
**CERTIFICADO DE AVALÚO**

N° 102020-022121

N° ELECTRÓNICO : 207274

**Fecha:** 2020-10-16

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

**DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL**

El predio de la clave: 1-16-11-13-123

Ubicado en: EDIFICIO POSEIDON SEGUNDO PISO ALTO DPTO.304(108,64M2)

**ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA**Área Neta: 108.64 m<sup>2</sup>Área Comunal: 32.4 m<sup>2</sup>Área Terreo: 21.38 m<sup>2</sup>**PROPIETARIOS**

| Documento     | Propietario                            |
|---------------|--|
| 1792433622001 | CIA.FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A.-. |

**CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:**

TERRENO: 10,476.20

CONSTRUCCIÓN: 75,619.48

AVALÚO TOTAL: 86,095.68

SON: OCHENTA Y SEIS MIL NOVENTA Y CINCO DÓLARES 68/100

El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite y a inspección en el lugar que indica el solicitante; por lo cual salvamos error u omisión, eximiendo de responsabilidad al certificante, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes.

"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 20 de diciembre del año 2019, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2020 - 2021".

Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos  
Municipales

Este documento tiene una validez de 6 meses a partir de la fecha emitida

**Fecha de expiración: viernes 16 abril 2021**

Código Seguro de Verificación (CSV)



122316VB6YM19

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec>  
opción validar documentos digitales o leyendo el código QR

**Fecha de generación de documento: 2020-10-16 10:19:38**

2611 558 - 2611 471 - 2611 479

[portalciudadano@manta.gob.ec](mailto:portalciudadano@manta.gob.ec)

Calle 9 y Avenida 4ta

[www.manta.gob.ec](http://www.manta.gob.ec)





N° 102020-022348

Manta, miércoles 21 octubre 2020

**LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA**

**CERTIFICADO DE SOLVENCIA PROVISIONAL**

A petición del ciudadano y/o empresa **CERTIFICA QUE:** Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales a nombre de **FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A** con número de identificación **1792433622001**, se establece que **NO MANTIENE DEUDA** en la Municipalidad del Cantón Manta a la(s) siguiente(s) clave(s) catastral(es):

1-16-11-13-123



Tesorería Municipal  
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 2 meses a partir de la fecha emitida.  
Fecha de expiración: lunes 21 diciembre 2020*

Código Seguro de Verificación (CSV)



1225771G4AZ1M

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec>  
opción validar documentos digitales o leyendo el código QR







Ficha Registral-Bien Inmueble

52414

**Certificado de Solvencia**



Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-20008428  
Certifico hasta el día 2020-10-11:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Fecha de Apertura: sábado, 01 agosto 2015

Información Municipal:

Dirección del Bien: EDIFICIO POSEIDON ubicado en el sitio denominado La Silla, sector Barbasquillo

Tipo de Predio: ESTACIONAMIENTO

Parroquia: MANTA

**LINDEROS REGISTRALES:** ESTACIONAMIENTO 73-74 (22,50 m2) DEL EDIFICIO POSEIDON ubicado en el sitio denominado La Silla, sector Barbasquillo de la Parroquia y Cantón Manta, con los siguientes linderos y medidas.

Por Arriba: lindera con estacionamientos 23-24 de subsuelo 1 nivel -1,50m.

Por Abajo: lindera con estacionamientos 124-125 de subsuelo 3 nivel -7,50m.

Por el Norte: lindera con área común en 2,50m.

Por el Sur: lindera con área común en 2,50m.

Por el Este: lindera con estacionamientos 71-72 en 9,00m.

Por el Oeste: lindera con área común en 9,00m.

Área Neta: 22,50m2; Alícuota: 0,0014%; Área de Terreno: 4,43m2; Área Común: 6,71m2; Área Total: 29,21m2.

**SOLVENCIA:** EL ESTACIONAMIENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

| Libro                    | Acto                                    | Número y Fecha de Inscripción   | Folio Inicial | Folio Final |
|--------------------------|---|---------------------------------|---------------|-------------|
| COMPRA VENTA             | COMPRAVENTA                             | 2188 jueves, 13 septiembre 2007 | 29890         | 29899       |
| COMPRA VENTA             | PROTOCOLIZACIÓN DE ADJUDICACIÓN         | 2745 lunes, 03 octubre 2011     | 47272         | 47307       |
| COMPRA VENTA             | UNIFICACIÓN Y FORMACIÓN DE SOLAR        | 979 lunes, 16 abril 2012        | 19071         | 19084       |
| COMPRA VENTA             | AUMENTO DE CAPITAL                      | 3161 miércoles, 23 julio 2014   | 61568         | 61585       |
| HIPOTECAS Y GRAVÁMENES   | HIPOTECA ABIERTA                        | 1101 jueves, 07 agosto 2014     | 22056         | 22082       |
| NEGATIVAS                | PROMESA COMPRAVENTA                     | 28 jueves, 21 agosto 2014       | 1             | 1           |
| PLANOS                   | PLANOS                                  | 11 miércoles, 13 mayo 2015      | 158           | 181         |
| PROPIEDADES HORIZONTALES | PROPIEDAD HORIZONTAL                    | 10 miércoles, 13 mayo 2015      | 892           | 1040        |
| HIPOTECAS Y GRAVÁMENES   | CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA | 1053 viernes, 07 agosto 2015    | 22920         | 23531       |

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 9 ] COMPRA VENTA

Inscrito el: jueves, 13 septiembre 2007

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 08 agosto 2007

Número de Inscripción : 2188

Número de Repertorio: 4433

Folio Inicial: 29890

Folio Final : 29899



**Fecha Resolución:**

**a.-Observaciones:**

La Compradora, la Sociedad Civil y Comercial "Manta Business Company" S.C.C., representada por el Sr. Charles Michael Miller, de la expresada entidad. Compraventa relacionada con el bien inmueble ubicado en el Sitio denominado "La Silla" de la Parroquia Urbana Manta, jurisdicción del Cantón Manta, que tiene los siguientes linderos y medidas: Frente: Con la playa del Mar y 27m. Atras: Con calle pública y 33 metros. un costado: Con propiedad del Sr. David Lothian Wilson y 86 metros. otro costado: Con propiedad del Ing. Raúl Paladines y 66,50

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

| Calidad   | Nombres y/o Razón Social                                | Estado Civil | Ciudad |
|-----------|---|--------------|--------|
| COMPRADOR | SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL MANTA BUSINESS COMPANY S.C.C | NO DEFINIDO  | MANTA  |
| VENDEDOR  | ZAMBRANO ZAMBRANO REYNA AMELIA                          | CASADO(A)    | MANTA  |

**Registro de : COMPRA VENTA**

[2 / 9 ] COMPRA VENTA

Inscrito el: lunes, 03 octubre 2011

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 12 julio 2011

**Fecha Resolución:**

**a.-Observaciones:**

Protocolización Adjudicación Junta de Remate. Dos Áreas de talud ubicado en el Sector Barbasquillo de la Ciudad de Manta. La Adjudicación se la efectúa como cuerpo cierto. LOTE A.- tiene Norte, 17,66 m. desde este punto hacia el Noroeste con ángulo de 211.98° con 11.90 m. LOTE B. Sur: 35,52- Sociedad Civil y Comercial Manta Business Company S. C. C. Este: 50,51 m. Propiedad Municipal. Oeste: 23,16m. Propiedad Municipal Sup. 935,63 M2. LOTE B: Norte: 27,79m. Playa del mar. Sur: 17,66 m. Desde este punto hacia el Noreste con ángulo de 148.02° con 11.90 m. Lote A (talud). Oeste: 2,34 m. propiedad Municipal. Área total de 87,17 M2.

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

| Calidad       | Nombres y/o Razón Social                                     | Estado Civil | Ciudad |
|---------------|--|--------------|--------|
| ADJUDICADOR   | GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA | NO DEFINIDO  | MANTA  |
| ADJUDICATARIO | SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL MANTA BUSINESS COMPANY S.C.C.     | NO DEFINIDO  | MANTA  |

**Registro de : COMPRA VENTA**

[3 / 9 ] COMPRA VENTA

Inscrito el: lunes, 16 abril 2012

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 09 enero 2012

**Fecha Resolución:**

**a.-Observaciones:**

Contrato de Unificación de bienes inmuebles otorgada LA SOCIEDAD CIVIL y COMERCIAL MANTA BUSINESS COMPANY S.C.C., Representado por su Gerente General el Sr. Charles Michael Miller. UNIFICACIÓN.- de tres lotes de terreno Primer lote ( Lote A ) que tiene una superficie total novecientos treinta y cinco con sesenta y tres metros cuadrados. Segundo Lote ( Lote B ) que tiene una superficie total de ochenta y siete con diecisiete metros cuadrados. Tercer lote tiene una superficie total de dos mil noventa y nueve con treinta y cuatro metros cuadrados, se encuentra ubicado en el Sector Barbasquillo, de la Parroquia Urbana Manta, Jurisdicción del Cantón Manta, Provincia de Manabí. Unificar los tres lotes de terreno en un solo cuerpo cierto.

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

| Calidad     | Nombres y/o Razón Social                                | Estado Civil | Ciudad |
|-------------|---|--------------|--------|
| PROPIETARIO | SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL MANTA BUSINESS COMPANY S.C.C | NO DEFINIDO  | MANTA  |

**Registro de : COMPRA VENTA**

[4 / 9 ] COMPRA VENTA

Inscrito el: miércoles, 23 julio 2014

Número de Inscripción : 3161

Folio Inicial: 61568



Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 11 julio 2014

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL Y TRANSFERENCIA DE DOMINIO. Predio ubicado en el Sector Barbasquillo de la Parroquia Urbana del Cantón Manta, con una superficie total de Tres mil ciento veintidós metros cuadrados con catorce centímetros cuadrados.

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

Número de Repertorio: 5495

Folio Final : 61568



| Calidad   | Nombres y/o Razón Social   | Estado Civil | Ciudad |
|-----------|--|--------------|--------|
| APORTANTE | SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL MANTA BUSINESS COMPANY S.C.C                              | NO DEFINIDO  | MANTA  |
| COMPRADOR | COMPAÑIA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU SA<br>COMPAÑIA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A. | NO DEFINIDO  | QUITO  |

Registro de : **HIPOTECAS Y GRAVÁMENES**

[5 / 9 ] HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

Inscrito el: jueves, 07 agosto 2014

Número de Inscripción : 1101

Folio Inicial: 22056

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 5844

Folio Final : 22056

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 28 julio 2014

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

HIPOTECA ABIERTA sobre el inmueble que se detalla a continuación la Unificación de tres lotes de terrenos ubicados en el Sector barbasquillo de la Parroquia Urbana Manta del Cantón Manta. con una superficie total de tres mil ciento veintidós metros cuadrados con catorce centímetros cuadrados,

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

| Calidad                 | Nombres y/o Razón Social                | Estado Civil | Ciudad |
|-------------------------|---|--------------|--------|
| ACREEDOR<br>HIPOTECARIO | CORPORACION FINANCIERA NACIONAL         | NO DEFINIDO  | MANTA  |
| DEUDOR<br>HIPOTECARIO   | COMPAÑIA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU SA | NO DEFINIDO  | QUITO  |

Registro de : **NEGATIVAS**

[6 / 9 ] NEGATIVAS

Inscrito el: jueves, 21 agosto 2014

Número de Inscripción : 28

Folio Inicial: 1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 6185

Folio Final : 1

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 17 julio 2014

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

NEGATIVA DE CONVENIO DE RESERVA Y PROMESA DE COMPRAVENTA

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

| Calidad                 | Nombres y/o Razón Social                | Estado Civil | Ciudad |
|-------------------------|---|--------------|--------|
| PROMITENTE<br>COMPRADOR | COPE JUDY ANN                           | CASADO(A)    | MANTA  |
| PROMITENTE<br>COMPRADOR | COPE LYLE WAYNE                         | CASADO(A)    | MANTA  |
| PROMITENTE<br>VENDEDOR  | COMPAÑIA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU SA | NO DEFINIDO  | QUITO  |

Registro de : **PLANOS**

[7 / 9 ] PLANOS

Inscrito el: miércoles, 13 mayo 2015

Número de Inscripción : 11

Folio Inicial: 158



Nombre del Cantón: MANTA  
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA  
Cantón Notaría: MANTA  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 08 mayo 2015  
Fecha Resolución:  
a.-Observaciones:  
PLANOS del Edificio "POSEIDON"  
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Número de Repertorio: 3879      Folio Final : 158

| Calidad     | Nombres y/o Razón Social   | Estado Civil | Ciudad |
|-------------|--|--------------|--------|
| PROPIETARIO | COMPAÑIA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU SA<br>COMPAÑIA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A. | NO DEFINIDO  | QUITO  |

**Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES**

[8 / 9 ] PROPIEDADES HORIZONTALES

Inscrito el: miércoles, 13 mayo 2015

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 08 mayo 2015

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PROPIEDAD HORIZONTAL del Edificio "Poseidon". Inmueble ubicado en el Sector de Barbasquillo, Parroquia Manta del Cantón Manta, provincia de Manabí. Con una superficie total de 3.122,14 metros cuadrados.

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

Número de Inscripción : 10      Folio Inicial: 892  
Número de Repertorio: 3878      Folio Final : 892

| Calidad     | Nombres y/o Razón Social   | Estado Civil | Ciudad |
|-------------|--|--------------|--------|
| PROPIETARIO | COMPAÑIA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU SA<br>COMPAÑIA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A. | NO DEFINIDO  | QUITO  |

**Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES**

[9 / 9 ] HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

Inscrito el: viernes, 07 agosto 2015

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: SEXAGÉSIMA OCTAVA

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 29 julio 2015

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA DE VARIOS ESTACIONAMIENTOS Y DEPARTAMENTOS, ENTRE LOS CUALES SE ENCUENTRA EL DEPARTAMENTO 606, 202, EL ESTACIONAMIENTO 53-54, ESTACIONAMIENTO 57-58, LOS ESTACIONAMIENTOS 107-108, ESTACIONAMIENTOS 21-22, ESTACIONAMIENTO 35. DEPARTAMENTO 1002, BODEGA 3, ESTACIONAMIENTO 33. DEPARTAMENTO 1101, BODEGA 15, DEPARTAMENTO 205, ESTACIONAMIENTO 105-106. DEPARTAMENTO 1107. DEPARTAMENTO 1307. ESTACIONAMIENTO 67-68 DEPARTAMENTO 304. DEPARTAMENTO 305. DEPARTAMENTO 1401. ESTACIONAMIENTO 120.

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

Número de Inscripción : 1053      Folio Inicial: 22920  
Número de Repertorio: 6384      Folio Final : 22920

| Calidad                 | Nombres y/o Razón Social                | Estado Civil | Ciudad |
|-------------------------|---|--------------|--------|
| ACREEDOR<br>HIPOTECARIO | CORPORACION FINANCIERA NACIONAL         | NO DEFINIDO  | MANTA  |
| DEUDOR<br>HIPOTECARIO   | COMPAÑIA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU SA | NO DEFINIDO  | QUITO  |

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

| Libro:                   | Número de Inscripciones: |
|--------------------------|--------------------------|
| COMPRA VENTA             | 4                        |
| HIPOTECAS Y GRAVÁMENES   | 2                        |
| NEGATIVAS                | 1                        |
| PLANOS                   | 1                        |
| PROPIEDADES HORIZONTALES | 1                        |



Total Inscripciones>>

9

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

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

Emitido el 2020-10-11

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : MOLINA JOZA PAUL ANDRES

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-20008428 certifico hasta el día 2020-10-11, la Ficha Registral Número: 52414.



Este documento está firmado electrónicamente

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA  
Registrador de la Propiedad

Válido por 60 días. Exepto que se  
diera un traspaso de dominio o se  
emitiera un gravamen

Página 5/5

Puede verificar la validez de este documento ingresando a [www.registropmanta.gob.ec/verificar\\_documentos](http://www.registropmanta.gob.ec/verificar_documentos) o leyendo el código QR. Nota: En caso de existir un error acercarse a las oficinas.

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 1 0 6 8 6 E F 1 Q B L T







Ficha Registral-Bien Inmueble

52448

**Certificado de Solvencia**



Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-20008427  
Certifico hasta el día 2020-10-11:

**INFORMACION REGISTRAL**

Código Catastral/Identif.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo de Predio: Departamento  
Parroquia: MANTA

Fecha de Apertura: sábado, 01 agosto 2015

Información Municipal:

Dirección del Bien: EDIFICIO POSEIDON ubicado en el sitio denominado La Silla, sector Barbasquillo de la Parroquia y Can

**LINDEROS REGISTRALES:** DEPARTAMENTO 304 (108,64 m2) DEL EDIFICIO POSEIDON ubicado en el sitio denominado La Silla, sector Barbasquillo de la Parroquia y Cantón Manta. Compuesto de: habitación máster con baño privado, habitación 1, cocina, comedor, sala y baño general. Por Arriba: lindera con departamento 404 del tercer piso alto nivel +10.50; Por Abajo: lindera con departamento 204 del primer piso alto nivel +4,50m; Por el Norte: lindera con departamento 302 en 5,72m; Por el Sur: lindera con habitación 306 en 6,72m; Por el Este: partiendo del vértice Sur hacia el Norte en 0,06m, luego gira hacia el Este en 0,30m, luego gira hacia el Norte en 8,62m, luego gira hacia el Oeste en 0,30m desde este punto gira hacia el Norte en 1,70m, luego gira hacia el Oeste en 0,45m desde este punto gira hacia el Norte en 0,75m, luego gira hacia el Este en 0,75m desde este punto gira hacia el Norte en 4,90m y lindera en todas sus extensiones con área común; Por el Oeste: partiendo del vértice Sur hacia el Norte en 7,18m, luego gira hacia el Oeste en 0,31m desde este punto gira hacia el Norte en 5,35m, luego gira hacia el Este en 1,61m desde este punto gira hacia el Norte en 3,50m y lindera en todas sus extensiones con vacío hacia área común. Área Neta: 108,64 m2: Alicuota: 0,0068 %: Área de terreno; 21,38 m2: Área Común; 32,40 m2: Área Total; 141,04 m2.

**SOLVENCIA:** EL DEPARTAMENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

| Libro                    | Acto                                    | Número y Fecha de Inscripción   | Folio Inicial | Folio Final |
|--------------------------|---|---------------------------------|---------------|-------------|
| COMPRA VENTA             | COMPRAVENTA                             | 2188 jueves, 13 septiembre 2007 | 29890         | 29899       |
| COMPRA VENTA             | PROTOCOLIZACIÓN DE ADJUDICACIÓN         | 2745 lunes, 03 octubre 2011     | 47272         | 47307       |
| COMPRA VENTA             | UNIFICACIÓN Y FORMACIÓN DE SOLAR        | 979 lunes, 16 abril 2012        | 19071         | 19084       |
| COMPRA VENTA             | AUMENTO DE CAPITAL                      | 3161 miércoles, 23 julio 2014   | 61568         | 61585       |
| HIPOTECAS Y GRAVÁMENES   | HIPOTECA ABIERTA                        | 1101 jueves, 07 agosto 2014     | 22056         | 22082       |
| NEGATIVAS                | PROMESA COMPRAVENTA                     | 28 jueves, 21 agosto 2014       | 1             | 1           |
| PROPIEDADES HORIZONTALES | PROPIEDAD HORIZONTAL                    | 10 miércoles, 13 mayo 2015      | 892           | 1040        |
| PLANOS                   | PLANOS                                  | 11 miércoles, 13 mayo 2015      | 158           | 181         |
| HIPOTECAS Y GRAVÁMENES   | CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA | 1053 viernes, 07 agosto 2015    | 22920         | 23531       |

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Registro de : **COMPRA VENTA**

[ 1 / 9 ] COMPRA VENTA

Inscrito el: jueves, 13 septiembre 2007

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaria: MANTA

Número de Inscripción : 2188

Número de Repertorio: 4433

Folio Inicial : 29890

Folio Final : 29899



Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 08 agosto 2007

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

La Compradora, la Sociedad Civil y Comercial "Manta Business Company" S.C.C., representada por el Sr. Charles Michael Miller, de la expresada entidad. Compraventa relacionada con el bien inmueble ubicado en el Sitio denominado "La Silla" de la Parroquia Urbana Manta, jurisdicción del Cantón Manta, que tiene los siguientes linderos y medidas: Frente: Con la playa del Mar y 27m. Atras: Con calle pública y 33 metros. un costado: Con propiedad del Sr. David Lothian Wilson y 86 metros. otro costado: Con propiedad del Ing. Raúl Paladines y 66,50

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

| Calidad   | Nombres y/o Razón Social                                | Estado Civil | Ciudad |
|-----------|---|--------------|--------|
| COMPRADOR | SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL MANTA BUSINESS COMPANY S.C.C | NO DEFINIDO  | MANTA  |
| VENDEDOR  | ZAMBRANO ZAMBRANO REYNA AMELIA                          | CASADO(A)    | MANTA  |

Registro de : COMPRA VENTA

[2 / 9 ] COMPRA VENTA

Inscrito el: lunes, 03 octubre 2011

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 12 julio 2011

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Protocolización Adjudicación Junta de Remate. Dos Áreas de talud ubicado en el Sector Barbasquillo de la Ciudad de Manta. La Adjudicación se la efectúa como cuerpo cierto. LOTE A.- tiene Norte, 17.66 m. desde este punto hacia el Noroeste con ángulo de 211.98° con 11.90 m. LOTE B. Sur: 35,52- Sociedad Civil y Comercial Manta Business Company S. C. C. Este: 50.51 m. Propiedad Municipal. Oeste: 23,16m. Propiedad Municipal Sup. 935,63 M2. LOTE B: Norte: 27,79m. Playa del mar. Sur: 17,66 m. Desde este punto hacia el Noreste con ángulo de 148.02° con 11.90 m. Lote A (talud). Oeste: 2,34 m. propiedad Municipal. Área total de 87,17 M2.

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

| Calidad       | Nombres y/o Razón Social                                     | Estado Civil | Ciudad |
|---------------|--|--------------|--------|
| ADJUDICADOR   | GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA | NO DEFINIDO  | MANTA  |
| ADJUDICATARIO | SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL MANTA BUSINESS COMPANY S.C.C.     | NO DEFINIDO  | MANTA  |

Registro de : COMPRA VENTA

[3 / 9 ] COMPRA VENTA

Inscrito el: lunes, 16 abril 2012

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 09 enero 2012

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Contrato de Unificación de bienes inmuebles otorgada LA SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL MANTA BUSINESS COMPANY S.C.C., Representado por su Gerente General el Sr. Charles Michael Miller. UNIFICACIÓN.- de tres lotes de terreno Primer lote ( Lote A ) que tiene una superficie total novecientos treinta y cinco con sesenta y tres metros cuadrados. Segundo Lote ( Lote B ) que tiene una superficie total de ochenta y siete con diecisiete metros cuadrados. Tercer lote tiene una superficie total de dos mil noventa y nueve con treinta y cuatro metros cuadrados, se encuentra ubicado en el Sector Barbasquillo, de la Parroquia Urbana Manta, Jurisdicción del Cantón Manta, Provincia de Manabí. Unificar los tres lotes de terreno en un solo cuerpo cierto.

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

| Calidad     | Nombres y/o Razón Social                                | Estado Civil | Ciudad |
|-------------|---|--------------|--------|
| PROPIETARIO | SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL MANTA BUSINESS COMPANY S.C.C | NO DEFINIDO  | MANTA  |

Registro de : COMPRA VENTA

[4 / 9 ] COMPRA VENTA



Inscrito el: miércoles, 23 julio 2014  
 Nombre del Cantón: MANTA  
 Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA  
 Cantón Notaría: MANTA  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 11 julio 2014  
 Fecha Resolución:

Número de Inscripción : 3181  
 Número de Repertorio: 5495

Folio Inicial: 61568  
 Folio Final : 61568


**a.-Observaciones:**

AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL Y TRANSFERENCIA DE DOMINIO. Predio ubicado en el Sector Barbasquillo dela Parroquia Urbana del Cantón Manta, con una superficie total de Tres mil ciento veintidós metros cuadrados con catorce centímetros cuadrados.

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

| Calidad   | Nombres y/o Razón Social   | Estado Civil | Ciudad |
|-----------|--|--------------|--------|
| APORTANTE | SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL MANTA BUSINESS COMPANY S.C.C                              | NO DEFINIDO  | MANTA  |
| COMPRADOR | COMPAÑIA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU SA<br>COMPAÑIA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A. | NO DEFINIDO  | QUITO  |

**Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES**

[5 / 9 ] HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

Inscrito el: jueves, 07 agosto 2014  
 Nombre del Cantón: MANTA  
 Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA SEXTA  
 Cantón Notaría: QUITO  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 28 julio 2014  
 Fecha Resolución:

Número de Inscripción : 1101  
 Número de Repertorio: 5844

Folio Inicial: 22056  
 Folio Final : 22056

**a.-Observaciones:**

HIPOTECA ABIERTA sobre el Inmueble que se detalla acontinuacion la Unificacion de tres lotes de terrenos ubicados en el Sector barbasquillo de la Parroquia Urbana Manta del Canton Manta. con una superficie total de tres mil ciento veintidos metros cuadrados con catorce centímetros cuadrados,

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

| Calidad                 | Nombres y/o Razón Social                | Estado Civil | Ciudad |
|-------------------------|---|--------------|--------|
| ACREEDOR<br>HIPOTECARIO | CORPORACION FINANCIERA NACIONAL         | NO DEFINIDO  | MANTA  |
| DEUDOR<br>HIPOTECARIO   | COMPAÑIA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU SA | NO DEFINIDO  | QUITO  |

**Registro de : NEGATIVAS**

[6 / 9 ] NEGATIVAS

Inscrito el: jueves, 21 agosto 2014  
 Nombre del Cantón: MANTA  
 Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA  
 Cantón Notaría: MANTA  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 17 julio 2014  
 Fecha Resolución:

Número de Inscripción : 28  
 Número de Repertorio: 6185

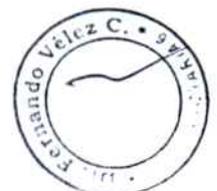
Folio Inicial: 1  
 Folio Final : 1

**a.-Observaciones:**

NEGATIVA DE CONVENIO DE RESERVA Y PROMESA DE COMPRAVENTA

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

| Calidad                 | Nombres y/o Razón Social                | Estado Civil | Ciudad |
|-------------------------|---|--------------|--------|
| PROMITENTE<br>COMPRADOR | COPE JUDY ANN                           | CASADO(A)    | MANTA  |
| PROMITENTE<br>COMPRADOR | COPE LYLE WAYNE                         | CASADO(A)    | MANTA  |
| PROMITENTE<br>VENDEDOR  | COMPAÑIA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU SA | NO DEFINIDO  | QUITO  |

**Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES**


[7 / 9 ] PROPIEDADES HORIZONTALES

Inscrito el: miércoles, 13 mayo 2015

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 08 mayo 2015

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PROPIEDAD HORIZONTAL del Edificio "Poseidon". Inmueble ubicado en el Sector de Barbasquillo, Parroquia Manta del Cantón Manta, provincia de Manabí. Con una superficie total de 3.122,14 metros cuadrados.

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

Número de Inscripción : 10

Folio Inicial: 892

Número de Repertorio: 3878

Folio Final : 892

| Calidad     | Nombres y/o Razón Social   | Estado Civil | Ciudad |
|-------------|--|--------------|--------|
| PROPIETARIO | COMPAÑIA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU SA<br>COMPAÑIA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A. | NO DEFINIDO  | QUITO  |

Registro de : PLANOS

[8 / 9 ] PLANOS

Inscrito el: miércoles, 13 mayo 2015

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 08 mayo 2015

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PLANOS del Edificio "POSEIDON"

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

Número de Inscripción : 11

Folio Inicial: 158

Número de Repertorio: 3879

Folio Final : 158

| Calidad     | Nombres y/o Razón Social   | Estado Civil | Ciudad |
|-------------|--|--------------|--------|
| PROPIETARIO | COMPAÑIA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU SA<br>COMPAÑIA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A. | NO DEFINIDO  | QUITO  |

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[9 / 9 ] HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

Inscrito el: viernes, 07 agosto 2015

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: SEXAGÉSIMA OCTAVA

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 29 julio 2015

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA DE VARIOS ESTACIONAMIENTOS Y DEPARTAMENTOS, ENTRE LOS CUALES SE ENCUENTRA EL DEPARTAMENTO 606, 202, EL ESTACIONAMIENTO 53-54, ESTACIONAMIENTO 57-58, LOS ESTACIONAMIENTOS 107-108, ESTACIONAMIENTOS 21-22, ESTACIONAMIENTO 35, DEPARTAMENTO 1002, BODEGA 3, ESTACIONAMIENTO 33, DEPARTAMENTO 1101, BODEGA 15, DEPARTAMENTO 205, ESTACIONAMIENTO 105-106, DEPARTAMENTO 1107, DEPARTAMENTO 1307, ESTACIONAMIENTO 67-68 DEPARTAMENTO 304, DEPARTAMENTO 305, DEPARTAMENTO 1401, ESTACIONAMIENTO 120.

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

Número de Inscripción : 1053

Folio Inicial: 22920

Número de Repertorio: 6384

Folio Final : 22920

| Calidad                 | Nombres y/o Razón Social                | Estado Civil | Ciudad |
|-------------------------|---|--------------|--------|
| ACREEDOR<br>HIPOTECARIO | CORPORACION FINANCIERA NACIONAL         | NO DEFINIDO  | MANTA  |
| DEUDOR<br>HIPOTECARIO   | COMPAÑIA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU SA | NO DEFINIDO  | QUITO  |

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| Libro:                 | Número de Inscripciones: |
| COMPRA VENTA           | 4                        |
| HIPOTECAS Y GRAVÁMENES | 2                        |
| NEGATIVAS              | 1                        |



|                          |   |
|--------------------------|---|
| PLANOS                   | 1 |
| PROPIEDADES HORIZONTALES | 1 |
| Total Inscripciones>>    | 9 |

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

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

Emitido el 2020-10-11

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : MOLINA JOZA PAUL ANDRES

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-20008427 certifico hasta el día 2020-10-11, la Ficha Registral Número: 52448.



Este documento está firmado electrónicamente

**DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA**  
Registrador de la Propiedad

Válido por 60 días. Exepto que se  
diera un traspaso de dominio o se  
emitiera un gravamen

Página 5/5

Puede verificar la validez de este documento ingresando a [www.registropmanta.gob.ec/verificar\\_documentos](http://www.registropmanta.gob.ec/verificar_documentos) o leyendo el código QR. Nota: En caso de existir un error acercarse a las oficinas.

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 1 0 6 8 5 S D 4 N V A X





FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A.

Manta, 10 de noviembre del 2019

Señor  
**DARÍO ESTEBAN FIALLO REYES**  
Ciudad.-



De mi consideración:

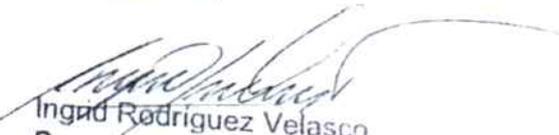
Me es grato comunicar a Usted que mediante Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A., llevada a cabo el 10 de noviembre del 2019, usted ha sido elegido para el cargo de **Gerente General** de la Compañía, gestión que la desempeñará por un período estatutario de cinco (5) años.

De conformidad con las disposiciones del Estatuto Social, corresponde al Gerente General ejercer individualmente, la representación legal de la compañía, tanto judicial como extrajudicialmente.

La compañía FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A. se constituyó mediante escritura pública autorizada el 18 de enero del 2013 por el Doctor Ramiro Dávila Silva, Notario trigésimo segundo del Cantón Quito, instrumento público inscrito en el Registro Mercantil del cantón Quito el 2 de abril del 2013 bajo el número 1166 y número de repertorio 10978. Posteriormente, mediante escritura pública celebrada el 25 de julio del 2016 ante la Notaria Cuarta de Manta, Abogada Elsy Cedeño Menéndez se procedió al cambio de domicilio de la compañía al cantón Manta, inscrito en el Registro Mercantil de la ciudad de Manta el 27 de junio del 2017 bajo el número 146 y número de repertorio 2078. En la escritura de constitución de la compañía constan las atribuciones del representante legal de la compañía.

Particular que comunico a usted para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

  
Ingrid Rodríguez Velasco  
Secretaría Ad-Hoc

DOY FE: Que las precedentes copias fotostaticas en ...  
... fojas útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales

Manta, 22 OCT 2020

  
Dr. Fernando Velez C.  
Notario Público Sexto  
Manta - Ecuador

Hoy día 10 de noviembre del 2019, en el cantón Manta, acepto y agradezco el nombramiento que antecede.

  
**DARÍO ESTEBAN FIALLO REYES**  
CC. 1711846673





TRÁMITE NÚMERO: 6394



## REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

### RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTOS

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| NÚMERO DE REPERTORIO:  | 5132                         |
| FECHA DE INSCRIPCIÓN:  | 19/11/2019                   |
| NÚMERO DE INSCRIPCIÓN: | 2                            |
| REGISTRO:              | LIBRO DE SUJETOS MERCANTILES |

#### 1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

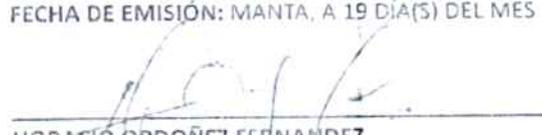
|                           |                                  |
|---------------------------|----------------------------------|
| NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:    | FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A. |
| NOMBRES DEL ADMINISTRADOR | FIALLO REYES DARIO ESTEBAN       |
| IDENTIFICACIÓN            | 1711846673                       |
| CARGO:                    | GERENTE GENERAL                  |
| PERIODO(Años):            | 5 AÑOS                           |

#### 2. DATOS ADICIONALES:

CAMBIO DE DOMICILIO DE LA CIA. INSC. 146, REP. 2078, F. 2078. REV. RB, INSC. EB.

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

FECHA DE EMISIÓN: MANTA, A 19 DÍA(S) DEL MES DE NOVIEMBRE DE 2019

  
HORACIO ORDOÑEZ FERNANDEZ  
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. FLAVIO REYES Y CIRCUNVALACIÓN. OFICINA #40



CERTIFICADO DE EXPENSAS



Manta, 23 de Octubre de 2020 .-

Yo **GEAN FRANCO PIRES SALAZAR**, con **CI# 1309070009** como Administrador y Representante Legal de la **PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO POSEIDON** con RUC #**1391838387001** ubicada en la vía a Barbasquillo, Km 1.5, en la ciudad de Manta, CERTIFICA, que revisados los respectivos registros, se desprende que el Departamento 304 junto con el estacionamiento # 73 - 74 de propiedad de la Sr. **FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU SA**, del edificio en mención, **NO mantiene obligaciones pendientes** de alcuotas ordinarias y extraordinarias hasta el mes de Octubre de 2020.



 **Poseidon**  
admin@edificio-poseidon.com  
ADMINISTRACION  
CONDOMINIO

Ing. Gean Pires Salazar  
ADMINISTRADOR  
EDIFICIO POSEIDON

Km 1.5 Vía a Barbasquillo  
Email: admin@edificio-poseidon.com Celular: 0988617856  
Manta – Manabí – Ecuador







# REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



**NUMERO RUC:** 1792433622001  
**RAZON SOCIAL:** FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A  
**NOMBRE COMERCIAL:** ECUAVAU S.A.  
**CLASE CONTRIBUYENTE:** OTROS  
**REPRESENTANTE LEGAL:** FIALLO REYES DARIO ESTEBAN  
**CONTADOR:** PARRA RAUL GILBERTO

|                                 |            |                                |            |
|---------------------------------|------------|--------------------------------|------------|
| <b>FEC. INICIO ACTIVIDADES:</b> | 09/05/2013 | <b>FEC. CONSTITUCION:</b>      | 02/04/2013 |
| <b>FEC. INSCRIPCION:</b>        | 09/05/2013 | <b>FECHA DE ACTUALIZACIÓN:</b> | 05/12/2016 |

**ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:**

REPRESENTACION E INTERVENCION DE GESTIONES EMPRESARIALES

**DOMICILIO TRIBUTARIO:**

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Calle: PRINCIPAL Número: S/N Edificio: POSEIDON Carretero: VIA BARBASQUILLO Kilómetro: 1.5 Referencia ubicación: A LADO DEL EDIFICIO HICONOS Telefono Trabajo: 055002800 Email: raul.parra@grupoeflag.com Web: WWW.HOTELPOSEIDON-MANTA.COM

**DOMICILIO ESPECIAL:**

**OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:**

- \* ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
- \* ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
- \* ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- \* ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- \* DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- \* DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- \* DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA

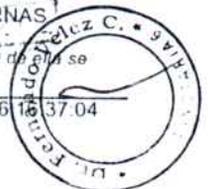
|   |                  |                  |   |
|---|------------------|------------------|---|
| <b># DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:</b> | del 001 al 002   | <b>ABIERTOS:</b> | 2 |
| <b>JURISDICCION:</b>                      | \ ZONA 4\ MANABI | <b>CERRADOS:</b> | 0 |

\_\_\_\_\_  
FIRMA DEL CONTRIBUYENTE



Declaro que los datos contenidos en este documento son exactos y verdaderos, por lo que asumo la responsabilidad legal que de ella se deriven (Art. 97 Código Tributario, Art. 9 Ley del RUC y Art. 9 Reglamento para la Aplicación de la Ley del RUC)

**Usuario:** KFERNANDEZ **Lugar de emisión:** MANTA/CALLE 23 S/N Y AV **Fecha y hora:** 05/12/2016 16:37:04







## REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



**NUMERO RUC:** 1792433622001  
**RAZON SOCIAL:** FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A

**ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:**

|                                       |                       |               |                                    |
|---------------------------------------|-----------------------|---------------|------------------------------------|
| <b>No. ESTABLECIMIENTO:</b> 001       | <b>ESTADO</b> ABIERTO | <b>MATRIZ</b> | <b>FEC. INICIO ACT.</b> 09/05/2013 |
| <b>NOMBRE COMERCIAL:</b> ECUAVAU S.A. |                       |               | <b>FEC. CIERRE:</b>                |
| <b>ACTIVIDADES ECONÓMICAS:</b>        |                       |               | <b>FEC. REINICIO:</b>              |

REPRESENTACION E INTERVENCION DE GESTIONES EMPRESARIALES  
 ASESORIA PARA DISEÑO, PLANIFICACION, EJECUCION E IMPLEMENTACION Y REALIZACION DE PROYECTOS.  
 COMERCIALIZACION DE MATERIALES, EQUIPOS Y MAQUINARIA PARA LA CONSTRUCCION  
 SERVICIOS DE HOSPEDAJE EN HOTELES.  
 ACTIVIDADES DE AGENCIAS DE VIAJE.

**DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:**

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Calle: PRINCIPAL Numero: S/N Referencia: A LADO DEL EDIFICIO HICONOS Edificio: POSEIDON Carretero: VIA BARBASQUILLO Kilómetro: 1.5 Telefono Trabajo: 055002800 Email: raul.parra@grupoefiag.com Web: WWW.HOTELPOSEIDON-MANTA.COM

|   |                       |                        |                                    |
|---|-----------------------|------------------------|------------------------------------|
| <b>No. ESTABLECIMIENTO:</b> 002         | <b>ESTADO</b> ABIERTO | <b>LOCAL COMERCIAL</b> | <b>FEC. INICIO ACT.</b> 15/05/2015 |
| <b>NOMBRE COMERCIAL:</b> HOTEL POSEIDON |                       |                        | <b>FEC. CIERRE:</b>                |
| <b>ACTIVIDADES ECONÓMICAS:</b>          |                       |                        | <b>FEC. REINICIO:</b>              |

SERVICIOS DE HOSPEDAJE EN HOTELES  
 ACTIVIDADES DE AGENCIAS DE VIAJE.

**DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:**

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Calle: VIA A BARBASQUILLO Referencia: JUNTO A MANTAHOST HOTEL Edificio: HOTEL POSEIDON Kilómetro: 1.5 Telefono Trabajo: 055002800 Web: WWW.HOTELPOSEIDON-MANTA.COM

**DOY FE:** Que el documento que antecede en número de... foias es compulsa de la copia que se me fue presentada para su constatación

Manta, 23 OCT 2020

*Dr. Fernando Vélaz Cabezas*  
**Notario Público Sexto**  
 Manta - Ecuador

\_\_\_\_\_  
 FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

\_\_\_\_\_  
 SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

*Declaro que los datos contenidos en este documento son exactos y verdaderos, por lo que asumo la responsabilidad legal que de ella se deriven (Art. 97 Código Tributario, Art. 9 Ley del RUC y Art. 9 Reglamento para la Aplicación de la Ley del RUC).*

**Usuario:** KFERNANDEZ **Lugar de emisión:** MANTA/CALLE 23 S/N Y AV. **Fecha y hora:** 05/12/2016 16:37:04







APROBACION...

NOTARIO PUBLICO...

CONSTITUCION...

Que, el Art. 114 de la Constitucion de Puerto Rico...

Que, el Art. 115 de la Constitucion de Puerto Rico...

Que, el Art. 117 de la Constitucion de Puerto Rico...

Que, el Art. 124 de la Constitucion de Puerto Rico...

Que, el Art. 125 de la Constitucion de Puerto Rico...

Que, el Art. 126 de la Constitucion de Puerto Rico...

Que, la Ley de Propiedad Municipal...

Que, el Reglamento de la Ley de Propiedad Municipal...

Artículo 114 de la Constitución de Puerto Rico

Artículo 115 de la Constitución de Puerto Rico

Artículo 117 de la Constitución de Puerto Rico

Artículo 124 de la Constitución de Puerto Rico

Artículo 125 de la Constitución de Puerto Rico

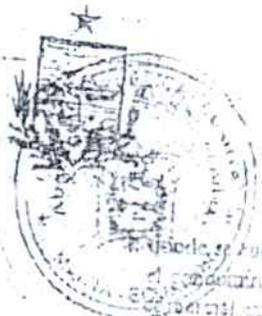
Artículo 126 de la Constitución de Puerto Rico

Ley de Propiedad Municipal

Reglamento de la Ley de Propiedad Municipal







Manta

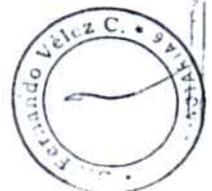


...siendo el inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el conjunto establecido; específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de uso comercial o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas específicas funciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso".

Que, la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su sección que refiere a las edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal, en su artículo 191, expresa: Podrán sujetarse a las normas del régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios o más locales que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y puedan ser enajenados individualmente. El artículo 311, 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) Solicitudes dirigidas al Alcalde o Alcaldesa por parte de los propietarios o su promotor común; b) Informe de Aprobación de Planos; c) Situación del Estado de Propiedad Horizontal, donde conste la definición de medidas y límites, áreas comunes, 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 modificaciones a la declaración de propiedad horizontal, adjuntará además autorizaciones escritas de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alcuotas contendrá ítem y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso común no se asignará alcuotas debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino. Así mismo el artículo 132, 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 GADM-CManta, 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, Avances y Catastro; 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 técnico emitido por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano no sea favorable y contenga observaciones, este será puesto en conocimiento del o los interesados a través de la Secretaría General, para que se efectúen las debidas correcciones y se reinicie 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 inscribirse 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 Arq. Ernel Fiallo Grunauer, Representante Técnico Proyecto Edificio Posición, solicita la aprobación de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "POSHIDON".

Que, mediante Oficio No. 0269-UPUM JOC, de fecha abril 07 de 2015, el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano, anexa informe No. 0068-MSMS, elaborado por la Arquitecta Susana Muñoz S., Técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano, el cual indica lo siguiente:











Manta



la misma se inscriba en el Registro de la Propiedad, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado.

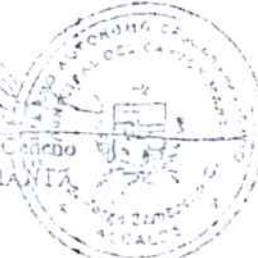
En virtud de lo expuesto y disposiciones legales y en uso de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literal c) y 64 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por el señor Alcalde de Manta, como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-Manta.

RESUELVE:

- 1.- Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio "POSEDON", de propiedad de la Compañía Fabrica Ecuavau ECUAVAU S.A. ubicado en el Sitio La Silla del Sector de Barbasquillo de la Parroquia Manta - Cantón Manta, con la Clave Catastral No. 1-15-11-13-000, esto, al amparo de las normas expuestas en la presente resolución, y acogiendo los informes de Planeamiento Urbano, Área de Control Urbano y de Asesoría Jurídica, que forman parte integral de la presente.
- 2.- Que, las Direcciones Municipales de Planeamiento Urbano, y Avances, Catastros y Registros den cumplimiento a esta resolución, considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.
- 3.- Notifíquese con esta resolución al Registro de la Propiedad del Cantón Manta, y la parte interesada.

Dada y firmada en el despacho de la Alcaldía a los quince días del mes de abril del año dos mil quince

*[Firma]*  
 Ing. Jorge Zambrano Cedeño  
 ALCALDE DE MANTA



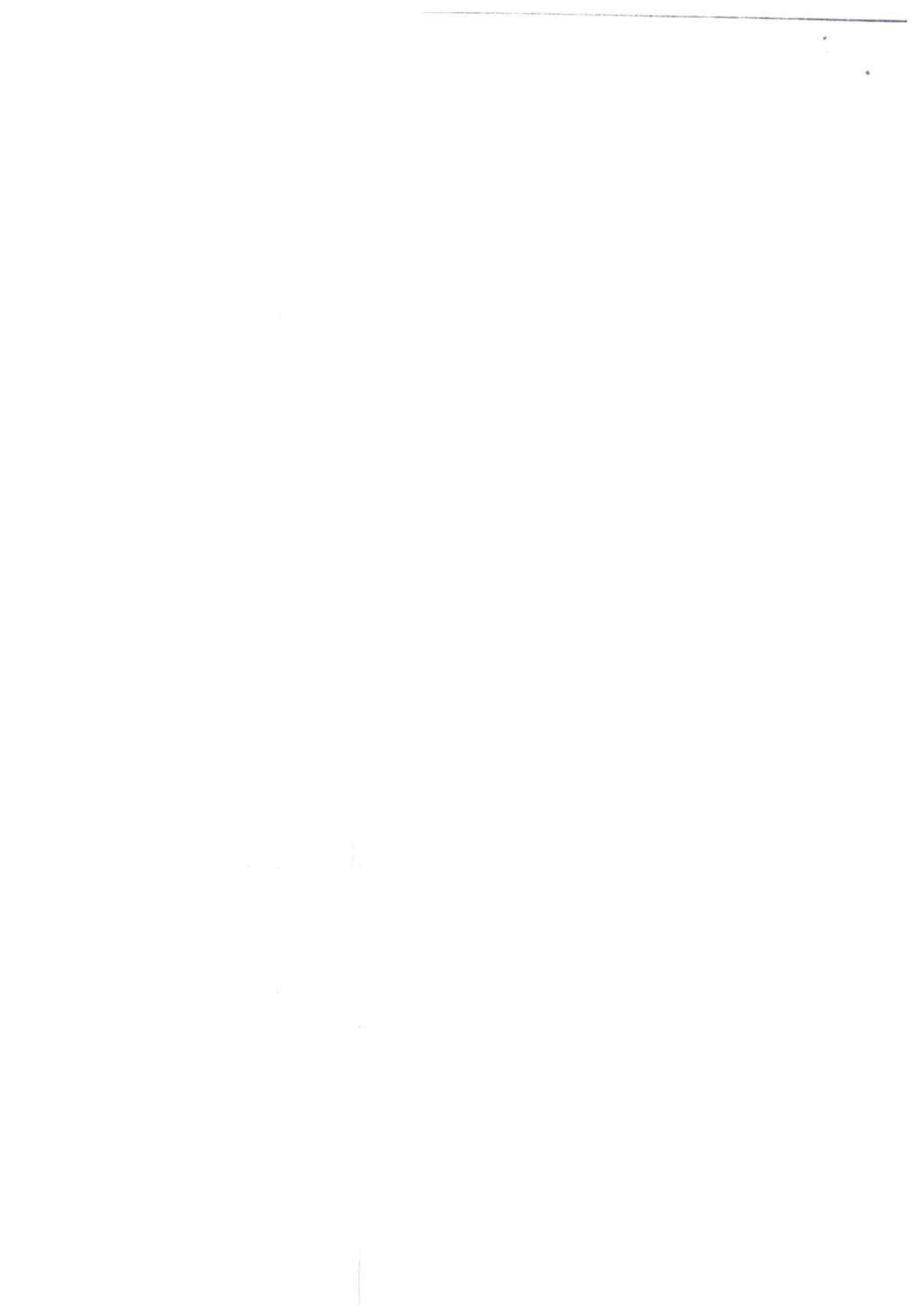
DOY FE: Que el documento que antecede en número de..... fojas es compulsa de la copia que se me fue presentada para su constatación

Manta.

23 OCT 2020

*[Firma]*  
 Dr. Fernando Vélez Cabezas  
 Notario Público Sexto  
 Manta - Ecuador





**ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL DE SOCIOS DE LA COMPAÑIA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A. REUNIDA EL 8 DE SEPTIEMBRE DE 2015**



En la ciudad de Quito, a los cinco días del mes de septiembre del año dos mil quince, siendo las 11:00, se reúne la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de la Compañia FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A., en el local donde funciona sus oficinas, dirigida por el señor Arquitecto Ernel Guillermo Fraló Grunauer, hace las veces de Secretario Adjunto de esta Junta la Señorita Mercedes Veloz Giler, en este estado, en secretaría se elabora la lista de los Socios con derecho a voto, de acuerdo al Libro de Socios y Participaciones de la Compañia. El secretario procede a constatar que se encuentra presente la totalidad del capital social de la Compañia, este es de trescientos setenta y cinco mil ochocientos dólares de los Estados Unidos de América, representado en trescientos setenta y cinco mil ochocientos iguales, acumulativas e indivisibles de un dólar norteamericano cada uno.

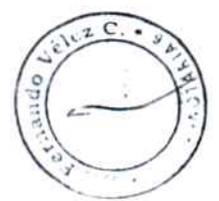
| SOCIOS                      | VALOR DE LAS PARTICIPACIONES | Nº PARTICIPACIONES | %       |
|-----------------------------|------------------------------|--------------------|---------|
| DEPORAMAYSA                 | US\$150.000,00               | 150.000            | 40,00%  |
| MAS LABUSINES COMPANY S.A.C | US\$125.000,00               | 125.000            | 33,33%  |
| TOTAL                       | US\$275.000,00               | 275.000            | 100,00% |

El Presidente, una vez que se ha concluido que existe el quórum legal y estatutario, declara instalada la presente Junta General Extraordinaria y Universal de Socios, de conformidad con lo establecido por el Artículo 238 de la Ley de Compañias, procediendo a la siguiente manera a tratar el siguiente punto del orden del día para el cual se reúne en la Junta, oficializa:

1. Conocer y resolver sobre la autorización al Gerente General de la Compañia para que pueda firmar las escrituras de compraventa y ventas con reserva de dominio de todos los bienes pertenecientes a la compañía.

Seguidamente se procede a resolver y aprobar el único punto del orden del día.

2. PUNTO ÚNICO: Conocer y resolver sobre la autorización al Gerente General de la Compañia para que pueda firmar las escrituras de compraventa y ventas con reserva de dominio de todos los bienes pertenecientes a la compañía.







La Junta pasa a conocer el único punto del orden del día, esto es, Conocer y resolver sobre la autorización al Gerente General de la Compañía para que pueda firmar las escrituras de compraventa y ventas con reserva de dominio de todos los bienes pertenecientes a la compañía.

La Junta luego de varias deliberaciones, decide por unanimidad autorizar al Señor Darío Esteban Fiallo Reyes Gerente General de la Compañía para que comparezca ante cualquier notaría del país a firmar las escrituras de compraventa incluso las que tengan reserva de dominio.

Queda autorizada la Secretario Ad-Hoc de la Junta, para extender las respectivas copias certificadas.

El Presidente, concede un momento de receso para la redacción de esta acta, la misma que luego de ser elaborada por la secretaria, es leída, aprobada en su integridad por la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios en forma unánime. No habiendo ningún otro punto o asunto que tratar se declara clausurada esta Junta General Extraordinaria y Universal, firmando para constancia los presentes en ella, en unidad de acto.- Fdo.) Arq. Ermel Fiallo Grunauer, Gerente DECOINMO S.A. PRESIDENTE DE LA JUNTA.- Fdo.) Sr. Nikoo Farhang, Gerente Manta Business Company S.C.C. , Fdo.) Mercedes Vélez Giler, SECRETARIA AD-HOC DE LA JUNTA.

CERTIFICO QUE LA PRESENTE ES IGUAL A SU ORIGINAL, LA MISMA QUE REPOSA EN EL LIBRO DE ACTAS DE JUNTAS GENERALES DE LA COMPAÑÍA, AL QUE ME REMITO EN CASO NECESARIO.

Manta, Septiembre 8 de 2015

*Mercedes Vélez Giler*

Mercedes Vélez Giler

SECRETARIA AD-HOC DE LA JUNTA

DOY FE: Que el documento que antecede en número de *177* fojas es compulsada de la copia que se me fue presentada para su constatación

Manta.

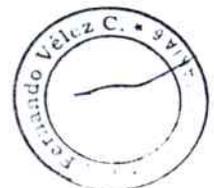
23 OCT 2020

*[Signature]*

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*

Notario Público Sexto

Manta - Ecuador





Edificio "POSEIDON"  
Sitio la Silla-Sector Barbasquillo  
Parroquia Manta-Cantón Manta  
Compañía Fabrica Ecuatoriana "ECUAVAU" S.A.



## REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO POSEIDON

### CAPÍTULO PRIMERO

- DE LAS RELACIONES DE COPROPIEDAD
- DE LA UBICACIÓN DEL EDIFICIO POSEIDON
- ARTÍCULO PRIMERO.- DE LAS RELACIONES DE COPROPIEDAD.

El EDIFICIO POSEIDON está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este Reglamento regirá a todas las relaciones de propiedad horizontal, y copropiedad del EDIFICIO POSEIDON así como su administración, uso, conservación y reparación.

- ARTÍCULO SEGUNDO.- DE LA UBICACIÓN DEL EDIFICIO POSEIDON.

El EDIFICIO POSEIDON está ubicado en el sitio denominado la Silla, sector Barbasquillo, de la Parroquia y Cantón Manta, Provincia de Manabí, Ecuador, posee la Clave Catastral No. 1101113000, y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

El Edificio posee las siguientes medidas y linderos:

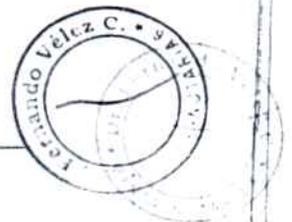
- Norte: 27,79 m. Playa del mar
- Sur: 29,60 m. Calle Publica
- Este: 117,79 m Propiedad del Ing. Raúl Paladines y área municipal (talud)
- Oeste: 110,72 m. Propiedad del Sr. David Lothian Wilson y área municipal (talud)

Área Total: 3.122,14m<sup>2</sup>.

### CAPÍTULO SEGUNDO

- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO POSEIDON
- DE LOS PLANOS.

Estudio de Propiedad Horizontal  
Edificio "Poseidón"



Edificio "POSEIDON"  
Sitio la Silla-Sector Barbasquillo  
Parroquia Manta-Cantón Manta  
Compañía Fábrica Ecuatoriana "ECUAVAU" S.A.



• ARTÍCULO TERCERO.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO POSEIDON.

El EDIFICIO POSEIDON se compone de un bloque general que incorpora múltiples departamentos enumerados acorde al desarrollo de sus niveles; poseyendo además cuatro subsuelos generales que albergan habitaciones, estacionamientos y bodegas para asignación de los condóminos; la terraza del edificio al igual que parte de la planta baja más los cuatro subsuelos formaran parte del funcionamiento del Hotel.

• ARTÍCULO CUARTO.- DE LOS PLANOS.

En los planos que se protocolizan del EDIFICIO POSEIDON, conforme con el Artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal, debidamente ordenados, foliados y numerados, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio, distribución definitiva de las plantas en que estos se dividen, los departamentos, habitaciones, estacionamientos y bodegas que integran cada planta y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio. Los planos arquitectónicos en referencia, conjuntamente con los planos de instalaciones eléctricas, red de datos e hidrosanitarias del edificio, forman parte complementaria del presente Reglamento y que lo aceptan los Copropietarios como únicos para el Régimen de Propiedad Horizontal su relación y derechos. Los planos podrán ser examinados por los Copropietarios en las oficinas de administración del EDIFICIO POSEIDON, previa solicitud escrita, y no podrán salir de la oficina por ningún concepto.

### CAPÍTULO TERCERO

- DE LOS BIENES COMUNES Y EXCLUSIVOS DEL EDIFICIO.
- DE LOS BIENES COMUNES
- DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

• ARTÍCULO QUINTO.- DE LOS BIENES COMUNES Y EXCLUSIVOS DEL EDIFICIO:

El EDIFICIO POSEIDON se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario y son bienes comunes aquellos que pertenecen al Condominio. Cada propietario podrá en los términos y con las limitaciones de la ley de Propiedad Horizontal y de este Reglamento, ejercer, su derecho de propiedad sobre sus bienes exclusivos y su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes.

Edificio "POSEIDON"  
Sitio La Silla Sector Barbasquillo  
Parroquia Manta Cantón Manta  
Compañía Fabrica Ecuatoriana "ECUAVAU" S.A.



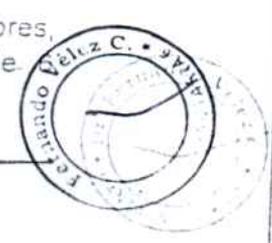
• **ARTÍCULO SEXTO. DE LOS BIENES COMUNES**

Los bienes comunes sometidos como están al Régimen de Propiedad Horizontal no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota de copropiedad se establece en el cuadro de alícuotas del EDIFICIO POSEIDON.

Los bienes comunes son todas las áreas que están destinadas al servicio de los Departamentos (Condominio).

I. **CONDOMINIO**

- En el primer piso alto:
  - o 140,60 metros cuadrados de áreas comunales (pasillos, ascensores, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de 8 departamentos de dominio exclusivo enumerados del 201 al 208.
- En el segundo piso alto:
  - o 133,28 metros cuadrados de áreas comunales (pasillos, ascensores, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de 8 departamentos de dominio exclusivo enumerados del 301 al 308.
- En el tercer piso alto:
  - o 133,70 metros cuadrados de áreas comunales (pasillos, ascensores, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de 8 departamentos de dominio exclusivo enumerados del 401 al 408.
- En el cuarto piso alto:
  - o 122,27 metros cuadrados de áreas comunales (pasillos, ascensores, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de 7 departamentos de dominio exclusivo enumerados 501, y del 503 al 508.
- En el quinto piso alto:
  - o 122,27 metros cuadrados de áreas comunales (pasillos, ascensores, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de 7 departamentos de dominio exclusivo enumerados 601, y del 603 al 608.
- En el sexto piso alto:
  - o 116,18 metros cuadrados de áreas comunales (pasillos, ascensores, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de 6 departamentos de dominio exclusivo enumerados 701, 702 y del 705 al 708.
- En el séptimo piso alto:
  - o 116,18 metros cuadrados de áreas comunales (pasillos, ascensores, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de



Edificio "POSEIDÓN"  
Sitio la Silla-Sector Barbasquillo  
Parroquia Manta-Cantón Manta  
Compañía Fabrica Ecuatoriana "ECUAVAU" S.A.



departamentos de dominio exclusivo enumerados 801, 802 y del 805 al 808.

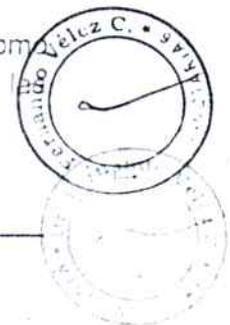
- En el octavo piso alto:
  - o 230,75 metros cuadrados de áreas comunales (pasillos, ascensores, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de 6 departamentos de dominio exclusivo enumerados 901, 902 y del 905 al 908.
- En el noveno piso alto:
  - o 98,23 metros cuadrados de áreas comunales (pasillos, ascensores, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de 6 departamentos de dominio exclusivo enumerados 1001, 1002 y del 1005 al 1008.
- En el décimo piso alto:
  - o 99,96 metros cuadrados de áreas comunales (pasillos, ascensores, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de 6 departamentos de dominio exclusivo enumerados 1101, 1102 y del 1105 al 1108.
- En el décimo primer piso alto:
  - o 98,23 metros cuadrados de áreas comunales (pasillos, ascensores, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de 6 departamentos de dominio exclusivo enumerados 1201, 1202 y del 1205 al 1208.
- En el décimo segundo piso alto:
  - o 98,23 metros cuadrados de áreas comunales (pasillos, ascensores, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de 6 departamentos de dominio exclusivo enumerados 1301, 1302 y del 1305 al 1308.
- En el décimo tercer piso alto:
  - o 89,99 metros cuadrados de áreas comunales (pasillos, ascensores, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de 4 departamentos de dominio exclusivo enumerados 1401, 1402, 1407 y 1408.
- En el décimo cuarto piso alto:
  - o 90,73 metros cuadrados de áreas comunales (pasillos, ascensores, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de 4 departamentos de dominio exclusivo enumerados 1501, 1502, 1507 y 1508.
- En el décimo quinto piso alto:
  - o 90,73 metros cuadrados de áreas comunales (pasillos, ascensores, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de 4 departamentos de dominio exclusivo enumerados 1601, 1602, 1607 y 1608.

Edificio "POSEIDON"  
Sitio la Silia-Sector Barbasquillo  
Parroquia Manta-Cantón Manta  
Compañía Fabrica Ecuatoriana "ECUAVAU" S.A.



Se considera bienes comunes, además de los ya señalados, todos los bienes comunes determinados en el cuadro de áreas correspondiente, así como los elementos y partes del edificio que se detallan a continuación:

- a. El terreno sobre el que se asienta el edificio, con inclusión de los espacios destinados a retiros a las calles perimetrales y a las propiedades colindantes; pero exceptuando cualquier espacio que esté al Servicio del HOTEL.
- b. Su estructura interna.
- c. Las fachadas del edificio en sus caras exteriores, con inclusión de las ventanas de aluminio y vidrio en su parte exterior.
- d. Las cámaras de aire interpuestas entre los pisos
- e. Los ductos verticales de instalaciones eléctricas, telefónicas, red de datos, satelitales, agua potable, prevención de incendios, sanitarias y ventilación, que no estén identificados como bienes exclusivos de cada propietario, y que no se encuentren en las áreas del HOTEL.
- f. Las puertas de acceso exterior al edificio, y a los espacios comunales; exceptuando las puertas que estén al servicio del HOTEL.
- g. Las mamparas interiores de vidrio y muebles de recepción comunales, que se encuentren en áreas comunales.
- h. Las cortinas o persianas de todas las áreas comunales
- i. Las lámparas y artefactos de iluminación de todas las áreas comunales.
- j. La señalización y nomenclatura instaladas en los pisos comunales, subsuelos comunales y en las áreas comunales.
- k. Los letreros y rótulos exteriores de identificación del edificio.
- l. Equipos de instalaciones eléctricas, telefónicas, red de datos, satelitales, agua potable, prevención de incendios, sanitarias y ventilación que no estén identificados como bienes exclusivos de cada propietario, y que no se encuentren en las áreas del HOTEL.
- m. Oficinas e instalaciones de la Administración que no se encuentren en las áreas del HOTEL.
- n. Circulaciones vehicular y peatonal interiores y exteriores, que no estén afectas al HOTEL, y que estén al servicio de los estacionamientos del Condominio.
- o. Cisternas, bombas y equipos hidroneumáticos que no estén al Servicio del Hotel.
- p. Cuarto técnico, generador, tableros, cuarto de medidores de energía eléctrica, cuartos de bombas hidroneumáticas y medidores de agua potable, a excepción de aquellos estén al servicio del HOTEL.
- q. Equipos de ventilación y de control, que no estén identificados como bienes exclusivos de cada propietario, y que no se encuentren en las áreas del HOTEL.
- r. Cuartos de máquinas de ascensores, que no sean del HOTEL.

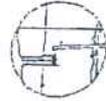


## Edificio "POSEIDON"

Sitio la Silla-Sector Barbasquillo

Parroquia Manta-Cantón Manta

Compañía Fabrica Ecuatoriana "ECUAVAU" S.A.



- s. Cuartos de basura, que no sean del HOTEL.
- t. Terraza accesible, mientras no forme parte de las áreas del HOTEL.
- u. Estacionamientos de visitas para vehículos y vehículos menores, que no estén afectos al HOTEL.

### ARTÍCULO SEPTIMO.- DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.

El HOTEL y sus áreas, los Departamentos; los espacios de estacionamientos de vehículos y las Bodegas de cada Departamento localizados en el EDIFICIO POSEIDON son bienes de dominio exclusivo, singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Los Departamentos son de propiedad exclusiva de cada Condómino, y por otro lado, el HOTEL con todas sus áreas, es de propiedad exclusiva de la compañía ECUAVAU S.A.

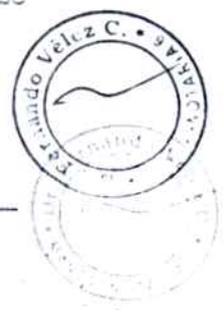
Los bienes exclusivos del EDIFICIO POSEIDON se detallan a continuación:

- I. DEPARTAMENTOS DE VIVIENDA
  - En el primer piso alto:
    - 882,27 metros cuadrados de 8 departamentos de dominio exclusivo enumerados del 201 al 208, a los cuales se les asignara correspondientemente bodegas y estacionamientos que se encuentran en los diferentes subsuelos del edificio.
  - En el segundo piso alto:
    - 786,48 metros cuadrados de 8 departamentos de dominio exclusivo enumerados del 301 al 308, a los cuales se les asignara correspondientemente bodegas y estacionamientos que se encuentran en los diferentes subsuelos del edificio.
  - En el tercer piso alto:
    - 804,00 metros cuadrados de 8 departamentos de dominio exclusivo enumerados del 401 al 408, a los cuales se les asignara correspondientemente bodegas y estacionamientos que se encuentran en los diferentes subsuelos del edificio.
  - En el cuarto piso alto:
    - 807,23 metros cuadrados de 7 departamentos de dominio exclusivo enumerados 501, y del 503 al 508, a los cuales se les asignara correspondientemente bodegas y estacionamientos que se encuentran en los diferentes subsuelos del edificio.
  - En el quinto piso alto:
    - 787,54 metros cuadrados de 7 departamentos de dominio exclusivo enumerados 601, y del 603 al 608, a los cuales se les asignara correspondientemente bodegas y estacionamientos que se encuentran en los diferentes subsuelos del edificio.

Edificio "POSEIDON"  
Sitio la Silla-Sector Barbasquillo  
Parroquia Manta-Cantón Manta  
Compañía Fabrica Ecuatoriana "ECUAVAU" S.A.



- En el sexto piso alto:
  - o 775,88 metros cuadrados de 6 departamentos de dominio exclusivo numerados 701, 702 y del 705 al 708, a los cuales se les asignara correspondientemente bodegas y estacionamientos que se encuentran en los diferentes subsuelos del edificio.
- En el séptimo piso alto:
  - o 749,24 metros cuadrados de 6 departamentos de dominio exclusivo numerados 801, 802 y del 805 al 808, a los cuales se les asignara correspondientemente bodegas y estacionamientos que se encuentran en los diferentes subsuelos del edificio.
- En el octavo piso alto:
  - o 556,02 metros cuadrados de 6 departamentos de dominio exclusivo numerados 901, 902 y del 905 al 908, a los cuales se les asignara correspondientemente bodegas y estacionamientos que se encuentran en los diferentes subsuelos del edificio.
- En el noveno piso alto:
  - o 581,86 metros cuadrados de 6 departamentos de dominio exclusivo numerados 1001, 1002 y del 1005 al 1008, a los cuales se les asignara correspondientemente bodegas y estacionamientos que se encuentran en los diferentes subsuelos del edificio.
- En el décimo piso alto:
  - o 626,00 metros cuadrados de 6 departamentos de dominio exclusivo numerados 1101, 1102 y del 1105 al 1108, a los cuales se les asignara correspondientemente bodegas y estacionamientos que se encuentran en los diferentes subsuelos del edificio.
- En el décimo primer piso alto:
  - o 600,42 metros cuadrados de 6 departamentos de dominio exclusivo numerados 1201, 1202 y del 1205 al 1208, a los cuales se les asignara correspondientemente bodegas y estacionamientos que se encuentran en los diferentes subsuelos del edificio.
- En el décimo segundo piso alto:
  - o 550,96 metros cuadrados de 6 departamentos de dominio exclusivo numerados 1301, 1302 y del 1305 al 1308, a los cuales se les asignara correspondientemente bodegas y estacionamientos que se encuentran en los diferentes subsuelos del edificio.
- En el décimo tercer piso alto:
  - o 490,38 metros cuadrados de 4 departamentos de dominio exclusivo numerados 1401, 1402, 1407 y 1408, a los cuales se les asignara correspondientemente bodegas y estacionamientos que se encuentran en los diferentes subsuelos del edificio.



## Edificio "POSEIDON"

Sitio la Silla-Sector Barbasquillo

Parroquia Manta-Cantón Manta

Compañía Fabrica Ecuatoriana "ECUAVAU" S.A.



- En el décimo cuarto piso alto:
    - o 464,78 metros cuadrados de 4 departamentos de dominio exclusivo enumerados 1501, 1502, 1507 y 1508, a los cuales se les asignara correspondientemente bodegas y estacionamientos que se encuentran en los diferentes subsuelos del edificio.
  - En el décimo quinto piso alto:
    - o 422,50 metros cuadrados de 4 departamentos de dominio exclusivo enumerados 1601, 1602, 1607 y 1608; a los cuales se les asignara correspondientemente bodegas y estacionamientos que se encuentran en los diferentes subsuelos del edificio.
- II. HOTEL POSEIDON
- Subsuelo 1
    - o 426,06 metros cuadrados de 9 habitaciones enumeradas del 1 al 9, y Balcones y Circulación Particular.
  - Subsuelo 2
    - o 467,78 metros cuadrados de 9 habitaciones enumeradas del 10 al 18, y Balcones y Circulación Particular.
  - Subsuelo 3
    - o 619,00 metros cuadrados de 9 habitaciones enumeradas del 19 al 27, Balcones, Patios, Circulación Particular y Cuarto de Bodega-Maquinas.
  - Subsuelo 4
    - o 1.313,92 metros cuadrados de: Mezzanine, Restaurant-Cocina, Piscina y Áreas exteriores y Jacuzzi
  - Planta Baja
    - o 1.160,62 metros cuadrados de: 13 habitaciones enumeradas del 101 al 113, Terrazas, Patios, Circulación Particular, Sala Estar, Administración, Baños y Gimnasio y HOTEL Lobby y Oficina
  - En el décimo sexto piso alto:
    - o 497,46 metros cuadrados de HOTEL TERRAZA: Cocina, Restaurante, Baños, Sala Estar, Terraza y HOTEL BAR

Están incluidos en este dominio, las áreas de entretenimiento y recreación del Hotel, las áreas de servicio que están afectas al Hotel, y las áreas de parqueo del Hotel, el interior de las paredes medianeras hasta la mitad del espesor. Son paredes medianeras las que separan un inmueble de otro de distinto dueño o de un espacio comunal definido.

La propiedad exclusiva no incluye cámaras de aire interpuestas entre pisos y ductos de instalaciones, todos los cuales son bienes comunes del edificio.

Edificio "POSEIDON"

Sitio la Silla-Sector Barbasquillo

Parroquia Manta-Cantón Manta

Compañía Fabrica Ecuatoriana "ECUAVAU" S.A.



Se deja expresa constancia de que, a discreción del condono propietario del HOTEL y sus áreas, éste podrá permitir el uso de dichas áreas a los copropietarios que tuvieran interés en ello, según las condiciones específicas que se establecieran para el efecto. Las disposiciones de este Reglamento de ninguna manera podrán interpretarse como que rigen o surten efecto alguno sobre las áreas del HOTEL.

#### CAPÍTULO CUARTO

- DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES.
- DE LOS DERECHOS INSEPARABLES.
- DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.

##### • ARTÍCULO OCTAVO.- DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES.-

La alicuota determina los derechos y obligaciones que tienen todos y cada uno de los copropietarios sobre los bienes comunes del EDIFICIO POSEIDON y el derecho de concurrir con voz y voto a las Asambleas de Copropietarios.

##### • ARTÍCULO NOVENO.- DE LOS DERECHOS INSEPARABLES.-

La copropiedad, uso y goce de los bienes comunes son proporcionales e inseparables de la propiedad, uso y goce de los bienes exclusivos. En la enajenación, gravamen, embargo o limitación de dominio de éstos, estará incluida la respectiva alicuota sobre aquellos.

##### • ARTÍCULO DÉCIMO.- DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.

Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a. Ejercer su derecho de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento
- b. 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.
- c. Asistir a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de voz y voto y en general, hacer uso de las demás atribuciones que la ley de



## Edificio "POSEIDON"

Sitio la Silla-Sector Barbasquillo

Parroquia Manta-Cantón Manta

Compañía Fabrica Ecuatoriana "ECUAVAU" S.A.



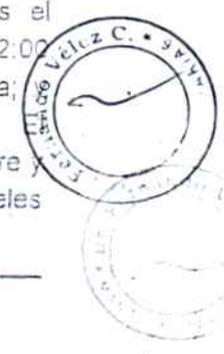
- Propiedad Horizontal y los reglamentos le asignan como miembro de este organismo.
- d. Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el Régimen de Propiedad Horizontal, cumplir con este Reglamento Interno de Copropiedad del EDIFICIO POSEIDON obedecer las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios, del Administrador, y demás autoridades del Edificio y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera.
  - e. Permitir al administrador la inspección de sus locales en caso de daños en las instalaciones, quejas de copropietarios, faltas al reglamento y a órdenes de la Asamblea de Copropietarios, del Administrador, y demás autoridades del Edificio.
  - f. Efectuar por cuenta propia las reparaciones necesarias en el interior de sus bienes exclusivos.
  - g. Notificar al Administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que en ausencia del copropietario o usuario, quedará encargada de la custodia de las llaves de sus locales, 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 adquiriente o el usuario de ellos se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas con anterioridad por la Asamblea de Copropietarios, por el Administrador y demás autoridades del Edificio.
  - i. Pagar dentro de los primeros Diez (10) días de cada mes, las cuotas ordinarias de los gastos generales de mantenimiento.
  - j. Cancelar las expensas extraordinarias dentro de los Quince (15) días siguientes a la fecha que fueren acordadas en relación a sus alcúotas de copropiedad.
  - k. Guardar la uniformidad en todo lo que fuere necesario y especialmente en cortinas, puertas, señalización y acabados de los Departamentos, Habitaciones del HOTEL, Áreas del HOTEL, El criterio de uniformidad será reglamentado y vigilado por el Administrador.
  - l. Los copropietarios podrán mantener animales domésticos como mascotas en las áreas que sean de su propiedad exclusiva, siempre y cuando la tenencia de dicho animal no perturbe a otros copropietarios en su goce de los espacios comunales y privados, sea por salubridad, por ruido, por olores, o por seguridad en general. En caso de que algún copropietario manifestará su incomodidad generada por algún animal de otro copropietario o usuario, el dueño del animal deberá remediar de manera inmediata la situación, de suerte que tal perturbación cese inmediatamente, sin perjuicio del derecho que tenga el copropietario afectado a ser indemnizado por cualquier daño o perjuicio que hubiera

Edificio "POSEIDON"  
Sitio la Silla Sector Barlasquillo  
Parroquia Manta-Cantón Manta  
Compañía Fabrica Ecuatoriana "ECUAVAU" S.A.



sufrido. En caso de que el responsable no sea capaz de remediar la situación en el plazo máximo de 2 semanas, deberá obligatoriamente deshacerse del animal. En todo caso se observarán las siguientes normas:

- Solamente se permitirán los siguientes animales domésticos, perros de raza pequeña y gatos, hasta 1 animal por inmueble.
  - Será responsabilidad del propietario o arrendatario el cuidado, mantención y retiro de heces y cualquier desecho de las mascotas existentes en la comunidad.
  - Los copropietarios que poseen mascotas deberán retirar las heces de sus animales y además deberán acompañarse de un receptáculo o de una bolsa de plástico para realizar dicha acción, de lo contrario se entenderá que el copropietario no está dispuesto a retirar las heces de su animal.
  - Las mascotas no podrán pernoctar, ni permanecer sin supervisión, en los balcones de los departamentos (por el ruido que puedan producir).
  - Será deber y preocupación del dueño de la mascota que mantenga durante el día a la mascota en su balcón la limpieza del mismo y de no perjudicar a su vecino del piso de abajo con orines o aguas turbias o cualquier tipo de desecho, en caso de perjuicios de la unidad, el propietario de la mascota deberá reparar los daños ocasionados y rectificar su comportamiento y que no se repita en el futuro, sin perjuicio de las demás medidas correctivas establecidas en este reglamento.
  - Todas las mascotas deberán tener sus vacunas anti-rábicas vigentes, y en general, no deben representar ningún riesgo ni peligro para los demás miembros de la comunidad.
- m. Previo a dar su bien exclusivo en arrendamiento, los Copropietarios deberán solicitar autorización al Administrador, quien verificará que los potenciales inquilinos no sean de notoria mala conducta, quienes tengan en su contra una sentencia ejecutoriada por cualquier tipo de delito y se encuentren prófugos de la justicia o que sean conocidos por sus actitudes violentas, inadecuadas, o contrarias a las leyes, buenas costumbres y al orden público en general. El Administrador podrá negar la autorización en cualquiera de estos casos, pero realizará un análisis en cada caso, considerando las circunstancias.
- n. Para efectos de celebraciones particulares en los departamentos el horario máximo será, de lunes a jueves desde 09:00am hasta las 22:00 pm; los viernes de 09:00am hasta las 02.00 am del siguiente día; sábados de 09:00am hasta las 03:00am del siguiente día. El copropietario o arrendatario podrá continuar con la celebración siempre y cuando respete la tranquilidad de la comunidad manteniendo niveles



## Edificio "POSEIDON"

Sitio la Silla-Sector Barbasquillo

Parroquia Manta-Cantón Manta

Compañía Fabrica Ecuatoriana "ECUAVAU" S.A.



- bajos de música y conversación. Para efectos de celebraciones nacionales llámese (fiestas patrias, navidad, año nuevo), el horario será desde 09:00 am hasta las 05:00am del siguiente día. En este último caso se aplicará el horario indicado, siempre y cuando el día no sea laboral, en cuyo caso el horario será desde las 09:00am hasta las 03:00 am del siguiente día.
- o. Al ingreso y en el interior del parqueadero se debe transitar máximo a una velocidad de veinte kilómetros por hora (20 km/h) y con extrema precaución. El Administrador podrá regular estos parámetros de velocidad en caso de que sea necesario.
- p. En los casos de mudanzas, el Administrador entregará el salvoconducto al copropietario que se encuentre al día en todas sus obligaciones. Las mudanzas (que incluye movimiento de enseres y reparaciones o afectaciones al inmueble) solo se podrán realizar entre las 10:00am hasta las 21:00pm. El Administrador podrá suspender estas operaciones si es que estuvieran ocasionando molestias injustificadas a los demás copropietarios. El Administrador podrá expedir regulaciones adicionales para estas operaciones en caso de considerarlo necesario.
- q. Los demás derechos y obligaciones establecidos en las leyes y reglamentos, su derecho de voz y voto.

### CAPÍTULO QUINTO

- DE LA ALICUOTA,
- DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL USUARIO.
- DE LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION.
- DE LA FORMA DE ESTABLECER LA ALICUOTA.

#### • ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO.- DE LA ALICUOTA.-

La alícuota de derechos y obligaciones que en razón del valor de sus bienes exclusivos tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del EDIFICIO POSEIDON, se fijará de acuerdo con el cuadro que establece lo que cada inmueble de propiedad exclusiva (áreas del HOTEL, departamentos, estacionamientos de dominio exclusivo y bodegas) representa porcentualmente con relación al edificio.

La correspondiente alícuota del EDIFICIO POSEIDON, otorga derechos y obligaciones. Los derechos y obligaciones facultan a cada copropietario a asistir y tomar decisiones en las Asambleas Generales de Copropietarios y obligan a

Edificio "POSEIDON"  
Sitio La Silla-Sector Barbasquillo  
Parroquia Manta-Cantón Manta  
Compañía Fabrica Ecuatoriana "ECUAVAU" S.A.

sufragar los gastos generales de mantenimiento, servicios y reposición de los bienes comunes en proporción a su alicuota.

• ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO.- DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL USUARIO.

El arrendatario, comodatario, acreedor anticrético y en general el usuario o tenedor de los bienes exclusivos, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del edificio y en las obligaciones inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias, las que serán de responsabilidad del propietario.

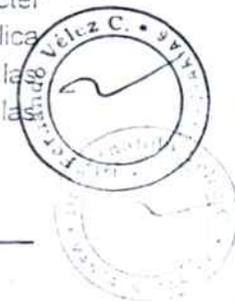
• ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO.- DE LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION.

Cada copropietario afrontará por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos, así como el pago de tasas por servicios e impuestos que a ellos corresponde.

Los gastos de administración, conservación, reparación, reposición y mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios, prorrateados de acuerdo al respectivo cuadro de alicuotas. Se exceptuarán los gastos de reparación o reemplazo que se originen en actos culposos o dolosos de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del copropietario o usuario responsable. El copropietario es solidariamente responsable del pago de los daños que causen sus arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y en general los usuarios o tenedores de su propiedad exclusiva, en los bienes comunes del EDIFICIO POSEIDON.

• ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO.- DE LA FORMA DE ESTABLECER LA ALICUOTA.-

El cuadro de alicuotas refleja la relación definitiva e invariable entre el valor del edificio y el valor de sus diversos inmuebles de propiedad exclusiva, (áreas del HOTEL, departamentos, estacionamientos de los departamentos y bodegas). La variación en el precio de los departamentos y oficinas, no altera su valor para efecto de los derechos y obligaciones de los copropietarios sobre los bienes comunes y por tanto, no alteran los porcentajes fijados que tienen carácter permanente. A base del cuadro de alicuotas que consta en la escritura pública de declaratoria de Propiedad Horizontal, la Asamblea General señalará las cuotas con que cada uno de los copropietarios deba contribuir para cubrir las



## Edificio "POSEIDON"

Sitio la Silla-Sector Barbasquillo

Parroquia Manta-Cantón Manta

Compañía Fabrica Ecuatoriana "ECUAVAU" S.A.



expensas ordinarias y extraordinarias de administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes del EDIFICIO POSEIDON.

Un copropietario podrá ser dueño de una o varias alícuotas y el total de sus derechos y obligaciones sobre los bienes y gastos comunes, estarán en relación con la suma de las alícuotas que le pertenezcan.

### CAPÍTULO SEXTO

- DE LAS PROHIBICIONES.
- DE LAS SANCIONES.

#### • ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO.- DE LAS PROHIBICIONES.

Está prohibido a los copropietarios y a sus arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y en general a todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre los bienes exclusivos del EDIFICIO POSEIDON.

- a. Dañar, modificar o alterar en forma alguna, los bienes comunes del edificio, ni aún a título de mejoras.
- b. Modificar la distribución de la tabiquería de mampostería y mamparas etc. de su bien exclusivo, sin autorización escrita y expresa del Administrador del edificio quien a su vez deberá consultar a la Compañía Constructora, para indagar si los cambios propuestos, son posibles.
- c. Hacer uso abusivo de los bienes comunes y exclusivos del edificio, contrario a su destino natural y en general obstaculizar en modo alguno el apropiado y legítimo uso y goce de los demás.
- d. Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos, esto es: Departamentos en pisos altos, habitaciones de HOTEL en pisos bajos, locales comerciales en las secciones destinadas para ello, servicios hoteleros y turísticos en las áreas destinadas para ello, parqueaderos en subsuelos, o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este Reglamento o que afecten a las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos o la seguridad del EDIFICIO POSEIDON.
- e. Instalar máquinas que causen ruido, produzcan vibración, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica o radiación que no cumplan con las normas de la Comisión de Energía Atómica y de otros organismos.
- f. Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o malolientes; permitir emanaciones tóxicas, malolientes, insalubres, desde sus instalaciones.

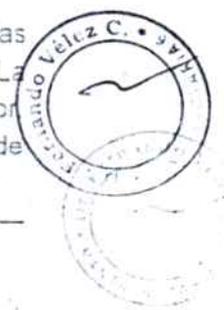
Edificio "POSEIDON"

Sitio la Silla-Sector Barbasquillo

Parroquia Manta-Cantón Manta

Compañía Fabrica Ecuatoriana "ECUAVAU" S.A.

- g. Tocar, escuchar música o causar ruidos a niveles que trasciendan del ámbito de su local.
- h. Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios exteriores e interiores del edificio; en el vestíbulo, corredores, escaleras, ascensores y en general en los bienes comunes, adicionales a los que ya están instalados. Cualquier publicidad en los ventanales y accesos deberá ser aprobada por el Administrador.
- i. Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del edificio. En los ventanales de los Departamentos, oficinas, no es permitido ningún tipo de publicidad.
- j. Instalar antenas de radio, televisión, comunicaciones y otros, sobre los bienes comunes del edificio, salvo que se obtenga la Autorización Municipal correspondiente, la que deberá ser presentada a la Junta Directiva para su consideración y resolución.
- k. Instalar cortinas o visillos adicionales o en sustitución de las cortinas aprobadas por la Asamblea General de Copropietarios; por lo tanto, solo podrán ser reemplazadas por otras de igual diseño color y proveedor.
- l. Colocar publicidad o motivos similares en las ventanas y terrazas accesibles del edificio, y, en general colocar cosa alguna sobre los bienes comunes.
- m. Arrojar alfombras, muebles, basuras, o cosas similares en el edificio o en los exteriores.
- n. Colocar objetos o tender ropa en las ventanas, balcones y fachadas, o en los espacios comunales, que afecten la estética del EDIFICIO POSEIDON o áreas comunales.
- o. Protagonizar escándalos, algazaras o cualquier otro acto contrario a las buenas costumbres o que estén reñidos con las normas de educación, cortesía y respeto, en general, realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y a las buenas costumbres.
- p. Utilizar los parqueaderos con otros fines a su uso específico y realizar cualquier tipo de modificación en ellos.
- q. Los parqueaderos de visitas solo podrán ser utilizados para el fin que fueron creados y el tiempo máximo de utilización será determinado por el Administrador.
- r. Colocar cualquier tipo de ventanería, vidrios, estructuras metálicas, etc en las fachadas exteriores de los departamentos, oficinas, y locales comerciales, sin la autorización expresa de la Asamblea General.
- s. Colocar todo tipo de basura y escombros en los descansos de las gradas de Emergencia.
- t. Está terminantemente prohibido consumir bebidas alcohólicas, sustancias estupefacientes y psicotrópicas, y fumar en las áreas comunales. La transgresión a estas normas serán sancionadas por el Administrador. Está prohibido realizar estas actividades en una forma tal, que a pesar de



## Edificio "POSEIDON"

Sitio la Silla-Sector Barbasquillo

Parroquia Manta-Cantón Manta

Compañía: Fábrica Ecuatoriana "ECUAVAU" S.A.



- realizarlas en sus bienes exclusivos, perjudiquen o incomoden a los demás copropietarios o usuarios en el uso y goce de sus bienes exclusivos o en el uso y goce de los bienes comunales; como por ejemplo, el humo del cigarrillo.
- u. Está terminantemente prohibido realizar mejoras o trabajos de obra civil a los departamentos o locales comerciales, y en general a cualquier área de propiedad privada, que afecten la integridad de las áreas comunales, o que perturben a los condóminos de manera injustificada. Dichos trabajos solamente se podrán realizar bajo las condiciones y horarios autorizados para cada caso. A fin de realizar estas mejoras o trabajos, cada propietario deberá contar con la autorización correspondiente.
  - v. Todas aquellas que la Administración reglamente y establezca como necesarias.
  - w. No se podrán sacudir alfombras, ropas o cualquier elemento que contenga partículas de polvo o suciedad por las ventanas de cada copropietario y/o botar colillas o cenizas de cigarrillo.
  - x. No se permiten la obstrucción de las cajas escalas (escaleras de emergencia) con cualquier tipo de elementos ya sea bicicletas, plantas, etc., ya que estas son vías de evacuación en caso de emergencia.
  - y. No se podrá lavar ni aspirar vehículos en los estacionamientos del condominio con agua o electricidad de los espacios comunes, el HOTEL podrá proporcionar una llave de agua para dar este servicio, en cualquier caso, el Administrador normará estas situaciones.

### • ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO.- DE LAS SANCIONES.-

Si algún copropietario, arrendatario, comodatario, acreedor anticrético y en general cualquier persona que ejerza derecho de uso sobre los locales comerciales, departamentos, oficinas del EDIFICIO POSEIDON, realizare cualquiera de los actos prohibidos por el presente Reglamento Interno, o a la Ley de Propiedad Horizontal, será sancionado con multa variable entre uno y cinco salarios mínimos vitales para los trabajadores en general según la falta, que impondrá el Administrador del edificio, una vez que se haya demostrado la transgresión sin perjuicio de las acciones legales e indemnizaciones a que diere lugar la infracción cometida. Adicionalmente el sancionado deberá enmendar, corregir o eliminar la causa que generó la sanción en un plazo no mayor de quince días contados a partir de la notificación, en caso de incumplimiento o reincidencia, las multas se irán incrementando en el 5% mensual sobre la multa basesucesivamente.

Para el caso de omisión o no observancia a disposiciones específicas establecidas por la Ley, este Reglamento y más procedimientos internos que, se

Edificio "POSEIDON"  
Sitio la Silla Sector Barbasquillo  
Parroquia Manta-Cantón Manta  
Compañía Fabrica Ecuatoriana "ECUAVAU" S.A.



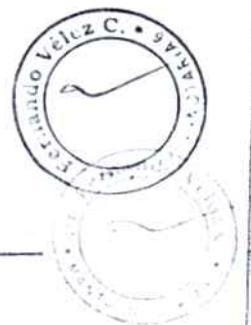
establecen, a más de las ya previstas, las siguientes sanciones y procedimientos:

1. Para los que infringieren las disposiciones contenidas en el Artículo Décimo Quinto, se efectuará una amonestación por parte de la Administración y si el hecho fuere grave, podrá el Administrador imponer una multa de hasta 10 salarios mínimos vitales, según las características del asunto, sin perjuicio de las indemnizaciones y acciones legales a lugar, por cada infracción, y la restitución de las cosas, a costa del infractor, a su estado original. En caso de reincidencia, los infractores serán demandados ante un Juez de lo Civil, a quien se solicitará sanciones al infractor; sin perjuicio de una multa, indemnizaciones y restituciones iguales a las del numeral tercero de este artículo.
2. Para los que adeudaren obligaciones al Condominio, en estado de mora, por dos meses o más, serán sancionados con una multa equivalente a un diez por ciento (10%) del valor que adeudare, multa que impondrá el Administrador del edificio. De no ponerse al día en el pago de sus expensas y multas en un plazo no mayor a diez (10) días desde la fecha de notificación, se lo demandará por vía ejecutiva, sin perjuicio de exigir las indemnizaciones pertinentes y solicitar de ser el caso el secuestro, retención, prohibición de enajenar, embargo y remate, según las normas del Código de Procedimiento Civil.
3. Quienes efectuaren perjuicios y destrucciones en los bienes y servicios comunales, serán sancionados con el valor de las reposiciones o reparaciones, más una multa fijada por el Administrador en los casos de dolo, sin perjuicio de las acciones civiles o penales consiguientes. Si el infractor fuere familiar, visitante o arrendatario, el copropietario será responsable solidario y responderá por los daños efectuados.

## CAPÍTULO SEPTIMO

### DE LA ADMINISTRACION:

- DE LOS ORGANISMOS DE ADMINISTRACION.
- DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.
- DE LA PRESIDENCIA Y SECRETARIA.
- DE LAS SESIONES.
- DE LA CONVOCATORIA.
- DEL QUORUM.



Edificio "POSEIDON"

Sitio la Silla-Sector Barbasquillo

Parroquia Manta-Cantón Manta

Compañía Fabrica Ecuatoriana "ECUAVAU" S.A.



- DE LA REPRESENTACION.
- DEL DERECHO DE ASISTENCIA.
- DEL DERECHO DE VOTO.
- DE LAS VOTACIONES.
- DE LAS ACTAS DE SESIONES
- DE LAS RESOLUCIONES.
- DE LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.
- DEL ADMINISTRADOR.
- DEBERES Y ATRIBUCIONES.

• ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO.- DE LOS ORGANISMOS DE ADMINISTRACION.-

Son organismos de administración del EDIFICIO POSEIDON, la Asamblea de Copropietarios, su Presidente y su Secretario, y el Administrador, en razón de que no existen múltiples bloques, torres o conjuntos, de conformidad con lo establecido en el artículo 32 del Reglamento General a la Ley de Propiedad Horizontal.

• ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO.- DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.-

La Asamblea está investida de 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 este reglamento.

• ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO.- DE LA PRESIDENCIA Y SECRETARIA.-

La Asamblea de Copropietarios del EDIFICIO POSEIDON, estará presidida por un Presidente, actuará como Presidente de la Asamblea por defecto el Administrador, a falta de éste, se podrá designar a un Administrador Ad-hoc. También se designará un Secretario en cada sesión.

• ARTÍCULO VIGESIMO.- DE LAS SESIONES.-

La Asamblea de Copropietarios del EDIFICIO POSEIDON, tendrá sesiones ordinarias, y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán una vez por año calendario, dentro de los tres primeros meses de cada año, las sesiones extraordinarias se realizarán cuando fueren convocadas, para tratar asuntos

Edificio "POSEIDON"  
Sitio la Silla-Sector Barbasquillo  
Parroquia Manta-Cantón Manta  
Compañía Fabrica Ecuatoriana "ECUAVAU" S.A.

determinados en la convocatoria y las Asambleas Universales, que podrán realizarse sin previa convocatoria, en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios y la suma de sus alícuotas represente el 100%, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

#### • ARTÍCULO VIGESIMO PRIMERO.- DE LA CONVOCATORIA.-

La convocatoria para sesión ordinaria será hecha por el Presidente; para las extraordinarias deberá convocar el mismo dignatario, a iniciativa propia o por petición escrita de un número de copropietarios cuyas alícuotas representen el 45% del total de la propiedad del EDIFICIO POSEIDON. La convocatoria se efectuará mediante carta circular o correo electrónico que se remitirá a cada copropietario, con un plazo de ocho días de anticipación a la fecha de la reunión. En ella constarán los asuntos a tratarse.

Si el Presidente no convocare dentro de los ocho días posteriores de haberse solicitado, podrán hacerlo directamente los copropietarios que representen cuando menos el 66% de la propiedad del Edificio.

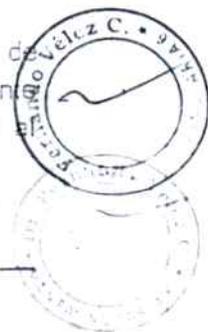
#### • ARTÍCULO VIGESIMO SEGUNDO.- DEL QUORUM.-

El quórum necesario para instalar las sesiones de la Asamblea de Copropietarios del EDIFICIO POSEIDON estará integrado por la concurrencia de un número de copropietarios cuyas alícuotas representen por lo menos la mitad más uno de la totalidad de derechos sobre el edificio. Si no hubiere quórum en la reunión correspondiente a la primera convocatoria, se hará una segunda convocatoria y se instalará la Asamblea, esta vez, con los que asistan y sus decisiones tendrán el carácter de obligatorio.

La primera y segunda convocatoria podrán constar en la misma carta circular o correo electrónico; y, la Asamblea de Copropietarios, citada en segunda convocatoria podrá reunirse el mismo día que la convocada en la primera, con una hora de diferencia.

#### • ARTÍCULO VIGESIMO TERCERO.- DE LA REPRESENTACION.-

Los copropietarios pueden concurrir a la Asamblea por sí o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante poder notarialmente conferido o por medio de una carta cursada y firmada por el copropietario.



Edificio "POSEIDON"  
Sitio la Silla-Sector Barbasquillo  
Parroquia Manta-Cantón Manta  
Compañía Fabrica Ecuatoriana "ECUAVAU" S.A.



Presidente, en ejemplar original, la misma que se adjuntará al acta de la respectiva sesión, en calidad de habilitante.

• ARTÍCULO VIGESIMO CUARTO.- DEL DERECHO DE ASISTENCIA.-

El Copropietario es quien tiene derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo que el copropietario le confiera una carta dirigida al Presidente encargándole le represente en la Asamblea.

• ARTÍCULO VIGESIMO QUINTO.- DEL DERECHO DE VOTO.-

Cada copropietario tiene derecho a votar, en proporción a su alícuota de copropiedad de los bienes comunes del edificio, siempre y cuando se encuentre al día en sus obligaciones.

• ARTÍCULO VIGESIMO SEXTO.- DE LAS VOTACIONES.-

Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos, que representen por lo menos el 51% de los derechos validos de los concurrentes a la sesión. Exceptuase de esta disposición las siguientes decisiones que deberán ser tomadas por la Asamblea con los siguientes porcentajes:

- a) Las decisiones sobre reformas a este reglamento, que se tomarán por unanimidad de la totalidad de derechos sobre el EDIFICIO POSEIDON.
- b) La remoción del Administrador requerirá la aprobación del 70% de la totalidad de derechos sobre el EDIFICIO POSEIDON. Para los casos de ausencia o renuncia del Administrador, la designación del nuevo Administrador se realizará normalmente, es decir, la decisión se tomará por mayoría de votos, que representen por lo menos el 51% de los derechos validos de los concurrentes a la sesión.
- c) Las decisiones de revocar o reformar las decisiones del Administrador, cuando estime que éstas no se ajusten a la Ley o los reglamentos o no resulten convenientes para los intereses del EDIFICIO POSEIDON, para lo cual requerirá la aprobación del 50% de la totalidad de derechos sobre el EDIFICIO POSEIDON.

Edificio "POSEIDON"  
Sitio la Silla - Sector Barbasquillo  
Parroquia Manta - Cantón Manta  
Compañía Fabrica Ecuatoriana "ECUAVAU" S.A.



- a. Elegir y remover de su cargo al Administrador.
- b. Designar al Presidente de la Asamblea en ausencia del Administrador.
- c. Designar al Secretario de la Asamblea para cada sesión.
- d. Examinar y resolver sobre cuentas, balances, presupuestos e Informes que le presentará Administrador.
- e. Establecer el presupuesto anual de gastos de condominio, de acuerdo a la proforma presentada por el Administrador.
- f. Aprobar las expensas ordinarias y extraordinarias, que deben pagar a base de la tabla de alícuotas, los copropietarios para la administración, conservación, reposición y mejoras de los bienes comunes del edificio.
- g. Resolver cualquier cuestión inherente a la Administración del EDIFICIO POSEIDON y ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigna la ley de propiedad horizontal y los reglamentos, pudiendo delegar algunas de ellas al Administrador.

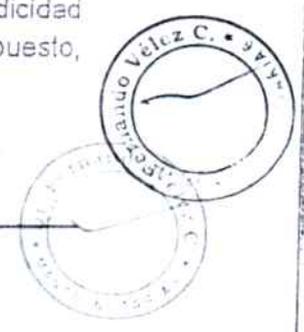
• ARTÍCULO TRIGÉSIMO.- DEL ADMINISTRADOR.-

El Administrador del Edificio será elegido por la Asamblea de Copropietarios para el periodo de dos años y se considerará indefinidamente reelegido hasta que no sea reemplazado. No requiere ser Copropietario y podrá ser una persona natural o jurídica, en este último caso actuará a través de su representante legal.

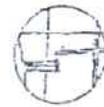
• ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO.- DEBERES Y ATRIBUCIONES.-

Los deberes y atribuciones del Administrador son:

- a. Representar legal, judicial y extrajudicialmente a los Copropietarios del EDIFICIO POSEIDON, en cuanto se relacione al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demanda, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y el reglamento, entendiéndose que tendrá las facultades para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales y determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b. Administrar los bienes comunes del Edificio, con el mayor celo y arbitrar oportunamente las medidas para la buena conservación de ellos, ordenando las reparaciones que fueren menester.
- c. Presentar a consideración de la Asamblea General, con la periodicidad que ésta lo señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo.



Edificio "POSEIDON"  
Sitio la Silla-Sector Barbasquillo  
Parroquia Manta-Cantón Manta  
Compañía Fabrica Ecuatoriana "ECUAVAU" S.A.



d) Las decisiones relativas a modificación de la estructura resistente, aumentos de edificación, se requiere la aprobación del 75% de la totalidad de derechos sobre el EDIFICIO POSEIDON, previa presentación de estudios e informe técnico de la propuesta y autorización de la constructora y calculista del edificio.

e) Para las decisiones relativas a cambios arquitectónicos en las fachadas, siempre que no implique cambios o afectación a la estructura resistente, se requiere la aprobación del 75% de la totalidad de derechos sobre el EDIFICIO POSEIDON, previa presentación de estudios e informe técnico de la propuesta y autorización de la constructora.

Para la realización de las obras señaladas en los literales d) y e) anteriores, deberá obtenerse la autorización del Muy Ilustre Municipio de Manta. Si se procede sin esa autorización, la responsabilidad recaerá en el o los propietarios que hubieren solicitado la reforma.

#### • ARTÍCULO VIGESIMO SÉPTIMO.- DE LAS ACTAS DE SESIONES.-

Las actas de la Asamblea General serán aprobadas en la misma sesión como último punto del orden del día. Llevarán las firmas autógrafas del Presidente, Secretario y Administrador, a excepción de las actas de las Asambleas Universales que llevarán las firmas autógrafas de todos los condóminos. El Administrador llevará bajo su responsabilidad un libro de actas. Dicho libro llevará anexo el listado de los asistentes con derecho a voto a la correspondiente Asamblea, certificados por el Secretario en cada caso.

#### • ARTÍCULO VIGESIMO OCTAVO.- DE LAS 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 bienes exclusivos en el EDIFICIO POSEIDON, hayan o no asistido a la Asamblea que tomó la resolución. Las autoridades administrativas podrán ejercer sus facultades para asegurar el cumplimiento de las mismas.

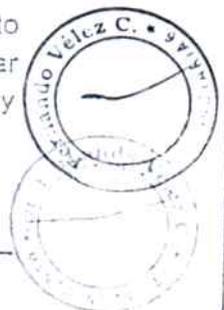
#### • ARTÍCULO VIGESIMO NOVENO.- DE LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.

Son deberes y atribuciones de la Asamblea de Copropietarios:

Edificio "POSEIDON"  
Sitio la Silla-Sector Barbasquillo  
Parroquia Manta-Cantón Manta  
Compañía Fabrica Ecuatoriana "ECUAVAU" S.A.



- d. Recaudar dentro de los primeros Diez (10) días de cada mes, las cuotas ordinarias de los Copropietarios. En caso de mora por más de dos meses, cobrarlas de acuerdo al artículo Décimo Sexto; además de ser el caso, optar por la vía ejecutiva para recuperar los valores adeudados con los intereses de mora y las costas procesales.
- e. Recaudar las expensas extraordinarias que apruebe la Asamblea de Copropietarios y en caso de mora de más de 30 días desde la fecha que fueran acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva a los Copropietarios, con intereses moratorios y costas procesales.
- f. Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Edificio, a costa del Copropietario o usuario causante o responsable de ellos, de conformidad con lo establecido en el Artículo Décimo Sexto de este reglamento.
- g. Imponer las multas previstas en el Artículo Décimo Sexto de este reglamento. El producto de las multas ingresará a los fondos comunes a cargo del Administrador.
- h. Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del EDIFICIO POSEIDON.
- i. Contratar a los empleados y obreros necesarios para la Administración, conservación y limpieza de los bienes comunes. La contratación y las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la Asamblea de Copropietarios como parte del presupuesto de gastos anuales.
- j. Celebrar todos los actos, contratos y efectuar los gastos que sean necesarios para el buen mantenimiento, reparación y reposición de los bienes comunes, sin autorización alguna, hasta el monto que señale la Asamblea de Copropietarios y cuando exceda de dicha suma, solicitar autorización a la Asamblea de Copropietarios para realizarlos.
- k. Presentar un informe anual a la Asamblea de Copropietarios debidamente ordenado y detallado en forma de facilitar su comprensión, sobre el ejercicio de sus funciones, que incluya también el presupuesto de gastos necesarios para la administración, reparación y conservación de los bienes comunes, para cada año.
- l. Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, de acuerdo con los principios de una administración proba, eficiente, e idónea; abrir cuentas bancarias con aquiescencia de la Asamblea de Copropietarios y girar contra ellas, para lo cual se establecerá la firma conjunta con uno cualquiera de los Copropietarios que ostente por lo menos un 20% de los derechos de propiedad del EDIFICIO POSEIDON, debiendo por lo tanto el Administrador y el en mención Copropietario registrar sus firmas. Pagar cumplidamente las deudas comunes y en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica.



## Edificio "POSEIDON"

Sitio la Silla-Sector Barbasquillo

Parroquia Manta-Cantón Manta

Compañía Fabrica Ecuatoriana "ECUAVAU" S.A.



- m. Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del Condominio.
- n. Llevar un libro de registro de Copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios del Condominio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos.
- o. Velar por la conservación de los títulos y más documentos del Condominio, poderes, comprobantes de ingreso y de toda la documentación que tenga relación con los mismos, la que deberá ser entregada mediante actas a su sucesor.
- p. Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, de su Administración, de este Reglamento, y de las demás leyes y reglamentos aplicables.
- q. Dictar las normas y reglamentos convenientes y necesarios para la Administración de los bienes comunes del Edificio y para la armónica relación de los Copropietarios.
- r. Resolver sobre cualquier asunto que plantee el Administrador o los Copropietarios y que no esté reservado por ley y este reglamento a la Asamblea de Copropietarios.
- s. Conocer y resolver acerca de peticiones que hagan los copropietarios respecto del uso de los bienes propios y comunes, en especial sobre las autorizaciones para vender, arrendar y, en general, ceder el derecho de uso, a cualquier título, de los bienes exclusivos. En caso de duda, consultará a la Asamblea de Copropietarios.
- t. Contratar los seguros de que habla el Artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal y otros que la Asamblea de Copropietarios creyere conveniente contratar, y cuidar de sus oportunas renovaciones; y encargarse de que se distribuya entre los copropietarios, las cuotas necesarias para financiar dicha contratación.
- u. Establecer paulatinamente una reserva de recursos financieros hasta alcanzar al menos un monto que cubra dos meses de operaciones regulares del edificio.
- v. Establecer las sanciones que constan en el Artículo Décimo Sexto del presente Reglamento y hacerlas cumplir.
- w. A fin de realizar sus gestiones de cobranza, ya sea de las cuotas ordinarias, extraordinarias, multas, o cualquier otro ingreso, y en general, a fin de poder verificar el cumplimiento del presente Reglamento, el Administrador estará facultado para suspender los servicios a los que normalmente el Copropietario tuviera acceso; de estar al día en sus obligaciones. Dicha suspensión de servicios podrá extenderse al aire acondicionado, al Internet inalámbrico, a las tarjetas magnéticas de acceso a distintas áreas del EDIFICIO POSEIDON, entre otros servicios; sin perjuicio de que se pueda también solicitar al Copropietario moroso que cumpla con sus obligaciones, mediante una comunicación publicada

**Edificio "POSEIDON"**

Sitio la Silla-Sector Barbasquillo

Parroquia Manta-Cantón Manta

Compañía Fabrica Ecuatoriana "ECUAVAU" S.A.



en un lugar público, visible y concurrido del EDIFICIO POSEIDON, todo esto en el entendido de que la prestación de dichos servicios se hace posible y se financia con las cuotas ordinarias, extraordinarias, multas, o cualquier otro ingreso del Edificio. El derecho a recibir y usar los servicios comunes del edificio, como energía eléctrica y agua potable común, solo podrá ejercerse por cada copropietario si es que está al día en el pago de las expensas comunes de administración, de conformidad con el artículo 21 del Reglamento General a la Ley de Propiedad Horizontal. El Administrador estará facultado para implementar estos mecanismos para la consecución de sus fines desde el primer día de mora.

En general, no será necesario constituir a ningún Copropietario en mora previamente, para ninguno de los efectos o actos contemplados en este Reglamento, el deudor estará en mora automáticamente con el pasar de los días.

- x. Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la ley y los reglamentos.

**CAPÍTULO OCTAVO**

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.**

Salvo procedimientos específicos indicados en la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento Interno de Copropiedad, cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, podrá ser sometida a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante el Administrador. 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 constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, serán sometidos a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación, publicada en el Registro Oficial No. 145 del 4 de septiembre de 1997, salvo disposición legal en contrario.

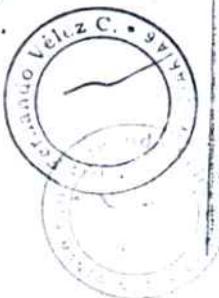
DOY FE: Que el documento que antecede en número de *17...* es compulsado de la copia que se me fue presentada en el *Registro* de *Manta*.

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO.- DE LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-**

DEL FONDO COMÚN DE RESERVA. - Se crea este fondo con un acuerdo con lo estipulado en el Art. 31 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 5% de recargo sobre *Mantas Comunes* y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se

23 OCT 2020

*Dr. Fernando Veliz C.*  
Notario Público Sexto  
Manta, Ecuador



Edificio "POSEIDON"  
Sede de SILLAS S.A. - QUITO - ECUADOR  
Parroquia Manta - Cantón Manta  
Compañía Fabrica Ecuatoriana "ECUAVARI" S.A.



destinara a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

Los copropietarios declaran que, al firmar en la escritura de compraventa de sus bienes exclusivos en el EDIFICIO POSEIDON aprueban y se adhieren sin reserva al presente reglamento interno de copropiedad.

15

14 JUL 2018

Notario





# CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 0931718373

Nombres del ciudadano: NIKOO FARHANG

Condición del cedulao: EXTRANJERO\_VISADO\*2\*AÑOS

Lugar de nacimiento: IRÁN/IRÁN

Fecha de nacimiento: 10 DE ENERO DE 1957

Nacionalidad: CANADIENSE

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: LAS PERMI.POR.LA.LEY

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Nombres del padre: NIKOO MOHAMMUD HOSSAIEN

Nacionalidad: IRANI

Nombres de la madre: KHANOM DADGOSTAR MOLOOK

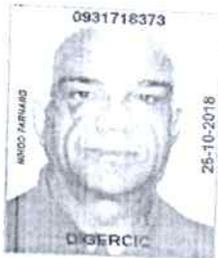
Nacionalidad: IRANI

Fecha de expedición: 25 DE OCTUBRE DE 2018

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 23 DE OCTUBRE DE 2020

Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA



de certificado: 201-352-58808



201-352-58808

Eco. Rodrigo Avilés J.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



NIVEL DE EDUCACION: BACHILLERATO  
 PROFESION: EMPLEADO PRIVADO  
 V2243V1222  
 TIPO Y NOMBRES DEL PLAN: FIALLO GRUNAUER ERREZ GUILLERMO  
 Y NOMBRES DE LA MADRE: REYES GONZALEZ CARMEN ADRIANA  
 AÑO Y FECHA DE EXPEDICIÓN: MANTA  
 2018-07-12  
 AÑO Y FECHA DE EXPIRACIÓN: 2028-07-12

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACION Y CREDENCIACION



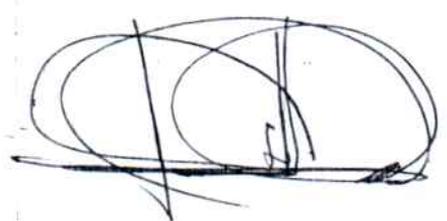
CIUDADANIA: CIUDADANIA  
 NOMBRES: FIALLO REYES DARIO ESTEBAN  
 NOMBRE AZEQUITO: RICHINCHA  
 DISTRITO: SANTA PRISCA  
 FECHA DE NACIMIENTO: 1979-05-03  
 NACIONALIDAD: ECUATORIANA  
 SEXO: HOMBRE  
 ESTADO CIVIL: CASADO  
 NOMBRES: MARIA ELIZABETH LOPEZ SUAREZ

IDENTIFICACION Y CREDENCIACION  
 0002 M  
 0002 - 119  
 1711846673  
 FIALLO REYES DARIO ESTEBAN  
 APELLIDOS Y NOMBRES  
 PROVINCIA: MANABI  
 DISTRITO: MANTA  
 CANTON: 1  
 PARROQUIA: MANTA  
 SEXO: M

DOY FE: Que las precedentes copias fotostaticas en fojas utiles, anversos, reversos son iguales a sus originales

Manta, 22 OCT 2020

Dr. Fernanda Velez Cubozas  
 Notario Público Sexto  
 Manta - Ecuador






## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1711846673

Nombres del ciudadano: FIALLO REYES DARIO ESTEBAN

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/SANTA PRISCA

Fecha de nacimiento: 3 DE MAYO DE 1978

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: EMPLEADO PRIVADO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: LOPEZ SUAREZ MARIA ELIZABETH

Fecha de Matrimonio: 20 DE ENERO DE 2007

Nombres del padre: FIALLO GRUNAUER ERMEL GUILLERMO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: REYES GONZALEZ CARMEN ADRIANA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 12 DE JULIO DE 2019

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 23 DE OCTUBRE DE 2020

Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA



N° de certificado: 208-352-58857



208-352-58857

Eco. Rodrigo Avilés J.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencia Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11  
entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

COMPROBANTE DE PAGO

000038434

## CERTIFICADO DE SOLVENCIA



### DATOS DEL CONTRIBUYENTE

1792433622

C.I./R.U.C.: CIA. FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A.  
NOMBRES:  
RAZÓN SOCIAL: EDIFICIO POSEIDON 2DO PISO ALTO DPTO.  
DIRECCIÓN:

### DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:  
AVALÚO PROPIEDAD:  
DIRECCIÓN PREDIO: 304/SUBS. 2 EST. 73-74

### REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: VERONICA CUENCA VINCES  
CAJA: 16/10/2020 12:22:28  
FECHA DE PAGO:



| VALOR | DESCRIPCIÓN | VALOR |
|-------|-------------|-------|
|       |             | 3.00  |
|       |             | 3.00  |

TOTAL A PAGAR

VALIDO HASTA: jueves, 14 de enero de 2021

CERTIFICADO DE SOLVENCIA



ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

**BanEcuador**

26 OCT 2020

AGENCIA CANTONAL  
NUEVO TARIQUI

BanEcuador P.P.  
26/10/2020 12:34:40 P.M. OK  
CONCEPTO: 2950 BCE - GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABI  
CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS  
CIA CONVENIO: 3-0011767-4 (3)-CIA CORRIENTE  
REFERENCIAL: 1137983888  
Concepto de pago: 110206 DE RLCABALLAS  
OFICINA: 103 - NUEVO TARIQUI MANA (MB.) (P: m) zandran  
INSTITUCION DEPOSITANTE: NOTARIA 5 MANA  
FORMA DE RECAUDO: Efectivo  
Efectivo: 1.00  
Comision Efectivo: 0.51  
IVA: 0.06  
TOTAL: 1.57  
SUJETO A VERIFICACION





# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Véliz Cabezas*  
**NOTARIO**



1 siendo recursos lícitos, verificables y no tienen relación con el  
2 cultivo, producción, fabricación, almacenamiento, transporte,  
3 distribución ni tráfico de sustancias estupefacientes o  
4 psicotrópicas, ni de ninguna actividad contraria a la ley; en tal  
5 virtud asumen cualquier tipo de responsabilidad al respecto  
6 eximiendo al Notario y a **LA VENDEDORA. SEXTA: DEL**  
7 **SANEAMIENTO.** - La Compraventa del bien inmueble se la hace como un cuerpo  
8 cierto, en el estado en que actualmente se encuentra con todos sus derechos, usos,  
9 costumbres, servidumbres activas y pasivas, y sin ninguna limitación del dominio que  
10 puedan obstaculizar el libre ejercicio de este por parte de la adquiriente, quien declara  
11 que conoce muy bien el lote de terreno que compra. Sin perjuicio de lo anterior, los  
12 vendedores se obligan al saneamiento por los vicios redhibitorios y por la evicción de  
13 ley. **SÉPTIMA: ACEPTACIÓN Y JURISDICCIÓN.** - Las partes declaran que aceptan  
14 la presente escritura por estar hecha de conformidad con sus mutuos intereses y  
15 declaran expresamente que no tendrán en el futuro reclamo alguno que formular por  
16 este y por ningún otro concepto. La parte Vendedora señala como domicilio el Cantón  
17 Manta, y la parte Compradora el Cantón Manta, en los que podrán ser notificados en  
18 caso de controversia, al igual que se someten a los Jueces de lo Civil del Cantón  
19 Manta. **OCTAVA: AUTORIZACIÓN PARA INSCRIBIR.** - Se faculta al portador de la  
20 copia autorizada de esta escritura, para requerir al Señor Registrador de la Propiedad  
21 del cantón Manta, a las inscripciones y anotaciones que por ley corresponden.  
22 **DÉCIMA: LAS DE ESTILO.** - Sírvase Usted Señor Notario agregar las demás  
23 cláusulas de estilo que sean necesarias para la validez y perfección de la presente  
24 Escritura Pública. **HASTA AQUÍ LA MINUTA.**- Hasta aquí la minuta que junto con los  
25 documentos anexos y habilitantes que se incorpora, con todo el valor legal, y que, los  
26 comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada  
27 por el Abogado PAUL MOLINA JOZA, matrícula número: trece guión dos mil ocho  
28 guión ciento noventa y ocho. Foro de Abogados, para la celebración de la presente



1 escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída  
2 que les fue a los comparecientes por mí el notario, se ratifican y firman conmigo en  
3 unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaría, de todo cuanto.

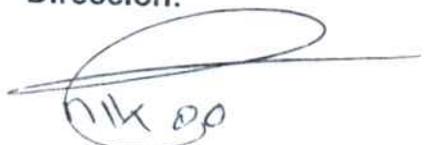
4 - DOY FE -

5 



7 **DARIO ESTEBAN FIALLO REYES**  
8 **Cia FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A.**  
9 **C.C.No. 1711846673**

10 **Teléfono:**  
11 **Dirección:**

12 

14 **NIKOO FARHANG**  
15 **C.I.No. 093171837-3**

16 **Teléfono:** 0985477541  
17 **Dirección:** poseid m



21 **DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS**  
22 **NOTARIO PUBLICO SEXTO DEL CANTÓN MANTA**

23 **RAZÓN.** Esta escritura se otorgó ante mí, en fe de  
24 ello confiero esta **SEGUNDA** copia que la sello,  
25 signo y firmo.

25 **Manta, a**

26   
**Dr Fernando Vélez Cabezas**  
**NOTARIA SEXTA**

**EL NOTA...**