

**DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA**

Mall del Pacífico, Avenida Malecón y Calle 20  
Telf.052624758  
www.registropmanta.gob.ec

Razón de Inscripción

**Periodo: 2023**

**Número de Inscripción: 2653**

**Número de Repertorio: 6270**

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA, certifica que en esta fecha se inscribió(eron)el (los) siguientes(s) acto(s):

1.- Con fecha cuatro de Octubre del dos mil veintitres se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 2653 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1309398350	CEDEÑO ZAMBRANO LELIA STEFANIA	COMPRADOR
1309371415	CEDEÑO VITERI DARIO JAVIER	COMPRADOR
597151562	COONS ANDERSEN LISA KAROL	VENDEDOR

Que se refiere al (lo) siguiente(s) bien(es)

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
DEPARTAMENTO	1161113199	52523	COMPRAVENTA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: miércoles, 04 octubre 2023

Fecha generación: miércoles, 04 octubre 2023



Firmado electrónicamente por:  
**GEORGE BETHSABE  
MOREIRA MENDOZA**

**GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA**  
Registrador de la Propiedad

Página 1/1- Ficha nro 0

Puede verificar la validez de este documento ingresando a [https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar\\_cod\\_barras](https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras) o leyendo el código QR. Nota: En caso de existir un error acercarse a las oficinas.

Código Seguro de Verificación (CVS)





Factura: 002-003-000063457



20231308006P03449

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

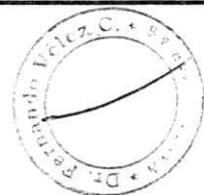


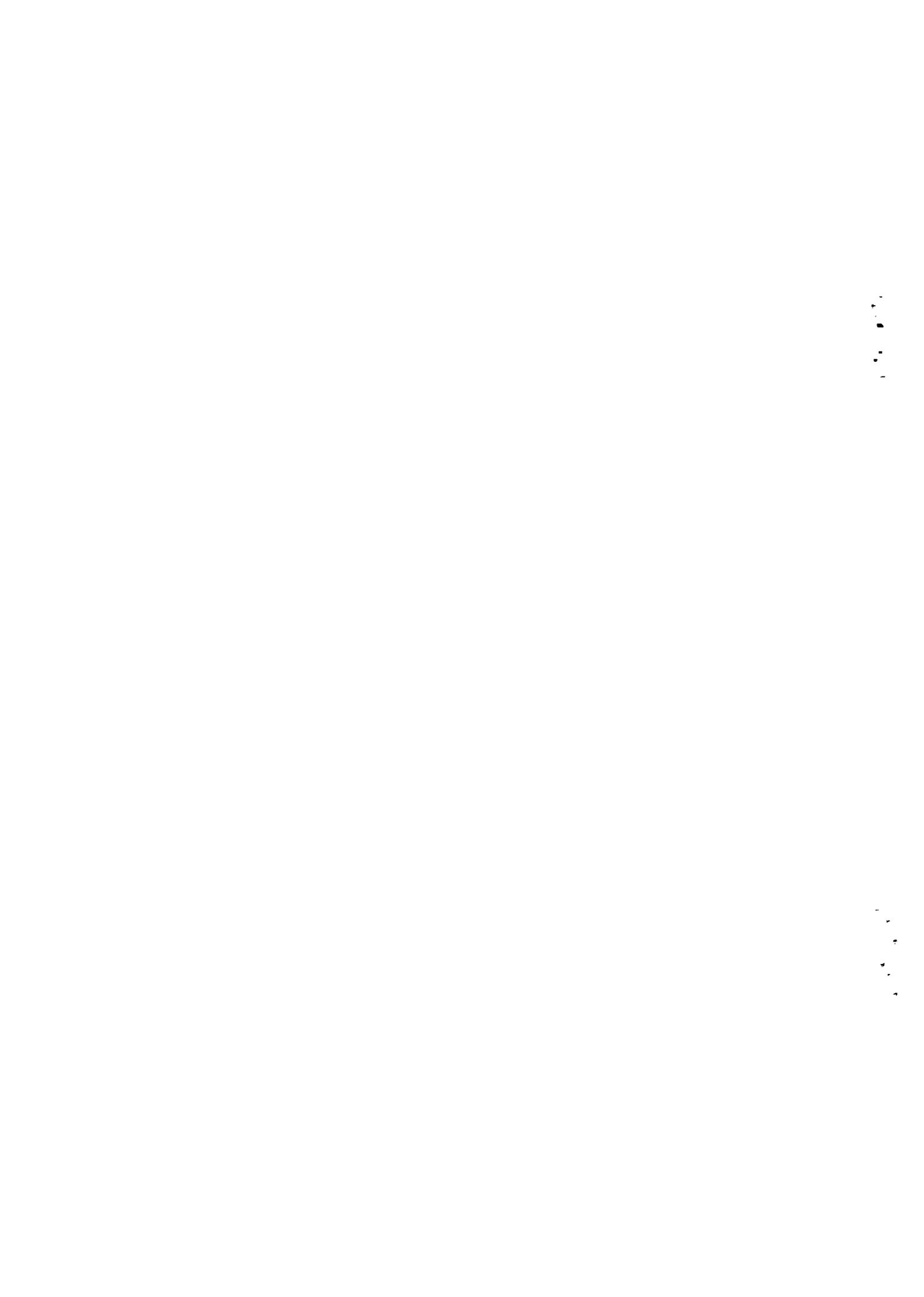
Escritura N°:	20231308006P03449						
<b>ACTO O CONTRATO:</b>							
COMPRVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	27 DE SEPTIEMBRE DEL 2023, (11:59)						
<b>OTORGANTES</b>							
<b>OTORGADO POR</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	CALDERON MERCHAN FERNANDO ROLANDO	REPRESENTANDO A	CÉDULA	1311668535	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	LISA KAROL COONS-ANDERSEN
<b>A FAVOR DE</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	CEDEÑO VITERI DARIO JAVIER	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1309371415	ECUATORIANA	COMPRADOR (A)	
Natural	CEDEÑO ZAMBRANO LELIA STEFANIA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1309398350	ECUATORIANA	COMPRADOR (A)	
<b>UBICACION</b>							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
<b>DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:</b>							
<b>OBJETO/OBSERVACIONES:</b>							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	128000.00						

<b>CERTIFICACION DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PAGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRONICO QUE SE INCORPOREN A LA ESCRITURA PÚBLICA</b>	
ESCRITURA N°:	20231308006P03449
FECHA DE OTORGAMIENTO:	27 DE SEPTIEMBRE DEL 2023, (11:59)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRONICO 1:	WWW.PORTALCIUDADANO.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: 20231308006P03449

3 FACTURA NÚMERO: 002-003-000063456

4 COMPRAVENTA DE UN BIEN INMUEBLE.-

5

6 OTORGA :

7 LA SEÑORA LISA KAROL COONS-ANDERSEN, REPRESENTADA POR SU  
8 APODERADO EL SEÑOR FERNANDO ROLANDO CALDERON MERCHÁN .-

9

10 A FAVOR DE:

11 LOS CONYUGES SEÑORES DARIO JAVIER CEDEÑO VITERI Y LELIA  
12 STEFANIA CEDEÑO ZAMBRANO.-

13

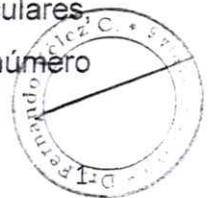
14 CUANTIA : USD \$ 128,000.00

15 AVALUO: USD \$ 65,608.70

16 DI: 2 COPIAS

17 //KMZI//

18 En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del Cantón Manta, Provincia de  
19 Manabí, República del Ecuador, el día de hoy **VEINTISIETE DE SEPTIEMBRE**  
20 **DEL DOS MIL VEINTITRES**, ante mí **DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ**  
21 **CABEZAS, NOTARIO PUBLICO SEXTO DEL CANTÓN MANTA**, comparece y  
22 declara, por una parte, en calidad de "VENDEDORA", la señora LISA KAROL  
23 COONS-ANDERSEN, debidamente representada por su Apoderado el señor  
24 FERNANDO ROLANDO CALDERON MERCHÁN, conforme consta del Poder  
25 Especial que se adjunta, portador de la cédula de ciudadanía número: uno tres  
26 uno uno seis seis ocho cinco tres cinco (1311668535), nacionalidad ecuatoriana, de  
27 estado civil soltero, mayor de edad, dedicado a actividades particulares,  
28 domiciliado en la calle 23 y Flavio Reyes de esta ciudad de Manta, con número



1 telefónico 0996710357, dirección de correo electrónico:  
2 fernando.calderon@ecuassist.com; y, por otra parte, "COMPRADORES", los  
3 cónyuges señores **DARIO JAVIER CEDEÑO VITERI y LELIA STEFANIA**  
4 **CEDEÑO ZAMBRANO**, por sus propios y personales derechos, portadores de la  
5 cédula de ciudadanía número: uno tres cero nueve tres siete uno cuatro uno cinco  
6 (1309371415); y, uno tres cero nueve tres nueve ocho tres cinco cero  
7 (1309398350), respectivamente, de nacionalidad ecuatoriana, casados entre sí,  
8 mayores de edad, domiciliados en la Urbanización Ciudad del Sol, de esta  
9 ciudad de Manta, con número telefónico 0999178014, dirección de correo  
10 electrónico : ccedeno@gmail.com.- Hábiles en derecho para contratar y  
11 contraer obligaciones, a quienes de conocerlos doy fe, en virtud de haberme  
12 exhibidos sus documentos de identificación cuyas copias fotostáticas debidamente  
13 certificadas por mí, agrego a esta escritura como documentos habilitantes.  
14 Advertidos los comparecientes por el Notario de los efectos y resultados de  
15 esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada  
16 de que comparecen al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas,  
17 temor reverencial, ni promesa o seducción ; y, autorizándome de conformidad  
18 con el artículo setenta y cinco, de la ley Orgánica de Gestión de Identidad  
19 y Datos Civiles a la Obtención de su información en el Registro Personal  
20 Único cuyo custodio es la Dirección General de Registro Civil, Identificación  
21 Cedulación a través del convenio suscrito con esta notaria, que se  
22 agregara como documento habilitante del presente contrato de  
23 **COMPRAVENTA DE UN BIEN INMUEBLE**, me piden que eleve a escritura  
24 pública la siguiente minuta: **SEÑOR NOTARIO**: En el registro de escrituras  
25 públicas a su cargo, sírvase agregar una de compraventa contenida en las  
26 siguientes cláusulas: **PRIMERA**: OTORGANTES: Intervienen en la celebración de  
27 este contrato, por una parte, el señor **Fernando Rolando Calderón Merchán**, con  
28 cédula de ciudadanía uno tres uno uno seis seis ocho cinco tres cinco



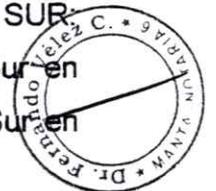


# NOTARIA SEXTA DE MANTA

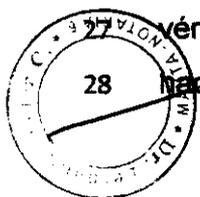
*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 (1311668535), mediante Poder Especial, amplio y suficiente cual en derecho se  
2 requiere, el cual legitima su personería e intervención, el mismo que se agrega a  
3 este instrumento como habilitante, otorgado por la señora **Lisa Karol Coons-**  
4 **Andersen**, de nacionalidad estadounidense, portadora del pasaporte  
5 estadounidense número CINCO NUEVE SIETE UNO CINCO UNO CINCO SEIS  
6 DOS (597151562), de estado civil soltera; domiciliada en Estados Unidos  
7 respectivamente, según consta de los documentos que se acompaña y a quien más  
8 adelante se le llamará simplemente «La VENDEDORA»; y, por otra parte, los  
9 cónyuges **Darío Javier Cedeño Viteri** con cédula de ciudadanía número UNO  
10 TRES CERO NUEVE TRES SIETE UNO CUATRO UNO CINCO (1309371415) y la  
11 señora **Lelia Stefanía Cedeño Zambrano** con cédula de ciudadanía número UNO  
12 TRES CERO NUEVE TRES NUEVE OCHO TRES CINCO CERO (1309398350), a  
13 quienes más adelante se les llamará simplemente "Los Compradores". Los  
14 comparecientes declaran ser ecuatorianos, mayores de edad y domiciliados en esta  
15 ciudad de Manta, provincia de Manabí. **SEGUNDA: ANTECEDENTES:** Mediante  
16 escritura pública de Compraventa celebrada ante la Notaria Quinta del cantón  
17 Manta, el seis de octubre del año dos mil diecisiete; inscrita en el Registro de la  
18 Propiedad del Cantón Manta, el veintiuno de octubre del año dos mil diecisiete. Se  
19 le adjudica por sus derechos a la señora **Lisa Karol Coons-Andersen**, del  
20 departamento ubicado en el Edificio POSEIDÓN signado con el número 1508,  
21 ubicado en la cabecera cantonal de Manta, parroquia Manta, compuesto de:  
22 habitación máster con baño privado, habitación 1, cocina, comedor sala, baño  
23 general y balcón. Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: POR  
24 ARRIBA: lindera con departamento 1608 del décimo quinto piso alto nivel +46.50.  
25 POR ABAJO: lindera con departamento 1408 del décimo tercer piso alto nivel  
26 +40.50. POR EL NORTE: lindera con departamento 1502 en 6,55m. POR EL SUR:  
27 partiendo del vértice Oeste hacia el Este en 1,10m, luego gira hacia el Sur en  
28 2,05m desde este punto gira hacia el Este en 3,85m, luego gira hacia el Sur en



1 5,75m, desde este punto gira hacia el Este en 1,60m, luego gira hacia el Norte en  
2 1,28m, luego gira hacia el Este en 3,85m y lindera en todas sus extensiones con  
3 vacío hacia área común. POR EL ESTE: partiendo del vértice Sur hacia el Norte en  
4 4,27m y lindera con departamento 1507, luego gira hacia el Oeste en 1,58m, luego  
5 gira hacia el Norte en 2,58m, luego gira hacia el Oeste en 2,27m, desde este punto  
6 gira hacia el Norte en 6,23m y lindera en todas sus extensiones con área común.  
7 POR EL OESTE: lindera con vacío hacia área común en 6,56m. Área Neta: 85,64  
8 m<sup>2</sup>; Alícuota: 0,0054 %; Área de Terreno: 16,85 m<sup>2</sup>; Área Común: 25,54 m<sup>2</sup>; Área  
9 Total de Ciento once coma dieciocho metros cuadrados. (111,18 m<sup>2</sup>.) **TERCERA:**  
10 **COMPRAVENTA.-** En virtud de los antecedentes expuestos, la señora **Lisa Karol**  
11 **Coons-Andersen**, a través de su Apoderado, señor **FERNANDO ROLANDO**  
12 **CALDERON MERCHAN**, vende y da en perpetua enajenación a los cónyuges  
13 **señores DARÍO JAVIER CEDEÑO VITERI Y LELIA STEFANÍA CEDEÑO**  
14 **ZAMBRANO**, el Departamento signado con el número 1508, ubicado en el  
15 edificio **POSEIDÓN** en la ciudad de Manta, parroquia Manta, Provincia de Manabí,  
16 referido en la cláusula anterior, **DEPARTAMENTO 1508 DEL EDIFICIO**  
17 **POSEIDON.-** Compuesto de: habitación máster con baño privado, habitación 1,  
18 cocina, comedor sala, baño general y balcón. Circunscrito dentro de los siguientes  
19 linderos y medidas: **POR ARRIBA:** lindera con departamento 1608 del décimo  
20 quinto piso alto nivel +46.50. **POR ABAJO:** lindera con departamento 1408 del  
21 décimo tercer piso alto nivel +40.50. **POR EL NORTE:** lindera con departamento  
22 1502 en 6,55m. **POR EL SUR:** partiendo del vértice Oeste hacia el Este en 1,10m,  
23 luego gira hacia el Sur en 2,05m desde este punto gira hacia el Este en 3,85m,  
24 luego gira hacia el Sur en 5,75m, desde este punto gira hacia el Este en 1,60m,  
25 luego gira hacia el Norte en 1,28m, luego gira hacia el Este en 3,85m y lindera en  
26 todas sus extensiones con vacío hacia área común. **POR EL ESTE:** partiendo del  
vértice Sur hacia el Norte en 4,27m y lindera con departamento 1507, luego gira  
hacia el Oeste en 1,58m, luego gira hacia el Norte en 2,58m, luego gira hacia el





# NOTARIA SEXTA DE MANTA

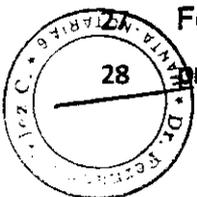
Dr. Fernando Vélez Cabezas  
**NOTARIO**



1 Oeste en 2,27m, desde este punto gira hacia el Norte en 6,23m y lindera en todas  
2 sus extensiones con área común. POR EL OESTE: lindera con vacío hacia área  
3 común en 6,56m. Área Neta: 85,64 m<sup>2</sup>; Alícuota: 0,0054 %; Área de Terreno:  
4 16,85 m<sup>2</sup>; Área Común: 25,54 m<sup>2</sup>; Área Total de Ciento once coma dieciocho  
5 metros cuadrados. (111,18 m<sup>2</sup>). No obstante, de determinarse la cabida y los  
6 linderos, esta compraventa se la realiza como cuerpo cierto con todos sus usos,  
7 costumbres, servidumbres activas y pasivas. **QUINTA: PRECIO y AVALUO.-** a) El  
8 precio pactado por las partes contratantes como el justo es de CIENTO  
9 VEINTIOCHO MIL dólares, sobre el cual se pagó alcabalas, cantidad que es  
10 pagada de la siguiente manera, por los compradores: **Uno.-** La cantidad de  
11 CUARENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA  
12 (\$40.000,00 USD) que fueron cancelados a la firma de la promesa de compraventa  
13 con fecha 23 de agosto de 2023, por TRANSFERENCIA BANCARIA la cuenta en  
14 los Estados Unidos de América de **LA VENDEDORA.** **Dos.-** La cantidad de  
15 OCHENTA Y OCHO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA  
16 (\$88.000,00 USD) que serán cancelados a la firma definitiva de la compraventa por  
17 TRANSFERENCIA BANCARIA a la cuenta en los Estados Unidos de América de  
18 **LA VENDEDORA.** b) Que, de conformidad al **CERTIFICADO OTORGADO PARA**  
19 **TRÁMITE DE COMPRA VENTA** emitido por LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL  
20 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN  
21 MANTA, de fecha 2023-09-25, N° 092023-100952, **CERTIFICA QUE** "(...) Una vez  
22 revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una  
23 propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 1-16-  
24 11-13-199 perteneciente a COONS ANDERSEN LISA KAROL con C.C.  
25 465473569 ubicada en EDIFICIO POSEIDON DECIMO CUARTO PISO ALTO  
26 DPTO.1508(85,64M2) BARRIO BARBASQUILLO PARROQUIA MANTA cuyo  
27 AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$65,608.70  
28 SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHO DÓLARES 70/100.(...)". **SEXTA.**



1 LICITUD DE FONDOS: EL COMPRADOR, declara bajo juramento que los  
2 valores que entrega en pago del precio fijado por la compraventa que se hace a  
3 su favor, tiene un origen lícito y en especial no provienen de ninguna actividad  
4 prohibida o sancionada por la Ley. **SEPTIMA: TRANSFERENCIA.-** Se transfiere  
5 el dominio y propiedad del Inmueble descrito, con todas sus servidumbres activas  
6 y pasivas, legalmente constituidas, comprometiéndose la señora Lisa Karol  
7 Coons-Andersen, en caso necesario al saneamiento legal, en los términos del Art.  
8 1777 y 1779 del Código Civil vigente. **OCTAVA. ACEPTACIÓN:** Las partes aceptan  
9 en su totalidad la venta hecha por convenir a sus recíprocos intereses y por estar  
10 de acuerdo con las normas pactadas en el presente documento, del  
11 DEPARTAMENTO 1508 ubicado en el edificio POSEIDÓN adjudicado por la  
12 señora Lisa Karol Coons-Andersen, a los señores JAVIER CEDEÑO VITERI y  
13 LELIA STEFANIA CEDEÑO ZAMBRANO, conforme a las cláusulas contenidas en  
14 el presente documento. **NOVENA: SANEAMIENTO :** "LA VENDEDORA" declara  
15 que sobre el inmueble materia de esta compraventa no recaen gravámenes,  
16 juicios, prohibiciones de enajenar, peticiones de herencia y en general, limitación  
17 alguna de dominio que impida o moleste la posesión, uso, goce y disposición del  
18 mismo, no obstante, lo cual se obliga a todo saneamiento conforme a la ley .  
19 **DECIMA: GASTOS.-** Todos los gastos que demande la presente escritura pública,  
20 su inscripción en el Registro de la Propiedad de Manta, será de cuenta de los  
21 compradores. Usted, Señor Notario, se dignará incorporar las demás cláusulas de  
22 estilo para la plena validez de la presente escritura de compraventa. HASTA AQUÍ  
23 LA MINUTA.- Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y  
24 habilitantes que se incorpora, con todo el valor legal, y que, los comparecientes  
25 aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por la  
26 Abogada STEPHANI DAYANNA GARCIA RAMOS, matricula número: 13-2022-322.  
Foro de Abogados, para la celebración de la presente escritura se observaron los  
preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que les fue a los





# NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas  
**NOTARIO**

1 comparecientes por mí el notario, se ratifican y firman, conmigo en unidad de acto  
2 quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto. - DOY FE.-

3

4

5

6

*Fernando Calderon*



7

f) FERNANDO ROLANDO CALDERON MERCHÁN

8

C.C. No. 1311668535

9

APODERADO

10

11

12

*Dario Javier Cedeño Viteri*



13

f) DARIO JAVIER CEDEÑO VITERI

14

C.C.No. 1309371415

15

16

17

18

*Lelia Stefania Cedeño Zambrano*



19

f.-) LELIA STEFANIA CEDEÑO ZAMBRANO

20

C.C.No.- 1309398350

21

22

23

24

*Jose Luis Fernando Velez Cabezas*  
DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

25

NOTARIO PUBLICO SEXTO DEL CANTÓN MANTA

26

RAZÓN. Esta escritura se otorgó ante mi, en fe de ello confiero esta PRIMERA copia que la sello signo y firmo.

EL NOTA.....

27

Manta, a 27 SEP 2023

*Jose Luis Fernando Velez Cabezas*  
Dr. Fernando Vélez Cabezas  
NOTARIA SEXTA



7

1  
2  
3  
4

5  
6  
7  
8

CEDULA DE IDENTIDAD

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACION Y CEDULACION



CONDICIÓN CIUDADANÍA  
APELLIDOS **CEDEÑO VITERI**  
NOMBRES **DARIO JAVIER**  
NACIONALIDAD **ECUATORIANA**  
FECHA DE NACIMIENTO **27 AGO 1984**  
LUGAR DE NACIMIENTO **PICHINCHA QUITO SAN BLAS**  
FIRMA DEL TITULAR  
SEXO **HOMBRE**  
Nº DOCUMENTO **065671663**  
FECHA DE VENCIMIENTO **08 JUL 2031**  
NACION **658958**

N.I.J.1309371415



APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE **CEDEÑO ERAZO DIONICIO ANTONIO**  
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE **VITERI VITERI MYRIAM SUSANA**  
ESTADO CIVIL **CASADO**  
APELLIDOS Y NOMBRES DEL CÓNYUGE O CONVIVIENTE **CEDEÑO ZAMBRANO LELIA STEFANIA**  
LUGAR Y FECHA DE EMISION **MANTA 08 JUL 2021**  
CÓDIGO DACTILAR **V4344V2222**  
TIPO SANGRE **B+**  
DONANTE **SI**  
DIRECTOR GENERAL

I<ECU0058110636<<<<<<1309371415  
8108278M3107092ECU<SI<<<<<<<<<0  
CEDENO<VITERI<<DARIO<JAVIER<<<

CERTIFICADO de VOTACION  
MEMBROS DE LA JUNTA ELECTORAL

CEDEÑO VITERI DARIO JAVIER  
Nº 91996197  
PROVINCIA: **MANABI**  
CIRCUNSCRIPCION: **2**  
CANTON: **MANTA**  
PARROQUIA: **MANTA**  
ZONA: **3**  
JUNTA Nº **0001 MASCULINO**



*[Handwritten signature]*  
*[Fingerprint]*

DOY FE: Que las precedentes copias fotostaticas en 04 fojas útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales

Manta, 27 SEP 2023

*[Handwritten signature]*  
Notario Público Sexto  
Manta - Ecuador





## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

**Número único de identificación:** 1309371415

**Nombres del ciudadano:** CEDEÑO VITERI DARIO JAVIER

**Condición del cedulado:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/SAN BLAS

**Fecha de nacimiento:** 27 DE AGOSTO DE 1981

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** HOMBRE

**Instrucción:** SUPERIOR

**Profesión:** INGENIERO

**Estado Civil:** CASADO

**Cónyuge:** CEDEÑO ZAMBRANO LELIA STEFANIA

**Fecha de Matrimonio:** 17 DE DICIEMBRE DE 2005

**Datos del Padre:** CEDEÑO ERAZO DIONICIO ANTONIO

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Datos de la Madre:** VITERI VITERI MYRIAM SUSANA

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 9 DE JULIO DE 2021

**Condición de donante:** SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 27 DE SEPTIEMBRE DE 2023

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



N° de certificado: 232-933-66958



232-933-66958

Ing. Carlos Echeverría.

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





REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL IDENTIFICACIÓN Y CECILIANOS  
 APELLIDOS CALDERON  
 NOMBRES MERCHAN  
 NOMBRES FERNANDO ROLANDO  
 NACIONALIDAD ECUATORIANA  
 FECHA DE NACIMIENTO 06 MAR 1984  
 LUGAR DE NACIMIENTO GUAYAS GUAYAQUIL  
 BOLIVAR (SAGRARIO)  
 FIRMA DEL TITULAR

MU.1311668535

*Fernando Calderon*

SEXO HOMBRE  
 No DOCUMENTO 036640225  
 FECHA DE VENCIMIENTO 28 FEB 2030  
 NACIONAL 996078



APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: GALDERON ESTUPINAN ENRIQUE  
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: MERCHAN COMFORTE MARIA LEONILA  
 ESTADO CIVIL: SOLTERO



LUGAR Y FECHA DE EMISION  
 MANTA 28 FEB 2023

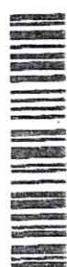
DIRECTOR GENERAL



I<ECU0365402257<<<<<<1311668535  
 8403065M3302288ECU<SI<<<<<<<<<1  
 CALDERON<MERCHAN<<FERNANDO<ROL

*Fernando Calderon*

CERTIFICADO DE VOTACION



CALDERON MERCHAN  
 FERNANDO ROLANDO

N. 16038669



MU. 1311668535

PROVINCIA: MANABI  
 CIRCUNSCRIPCION: 2  
 CANTON: MANTA  
 PARROQUIA: TARQUI  
 SEXO: M  
 CANTON: 0014 MASCULINO

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

Manta, 27 SEP 2023

*Fernando Velazquez*  
 Notario Público Sexto  
 Manta - Ecuador





## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

**Número único de identificación:** 1311668535

**Nombres del ciudadano:** CALDERON MERCHAN FERNANDO ROLANDO

**Condición del cedulado:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/GUAYAS/GUAYAQUIL/BOLIVAR  
(SAGRARIO)

**Fecha de nacimiento:** 6 DE MARZO DE 1984

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** HOMBRE

**Instrucción:** BACHILLERATO

**Profesión:** ESTUDIANTE

**Estado Civil:** SOLTERO

**Cónyuge:** No Registra

**Fecha de Matrimonio:** No Registra

**Datos del Padre:** CALDERON ESTUPIÑAN ENRIQUE

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Datos de la Madre:** MERCHAN CONFORME MARIA LUZMILA

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 28 DE FEBRERO DE 2023

**Condición de donante:** SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 27 DE SEPTIEMBRE DE 2023

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

N° de certificado: 234-933-66778



234-933-66778

Ing. Carlos Echeverría.

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







## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

**Número único de identificación:** 1309398350

**Nombres del ciudadano:** CEDEÑO ZAMBRANO LELIA STEFANIA

**Condición del cedulado:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/MANABI/FLAVIO ALFARO/FLAVIO ALFARO

**Fecha de nacimiento:** 6 DE AGOSTO DE 1984

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** MUJER

**Instrucción:** SUPERIOR

**Profesión:** INGENIERA

**Estado Civil:** CASADO

**Cónyuge:** CEDEÑO VITERI DARIO JAVIER

**Fecha de Matrimonio:** 17 DE DICIEMBRE DE 2005

**Datos del Padre:** CEDEÑO MACIAS PABLO DAVID

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Datos de la Madre:** ZAMBRANO BRAVO ELINA GARDENIA

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 10 DE MARZO DE 2023

**Condición de donante:** SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 27 DE SEPTIEMBRE DE 2023

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

N° de certificado: 232-933-66878



232-933-66878

Ing. Carlos Echeverria.

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





## CERTIFICADO DE EXPENSAS

Manta, 27 de Septiembre del 2023.-

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 # 1404 (1508 Internamente) de propiedad de Sra. **COONS-ANDERSEN LISA KAROL**, del edificio en mención, **NO mantiene obligaciones pendientes** de expensas ordinarias hasta el mes de Septiembre de 2023.

 **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



# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA



\*Escanear para validar

## TÍTULO DE PAGO

N° 000470882

Contribuyente: COONS-ANDERSEN LISA KAROL  
 Identificación: 04xxxxxxxx9  
 Control: 000004501  
 Nro. Título: 470882

### Certificado de Solvencia

Expedición: 2023-09-25      Expiración: 2023-10-25

Descripción		Detalles			
Año/Fecha	Período	Rubro	Deuda	Abono Ant.	Total
09-2023/10-2023	Mensual	Certificado de Solvencia	\$3.00	\$0.00	\$3.00

El Área de Tesorería **CERTIFICA**: Que el contribuyente no registra deudas pendientes con el Cuerpo de Bomberos de Manta

**Cajero:** Menendez Mero Ana Matilde

**Total a Pagar** \$3.00

**Valor Pagado** \$3.00

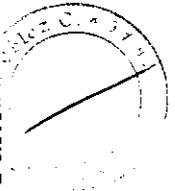
Pagado a la fecha de 2023-09-25 14:38:35 con forma(s) de pago: EFECTIVO  
 (Válido por 30 días)

**Saldo** \$0.00



Firmado electrónicamente por:

**MARIA VERONICA  
 CUENCA VINCES**



BanEcuador B.P.  
 25/09/2023 12:56:54 p.m. OK  
 CONVENIO: 2950 BCE-GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABI  
 CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS  
 CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE  
 REFERENCIA: 1500052337  
 SECUENCIAL: 0  
 Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS  
 OFICINA: 76 - MANTA (AG.) OP: alzambrano  
 INSTITUCION DEPOSITANTE: NOTARIA 6 MANTA  
 FORMA DE RECAUDO: Efectivo

Efectivo:	1.50
Comision Efectivo:	0.51
IVA %:	0.06
TOTAL:	2.07

SUJETO A VERIFICACION



BanEcuador B.P.  
 25/09/2023 12:56:54 p.m. OK  
 CONVENIO: 2950 BCE-GOBIERNO PROVINCIAL DE MANABI  
 CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS  
 CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE  
 REFERENCIA: 1500052337  
 SECUENCIAL: 0  
 Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS  
 OFICINA: 76 - MANTA (AG.) OP: alzambrano  
 INSTITUCION DEPOSITANTE: NOTARIA 6 MANTA  
 FORMA DE RECAUDO: Efectivo

Efectivo:	1.50
Comision Efectivo:	0.51
IVA %:	0.06
TOTAL:	2.07

SUJETO A VERIFICACION

BanEcuador  
 CAJA 1  
 AGENCIA CANTONAL  
 MANTA

BanEcuador  
 CAJA 1  
 AGENCIA CANTONAL  
 MANTA

BanEcuador B.P.  
 RUC: 1768183520001

MANTA (AG.)  
 AV. 24 Y AV. FLAVIO REYES

DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA  
 No. Fac: 056-529-00000642  
 Fecha: 25/09/2023 12:57:15 p.m.

No. Autorización:  
 250920230117681835200012056529000006422023125715

Cliente : CONSUMIDOR FINAL  
 ID : 9999999999999  
 Dir : AV. 24 Y AV. FLAVIO REYES

Descripcion	Total
Recaudo	0.51
SubTotal USD	0.51
I.V.A	0.06
TOTAL USD	0.57

\*\*\*\* GRACIAS POR SU VISITA \*\*\*\*  
 Sin Derecho a Credito Tributario

BanEcuador B.P.  
 RUC: 1768183520001

MANTA (AG.)  
 AV. 24 Y AV. FLAVIO REYES

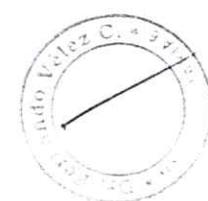
DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA  
 No. Fac: 056-529-00000642  
 Fecha: 25/09/2023 12:57:15 p.m.

No. Autorización:  
 250920230117681835200012056529000006422023125715

Cliente : CONSUMIDOR FINAL  
 ID : 9999999999999  
 Dir : AV. 24 Y AV. FLAVIO REYES

Descripcion	Total
Recaudo	0.51
SubTotal USD	0.51
I.V.A	0.06
TOTAL USD	0.57

\*\*\*\* GRACIAS POR SU VISITA \*\*\*\*  
 Sin Derecho a Credito Tributario



**RUC: 1360000980001**

Obligado a llevar Contabilidad: SI

**TITULO DE CREDITO #: T/2023/187279**

**A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA**

Fecha: 22/09/2023

Por: 1.00

Periodo: 01/01/2023 hasta 31/12/2023

Vence: 22/09/2023

Contribuyente: LISA KAROL COONS-ANDERSEN

Tipo Contribuyente: |

Identificación: Pass 465473569

Teléfono: S/N

Correo:

Dirección: S/N y NULL

Detalle:

Base Imponible: 128000.0

VE-312446



Tipo de Transacción:  
COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: LISA KAROL COONS-ANDERSEN

Identificación: 465473569

Teléfono: S/N

Correo:

Adquiriente-Comprador: CEDENO VITERI DARIO JAVIER

Identificación: 1309371415

Teléfono: NA

Correo:

Detalle:

PREDIO: Fecha adquisición: 22/09/2023

Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección	Precio de Venta
1-16-11-13-199	65,608.70	16.85	EDIFICIOPOSEIDONDECIMOCUARTOPISOALTODPTO.15088564M2	128,000.00

**TRIBUTOS A PAGAR**

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2023	A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA	1,921.00	1,920.00	0.00	1.00
<b>Total=&gt;</b>		<b>1,921.00</b>	<b>1,920.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1.00</b>

**Saldo a Pagar EXENCIONES**

Rubro	Descripción	Exención	Concepto	Valor
A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA	Descuento Tercera Edad			1,920.00
<b>Total=&gt;</b>				<b>1,920.00</b>

**DETALLE**

PRECIO DE VENTA	128,000.00
PRECIO DE ADQUISICIÓN	0.00
DIFERENCIA BRUTA	128,000.00
MEJORAS	0.00
UTILIDAD BRUTA	128,000.00
AÑOS TRANSCURRIDOS	0.00
DESVALORIZACIÓN DE LA MONEDA	0.00
BASE IMPONIBLE	128,000.00
IMP. CAUSADO	0.00



**RUC: 1360000980001**

Obligado a llevar Contabilidad: SI

**TITULO DE CREDITO #: T/2023/187278  
DE ALCABALAS**

Fecha: 22/09/2023

Por: 1,024.00

Periodo: 01/01/2023 hasta 31/12/2023

Vence: 22/09/2023

Tipo de Transacción:  
COMPRAVENTA

VE-212446

Tradente-Vendedor: LISA KAROL COONS-ANDERSEN

Identificación: 465473569

Teléfono: S/N

Correo:

Adquiriente-Comprador: CEDENO VITERI DARIO JAVIER

Identificación: 1309371415

Teléfono: NA

Correo:

Detalle:



**PREDIO: Fecha adquisición: 22/09/2023**

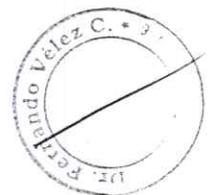
Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección	Precio de Venta
1-16-11-13-199	65,608.70	16.85	EDIFICIOPOSEIDONDECIMOCUARTOPISOALTOPTO.15088564M2	128,000.00

**TRIBUTOS A PAGAR**

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2023	DE ALCABALAS	1,280.00	640.00	0.00	640.00
2023	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	384.00	0.00	0.00	384.00
<b>Total=&gt;</b>		<b>1,664.00</b>	<b>640.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1,024.00</b>

**Saldo a Pagar EXENCIONES**

Rubro	Descripción	Exención	Concepto	Valor
DE ALCABALAS	Descuento Tercera Edad			640.00
<b>Total=&gt;</b>				<b>640.00</b>



N° 072023-096110

Manta, miércoles 12 julio 2023

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

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **LISA KAROL COONS-ANDERSEN** con pasaporte No. **597151562**.

Por lo consiguiente se establece que **NO ES DEUDOR** de la Municipalidad del Cantón Manta.



Tesorería Municipal  
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.  
Fecha de expiración: sábado 12 agosto 2023*

Código Seguro de Verificación (CSV)



196989SLGJVNX

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





N° 092023-100952

Manta, lunes 25 septiembre 2023

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 1-16-11-13-199 perteneciente a COONS ANDERSEN LISA KAROL con C.C. 465473569 ubicada en EDIFICIO POSEIDON DECIMO CUARTO PISO ALTO DPTO.1508(85,64M2) BARRIO BARBASQUILLO PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$65,608.70 SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHO DÓLARES 70/100. SE COBRA ALCABALAS POR LA CUANTIA DE \$128,000.00 CIENTO VEINTIOCHO MIL DÓLARES 00/100.



Tesorería Municipal  
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 3 meses a partir de la fecha emitida.*

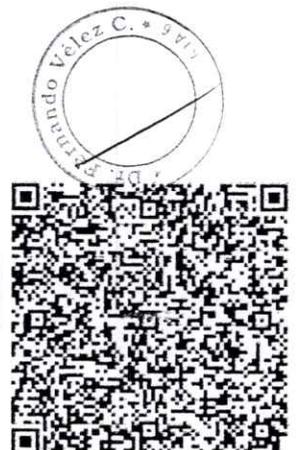
**Fecha de expiración: domingo 31 diciembre 2023**

Código Seguro de Verificación (CSV)



1101846LW0IGTP

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



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

**N° 072023-096548**

N° ELECTRÓNICO : 227914

Fecha: 2023-07-18

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: 1-16-11-13-199

Ubicado en: EDIFICIO POSEIDON DECIMO CUARTO PISO ALTO DPTO..1508(85,64M2)

**ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA**

Área Neta: 85.64 m<sup>2</sup>  
Área Comunal: 25.54 m<sup>2</sup>  
Área Terreno: 16.85 m<sup>2</sup>

**PROPIETARIOS**

Documento	Propietario
465473569	COONS-ANDERSEN-LISA KAROL

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

TERRENO: 8,256.50  
CONSTRUCCIÓN: 57,352.20  
AVALÚO TOTAL: 65,608.70  
SON: SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHO DÓLARES 70/100

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 23 de diciembre del año 2021, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2022 – 2023".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos  
Municipales

Este documento tiene una validez de 5 meses a partir de la fecha emitida

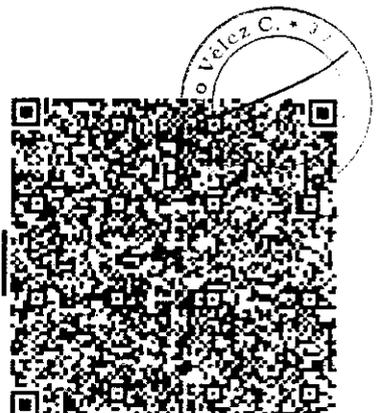
Fecha de expiración: domingo 31 diciembre 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



197427EDNV9MX

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



Fecha de generación de documento: 2023-07-21 10:59:51



PLANOS

HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA	1053 viernes, 07 agosto 2015	22920	23531
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2856 viernes, 15 septiembre.2017	0	0
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	3309 sábado, 21 octubre 2017	87133	87171
SUSTENTO DE VISA	SUSTENTO DE VISA	17 jueves, 01 agosto 2019	1	1
SUSTENTO DE VISA	CANCELACION DE SUSTENTO DE VISA	29 lunes, 21 agosto 2023	0	0

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Registro de : **COMPRA VENTA**

[ 1 / 13 ] COMPRAVENTA

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

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 Patadines y 66,50

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

Número de Inscripción : 2188

Folio Inicial: 29890

Número de Repertorio: 4433

Folio Final : 29899

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)	ROCAFUERTE

Registro de : **COMPRA VENTA**

[ 2 / 13 ] PROTOCOLIZACIÓN DE ADJUDICACIÓN

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 salud 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:

Número de Inscripción : 2745

Folio Inicial: 47272

Número de Repertorio: 5804

Folio Final : 47307

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 / 13 ] UNIFICACIÓN Y FORMACIÓN DE SOLAR

Inscrito el: lunes, 16 abril 2012

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Inscripción : 979

Folio Inicial: 19071

Número de Repertorio: 2081

Folio Final : 19084





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 / 13 ] AUMENTO DE CAPITAL

Inscrito el: miércoles, 23 julio 2014

Número de Inscripción : 3161

Folio Inicial: 61568

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 5495

Folio Final : 61585

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:**

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 COMPAÑIA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A.	NO DEFINIDO	QUITO

Registro de : **HIPOTECAS Y GRAVÁMENES**  
[5 / 13 ] HIPOTECA ABIERTA

Inscrito el: jueves, 07 agosto 2014

Número de Inscripción : 1101

Folio Inicial: 22056

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 5844

Folio Final : 22082

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA SEXTA

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 28 julio 2014

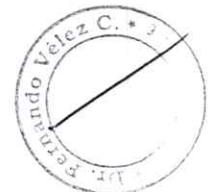
Fecha Resolución:

**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 HIPOTECARIO	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	COMPAÑIA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU SA	NO DEFINIDO	QUITO

Registro de : **NEGATIVAS**  
[6 / 13 ] PROMESA COMPRAVENTA



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:  
 a.-Observaciones:  
 NEGATIVA DE CONVENIO DE RESERVA Y PROMESA DE COMPRAVENTA  
 b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Número de Inscripción : 28      Folio Inicial: 1  
 Número de Repertorio: 6185      Folio Final : 1

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

**Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES**  
 [ 7 / 13 ] PROPIEDAD HORIZONTAL

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:

Número de Inscripción : 10      Folio Inicial: 892  
 Número de Repertorio: 3878      Folio Final : 1040

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:

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

**Registro de : PLANOS**  
 [ 8 / 13 ] 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:

Número de Inscripción : 11      Folio Inicial: 158  
 Número de Repertorio: 3879      Folio Final : 181

PLANOS del Edificio "POSEIDON"

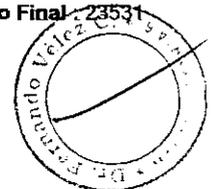
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

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

**Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES**  
 [ 9 / 13 ] CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA

Inscrito el: viernes, 07 agosto 2015  
 Nombre del Cantón: MANTA  
 Oficina donde se guarda el original: SEXAGÉSIMA OCTAVA  
 Cantón Notaría: QUITO

Número de Inscripción : 1053      Folio Inicial: 22920  
 Número de Repertorio: 6384      Folio Final: 23531



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, ESTACIONAMIENTO 8-9, EL ESTACIONAMIENTO 53-54, ESTACIONAMIENTO 57-58, LOS ESTACIONAMIENTOS 107-108. ESTACIONAMIENTOS 21-22, ESTACIONAMIENTO 35. DEPARTAMENTO 902. DEPARTAMENTO 1002, BODEGA 3, ESTACIONAMIENTO 33. ESTACIONAMIENTO DEPARTAMENTO 1101, BODEGA 6, BODEGA 15, DEPARTAMENTO 205, ESTACIONAMIENTO 105-106. DEPARTAMENTO 1107. DEPARTAMENTO 1307. ESTACIONAMIENTO 67-68. DEPARTAMENTO 304. DEPARTAMENTO 305. DEPARTAMENTO 1401. ESTACIONAMIENTO 120. ESTACIONAMIENTO ( 124-125) ESTACIONAMIENTO 79-80, DEPARTAMENTO 1106, DEPARTAMENTO 1108 DEPARTAMENTO 406. DEPARTAMENTO 407. DEPARTAMENTO 408. DEPARTAMENTO 501. DEPARTAMENTO 1501. Del noveno piso Alto Al décimo Quinto piso alto. Departamento 1001. Departamento 1002. Departamento 1007.

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

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

Registro de : COMPRA VENTA

[10 / 13 ] COMPRAVENTA

Inscrito el: viernes, 15 septiembre 2017

Número de Inscripción : 2856

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 6906

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 31 agosto 2017

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Compraventa de Departamento 1508 del Edificio Poseidón ubicado Sector Barbasquillo de la parroquia y cantón Manta. Los Compradores Cónyuges John Philip Gregory Macneil y Maureen Anne Macdonald representados por el Abg. Paúl Andrés Molina Joza. en su calidad de Apoderado Especial .

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	MACNELL JOHN PHILIP GREGORY	CASADO(A)	MANTA
COMPRADOR	MACDONALD MAUREEN ANNE	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	COMPAÑIA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A.		QUITO

Registro de : COMPRA VENTA

[11 / 13 ] COMPRAVENTA

Inscrito el: sábado, 21 octubre 2017

Número de Inscripción : 3309

Folio Inicial: 87133

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 8440

Folio Final : 87171

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA QUINTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 06 octubre 2017

Fecha Resolución:

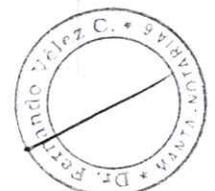
a.-Observaciones:

Compraventa de un Departamento del Edificio Poseidon, los Señores Vendedores Macneil John Philip Gregory y Macdonald Maureen Anne son representados por el Abogado Paúl Andres Molina Joza, y la Compradora Sra Lisa Karol Coons-Andersen es representada por la Sra Ingrid Marianela Rodriguez Velasco.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	COONS-ANDERSEN LISA KAROL	SOLTERA	MANTA
VENDEDOR	MACNEIL JOHN PHILIP GREGORY	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	MACDONALD MAUREEN ANNE	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : SUSTENTO DE VISA



[12 / 13] SUSTENTO DE VISA

Inscrito el: jueves, 01 agosto 2019

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES Y MOVILIDAD HUMANA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 29 julio 2019

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Sustento de Visa. Asunto: Notificación de Autorización de Visa Residencia Temporal de Excepción con inversionista. Of. No. MREMH-CZ4-MANTA-2019-2538-O Manta, 31 de Julio del 2019 Con fecha 29 de Julio del 2019, se emitió la autorización respectiva a la obtención de Visa residencia temporal de excepción como Inversionista en bien raíz a la Ciudadana Lisa Karol Coons-Andersen de nacionalidad Estadounidense, identificada con pasaporte No. 597151562 La mencionada ciudadana obtiene esta categoría migratoria en virtud de ser propietaria de un bien inmueble consistente en el Departamento signado con el No. 1508 del Edificio Poseidón, ubicado en la parroquia del Cantón Manta

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
AUTORIDAD COMPETENTE	MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES Y MOVILIDAD HUMANA		MANTA
GARANTE	COONS-ANDERSEN LISA KAROL	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : SUSTENTO DE VISA

[13 / 13] CANCELACION DE SUSTENTO DE VISA

Inscrito el: lunes, 21 agosto 2023

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES Y MOVILIDAD HUMANA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 15 agosto 2023

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

SUSTENTO DE VISA La Dirección Zonal N° 4 del Ministerio de Relaciones Exteriores y Movilidad Humana, en esta ocasión me permito informar que con fecha 1 de agosto del 2019, se encuentra marginado un bien ubicado en el edificio Poseidón de propiedad de la ciudadana estadounidense COONS-ANDERSEN LISA KAROL. Dicha ciudadana ostentó una visa de categoría temporal tipo inversión, la misma que revisados nuestros sistemas internos, actualmente se encuentra vencida pues el plazo que se determinó para este visado culminó el 1 de agosto de 2021, motivo por el cual solicito disponga a quien corresponda se deje sin efecto dicha marginación, para que la usuaria pueda disponer libremente del bien en mención. Oficio Nro. MREMH-DZA-MANTA-2023-0408-0 Manta, 15 de agosto de 2023

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
AUTORIDAD COMPETENTE	MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES Y MOVILIDAD HUMANA		MANTA
GARANTE	COONS-ANDERSEN LISA KAROL		MANTA

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	6
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	2
NEGATIVAS	1
PLANOS	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
SUSTENTO DE VISA	2
Total Inscripciones >>	13

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

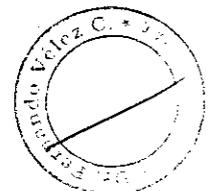
Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.

Emitido el 2023-08-23

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : CALDERON MERCHAN FERNANDO ROLANDO

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23023645 certifica hasta el día 2023-08-23, la Ficha Registral Número: 52523.





**MANTA**  
ALCALDÍA



Firmado electrónicamente por:  
**GEORGE BETHSABE  
MOREIRA MENDOZA**

**GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA**  
Registrador de la Propiedad

Válido por 59 días. Excepto que  
se diera un traspaso de dominio o  
se emitiera un gravamen

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 1 1 4 4 3 8 W E 9 H X O Y





Factura: 001-003-000002054

20231314001000169

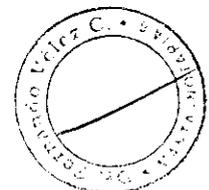
NOTARIO(A) SOBEIDA LETYS MARIA CHANCAY CHANCAY  
NOTARÍA PRIMERA DEL CANTON SUCRE-SAHIA DE CARÁQUEZ  
RAZÓN MARGINAL N° 20231314001000169

MATRIZ	
FECHA:	26 DE SEPTIEMBRE DEL 2023, (11.43)
TIPO DE RAZÓN:	NO REVODADO
ACTO O CONTRATO:	PODER ESPECIAL
FECHA DE OTORGAMIENTO:	09-07-2021
NUMERO DE PROTOCOLO:	20211314001P00555

OTORGANTES		OTORGADO POR	
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
COONS-ANDERSEN LISA KAROL	POR SUS PROPIOS DERECHOS	PASAPORTE	597151552
A FAVOR DE			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN

TESTIMONIO	
ACTO O CONTRATO:	RAZÓN
FECHA DE OTORGAMIENTO:	26-09-2023
NUMERO DE PROTOCOLO:	20231314001P00556

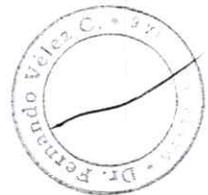
NOTARIO(A) SOBEIDA LETYS MARIA CHANCAY CHANCAY  
NOTARÍA PRIMERA DEL CANTON SUCRE-SAHIA DE CARÁQUEZ





**RAZON:** Doy fe que revisado los Archivos de Instrumentos Públicos de la Notaría Primera del Cantón Sucre de la ciudad de Bahía de Caráquez, actualmente a mi cargo, en el libro del año 2021, consta la escritura de PODER ESPECIAL No. 20211314001P00556, otorgado por SRA. LISA KAROL COONS -ANDERSEN, a favor de AB. MARCOS ALEXIS CHILUISA ANDRADE , SR. FERNANDO ROLANDO CALDERON MERCHAN Y SRTA. ADRIANA ISABEL ROSADO INTRIAGO, no se encuentra ninguna razón de Revocatoria al margen de dicha escritura de Poder, ni he sido notificada por Autoridad alguna sobre su revocatoria; por lo tanto dicho poder **NO ESTA REVOCADO** en ésta Notaría. La presente razón se refiere solo a la revocatoria, más no a la supervivencia de la mandante. Particular que dejo constancia en cumplimiento a la ley, firmando en Bahía de Caráquez a los veintiseis días del mes de septiembre del año 2023.

**Dra. Letys Chancay Chancay**  
**NOTARIA PRIMERA DEL CANTON SUCRE**





Factura: 001-003-000001339



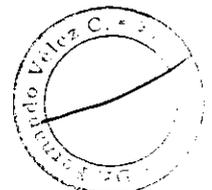
20211314001P00556

NOTARIO(A) SOBEIDA LETYS MARIA CHANCAY CHANCAY  
NOTARÍA PRIMERA DEL CANTON SUCRE-BAHÍA DE CARÁQUEZ

EXTRACTO

Escritura N°:	20211314001P00556						
<b>ACTO O CONTRATO:</b>							
PODER ESPECIAL DE PERSONA NATURAL							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	9 DE JULIO DEL 2021, (13:10)						
<b>OTORGANTES</b>							
<b>OTORGADO POR</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que lo representa
Natural	COONS-ANDERSEN LISA KAROL	POR SUS PROPIOS DERECHOS	PASAPORTE	597151562	ESTADOUNIDENSE	MANDANTE	
Natural	CUVI ALARCON ROMINA VALERIA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1315558161	ECUATORIANA	TRADUCTOR (A)	
<b>A FAVOR DE</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
<b>UBICACION</b>							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		SUCRE-BAHIA DE CARAQUEZ			BAHIA DE CARAQUEZ		
<b>DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:</b>							
<b>OBJETO/OBSERVACIONES:</b> PODER ESPECIAL A FAVOR DE LOS APODERADOS AB. MARCOS ALEXIS CHILUISA ANDRADE SR. FERNANDO ROLANDO CALDERON MERCHAN SRTA. ADRIANA ISABEL ROSADO INTRIAGO							
<b>CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:</b> INDETERMINADA							

NOTARIO(A) SOBEIDA LETYS MARIA CHANCAY CHANCAY  
NOTARÍA PRIMERA DEL CANTÓN SUCRE-BAHÍA DE CARÁQUEZ





2021	13	14	01	P00556
AÑO	PROVINCIA	CANTON	NOTARIA	SECUENCIAL

**ESCRITURA DE PODER ESPECIAL**

**OTORGADA POR**

**SRA. LISA KAROL COONS-ANDERSEN**

**A FAVOR DE**

**AB. MARCOS ALEXIS CHILUISA ANDRADE**

**SR. FERNANDO ROLANDO CALDERON MERCHAN**

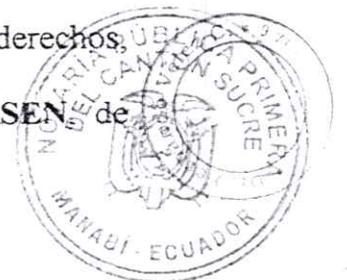
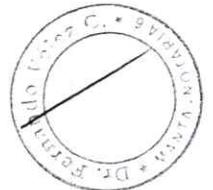
**SRTA. ADRIANA ISABEL ROSADO INTRIAGO**

**CUANTIA: INDETERMINADA**

**DI: 2 COPIAS**

En la Ciudad de Bahía de Caráquez, Cabecera del Cantón Sucre,  
Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día viernes nueve  
de julio del año dos mil veintiuno; ante mí, **Doctora SOBEIDA  
LETYS MARIA CHANCAY CHANCAY**, Notaria Publica  
**Primera del Canton Sucre**, comparece por sus propios derechos,  
la señora La señora **LISA KAROL COONS-ANDERSEN** de

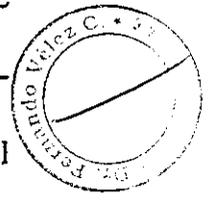
*Dr. Letys Chancay Chancay*  
A D O C A D A  
NOTARIA PÚBLICA PRIMERA  
DEL CANTÓN SUCRE



nacionalidad Estadounidense, no inteligenciada en el Idioma Castellano, portadora del pasaporte estadounidense número CINCO NUEVE SIETE UNO CINCO UNO CINCO SEIS DOS (597151562) de estado civil soltera; domiciliada en Estados Unidos, de paso por esta ciudad, con teléfono número CUATRO CERO SIETE OCHO CERO OCHO OCHO SIETE DOS SIETE (4078088727) y correo electrónico [lisaca323@gmail.com](mailto:lisaca323@gmail.com); y, por otra parte, en atención a lo dispuesto en el artículo veinte y nueve numeral quinto de la Ley notarial Vigente se nombra la señorita **ROMINA VALERIA CUVI ALARCON**, portadora de la cédula de ciudadanía número **UNO TRES UNO CINCO CINCO CINCO OCHO UNO SEIS UNO (1315558161)**, de nacionalidad ecuatoriana, inteligenciada en el idioma español e inglés, de estado civil soltera, domiciliada en la ciudad de Manta, de tránsito por esta ciudad, con número de teléfono **CERO NUEVE OCHO DOS NUEVE SEIS TRES OCHO CERO CINCO (0982963805)**, correo electrónico [romina.cuvi@ecuassist.com](mailto:romina.cuvi@ecuassist.com), para que intervenga en la presente como intérprete de la señora **COONS-ANDERSEN LISA KAROL** en vista de que ésta no conoce el idioma español, la señorita **ROMINA VALERIA CUVI ALARCON** declara bajo juramento desempeñar el cargo para el cual

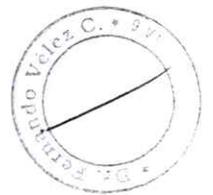
*Dr. Letys Chancay Chanco*

ABOGADA  
NOTARIA PÚBLICA PRIMER  
DEL CANTÓN SUCRE





ha sido nombrado, el mismo que lo acepta; la traductora compareciente expresamente me solicita y autoriza se obtenga el correspondiente certificado electrónico de datos de identidad ciudadana tomados del sistema del Registro Civil, Identificación y cedula que se agrega a la presente escritura, según lo dispuesto en la resolución No. 216 del año 2017, emitida por el Consejo de la Judicatura; hábiles para contratar y poder obligarse a quien de conocer por medio de este acto doy fe. Bien instruida del resultado y efectos de la escritura de **PODER ESPECIAL**, que procede a celebrar con libertad y capacidad civil necesaria, la otorgante entregó a la suscrita Notaria una minuta para que sea elevada a escritura pública, la misma que copiada textualmente dice: **PODER ESPECIAL: SEÑORA NOTARIA : Dentro del protocolo de escrituras públicas a su cargo, sírvase de insertar una de PODER ESPECIAL, al tenor de las siguientes cláusulas: a) La señora COONS-ANDERSEN LISA KAROL, portadora del pasaporte estadounidense número CINCO NUEVE SIETE UNO CINCO UNO CINCO SEIS DOS (597151562) de estado civil soltera; domiciliada en Estados Unidos, de paso por esta ciudad, con teléfono número CUATRO CERO SIETE OCHO CERO OCHO OCHO SIETE DOS SIETE (4078088727) y correo electrónico**



*ra. Letys Chanccay Chanccay*  
ABOGADA  
NOTARIA PÚBLICA PRIMERA  
DEL CANTÓN SUCUMBI

•  
•  
•  
-  
•  
•

-  
•  
•  
-  
•  
•



lisaca323@gmail.com , mayor de edad, plenamente capaz ante la ley para celebrar toda clase de actos y contratos, por sus propios derechos, manifiesta su voluntad de otorgar este poder especial. – b)

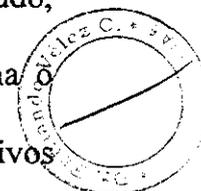
En atención a lo dispuesto en el artículo veinte y nueve numeral quinto de la Ley notarial Vigente se nombra a la señorita **ROMINA VALERIA CUVI ALARCON** portadora de la cedula de ciudadanía número **uno tres uno cinco cinco cinco ocho uno seis uno (1315558161)** inteligenciada en el idioma español e inglés, con domicilio en el Cantón Manta, con teléfono celular **CERO NUEVE OCHO DOS NUEVE SEIS TRES OCHO CERO CINCO (0982963805)**, con correo electrónico romina.cuvi@ecuaassist.com para que intervenga en la presente como intérprete de la señora **COONS-ANDERSEN LISA KAROL**, en vista de que ésta no conoce el idioma español, **la señorita ROMINA VALERIA CUVI ALARCON** declara bajo juramento desempeñar el cargo para el cual ha sido nombrada, la misma que lo acepta.- **CLÁUSULA**

**PRIMERA: PODER ESPECIAL. - LA MANDANTE** señora **COONS-ANDERSEN LISA KAROL**, por sus propios derechos, otorga poder especial, cual en derecho se requiere, a favor de **LOS MANDATARIOS: A) El señor MARCOS ALEXIS CHILUISA ANDRADE**, portador de la cédula de ciudadanía número **uno siete**

*Dra. Letys Chancay Chancay*  
ABOGADA  
NOTARIA PÚBLICA PRIMERA  
DEL CANTÓN SUCRE



uno seis nueve cero cinco ocho siete cero (1716905870), **B)** El señor **FERNANDO ROLANDO CALDERÓN MERCHÁN**, portador de la cédula de ciudadanía número uno tres uno uno seis seis ocho cinco tres cinco (1311668535), **C)** La señorita **ADRIANA ISABEL ROSADO INTRIAGO**, portadora de la cédula de ciudadanía número uno tres cero nueve uno nueve tres ocho cuatro tres (1309193843), para que cumplan como Apoderados individual o conjuntamente, y para que realicen las actividades mencionadas a continuación: 1.- Para que a nombre de la señora **COONS-ANDERSEN LISA KAROL**, suscriban en calidad de Vendedores en la escritura de compraventa de UN DEPARTAMENTO CON NUMERO 1508 DEL EDIFICIO POSEIDÓN DEL CANTÓN MANTA, CUYO CÓDIGO CATASTRAL ES EL NÚMERO UNO UNO SEIS UNO UNO UNO TRES UNO NUEVE NUEVE (1161113199) y UN ESTACIONAMIENTO SIGNADO CON EL NUMERO SESENTA Y NUEVE (69). 2.- Para que representen a **LA MANDANTE** en todo acto administrativo, público o privado, sea judicial, policial, o extrajudicial, y ante cualquier persona o autoridad, en temas relacionados con estos trámites administrativos de venta. En consecuencia y en ejercicio del presente poder, **LOS MANDATARIOS** quedan facultados para que representen a **LA**

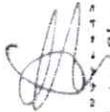


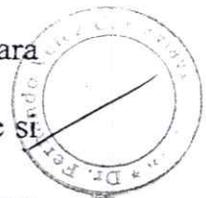
*[Handwritten signature]*  
Dra. Letys Chancay Chancay

ABOGADA  
NOTARIA PUBLICA PRIMER/  
DEL CANTON SUCRE



**MANDANTE** en todos los asuntos arriba mencionados. Con el objeto de que este mandato sea suficiente, **LA MANDANTE** confiere expresamente este Poder Especial amplio y suficiente, para permitir que LOS MANDATARIOS puedan ejercer representación legal respectivamente, y ratificar o no la agencia oficiosa, incluyendo las facultad establecida en el artículo ciento ocho (108) del ESTATUTO RÉGIMEN JURÍDICO ADMINISTRATIVO FUNCIÓN EJECUTIVA, ERJAFE, publicado en Registro Oficial número quinientos treinta y seis (536) el dieciocho (18) de marzo del año dos mil dos (2002), que dice: "Representación. 1. Los interesados con capacidad de obrar podrán actuar por medio de un representante, inclusive durante las actuaciones administrativas, salvo que expresamente se requiera la comparecencia del interesado en el procedimiento administrativo." Así mismo lo estipulado en el artículo mil cuatrocientos sesenta y cuatro (1464) del Código Civil Ecuatoriano Vigente, que dice: "Lo que una persona ejecuta a nombre de otra, estando facultada por ella o por la ley para representarla, surte respecto del representado iguales efectos que si hubiese contratado él mismo." Si **LA MANDANTE** envía o entrega dinero a LOS MANDATARIOS, estos declaran que este no es producto de actividades ilegales y/o de lavado de activos, por lo que

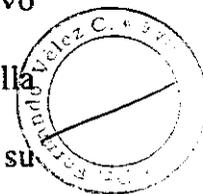
  
Dra. Letys Chanca Chanca  
ABOGADA  
NOTARIA PÚBLICA PRIMERA  
DEL CANTÓN SUCRE



autorizan a LOS MANDATARIOS a cooperar con las autoridades competentes y proveer a las mismas cualquier información que les sea solicitada sobre LA MANDANTE, en caso de que surgiera sospecha razonable sobre la fuente y/o calidad de los fondos que hubiera enviado. LA MANDANTE, expresamente exime a LOS MANDATARIOS de toda responsabilidad civil, penal, tributaria o de cualquier índole en el ejercicio de este mandato, constituyéndose LA MANDANTE, único responsable de las obligaciones que se generen por el mismo, declarando expresamente que LOS MANDATARIOS no se constituyen en garantes in-solidum de ninguna de sus obligaciones personales. – Señora cónsul sírvase agregar las demás solemnidades para el perfeccionamiento del presente instrumento. **Ab. MARCOS CHILUISA ANDRADE, MATRICULA PROFESIONAL 9891, COLEGIO DE ABOGADOS DE PICHINCHA .- HASTA AQUÍ LA MINUTA.**

En cuyo contenido se afirma la compareciente la misma que se elevó a Escritura Pública para que las declaraciones hechas en ella surtan los efectos de ley. La compareciente me presentó su documento de ley, cuyos números constan al pie de sus firmas. Leída esta escritura por mí la Notaria de principio a fin y en alta voz a la

  
Letys Chancay  
NOTARIA PÚBLICA PRIMERA/  
CANTÓN SUCUMBE





otorgante quien se afirma y ratifica en todo lo expuesto, y firmando  
conmigo la Notaria en unidad de acto. **DOY FE.** -

*Lisa Karol Coons-Andersen*

**SRA. LISA KAROL COONS-ANDERSEN**  
PASAP. No. 597151562  
Dirección: Estados Unidos de Norteamerica  
Teléfono No. 4078088727  
correo electrónico [lisaca323@gmail.com](mailto:lisaca323@gmail.com)  
**MANDANTE**

*Romina Valeria Cuvialarcon*

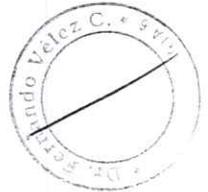
**SRTA. ROMINA VALERIA CUVI ALARCON**  
Ced. No. 1315558161  
Domicilio: Manta  
teléfono 0982963805  
correo electrónico [romina.cuvi@ecuaassist.com](mailto:romina.cuvi@ecuaassist.com)



**Dra. Letys Chancay Chancay**  
**NOTARIA PRIMERA DEL CANTON SUCRE**

**OTORGO ANTE MI Y EN FE DE**

**ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA QUE LA SELLO  
Y FIRMO EN LA CIUDAD DE BAHIA DE CARAQUEZ EL  
MISMO DIA Y FECHA DE SU CELEBRACION.**



*Lety Chancay Chancay*  
**Dra. Letys Chancay Chancay**  
**ABOGADA**  
**NOTARIA PUBLICA PRIMERA**  
**DEL CANTON SUCRE**



**Dra. Letys Chancay Chancay**  
**NOTARIA PRIMERA DEL CANTON SUCRE**





## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1716905870

Nombres del ciudadano: CHILUISA ANDRADE MARCOS ALEXIS

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: VENEZUELA

Fecha de nacimiento: 3 DE MARZO DE 1982

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ABOGADO

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Nombres del padre: CHILUISA JORGE ALBERTO

Nacionalidad: VENEZOLANA

Nombres de la madre: ANDRADE MARIA CECILIA

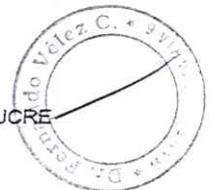
Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 18 DE ABRIL DE 2018

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 13 DE JULIO DE 2021

Emisor: GEMA JOMAYRA BORRERO LOOR - MANABÍ-SUCRE-NT 1 - MANABÍ - SUCRE



N° de certificado: 217-441-52211



217-441-52211

*F. Alvear*

Ing. Fernando Alvear C.

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





## INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

**NUI:** 1716905870  
**Nombre:** CHILUISA ANDRADE MARCOS ALEXIS

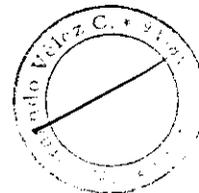
### 1. Información referencial de discapacidad:

**Mensaje:** No se encontró persona con discapacidad %

1.- La información del carné de discapacidad es consultada de manera directa al Ministerio de Salud Pública - CONADIS en caso de inconsistencias acudir a la fuente de información

Información certificada a la fecha: 13 DE JULIO DE 2021

Emisor: GEMA JOMAYRA BORRERO LOOR - MANABÍ-SUCRE-NT 1 - MANABI - SUCRE



N° de certificado: 219-441-52451



219-441-52451



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN



N. 171690587-0

CECILLA DE CIUDADANA  
 APELLIDOS Y NOMBRES  
 CHILUISA ANDRADE MARCOS ALEXIS  
 LUGAR DE NACIMIENTO  
 Venezuela  
 Maracay (Aragua)  
 FECHA DE NACIMIENTO 1992-03-03  
 NACIONALIDAD ECUATORIANA  
 SEXO HOMBRE  
 ESTADO CIVIL SOLTERO



INSTRUCCION SUPERIOR  
 APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
 CHILUISA JORGE ALBERTO  
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
 ANDRADE MARIA CECILIA  
 LUGAR Y FECHA DE EMISION  
 MANTA  
 2018-04-18  
 FECHA DE EXPIRACION  
 2029-04-18

INSTRUMENTO  
 FECHA DE EMISION

CERTIFICADO DE VOTACION 17 ABRIL 2021

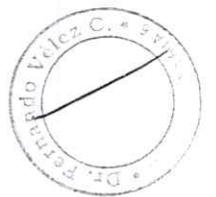
PROVINCIA SANTA ELENA  
 CIRCUNSCRIPCION  
 CANTON SALINAS  
 PARROQUIA ANCONCITO  
 ZONA  
 JUNTA No. 0003 MASCULINO



42373069

1716905870

CHILUISA ANDRADE MARCOS ALEXIS





## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

**Número único de identificación:** 1311668535

**Nombres del ciudadano:** CALDERON MERCHAN FERNANDO ROLANDO

**Condición del cedulado:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/GUAYAS/GUAYAQUIL/BOLIVAR  
(SAGRARIO)

**Fecha de nacimiento:** 6 DE MARZO DE 1984

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** HOMBRE

**Instrucción:** BACHILLERATO

**Profesión:** ESTUDIANTE

**Estado Civil:** SOLTERO

**Cónyuge:** No Registra

**Fecha de Matrimonio:** No Registra

**Nombres del padre:** CALDERON ESTUPIÑAN ENRIQUE

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Nombres de la madre:** MERCHAN CONFORME MARIA LUZMILA

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Fecha de expedición:** 3 DE MARZO DE 2015

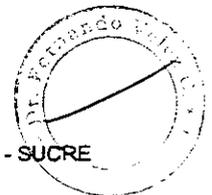
**Condición de donante:** SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 13 DE JULIO DE 2021

Emisor: GEMA JOMAYRA BORRERO LOOR - MANABI-SUCRE-NT 1 - MANABI - SUCRE



*Fernando Calderon*



N° de certificado: 217-441-52800



217-441-52800

*F. Alvear*

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





## INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

**NUI:** 1311668535

**Nombre:** CALDERON MERCHAN FERNANDO ROLANDO

### 1. Información referencial de discapacidad:

**Mensaje:** No se encontró persona con discapacidad %

1.- La información del carné de discapacidad es consultada de manera directa al Ministerio de Salud Pública - CONADIS en caso de inconsistencias acudir a la fuente de información

Información certificada a la fecha: 13 DE JULIO DE 2021

Emisor: GEMA JOMAYRA BORRERO LOOR - MANABÍ-SUCRE-NT 1 - MANABI - SUCRE



N° de certificado: 216-441-53046



216-441-53046



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 IDENTIFICACION



131166853-5

SEXO M  
 CATEGORIA  
 CIUDADANA  
 APELLIDOS Y NOMBRES  
 CALDERON MERCHAN  
 FERNANDO ROLANDO

LUGAR DE NACIMIENTO  
 GUAYAS  
 GUAYAS  
 BOLIVAR / SAGRARIO

FECHA DE NACIMIENTO 1984-03-02  
 NACIONALIDAD ECUATORIANA  
 ESTADO M  
 SITUACION SOLTERO



EDUCACION BACHILLERATO PROFESION / OCUPIACION ESTUDIANTE

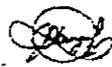
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE CALDERON ESTUPIÑAN ENRIQUE

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE MERCHAN MARIA LUZBELA

LUGAR Y FECHA DE EMISION MANTA 2015-03-03

FECHA DE EXPIRACION 2025-03-03

*Fernando Calderon*





CERTIFICADO DE VOTACION 11 ABRIL 2021



PROVINCIA MANABI  
 CIRCUNSCRIPCION 2  
 CANTON MANTA  
 PARROQUIA TARQUI  
 ZONA 1  
 JUNTA No 0014 MASCULINO

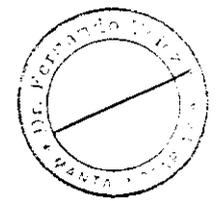
N 80338667  
 1311668535



01-03-2011

1311668535

CALDERON MERCHAN FERNANDO ROLANDO





## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1309193843

Nombres del ciudadano: ROSADO INTRIAGO ADRIANA ISABEL

Condición del cedulao: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 30 DE JULIO DE 1984

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERA

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Nombres del padre: ROSADO PINARGOTE JORGE WASHINGTON

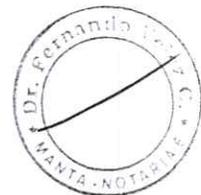
Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: INTRIAGO ROSADO TERESA MARIA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 10 DE DICIEMBRE DE 2020

Condición de donante: SI DONANTE



Información certificada a la fecha: 13 DE JULIO DE 2021

Emisor: GEMA JOMAYRA BORRERO LOOR - MANABÍ-SUCRE-NT 1 - MANABI - SUCRE



N° de certificado: 213-441-53260



213-441-53260

*F. Alvear*

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





## INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

**NUI:** 1309193843

**Nombre:** ROSADO INTRIAGO ADRIANA ISABEL

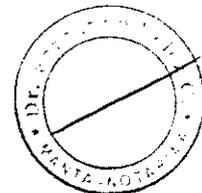
### 1. Información referencial de discapacidad:

**Mensaje:** No se encontró persona con discapacidad %

1.- La información del carné de discapacidad es consultada de manera directa al Ministerio de Salud Pública - CONADIS en caso de inconsistencias acudir a la fuente de información

Información certificada a la fecha: 13 DE JULIO DE 2021

Emisor: GEMA JOMAYRA BORRERO LOOR - MANABÍ-SUCRE-NT 1 - MANABÍ - SUCRE



N° de certificado: 211-441-53483



211-441-53483





REPÚBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y ORDENACIÓN



CIUDADANÍA **ECUATORIANA**  
ROSADO INTRIAGO  
**ADRIANA ISABEL**  
LUGAR DE NACIMIENTO  
**MANABI**  
**MANTA**  
FECHA DE NACIMIENTO **1984-07-30**  
NACIONALIDAD **ECUATORIANA**  
SEXO **MUJER**  
ESTADO CIVIL **SOLTERO**

N 130919384-3



NOTARIACION **SUPERIOR**  
AFILIACION Y FIRMAS DEL PADRE  
**ROSADO PINARGOTE JORGE WASHINGTON**  
AFILIACION **MORONA LA MANA**  
**INTRIAGO ROSADO TERESA MARIA**  
LUGAR Y FE  
**MANTA**  
**2020-12-19**  
**2020-12-10**

*Abad*  
PROFESION **INGENIERA**

E11401242



CERTIFICADO DE VOTACION 11 ABRIL 2021

PROVINCIA **MANABI**  
CIRCUNSCRIPCION **2**  
CANTON **MANTA**  
PARROQUIA **TARQUI**  
ZONA **1**  
JUNTA **0068 FEMENINO**



45769554  
130919384  
1309193843  
**ROSADO INTRIAGO ADRIANA ISABEL**





## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1315558161

Nombres del ciudadano: CUVI ALARCON ROMINA VALERIA

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 5 DE SEPTIEMBRE DE 1997

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Nombres del padre: CUVI CABRERA ALDRIN DAVID

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: ALARCON BAQUE JANETH MONSERRATE

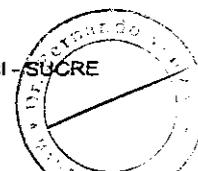
Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 15 DE SEPTIEMBRE DE 2015

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 13 DE JULIO DE 2021

Emisor: GEMA JOMAYRA BORRERO LOOR - MANABÍ-SUCRE-NT 1 - MANABÍ-SUCRE



N° de certificado: 215-441-53645



215-441-53645

*F. Alvear*

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





## INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

**NUI:** 1315558161  
**Nombre:** CUVI ALARCON ROMINA VALERIA

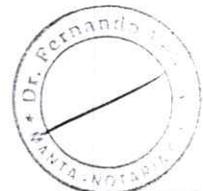
### 1. Información referencial de discapacidad:

**Mensaje:** No se encontró persona con discapacidad %

1.- La información del carné de discapacidad es consultada de manera directa al Ministerio de Salud Pública - CONADIS en caso de inconsistencias acudir a la fuente de información

Información certificada a la fecha: 13 DE JULIO DE 2021

Emisor: GEMA JOMAYRA BORRERO LOOR - MANABÍ-SUCRE-NT 1 - MANABI - SUCRE



N° de certificado: 217-441-53772



217-441-53772



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

131555816-1

CIUDADANÍA  
 CUVI ALARCON  
 ROMINA VALERIA  
 MANABI  
 MANTA  
 MANTA  
 1997-09-05  
 ECUATORIANA  
 SOLTERO



BACHILLERATO ESTUDIANTE  
 CUVI CABRERA ALDRIN DAVID  
 ALARCON BAQUE JANETH MONSERRATE  
 MANTA  
 2015-08-15  
 2025-03-15

PROFESION / OCCUPACION  
 V4343V222  
 00099748



74006230  
 131555816-1

MANABI  
 MANTA  
 LOS ESTEROS  
 0008 FEMENINO

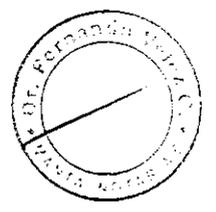
CUVI ALARCON ROMINA VALERIA



Es Certificación del Documento, Exhibido en Copia Certificada  
 fue presentada y devuelta al interesado  
 en... *025* ...fojas útiles

Manta,

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



## 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.

### • 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 alcúotas 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:
  - 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:
  - 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:
  - 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:
  - 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:
  - 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:
  - 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:
  - 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 801, 802 y del 805 al 808.
- En el octavo piso alto:
  - 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:
  - 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:



*Poseidon*

# 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. 1161113000, 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.

- **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.

- r) Cuartos de máquinas de ascensores, que no sean del HOTEL.
- s) Cuartos de basura, que no sean del HOTEL.
- t) Terraza accesible, mientras no forme parte de las áreas del HOTEL.



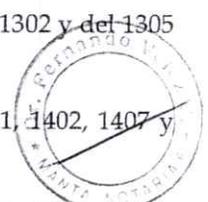
**.-ARTÍCULO SEPTIMO.- DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.**

El HOTEL y sus áreas, los Departamentos; los espacios de estacionamiento 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:

**II. DEPARTAMENTOS DE VIVIENDA**

- **En el primer piso alto:**
  - 882.37 metros cuadrados de 8 departamentos de dominio exclusivo enumerados del 201 al 208, y sus correspondientes estacionamientos y bodegas.
- **En el segundo piso alto:**
  - 786.48 metros cuadrados de 8 departamentos de dominio exclusivo enumerados del 301 al 308, y sus correspondientes estacionamientos y bodegas.
- **En el tercer piso alto:**
  - 804,00 metros cuadrados de 8 departamentos de dominio exclusivo enumerados del 401 al 408, y sus correspondientes estacionamientos y bodegas.
- **En el cuarto piso alto:**
  - 807,23 metros cuadrados de 7 departamentos de dominio exclusivo enumerados 501, y del 503 al 508, y sus correspondientes estacionamientos y bodegas.
- **En el quinto piso alto:**
  - 787,54 metros cuadrados de 7 departamentos de dominio exclusivo enumerados 601, y del 603 al 608, y sus correspondientes estacionamientos y bodegas.
- **En el sexto piso alto:**
  - 775,88 metros cuadrados de 6 departamentos de dominio exclusivo enumerados 701, 702 y del 705 al 708, y sus correspondientes estacionamientos y bodegas.
- **En el séptimo piso alto:**
  - 749,24 metros cuadrados de 6 departamentos de dominio exclusivo enumerados 801, 802 y del 805 al 808, y sus correspondientes estacionamientos y bodegas.
- **En el octavo piso alto:**
  - 556,02 metros cuadrados de 6 departamentos de dominio exclusivo enumerados 901, 902 y del 905 al 908, y sus correspondientes estacionamientos y bodegas.
- **En el noveno piso alto:**
  - 581,86 metros cuadrados de 6 departamentos de dominio exclusivo enumerados 1001, 1002 y del 1005 al 1008, y sus correspondientes estacionamientos y bodegas.
- **En el décimo piso alto:**
  - 626,00 metros cuadrados de 6 departamentos de dominio exclusivo enumerados 1101, 1102 y del 1105 al 1108, y sus correspondientes estacionamientos y bodegas.
- **En el décimo primer piso alto:**
  - 600,42 metros cuadrados de 6 departamentos de dominio exclusivo enumerados 1201, 1202 y del 1205 al 1208, y sus correspondientes estacionamientos y bodegas.
- **En el décimo segundo piso alto:**
  - 550,96 metros cuadrados de 6 departamentos de dominio exclusivo enumerados 1301, 1302 y del 1305 al 1308, y sus correspondientes estacionamientos y bodegas.
- **En el décimo tercer piso alto:**
  - 490,38 metros cuadrados de 4 departamentos de dominio exclusivo enumerados 1401, 1402, 1407 y 1408, y sus correspondientes estacionamientos y bodegas.
- **En el décimo cuarto piso alto:**
  - 464,78 metros cuadrados de 4 departamentos de dominio exclusivo enumerados 1501, 1502, 1507 y 1508, y sus correspondientes estacionamientos y bodegas.



*Poscidon*

- 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.

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.



- 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 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 adquirente 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 alícuotas 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 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:
  - a. Solamente se permitirán los siguientes animales domésticos, perros de raza pequeña y gatos, hasta 1 animal por inmueble.
  - b. Será responsabilidad del propietario o arrendatario el cuidado, mantención y retiro de heces y cualquier desecho de las mascotas existentes en la comunidad.
  - c. 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.
  - d. Las mascotas no podrán pernoctar, ni permanecer sin supervisión, en los balcones de los departamentos (por el ruido que puedan producir).
  - e. 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.
  - f. 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

- En el décimo quinto piso alto:
  - 422,50 metros cuadrados de 4 departamentos de dominio exclusivo enumerados 1601, 1602, 1607 y 1608, y sus correspondientes estacionamientos y bodegas.

### III. HOTEL POSEIDON

- **Subsuelo 1**
  - 426,06 metros cuadrados de 9 habitaciones enumeradas del 1 al 9, y sus correspondientes estacionamientos y bodegas, de haberlas.
- **Subsuelo 2**
  - 467,78 metros cuadrados de 9 habitaciones enumeradas del 10 al 18, y sus correspondientes estacionamientos y bodegas, de haberlas.
- **Subsuelo 3**
  - 524,75 metros cuadrados de 9 habitaciones enumeradas del 19 al 27, y sus correspondientes estacionamientos y bodegas, de haberlas.
- **Subsuelo 4**
  - 1.313,92 metros cuadrados de: piscina, restaurante, mezzanine, y jacuzzi.
- **Planta Baja**
  - 1.160,62 metros cuadrados de: 13 habitaciones enumeradas del 101 al 113, y sus correspondientes estacionamientos y bodegas, de haberlas; Oficina y Lobby del Hotel.
- **En el décimo sexto piso alto:**
  - 497,46 metros cuadrados de Terraza y Cocina del Hotel, y sus correspondientes áreas afectas y adicionales (salón de eventos, gimnasio, etc.).

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.

Se deja expresa constancia de que, a discreción del condómino 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 alícuota 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 alícuota sobre aquellos.

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

Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

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 alícuotas 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 alícuotas 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 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

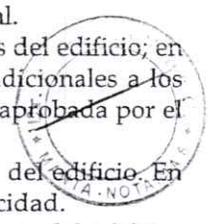
.-DE LAS PROHIBICIONES.

.-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.
- 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.



*Poseidon*

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

### • 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 alícuotas. Se exceptuarán los gastos de



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 efectúen 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.
- .-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, el Directorio, su Presidente y 5 vocales, 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.

El Directorio estará integrado por el presidente del Directorio (5 vocales más el presidente), quienes durarán 2 años en sus funciones, y el secretario será escogido entre los miembros del Directorio, el Administrador llevará los archivos de documentación y actas relacionadas con la gestión del Directorio.

#### • 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.



- 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 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 base sucesivamente.

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



#### **ARTÍCULO VIGESIMO CUARTO.- 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, por medio de una carta firmada y escaneada acompañada de un mail del copropietario otorgante confirmando el otorgamiento de la representación, o mediante un e-mail dirigido al Presidente de la Directiva. El mail debe dirigirse por el copropietario al Presidente con copia al administrador y ambos documentos se adjuntarán al acta de la respectiva sesión, en calidad de habilitante.

Una persona puede ser representante de uno o varios copropietarios, siempre y cuando este número no exceda el porcentaje de alícuota del máximo titular de alícuotas del Edificio.

#### **• ARTÍCULO VIGESIMO QUINTO.- 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 SEXTO.- 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 SEPTIMO.- 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 con el voto favorable de las 2/3 partes 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 decidirá la Directiva electa de los Copropietarios.

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 OCTAVO.- 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





• **ARTÍCULO VIGESIMO.- DE LAS FUNCIONES DEL DIRECTORIO.-**

Las funciones del Directorio serán apoyar al Presidente en la definición y revisión del cumplimiento de las políticas y procedimientos de la administración y cumplir con las delegaciones que le haga la Asamblea de copropietarios. Sera, además, un órgano de consulta para el Presidente y se reunirá virtualmente o presencialmente al menos una vez cada trimestre, reunión en la cual tendrá como una de sus tareas, la revisión de estados financieros del Condominio y la evaluación del trabajo del administrador y de los contratos de servicios tercerizados.

El Directorio debe reunirse cada 3 meses de manera formal a fin de revisar el manejo y los estados financieros y trimestrales del Edificio Poseidón. El Presidente 1 año, Directorio 2 años. Una vez finiquitadas las funciones del Presidente, éste regresa al directorio, cada año se renovarían 3 personas del Directorio, lo cual será decidido por parte de la Asamblea de Copropietarios..

Considerar que el Directorio debe dar autorización para transacciones, pagos y compromisos de más de 20 SBU. Los contratos de mantenimiento, limpieza, seguridad, seguro deben ser aprobados por el Directorio.

La Asamblea debe dar autorizaciones para las modificaciones de las áreas comunales, recomendación dadas al Directorio.

Las decisiones del Directorio se tomarán por mayoría simple y en caso de empate, voto dirimente del presidente.

El Directorio puede invitar asesores a sus reuniones y a las Asambleas.

El Directorio definirán la contratación de contadores, auditores, ingenieros y abogados, o cualquier profesional que se requiera para el desempeño de sus funciones.

• **ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO.- 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 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 SEGUNDO.- 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 TERCERO.- 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.



- 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.
- 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 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 comunal 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.

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 VIGÉSIMO NOVENO.- 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 TRIGESIMO.- DE LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.**

Son deberes y atribuciones de la Asamblea de Copropietarios:

- 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.
- h) Delegar al Presidente y al Directorio, la implementación de las acciones y gestiones que estime conveniente.

• **ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO.- 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 SEGUNDO.- 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.
- 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.



## CAPÍTULO OCTAVO

### • ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO.- 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 sometido 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.

### • ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO.- DE LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-

DEL FONDO COMÚN DE RESERVA.- Se crea este fondo común de 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 los gastos comunes y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinará 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.



•  
•  
•  
•  
•  
•  
•  
•  
•  
•

•  
•  
•  
•  
•  
•  
•  
•  
•  
•