

1081704005

Sellos  
09/02/13

13-08-13



REPUBLICA DEL ECUADOR

NOTARIA PUBLICA CUARTA  
DEL  
CANTON MANTA

**TESTIMONIO DE ESCRITURA**

**De** COMPRAVENTA.-

**Otorgada por** LA ASOCIACION MUTUALISTA PICHINCHA.-

**A favor de** LOS CONYUGES SEÑOR SEGUNDO GUSTAVO GARCIA GUERRERO.-  
Y SEÑORA MARCIA XIMENA DIAZ MERINO.-

**Cuantía** USD \$ 3.641,80.-

**Autorizado por la Notaria**  
**ABG. ELSYE CEDEÑO MENÉNDEZ**

**Registro** PRIMERO **No.** 2013.13.08.04.P5525

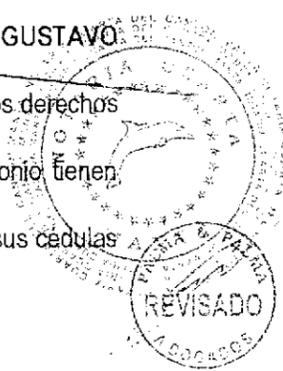
**Manta, a** 22 **de** AGOSTO **de** 2013

CONTRATO DE COMPRAVENTA: OTORGA LA ASOCIACION MUTUALISTA DE AHORRO Y CREDITO PARA LA VIVIENDA PICHINCHA, A FAVOR DE LOS CÓNYUGES SEÑOR SEGUNDO GUSTAVO GARCÍA GUERRERO Y SEÑORA MARCIA XIMENA DÍAZ MERINO.-

CUANTIA: USD \$ 3.641,89

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del Cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día jueves veintidós de agosto del año dos mil trece, ante mí, ABOGADA ELSYE CEDEÑO MENEDEZ, Notaria Encargada de la Notaría Pública Cuarta del Cantón Manta, mediante Acción de Personal Número 128-UP-CJM-12-CC, otorgada por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Manabí de fecha dieciséis de enero del dos mil doce, comparecen y declaran la siguientes personas, por una parte la señora Economista JEANNET DEL ROCIO FASCE SCHOMAKER, en su calidad de Apoderada Especial del Ingeniero Mario Alfredo Burbano de Lara Auson, Gerente General y como tal Representante Legal de la ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA PICHINCHA, tal como lo justifica con el Poder Especial que se adjunta al protocolo como documento habilitante, Institución que comparece a éste acto en calidad de "VENDEDORA". La compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casada y domiciliada en ésta ciudad de Manta, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía y certificado de votación, cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas por mí, agrego a esta escritura pública. Y por otra parte, en calidad de "COMPRADORES", los cónyuges señor Doctor SEGUNDO GUSTAVO GARCÍA GUERRERO y señora MARCIA XIMENA DÍAZ MERINO, por sus propios derechos y por los que representan de la Sociedad Conyugal que por efecto del matrimonio tienen formada entre sí, y a quienes, de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido sus cédulas

El Sr. Elyse Cedeño Menedez  
Notaria Encargada  
Cuarto Cantón Manta



de ciudadanía y certificados de votación, cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas por mi agrego a ésta escritura pública. Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, con domicilio en la ciudad de Quito y en tránsito por ésta ciudad de Manta.- Hábiles y capaces para celebrar el presente acto, y advertidos que fueron los comparecientes por mí, la Notaría de los efectos y resultados de esta escritura pública, así como, examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura de COMPRAVENTA, sin coacción amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me pidieron que eleve a escritura pública el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: SEÑORA NOTARIA: En el protocolo de escrituras públicas a su cargo, sírvase insertar una en la que conste el contrato de COMPRAVENTA contenido en las siguientes cláusulas: CLAUSULA PRIMERA: COMPARECIENTES.- Comparecen a la suscripción de la presente escritura pública: Uno) La señora Economista JEANNET DEL ROCIO FASCE SCHOMAKER, en su calidad de Apoderada Especial del Ingeniero Mario Alfredo Burbano de Lara Auson, Gerente General y por lo tanto representante legal de la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda "Pichincha", según consta de los documentos habilitantes que en copias se agregan, parte contratante a la que se denominará la "VENDEDORA". La compareciente es ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casada y con domicilio en la ciudad de Manta; y, Dos) En calidad de "COMPRADORES", el señor Doctor SEGUNDO GUSTAVO GARCÍA GUERRERO y señora MARCIA XIMENA DÍAZ MERINO, casados entre sí, por sus propios y personales derechos y por los que representan de la Sociedad Conyugal que mantienen formada entre sí. Los comparecientes son ecuatorianos, mayores de edad y con domicilio en la ciudad de Quito. CLAUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES.- Uno) La ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA PICHINCHA, es propietaria de varias oficinas y estacionamientos del Edificio denominado "PLATINUM OFFICE CENTER", ubicado en la Calle Flavio Reyes y Calles Veintiocho y Veintinueve del Barrio Umiña, de la Parroquia y Cantón Manta, Provincia de Manabí, entre los cuales consta EL

ESTACIONAMIENTO NÚMERO CINCO, ubicado en el subsuelo uno del edificio, dentro de las medidas, linderos y más especificaciones particulares que son descritas en la cláusula siguiente. La Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha, adquirió entre otros, el bien inmueble mencionado, según escritura pública de Compraventa celebrada en la Notaría Pública Cuadragésima del Cantón Quito el día catorce de mayo del año dos mil diez, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el día treinta de diciembre del año dos mil diez, con el número de inscripción tres mil doscientos treinta, otorgada a su favor por los señores Holguer Enrique Tórres Feijoo, Edison Rolando Padilla Vega, Nyanette Lidice Notario Martínez y Jorge Alfonso Agustín Montalvo Bustamante. Con fecha treinta de diciembre del año dos mil diez, con el número de inscripción tres mil doscientos treinta y uno, se encuentra inscrita la escritura pública de Aclaración de Compraventa celebrada el veintitrés de noviembre del año dos mil diez en la Notaría Pública Cuadragésima del Cantón Quito, en la cual se aclaran las alicuotas de varias oficinas y departamentos adquiridas por la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha en el Edificio denominado "Platinum Office Center". Dos) El edificio denominado "PLATINUM OFFICE CENTER", previa autorización concedida por la Ilustre Municipalidad de Manta el veinte de febrero del dos mil diez, se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, según escritura pública celebrada el nueve de marzo del año dos mil diez, en la Notaría Pública Tercera del Cantón Manta, que consta inscrita en el registro de la propiedad del Cantón Manta con fecha treinta y uno de marzo del año dos mil diez, con el número de inscripción siete, otorgada por sus propietarios Holguer Enrique Tórres Feijoo, Edison Rolando Padilla Vega, Nyanette Lidice Notario Martínez y Jorge Alfonso Agustín Montalvo Bustamante. Con fecha treinta y uno de marzo del año dos mil diez se encuentra inscrita constitución de planos del Edificio "Platinum Office Center".

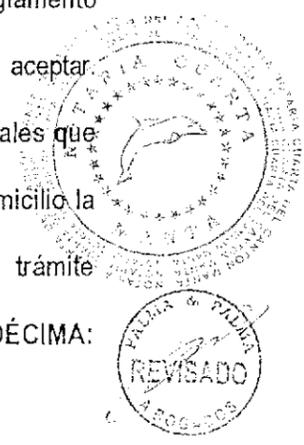
**CLAUSULA TERCERA: COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes expuestos y por los derechos invocados, LA VENDEDORA, da en venta real y perpetua enajenación, a través de su Apoderada Especial, a favor de los señores **SEGUNDO GUSTAVO GARCÍA**



GUERRERO y MARCIA XIMENA DÍAZ MERINO, en su calidad de COMPRADORES, quienes compran y adquieren para sí, el inmueble consistente en el ESTACIONAMIENTO NÚMERO CINCO, DEL EDIFICIO DENOMINADO "PLATINUM OFFICE CENTER", ubicado en la Calle Flavio Reyes y Calles Veintiocho y Veintinueve del Barrio Umiña, de la Parroquia y Cantón Manta, Provincia de Manabí con las siguientes medidas, linderos y especificaciones particulares: ESTACIONAMIENTO NÚMERO CINCO: Ubicado en el subsuelo uno del edificio, nivel menos tres coma treinta y cinco metros, que se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA, lindera con área común retiro hacia calle Flavio Reyes; POR ABAJO, lindera con terreno del edificio; POR EL NORTE, lindera con área común circulación en dos metros noventa centímetros; POR EL SUR, lindera con límite terreno en dos metros noventa centímetros; POR EL ESTE, lindera con estacionamiento cuatro en seis metros veinte centímetros; POR EL OESTE, lindera con estacionamiento seis en seis metros veinte centímetros. Área: Dieciocho coma cuarenta metros cuadrados; Área Neta: Dieciocho coma cuarenta metros cuadrados; Alicuota: cero coma cero treinta y siete por ciento; Área de Terreno: Cuatro coma diecinueve metros cuadrados; Área común: Cinco coma treinta y cinco metros cuadrados; Área Total: Veintitrés coma setenta y cinco metros cuadrados. Conforme las estipulaciones la parte vendedora transfiere a la parte compradora el dominio y posesión del inmueble al que se refiere este contrato sin limitaciones de ninguna clase, con toda sus entradas, uso, goce, servidumbres y más derechos que le son anexos, sin reserva de ninguna naturaleza, libre de todo gravamen como se desprende del certificado del Registrador de la Propiedad de Manta, que se adjunta en calidad de documento habilitante. La transferencia comprende todo aquello que forma parte independiente y exclusiva del inmueble descrito e individualizado en ésta misma cláusula, además de las construcciones e instalaciones que existieren actualmente en dicho predio, así como todo lo que por ley se reputa inmueble. No obstante determinarse la cabida del inmueble, la venta se hace como cuerpo cierto. Los anteriores antecedentes de dominio de la propiedad constan en el certificado de gravamen conferido por el Registro de la

Propiedad del Cantón Manta, que se agrega como documento habilitante. **CLAUSULA CUARTA: PRECIO.-** Las partes de mutuo acuerdo han pactado como precio real y justo por la venta del inmueble objeto de éste contrato, la suma de **TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y UNO CON 89/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, valor que LA VENDEDORA declara haber recibido de la parte compradora, en moneda de curso legal y a su entera satisfacción. Las partes de manera libre y voluntaria declaran, que aún cuando no existe lesión enorme renuncian a ejercer o intentar acción alguna por este motivo. La Venta materia de este contrato, se la efectúa considerándola como cuerpo cierto dentro de los linderos señalados anteriormente. Las partes de manera libre y voluntaria declaran, que aún cuando no existe lesión enorme renuncian a ejercer o intentar acción alguna por éste motivo. **CLAUSULA QUINTA: ACEPTACION E INSCRIPCIÓN.-** Las partes declaran que aceptan el contenido del presente contrato por ser en beneficio de sus intereses, lo que ratifican mediante la suscripción del mismo. Adicionalmente las partes se autorizan entre sí a obtener la inscripción del presente instrumento público en el Registro de la Propiedad del cantón Manta. **CLAUSULA SEXTA.- SANEAMIENTO.-** La Vendedora declara que el bien inmueble materia de este contrato se encuentra libre de todo gravamen, que el mismo no es materia de Juicio y se obliga al saneamiento en los términos de ley. **CLAUSULA SÉPTIMA.- IMPUESTOS y GASTOS.-** Todos los gastos, tributos y derechos que demanden la celebración e inscripción de la presente compraventa son de cuenta de LOS COMPRADORES. **CLÁUSULA OCTAVA: SOMETIMIENTO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** Los COMPRADORES se someten expresamente a la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal, su Reglamento y al correspondiente Reglamento Interno del Edificio "PLATINUM OFFICE CENTER", el cual declaran conocer y aceptar. **CLAUSULA NOVENA: DOMICILIO Y TRAMITE.-** Para todos los efectos legales que se derivan de esta escritura, las partes contratantes señalan como su domicilio la ciudad de Manta, a cuyos jueces competentes se someten, así como, al trámite ejecutivo o verbal sumario a elección del demandante. **CLAUSULA DÉCIMA:**

Escritura Pública  
Cantón Manta  
Ecuador  
16 de Agosto del 2016



Anteponga y agregue Señora Notaria las demás formalidades de estilo para la perfecta validez de esta escritura. Quedan facultados cualquiera de los otorgantes para obtener la inscripción de este contrato en el Registro de la Propiedad. Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por el Doctor César Palma Alcívar, matrícula número quinientos sesenta y ocho del Colegio de Abogados de Manabí; para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la Ley Notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mi la Notaria, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta Notaría, de todo cuanto, DOY FE.- 9



*Jeannet del Rocío Fasce Schomaker*

JEANNET DEL ROCÍO FASCE SCHOMAKER

Apoderada Especial - Asociación Mutualista PICHINCHA

*Segundo Gustavo García Guerrero*

SEGUNDO GUSTAVO GARCÍA GUERRERO

C.C. # 060215052-6

*Marcía Ximena Díaz Merino*

MARCÍA XIMENA DÍAZ MERINO

C.C. # 060244758-3



*César Palma Alcívar*

LA NOTARIA.-

*Las*

Notaría Pública de Manabí - Manabí - Ecuador




CIUDADANIA 060215052-6  
 GARCIA GUERRERO SEGUNDO GUSTAVO  
 CHIMBORAZO/RIOBAMBA/VELDZ  
 13 MARZO 1971  
 001- 0109 00510 M  
 CHIMBORAZO/ RIOBAMBA  
 LIZARZABURU 1971



*[Handwritten signature]*

ECUATORIANA\*\*\*\*\* E333312242  
 CASADO MARCIA XIMENA DIAZ MERINO  
 SUPERIOR DR. JURISPRUDENCIA  
 CELIN GUSTAVO GARCIA  
 ROSA AMERICA GUERRERO  
 QUITO 27/07/2009  
 27/07/2021  
 REN 1563619



REPUBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
 CERTIFICADO DE VOTACION  
 ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013

**016**  
 016 - 0066 0602150626  
 NUMERO DE CERTIFICADO CÉRULA  
 GARCIA GUERRERO SEGUNDO GUSTAVO

CHIMBORAZO CIRCUNSCRIPCIÓN 0  
 PROVINCIA RIOBAMBA MALDONADO  
 CANTÓN *[Handwritten: MALDONADO]* ZONA  
 1) PRESIDENTE DE LA JARITA



*[Handwritten signature]*  
 M. Cayo Cordero Mena  
 Notario Público Cuarta Encargada  
 MALDONADO




**REPÚBLICA DEL ECUADOR**  
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CEDULA DE IDENTIFICACIÓN N. 060244758-3

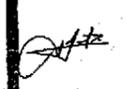
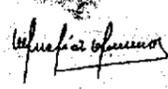
CIUDADANIA: ECUATORIANA  
 APELLIDOS Y NOMBRES: DIAZ MERINO MARCIA XIMENA  
 LUGAR DE NACIMIENTO: CHIMBORAZO RIOSAMBA VELOZ  
 FECHA DE NACIMIENTO: 1970-07-08  
 NACIONALIDAD: ECUATORIANA  
 SEXO: F  
 ESTADO CIVIL: CASADA  
 SEGUNDO GUSTAVO GARCIA G




INSTRUCCIÓN: SUPERIOR  
 PROFESIÓN / OCUPACIÓN: EMPLEADO PUBLICO

V4444V4442

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: DIAZ CARLOS HUMBERTO  
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: MERINO JULIANA LUCILA  
 LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: QUITO  
 2012-04-24  
 FECHA DE EXPIRACIÓN: 2022-04-24

 DIRECTOR GENERAL  
 FIRMA DEL CEDULADO



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
 CERTIFICADO DE VOTACION  
 ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013

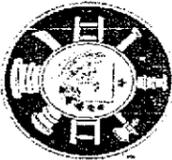
**023**  
 023 - 0197      0602447583  
 NÚMERO DE CERTIFICADO      CÉDULA  
 DIAZ MERINO MARCIA XIMENA

CHIMBORAZO  
 PROVINCIA: RIOSAMBA      CIRCUNSCRIPCIÓN: 0  
 CANTÓN:  PARROQUIA: LAZARABURU      ZONA: -

(1) PRESIDENTAJE DE LA JUNTA







# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

**COMPROBANTE DE PAGO**  
0269109

## CERTIFICADO DE SOLVENCIA

### DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CIRUC: 1  
NOMBRES: MUTUALISTA "PICHINCHA"  
RAZÓN SOCIAL: EDIR. PLATINUM OFFICE CENTER EST.  
DIRECCIÓN:

### DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:  
AVALUO PROPIEDAD:  
5  DIRECCIÓN PREDIO:

### REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: Z68837  
CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA L  
FECHA DE PAGO: 15/08/2013 11:03:29

VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
3.00		
	<b>TOTAL A PAGAR</b>	<b>3.00</b>



VALIDO HASTA: Miércoles, 13 de Noviembre de 2013  
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

**ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO**

ORIGINAL CLIENTE





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD-1:25

Nº 59528

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios \_\_\_\_\_  
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en \_\_\_\_\_ URBANO  
pertenece a \_\_\_\_\_ SOLAR Y CONSTRUCCION  
ubicada a \_\_\_\_\_ ASOC. MUTUALISTA DE AHORRO Y CREDITO PARA LA VIVIENDA PICHINCHA ✓  
ubicada \_\_\_\_\_ EDIF. PLATINUM OFFICE CENTER ESTAC. 5 ✓  
cuyo \_\_\_\_\_ AVALÚO COMERCIAL PTE. \_\_\_\_\_ asciende a la cantidad  
de \_\_\_\_\_ \$3641.89 TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y UNO 89/100  
de \_\_\_\_\_ CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA \_\_\_\_\_

22 AGOSTO 2013

NPARRAGA

Manta, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del 20 \_\_\_\_\_



Ing. Erika Pazmiño B.

  
Director Financiero Municipal



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 85655

LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de ASOC.MUTUALISTA DE AHORRO Y CREDITO PARA LA VIVIENDA "PICHINCHA"  
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 22 agosto de 2013

VALIDO PARA LA CLAVE  
1081704005 EDIF.PLATINUM OFFICE CENTER EST.5  
Manta, veinte y dos de agosto del dos mil trece

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

*Pablo Macías García*  
Ing. Pablo Macías García  
TESORERO MUNICIPAL



*g*  
Notaría Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador

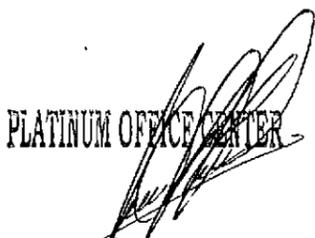


Manta, 23 de Agosto del 2013

## CERTIFICACIÓN

La Administración del Edificio Platinum Office Center, ubicada en la Avenida Flavio Reyes entre las calles 28 y 29 del Barrio Umiña de esta ciudad, Certifica que Revisado los respectivos registros, se desprende que el propietario del Parqueadero N° 5 del edificio antes mencionado no mantiene ninguna obligación pendiente y se encuentra al día en el pago de las alícuotas.

PLATINUM OFFICE CENTER

  
Sr. José Luis Mendoza  
ADMINISTRADOR  
EDIFICIO PLATINUM OFFICE CENTER



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

**21196**



Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 21196:

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *martes, 20 de abril de 2010*  
Parroquia: Manta  
Tipo de Predio: Urbano  
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**LINDEROS REGISTRALES:**

Del edificio denominado "Platinum Office Center", ubicado en la Calle Flavio Reyes y Calle veintiocho y veintinueve del Barrio Umiña de la Ciudad de Manta, se encuentra SUBSUELO 1, ubicado sobre el Nivel -3,35m, del edificio sobre el cual se ha planificado treinta y siete (37) Estacionamientos enumerados desde el 1 al 37 y cinco (5) Bodegas desde la 1 al 5, mas las respectivas areas comunales de circulación vertical y horizontal tanto peatonal como vehicular y las áreas de mantenimiento. ESTACIONAMIENTO 5. POR ARRIBA; Lindera con área común retiro hacia calle Flavio Reyes. POR ABAJO: Lindera con terreno edificio. POR EL NORTE: Lindera con área común circulación en 2,90m. POR EL SUR: Lindera con límite terreno en 2,90m. POR EL ESTE: Lindera con estacionamiento 4 en 6,20m. POR EL OESTE: Lindera con Estacionamiento 6 en 6,20m. Area 18,40m<sup>2</sup>. Area neta ( m<sup>2</sup>) 18,4 Alicuota %. 0,0037. Area de terreno (m<sup>2</sup>) 4,19 Area Común. (m<sup>2</sup>) 5,35 Area total (m<sup>2</sup>). 23,75 SOLVENCIA: El predio antes descrito a la presente fecha se encuentra libre de gravamen.

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	2.349 26/08/2008	33.730
Compra Venta	Compraventa	2.670 24/09/2008	38.362
Compra Venta	Unificación y Formación de Solar	3.016 23/10/2008	43.436
Compra Venta	Compraventa	244 20/01/2009	4.002
Planos	Planos	7 31/03/2010	82
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizont	7 31/03/2010	208
Compra Venta	Compraventa	3.230 30/12/2010	56.146
Compra Venta	Aclaración	3.231 30/12/2010	56.270

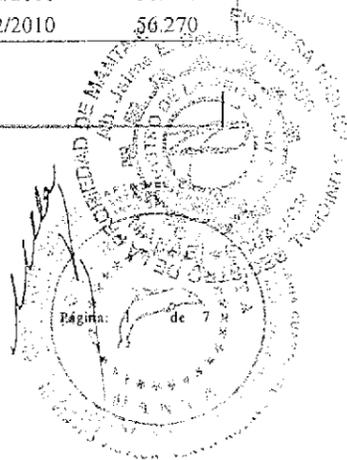
**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

Notario Público Cuadrado  
 Manta  
 Registro

Certificación impresa por: Moys

Ficha Registral: 21196



Página: 1 de 7

1 / 6 Compraventa

Inscrito el : martes, 26 de agosto de 2008  
Tomo: 58 Folio Inicial: 33.730 - Folio Final: 33.747  
Número de Inscripción: 2.349 Número de Repertorio: 4.611  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta  
Nombre del Cantón: Manta  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 06 de agosto de 2008  
Escritura/Juicio/Resolución:  
Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

Dos Bienes inmuebles. El Sr. Jorge Alfonso Agustín Montalvo Bustamante, compra el Cuarenta por ciento, El Sr. Holguer Enrique Torres Feijoo, compra el Veinte por ciento. El Arq. Víctor Hugo Andrade Dávila, compra el veinte por ciento y El Ing. Edison Rolando Padilla Vega, compra el veinte por ciento sobre los siguientes bienes. Primer inmueble, signado con el número TRES, de la Manzana "R", ubicado en la Lotización Umiña de la Parroquia Urbana Manta, con una Superficie total de TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CINCUENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS Segundo Inmueble, Signado con el número UNO, de la Manzana "R", ubicado en la Lotización Umiña de la Parroquia Urbana Manta, con una Sup. total de Cuatrocientos metros Cuadrados.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	17-04184256	Andrade Davila Victor Hugo	Casado(*)	Manta
Comprador	17-03075414	Montalvo Bustamante Jorge Alfonso Agusti	Casado(*)	Manta
Comprador	17-03122711	Padilla Vega Edison Rolando	Casado(*)	Manta
Comprador	17-01745679	Torres Feijoo Holguer Enrique	Divorciado	Manta
Vendedor	80-000000010965	Alava Zambrano Hector Jose Vicente	Casado	Manta
Vendedor	80-000000004339	Rivera Santander Blanca Nelly	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	821	19-jul-1984	1851	1853

2 / 6 Compraventa

Inscrito el : miércoles, 24 de septiembre de 2008  
Tomo: 67 Folio Inicial: 38.362 - Folio Final: 38.375  
Número de Inscripción: 2.670 Número de Repertorio: 5.245  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta  
Nombre del Cantón: Manta  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 27 de agosto de 2008  
Escritura/Juicio/Resolución:  
Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

En este acto el señor JORGE ALFONSO AGUSTIN BUSTAMANTE, comparece con estado civil casado pero con CAPITULACIONES MATRIMONIALES, que constan en documentos adjuntos. El Sr. Víctor Hugo Andrade Dávila, compra el veinte por ciento el Sr. Jorge Alfonso Agustín Montalvo Bustamante, compra el cuarenta por ciento, el Sr. Holguer Enrique Torres Feijoo, compra el veinte por ciento y el Ing. Edison Rolando Padilla Vega, compra el Veinte por ciento determinados sobre el bien inmueble constituido de terreno y casa, signado como lote número DOS, de la Manzana "R", ubicado en la Avenida tercera de la Lotización Umiña, con una Sup. de Cuatrocientos metros cuadrados.

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

Certificación impresa por: Mays

Ficha Registral: 21196

Página: 2 de 7

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	17-04184256	Andrade Davila Victor Hugo	Casado	Quito
Comprador	17-03075414	Montalvo Bustamante Jorge Alfonso Agusti	Casado	Quito
Comprador	17-03122711	Padilla Vega Edison Rolando	Casado	Quito
Comprador	17-01745679	Torres Feijoo Holguer Enrique	Divorciado	Manta
Vendedor	11-00028271	Jadan Angel Alfredo	Casado	Manta
Vendedor	13-01859748	Murgueitio Eguez Maria Teresa	Casado	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	484	17-mar-1988	1444	1446

3 / 6 **Unificación y Formación de Solar**

Inscrito el : jueves, 23 de octubre de 2008

Tomo: 1 Folio Inicial: 43.436 - Folio Final: 43.459

Número de Inscripción: 3.016 Número de Repertorio: 5.924

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 29 de septiembre de 2008

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Los otrogantes declaran que por encontrarse contiguos los bienes inmuebles ubicado en la Lotización Umiña, deciden Unificarlos, como en efecto lo hacen de conformidad a la Autorización de Unificación Otorgada por la Dirección de Planeamiento Urbano de la Ilustre Municipalidad de Manta, predios que forman un solo cuerpo cierto, ubicados en las calles Flavio Reyes entre la Veintiocho y Veintinueve del Barrio Umiña de la Parroquia Manta, Cantón Manta, dentro de los siguientes linderos y medidas. POR EL FRENTE: Cuarenta metros y Calle Flavio Reyes. POR ATRAS: Partiendo desde la calle veintiocho en veinte coma treinta metros, desde este punto ángulo de noventa grados hacia el frente en diecisiete coma sesenta metros lindera con lote número cuatro manzana R, desde este punto ángulo de doscientos setenta grados hacia el costado derecho en veinte metros lindera con lote número cuatro. COSTADO DERECHO: Veinte metros calle veintinueve. COSTADO IZQUIERDO: Treinta y seis coma sesenta metros, calle veintiocho, con una área total de MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO COMA CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	17-04184256	Andrade Davila Victor Hugo	Casado	Manta
Propietario	17-03075414	Montalvo Bustamante Jorge Alfonso Agusti	Casado	Manta
Propietario	17-15555023	Notario Martinez Nyanette Lidice	Casado	Manta
Propietario	17-03122711	Padilla Vega Edison Rolando	Casado	Manta
Propietario	17-05812996	Riofrio Machuca Maria de Socorro	Casado	Manta
Propietario	17-01745679	Torres Feijoo Holguer Enrique	Divorciado	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2349	26-ago-2008	33730	33747
Compra Venta	2670	24-sep-2008	38362	38375

Ab. Iván Cuervo, Notario  
Notaría Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador

Certificación impresa por: Mags

Ficha Registral: 21196



4 / 6 Compraventa

Inscrito el : martes, 20 de enero de 2009  
 Tomo: 7 Folio Inicial: 4.002 - Folio Final: 40.121  
 Número de Inscripción: 244 Número de Repertorio: 401  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 16 de diciembre de 2008  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

COMPRAVENTA DEL VEINTE POR CIENTO DE UN INMUEBLE. El Sr. Jorge Montalvo Bustamante, mantiene Capitulaciones Matrimoniales, el Trece por ciento más cuarenta por ciento que posee, pasará ser dueño del cincuenta y tres por ciento y el Sr. Edison Padilla Vega, el Siete por ciento más el veinte por ciento que posee, pasará ser dueño de Veintisiete por ciento sobre el inmueble ubicado en la Lotización U m i ñ a d e l a C i u d a d d e M a n t a .

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	17-03075414	Montalvo Bustamante Jorge Alfonso Agusti	Casado(*)	Manta
Comprador	17-03122711	Padilla Vega Edison Rolando	Casado(*)	Manta
Vendedor	17-04184256	Andrade Davila Victor Hugo	Casado	Manta
Vendedor	17-05812996	Riofrio Machuca Maria de Socorro	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	3016	23-oct-2008	43436	43459

5 / 1 Planos

Inscrito el : miércoles, 31 de marzo de 2010  
 Tomo: 1 Folio Inicial: 82 - Folio Final: 94  
 Número de Inscripción: 7 Número de Repertorio: 1.737  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 09 de marzo de 2010  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

Constitución de Planos del Edificio Denominado " Platinum Office Center", ubicado en la Calle Flavio Reyes y Calle Veintiocho y veintinueve del Barrio Umiña de la Ciudad de Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000026594	Montalvo Bustamante Jorge Alfonso	Casado(*)	Manta
Propietario	17-15555023	Notario Martinez Nyanette Lidice	Casado	Manta
Propietario	17-03122711	Padilla Vega Edison Rolando	Casado	Manta
Propietario	17-01745679	Torres Feijoo Holguer Enrique	Divorciado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	7	31-mar-2010	208	267

6 / 1 Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el : miércoles, 31 de marzo de 2010  
 Tomo: 1 Folio Inicial: 208 - Folio Final: 267  
 Número de Inscripción: 7 Número de Repertorio: 1.736  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 09 de marzo de 2010  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

Constitución de Propiedad Horizontal del Edificio Denominado " Platinum Office Center", ubicado en la Calle Flavio Reyes y Calle Veintiocho y veintinueve del Barrio Umiña de la Ciudad de Manta. El Sr. Jorge Alfonso Montalvo Bustamante, casado por sus propios derechos y quien mantiene capitulaciones matrimoniales. Cuadro de Cálculo de Areas y Alícuotas. La OFICINA 901, tiene un Area Neta m2. 212. Alícuota % 0,0422. Area de Terreno m2. 48,26. Area Común m2. 61,69. Area Total m2. 273,69. La OFICINA 504, tiene un Area Neta m2. 138. Alícuota % 0,0274. Area de Terreno m2. 31,42. Area Común m2. 40,15. Area Total m2. 178,15. EL ESTACIONAMIENTO DOBLE 29-30, tiene Area Neta m2. 32,45. Alícuota % 0,0065. Area de Terreno m2. 7,39. Area Común m2. 9,44. Area Total m2.41,89. ALMACEN 2, tiene un área Neta m2. 189,5. Alícuota % de 0,0377. Area de Terreno m2.43,14. Area Común m2. 55,14. Area total m2. 244,64. EL ESTACIONAMIENTO 19 TIENE: Area neta ( m2) 12,6. Alícuota % 0,0025. Area de terreno (m2) 2,87. Area Común. (m2) 3,67. Area total (m2).

1 6 2 7

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000026594	Montalvo Bustamante Jorge Alfonso	Casado(*)	Manta
Propietario	17-15555023	Notario Martinez Nayanette Lidice	Casado	Manta
Propietario	17-03122711	Padilla Vega Edison Rolando	Casado	Manta
Propietario	17-01745679	Torres Feijoo Holguer Enrique	Divorciado	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	244	20-ene-2009	4002	40121
Compra Venta	3016	23-oct-2008	43436	43459

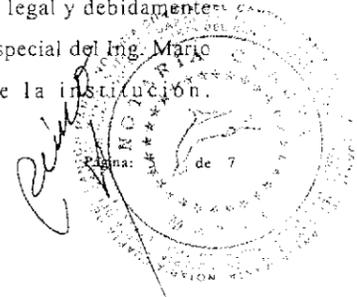
7 / 6 Compraventa

Inscrito el : jueves, 30 de diciembre de 2010  
 Tomo: 91 Folio Inicial: 56.146 - Folio Final: 56.269  
 Número de Inscripción: 3.230 ✓ Número de Repertorio: 7.259  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuadragésima  
 Nombre del Cantón: Quito  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 14 de mayo de 2010  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

Compraventa de varios inmuebles ubicados en el Edificio denominado Edificio denominado Platinum Office Center. La Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda " Pichincha", legal y debidamente representada por el Dr. Trajano Ernesto Lugo Naranjo , en su calidad de Apoderado Especial del Ing. Mario Burbano de Lara Auson, Gerente General y representante legal de la institución.



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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-000000000163	Asociacion Mutualista de Ahorro y Credito		Manta
Vendedor	17-03075414	Montalvo Bustamante Jorge Alfonso Agusti	Casado(*)	Manta
Vendedor	17-15555023	Notario Martinez Nayanette Lidice	Casado	Manta
Vendedor	17-03122711	Padilla Vega Edison Rolando	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000024882	Torres Feijoo Holger Enrique	Divorciado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	7	31-mar-2010	208	267

8 / 6 Aclaración

Inscrito el: **jueves, 30 de diciembre de 2010**

Tomo: **91** Folio Inicial: **56.270** - Folio Final: **56.278**

Número de Inscripción: **3.231** / Número de Repertorio: **7.260**

Oficina donde se guarda el original: **Notaría Cuadragésima**

Nombre del Cantón: **Quito**

Fecha de Otorgamiento/Providencia: **martes, 23 de noviembre de 2010**

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Aclaracion de la Escritura Publica de Compraventa, en el sentido de las alicuotas correctas de las oficinas y estacionamientos del Edificio Platinun Office Center. Se aclara tambien que en el referido instrumento público por error involuntario se hizo constar el nombre del Sr. Holger Torres Feijoo, cuando lo correcto es Holguer Torres Feijoo. En virtud de los antecedentes los comparecientes aclaran la escritura pública de Compraventa, en en sentido que las alicuotas correctas, conforme los Certificados son las siguientes  
 Oficina Doscientos Uno de la Primera Planta alta con alicuota de Cero coma cero tres uno cinco por ciento.  
 Oficina Doscientos dos: de la Primera Planta Alta con una alicuota de cero coma cero uno dos tres por ciento.  
 Oficina Doscientos tres de la primera planta alta con una alicuota de cero coma cero dos siete seis por ciento.  
 Oficina Doscientos cuatro de la primera planta alta con una alicuota de cero punto cero dos siete cuatro por ciento.  
 Oficina Trescientos tres de la SEgunda planta alta, con una alicuota de cero punto cero dos seis ocho por ciento.  
 Oficina Trescientos cuatro de la Segunda planta con una alicuota de cero punto cero dos siete cuatro por ciento.  
 Oficina Cuatrocientos tres de la Tercera Planta Alta con una alicuota de cero punto cero dos seis ocho por ciento.  
 Oficina Cuatrocientos cuatro de la tercera planta alta con una alicuota de cero coma cero dos siete cuatro por ciento.  
 Estacionamiento No. 2 Subsuelo Uno con una alicuota de cero coma cero cero tres tres por ciento.  
 Estacionamiento No. 3 Subsuelo Uno con una alicuota de cero coma cero cero tres tres por ciento.  
 Estacionamiento No. 24 Subsuelo Uno con una alicuota de cero coma cero cero dos ocho por ciento.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Aclarante	17-03075414	Montalvo Bustamante Jorge Alfonso Agusti	Casado(*)	Manta
Aclarante	17-15555023	Notario Martinez Nayanette Lidice	Casado(*)	Manta
Aclarante	17-03122711	Padilla Vega Edison Rolando	Casado(*)	Manta
Aclarante	17-01745679	Torres Feijoo Holguer Enrique	Divorciado	Manta
Propietario	80-000000000163	Asociacion Mutualista de Ahorro y Credito		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	3230	30-dic-2010	56146	56269

Certificación impresa por: *Mays*

Ficha Registral: 21196

Página: 6 de 7



**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1		
Compra Venta	6		
Propiedades Horizontales	1		

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

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

Emitido a las: 11:11:40 del viernes, 16 de agosto de 2013

A petición de: Dby Christian Valencia

Elaborado por : Mayra Dolores Saltos Mendoza  
131013711-0



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

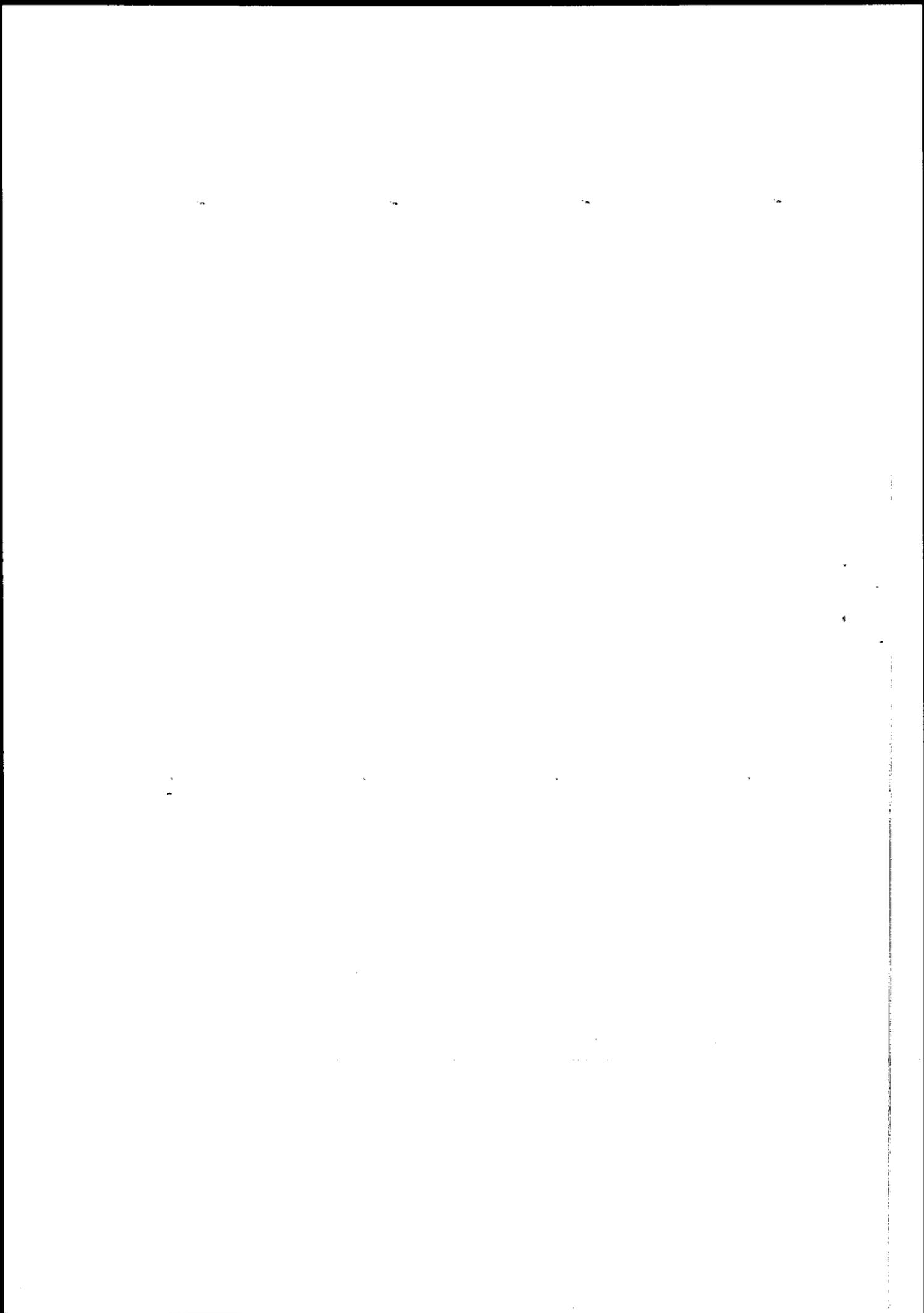


Abg. Jaime E. Delgado Intriago  
Firma del Registrador

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

Notario Pío Luis Carrillo Encargado  
Monsi A. Vicarado







# NOTARIA CUADRAGESIMA

Dr. Oswaldo Mejía Espinosa

Av. 12 de Octubre y Lincoln  
Edificio Torre 1492 Oficina 1501  
Telfs.: 2 986-589 / 2 986-930  
e-mail: notariacuadragesima@hotmail.com  
e-mail: notaria40@interactive.net.ec  
Quito - Ecuador

SEGUNDA  
COPIA

De la Escritura de PODER ESPECIAL

Otorgada por LA ASOCIACION MUTUALISTA PICHINCHA

A favor *[Firma]* FRANNET DEL ROCIO PASCE SCHOMAKER

Cuantia *[Firma]* INETERMINADA

Notaria Pública Cuadragesima  
Oswaldo Mejía Espinosa

Quito, 6 DE OCTUBRE DEL 2011



CIUDADANIA 130364645-7  
 FASCE SCHOMAKER JEANNET DEL ROCIO  
 PICHINCHA/QUITO/GONZALEZ SUAREZ  
 28 OCTUBRE 1962  
 018- 0354 13222 F  
 PICHINCHA/ QUITO  
 GONZALEZ SUAREZ 1962




ECUATORIANAN\*\*\*\*\* E3333Y2222  
 CASERO JOSE C. CHANGKOR AYON  
 SUPERIOR ECONOMISTA  
 WALTER FASCE  
 JEANNET SCHOMAKER  
 MANA 17/03/2003  
 17/03/2013  
 REN 0179536  
 Mnb



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
 CERTIFICADO DE VOTACIÓN  
 REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 07/05/2011

236-0034 1303646457  
 NÚMERO CÉDULA

FASCE SCHOMAKER JEANNET DEL  
 ROCIO  
 MANABI MANA  
 PROVINCIA CANTON  
 MANA  
 PARROQUIA



F) PRESIDENTA (S) DE LA JUNTA



PODER ESPECIAL

QUE OTORGA EL  
INGENIERO MARIO ALFREDO BURBANO DE LARA AUSON EN  
SU CALIDAD DE GERENTE GENERAL Y REPRESENTANTE  
LEGAL DE LA ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y  
CRÉDITO PARA LA VIVIENDA PICHINCHA

A FAVOR DEL  
JEANNET DEL ROCÍO FASCE SCHOMAKER

CUANTÍA: IDETERMINDA  
(DI 2ª COPIAS)

Escritura No. 3692.1

En el Distrito Metropolitano de Quito, capital de la República del Ecuador, hoy día SEIS (6) de OCTUBRE de dos mil once, ante mí, doctor Oswaldo Mejía Espinosa, Notario Cuadragésimo del Cantón Quito, comparece el Ingeniero Mario Alfredo Burbano de Lara Auson, en su calidad de Gerente General y representante legal de LA ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA PICHINCHA, según consta del nombramiento que se adjunta como habilitante; bien instruido por mí el Notario sobre el objeto y resultados de esta escritura pública, a la que proceden de una manera libre y voluntaria.- el compareciente declara ser de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casado, domiciliado en este cantón, legalmente capaz para contratar y obligarse, a quien de conocer doy fe, en virtud de haberme

*[Handwritten signature]*  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Marta



DOCTOR OSWALDO MEJÍA ESPINOSA  
NOTARIA CUADRAGÉSIMA CANTÓN QUITO

exhibido sus documentos de identificación, cuyas copias se adjuntan a este instrumento público, y, me pide que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me entrega, cuyo tenor literal y que transcribo a continuación es el siguiente: SEÑOR NOTARIO: En el registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase extender una de Poder Especial del siguiente tenor:

**CLÁUSULA PRIMERA: COMPARECIENTE.-** Compare al otorgamiento de ésta escritura de Poder Especial, el señor Ingeniero Mario Burbano de Lara Auson, en su calidad de Gerente General y como tal Representante Legal de la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda "Pichincha", de acuerdo a los documentos habilitantes que se adjunta, como Mandante o Poderdante, y para los efectos del artículo dos mil veinte y ocho del Código Civil.- **CLÁUSULA SEGUNDA: PODER.-** El Ingeniero Mario Burbano de Lara Auson, en la calidad en que comparece de conformidad con el literal d) del artículo treinta del Reglamento de Constitución, Organización, Funcionamiento, Fusión y Disolución de las Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Crédito para la Vivienda; y, el literal f) del artículo cuarenta y cinco del Estatuto de Mutualista Pichincha, otorga poder especial amplio y suficiente cual en derecho se requiere a favor de la señora Jeannet del Rocío Fasce Schomaker, para que a su nombre y representación realice lo siguiente: a.- Realice todas las gestiones administrativas inherentes al funcionamiento de las Agencias en la ciudad de Manta, Provincia de Manabí, o de la que le encargue el Directorio o la Gerencia General, para lo cual queda facultada para realizar todo acto o contrato relacionado con el giro administrativo ordinario de la mencionada Agencia; b.- Asumir la representación comercial de las Agencias en la ciudad de Manta, Provincia de Manabí, o de la que le encargue el Directorio o la Gerencia General, ante instituciones públicas y privadas y ante personas naturales dentro de la circunscripción territorial para ejercicio de las

DOCTOR OSWALDO MEJÍA ESPINOSA  
NOTARIA CUADRAGÉSIMA CANTÓN QUITO



funciones de esas Agencias; c.- Contratar personal administrativo y/o profesional que sean necesario para el desenvolvimiento de las necesidades de las Agencias a su cargo, previa la selección y autorización de la Dirección de Talento Humano y de la Gerencia General de la Institución, la cual se hará en observancia de las categorías y estructura salarial de la institución; pagar haberes y remuneraciones, efectuar los descuentos que correspondan por Ley, por disposición judicial o por préstamos institucionales, liquidar haberes e indemnizaciones que correspondan a renunciados o a terminación de relaciones laborales con empleados o funcionarios de las Agencias de la ciudad de Manta, Provincia de Manabí o de la que se le encargue, y realizar todo acto que signifique el ejercicio de responsabilidad patronal y con pleno conocimiento del Reglamento Administrativo Interno, y a nombre y representación del Mandante; d.- Recibir, estudiar y aprobar las solicitudes de crédito que se presenten en las Agencias de la ciudad de Manta, Provincia de Manabí o de la que le encargue, dentro de los límites, montos establecidos y determinados por el Mandante, o la Gerencia de Crédito, facultándole para la suscripción de los respectivos contratos de préstamos, pagarés, letras de cambio o cualquier otro documento de crédito, y de acuerdo a las distintas líneas de crédito que concede la Mutualista, suscribir en las escrituras en las que la Mutualista intervenga como acreedora, vendedora, beneficiario y/o cedente, autorizándole incluso la aceptación de hipotecas, prendas o cualquier otra garantía a favor de la Mutualista y en seguridad de los préstamos que se concedan. Podrá en tal virtud, firmar y suscribir notas de cesión en calidad de Cedente; suscribir a nombre del Mandante cancelaciones de hipoteca y/o prendas constituidas a favor de Mutualista Pichincha; e.- El Mandatario podrá, en ejercicio del presente poder, suscribir todos los documentos dirigidos a personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, especiales y administrativas que permitan el desarrollo



Dr. Oswaldo Mejía Espinosa

M. Sr. Celso Manóndez  
Notario Publico Cuarta Circunscripción



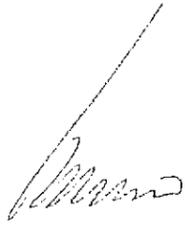
DOCTOR OSWALDO MEJÍA ESPINOSA  
NOTARIA CUADRAGÉSIMA CANTÓN QUITO

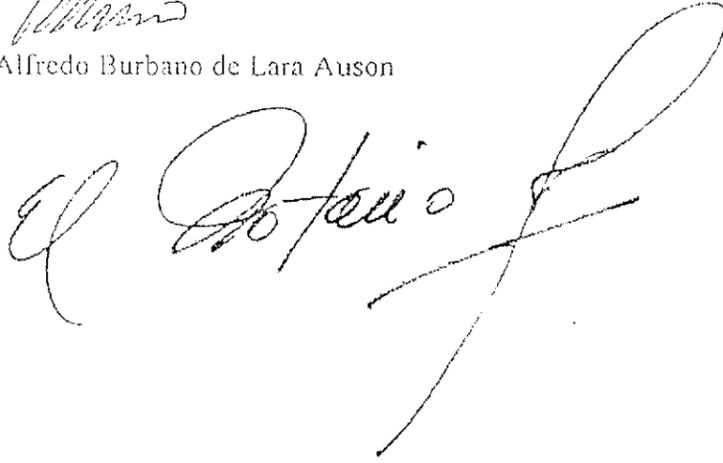
construcción y aprobación de planos y proyectos inmobiliarios que Mutualista Pichincha desarrollo, construya, promocióne, adquiera, venda, beneficiario y/o cedente. Podrá suscribir y firmar comunicaciones u oficios dirigidos al Municipio, Consejo Provincial, Registro de la Propiedad, etcétera, sin que la enumeración que antecede sea limitativa, pues es la intención que se permita el desarrollo de proyectos inmobiliarios.- Al Mandatario, para el pleno ejercicio de éste Poder se le confiere incluso las facultades especiales del artículo cuarenta y cuatro del Código de Procedimiento Civil, a fin de que no pueda arguirse o alegarse falta o insuficiencia de poder, y concediéndole la facultad de ejercer la procuraduría judicial a través de Abogados en ejercicio profesional y de conformidad con la Ley de Federación de Abogados y previa autorización del Mandante, y en especial el Mandatario conjuntamente con el Abogado Patrocinador, de ser el caso deberá atenerse a los términos del poder, y podrá transigir; Comprometer el pleito en árbitros; Desistir del pleito; Absolver posiciones y deferir al juramento decisorio; y, Recibir la cosa sobre la cual verse el litigio o tomar posesión de ella.- En tal virtud el Abogado Patrocinador para cada intervención, deberá comparecer conjuntamente escrita o personalmente con la Gerente de la Agencia de Mutualista Pichincha en la ciudad de Manta, Provincia de Manabí.- **CLÁUSULA TERCERA: REVOCATORIA.**- Este Poder se revocará automáticamente y quedará sin valor legal alguno en los casos de renuncia de la Mandataria a sus funciones de Gerente de la Agencia; cuando sea separada de la misma, o trasladada o se le asignen otras funciones.- Usted, Señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la plena validez y eficacia de éste Poder.- (firmado) Doctor Trajano Lugo Naranjo, con matrícula profesional número cuatro mil doscientos treinta y siete (4237) del Colegio de Abogados de Pichincha.- **HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA,** que queda elevada

DOCTOR OSWALDO MEJÍA ESPINOSA  
NOTARIA CUADRAGÉSIMA CANTÓN QUITO



a escritura pública con todo su valor legal, leída que les fue al compareciente por mí el Notario en alta y clara voz, se afirman y ratifican en su contenido y para constancia de ello firma juntamente conmigo en unidad de acto de todo lo cual doy fe.-

  
f) Mario Alfredo Burbano de Lara Auson  
c.c.



Notaria Cuadragesima  
Cantón Quito  
Calle 12 de Agosto  
22700000  
Teléfono: 22700000  
Fax: 22700000  
E-mail: notaria@notariaquito.com.ec



REPUBLICA DEL ECUADOR  
 MINISTERIO GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACION Y CENSAMIENTO

CIUDADANIA: 1702613116  
 BURBANO DE LARA AUSON MARIO ALFREDO  
 PICHINCHA/QUIYO/GONZALEZ SUAREZ  
 10 AGOSTO 1949  
 004-L 0007 050245 M  
 PICHINCHA/QUIYO  
 GONZALEZ SUAREZ 1949

ECUATORIANA \*\*\*\*\* E83331222  
 MARIA SALAZAR  
 SUPERIOR DE LAS INDUSTRIAS  
 BURBANO DE LARA  
 AUSON  
 14/10/2002  
 REN: 0101860



REPUBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
 CERTIFICADO DE VOTACION  
 REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 07/05/2011

274-0007  
 NÚMERO

1702613116  
 CÉDULA

BURBANO DE LARA AUSON MARIO  
 ALFREDO  
 PICHINCHA  
 PROVINCIA SANGOLQUI  
 PARROQUIA

RUMAHUI  
 CANTÓN

PRESIDENTA (E) DE LA JUNTA





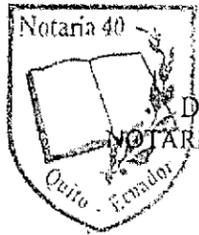
RAZÓN: Es compulsa de la copia que en  
foja (s) me fue presentada.  
Quito a, 06 OCT. 2011



Dr. Oswaldo Mejía Espinosa

DR. OSWALDO MEJÍA ESPINOSA  
NOTARIO CUADRAGESIMO DEL CANTÓN QUITO

Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero esta SEGUNDA COPIA  
CERTIFICADA, firmada y sellada en Quito, a los seis días del mes de Octubre  
del año dos mil once.-



Dr. Oswaldo Mejía Espinosa

DR. OSWALDO MEJÍA ESPINOSA,  
NOTARIO CUADRAGESIMO DEL CANTÓN QUITO





# I. MUNICIPALIDAD DE MANTA

(BOC)

## PROPIEDAD HORIZONTAL

005-2010

Alcaldía - Ing. Jaime Estrada Bonilla

### PETICION:

Mediante comunicación ingresada al Despacho el 18 de enero de 2010, suscrito por el Sr. Holguer Torres Feijoo, en la que solicita a la Alcaldía de Manta la incorporación a la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal de la edificación denominada Platinum Office Center, ubicado en la calle Flavio Reyes entre las calles 28 y 29 del barrio Umiña.

### ANALISIS TECNICO:

Luego del análisis correspondiente por parte de la Dirección de Planeamiento Urbano emitido por la Área de Control Urbano mediante informe No. 025, de febrero 11 de 2010, se determina la factibilidad de Declarar al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio *Platinum Office Center*, ubicado en la calle Flavio Reyes entre las calles 28 y 29 del barrio Umiña de la parroquia y cantón Manta, con clave catastral # 1081704000, solicitado por los señores Jorge Alfonso Agustín Montalvo Bustamante, Edison Rolando Padilla Vega y Holguer Enrique Torres Feijoo.

### RESOLUCION:

En base al informe No. 011-DPUM-TAV-P.H No. 005 de febrero 11 de 2010, emitido por el Arq. Teodoro Andrade Vélez, Director de Planeamiento Urbano; y atento a lo prescrito en el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, el suscrito Alcalde de Manta; y, de acuerdo a lo solicitado por los Señores Propietarios Jorge Alfonso Agustín Montalvo Bustamante, Edison Rolando Padilla Vega y Holguer Enrique Torres Feijoo, *del inmueble ubicado en la calle Flavio Reyes y calles 28 y 29 del barrio Umiña de la parroquia y cantón Manta, con clave catastral No. 1081704000 "Hace esta declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "Platinum Office Center".*

Hágase saber de esta declaratoria al señor Director de Avalúos, Catastros y Registros de esta Municipalidad para que proceda como lo determina el inciso 2º del mencionado Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal.

Manta, Febrero 20 de 2010

Ing. Jaime Estrada Bonilla  
ALCALDE DE MANTA

Con fecha de Febrero 20 de 2010, el señor Alcalde de Manta, Ing. Jaime Estrada Bonilla, en uso de la facultad que le otorga el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, y en base al informe No. 011-DPUM-TAV-P.H No. 005, de febrero 11 de 2010, emitido por el Arq. Teodoro Andrade, Director de Planeamiento Urbano, procedió a efectuar la declaratoria, autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio *Platinum Office Center*, ubicado en la calle Flavio Reyes y calles 28 y 29 del barrio Umiña de la parroquia y cantón Manta, con clave catastral # 1081704000, de propiedad de los señores Jorge Alfonso Agustín Montalvo Bustamante, Edison Rolando Padilla Vega y Holguer Enrique Torres Feijoo.

Manta, febrero 20 de 2010

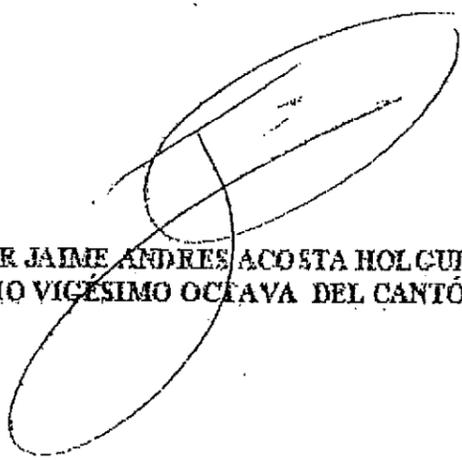
Soraya Meza Cedeño  
SECRETARIA MUNICIPAL

Soraya Meza Cedeño  
Notaria Pública  
Cuenca  
Manta

MUNICIPALIDAD DE MANTA

TORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA OCTAVA COPIA CERTIFICADA DE LA ESCRITURA PUBLICA DE PODER GENERAL OTORGADO POR: LA SEÑORA NAYANETTE LIDICE NOTARIO MARTINEZ. A FAVOR DE: EMBSON ROLANDO PADILLA VEGA. SELLADA Y FIRMADA EN QUITO, A ONCE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL DIEZ

Parroquia Urbana  
Pulidos. Nombres  
Calidad  
Comprador  
Comprador  
Comprador  
Comprador  
Vendedor  
Vendedor  
Esta in  
Libre  
Co  
Com  
Ins  
E



DOCTOR JAIME ANDRES ACOSTA HOLGUIN  
NOTARIO VICESIMO OCTAVA DEL CANTON





REGLAMENTO INTERNO EDIFICIO  
"PLATINUM OFFICE CENTER"

CAPITULO 1  
DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El Edificio "PLATINUM OFFICE CENTER" actualmente se encuentra construido y está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho edificio, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

Art. 2.- El Edificio "PLATINUM OFFICE CENTER" se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como los estacionamientos y departamentos y son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

CAPITULO 2  
DEL EDIFICIO

Art. 3.- El Edificio "PLATINUM OFFICE CENTER" se encuentra ubicado en la calle Flavio Reyes entre las avenidas 28 y 29 del barrio Umiña de la parroquia Manta del cantón Manta, clave catastral # 1081704000 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

Se compone de 10 plantas que son: Subsuelo destinado para Estacionamientos y Bodegas; Planta Baja compuesta por Almacenes y Bodegas y desde la 1ra. Planta Alta hasta la 8va.. Planta Alta destinadas para Oficinas.

Art. 4.- En los planos del edificio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio, distribución de las plantas en que está dividido, los estacionamientos, bodegas y oficinas que integran cada planta y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio.

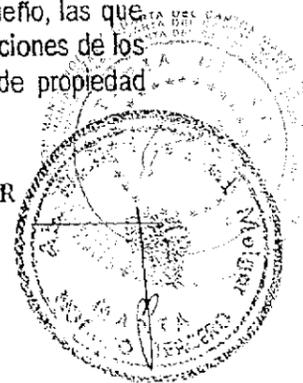
Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal, su relación y sus derechos.

CAPITULO 3  
DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Los departamentos de las plantas superiores, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios.  
Son paredes medianeras las que separan un departamento de otro de distinto dueño, las que separan un departamento de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de los servicios generales. Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO PLATINUM OFFICE CENTER  
PAG. 27

Ab. Elsy Cedeno  
Notaria Publica  
Canton Manta - Ecuador



# EDIFICIO PLATINUM OFFICE CENTER

CAPITULO  
Art 1.

exclusiva, exceptuando la fachada en planta baja. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

Se excluyen las puertas que comunican con los ductos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes. La puerta principal de entrada al edificio, el portal, los pasillos, etc. son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

Respecto al área de estacionamiento vehicular, en caso de producirse accidentes entre dos o más vehículos, el causante resarcirá los gastos respectivos al propietario del vehículo perjudicado. En todo caso los accidentes que se produjeren dentro del área de estacionamiento serán de cuenta y riesgo de los actores. En caso de no ponerse de acuerdo, se estará a lo dispuesto en la Ley y a la competencia de los jueces respectivos.

Se prohíbe el uso excesivo de bocinas, alarmas sonoras, equipos de sonidos, reuniones sociales, etc., dentro del área de estacionamiento, así mismo queda prohibido expresamente lavar vehículos dentro de esta zona.

**Art. 6.- MANTENIMIENTO.-** A cada propietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos así como el pago de tasas por servicios y de impuestos que a ellos correspondan.

**Art. 7.- REQUISITOS PARA MODIFICAR BIENES COMUNES.-** Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario que la obra proyectada no comprometa la estructura existente, seguridad, solidez o salubridad del inmueble declarado en propiedad horizontal, salvo que dichas modificaciones además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los copropietarios asistentes a la Asamblea de Copropietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y que además se encuentre de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el presente Reglamento Interno.

**Art. 8.- BIENES COMUNES.-** Son bienes comunes todos los elementos y partes del edificio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

**Art. 9.- DERECHOS DEL USUARIO.-** El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, 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.

**Art. 10.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.-** Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento.

Se exceptúan los gastos de reparación ó reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable.

Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del edificio.



de las ventanillas,  
bienes  
res

# EDIFICIO PLATINUM OFFICE CENTER



## CAPITULO 4

Art. 11.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.- Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria;
- c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
- e) Permitir al administrador la inspección de sus oficinas en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario;
- f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su oficina a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
- g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc. que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquirente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios;
- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alicuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;
- j) El derecho de acceso y uso del interior de las oficinas es exclusivo de los copropietarios de los mismos;
- k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.



Art. 12.- TABLA DE ALÍCUOTAS.- La alicuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del edificio se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada local representa porcentualmente con relación al edificio.  
Estos montos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado en las circunstancias supervenientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de

Ab. Elyse...  
Notaria Pública...  
Manabí



## EDIFICIO PLATINUM OFFICE CENTER

costos generalizados para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de Índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como en el caso de la devaluación monetaria o aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios

ESTACIONAMIENTO 1	0,34
ESTACIONAMIENTO 2	0,34
ESTACIONAMIENTO 3	0,33
ESTACIONAMIENTO 4	0,34
ESTACIONAMIENTO 5	0,37
ESTACIONAMIENTO 6	0,37
ESTACIONAMIENTO 7	0,44
ESTACIONAMIENTO 8	0,44
ESTACIONAMIENTO 9	0,33
ESTACIONAMIENTO 10	0,35
ESTACIONAMIENTO 11	0,33
ESTACIONAMIENTO 12	0,34
ESTACIONAMIENTO 13	0,33
ESTACIONAMIENTO 14	0,36
ESTACIONAMIENTO 15	0,27
ESTACIONAMIENTO 16	0,27
ESTACIONAMIENTO 17	0,27
ESTACIONAMIENTO 18	0,27
ESTACIONAMIENTO 19	0,25
ESTACIONAMIENTO 20	0,28
ESTACIONAMIENTO 21	0,28
ESTACIONAMIENTO 22	0,27
ESTACIONAMIENTO 23	0,26
ESTACIONAMIENTO 24	0,29
ESTACIONAMIENTO 25-26	0,56
ESTACIONAMIENTO 27-28	0,60
ESTACIONAMIENTO 29-30	0,65
ESTACIONAMIENTO 31-32	0,60
ESTACIONAMIENTO 33-34	0,62
ESTACIONAMIENTO 35-36	0,58
BODEGA 1	0,16
BODEGA 2	0,16
BODEGA 3	0,15
BODEGA 4	0,15
BODEGA 5	0,14
ALMACEN 1	2,52
ALMACEN 2	3,78
ALMACEN 3	1,36
ESTACIONAMIENTO 38	0,36
ESTACIONAMIENTO 39	0,31
ESTACIONAMIENTO 40	0,30





## EDIFICIO PLATINUM OFFICE CENTER

- b) Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Copropietarios, previa consulta a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.
- c) Hacer uso abusivo de su oficina contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- d) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios, o la seguridad del edificio.
- e) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- f) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;
- g) Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de la oficina.
- h) Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
- i) Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión ó de trabajo.
- j) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de las oficinas del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en dicha puerta el número identificador de la oficina, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del edificio.
- k) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- l) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el edificio.
- m) Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
- n) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- o) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infecto contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- p) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce de la oficina por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular de la oficina, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- q) Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
- r) Los Copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que



# EDIFICIO PLATINUM OFFICE CENTER

además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.

- s) Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética, de las fachadas; se podrá reparar o reemplazar, con cortinas de la misma calidad y color.

## CAPITULO 6 DE LAS SANCIONES

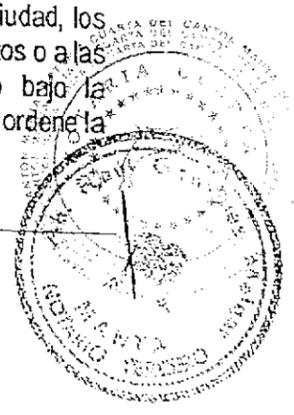
Art. 14.- Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la ley de propiedad horizontal o de este reglamento interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan:

- a) Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
- b) Imposición de multa de hasta un SMV.
- c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.
- d) Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- e) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del edificio, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos, por la asamblea general de copropietarios.
- f) Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

Art. 15.- El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los copropietarios, a sus bienes o al edificio y podrá ser destituido por la asamblea.

Art. 16.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios con la ley, a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la

Ab. Isy...  
Notario...  
Mant...



## EDIFICIO PLATINUM OFFICE CENTER

suspensión. Dicha impugnación sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere al copropietario si no hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

### CAPITULO 7 DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 17.- Son órganos de la administración del edificio: La Asamblea de Copropietarios, El Directorio y El Administrador.

Art. 18.- **ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.-** La asamblea de copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del edificio así como las relaciones de los condueños, aunque no concurran a la asamblea o voten en contra.

Art. 19.- La asamblea estará presidida por el director, y a falta de éste, por el primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del administrador y del secretario.

Art. 20.- **SESIONES.-** La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones Ordinarias y Extraordinarias. Las sesiones Ordinarias se realizarán una vez por año calendario y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones Extraordinarias se realizarán cuando fueren convocadas para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

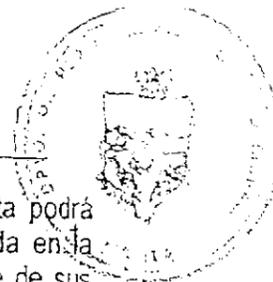
Art. 21.- **CONVOCATORIA.-** La convocatoria a Asamblea para sesiones Ordinarias no Extraordinarias, será hecha por el Director o el Administrador, sea según el caso, a la iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del directorio, o de copropietarios que representen por lo menos 30% del total de votos de los copropietarios. En caso de que el Director o el Administrador según sea el caso, no procedieron a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de los votos del inmueble siguiendo el proceso normal de convocatoria. Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse y del lugar, la fecha y la hora en que se llevara a efecto. En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquier que fuere el número de copropietarios que asistieren. No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

Art. 22.- **ASAMBLEA UNIVERSAL.-** La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal.

Art. 23.- **QUÓRUM.-** El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alicuotas del edificio.



## EDIFICIO PLATINUM OFFICE CENTER



Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentaje de sus alícuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

**Art. 24.- REPRESENTACIÓN.-** Los copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, los que se adjuntarán al acta de la respectiva sesión.

**Art. 25.- DERECHO DE ASISTENCIA.-** Es el copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.

**Art. 26.- DERECHO DE VOTO.-** Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al departamento. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración.

**Art. 27.- VOTACIONES.-** Las decisiones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 51%, salvo los casos en que la ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes. Cada propietario tendrá derecho al voto en proporción a su alícuota.

**Art. 28.-** Se requerirá el 75% del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al Reglamento Interno las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumentos de edificación, cambios arquitectónicos a la fachada del edificio, traspaso de propiedad, arrendamiento, comodato y reverter decisiones de la asamblea. Los votos en blanco se sumaran a la mayoría numérica.

**Art. 29.- LAS ACTAS.-** Las actas de las sesiones se aprobarán y redactarán en la misma sesión para que surtan efecto inmediatamente, debiendo ser firmadas por los copropietarios asistentes, por el Director y el secretario. Las actas originales se llevarán en un libro especial a cargo del administrador.

**Art. 30.- DE LA ASAMBLEA GENERAL.-** Son atribuciones y deberes de la asamblea general:

- a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del edificio y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- d) Distribuir entre los propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO PLATINUM OFFICE CENTER

PAG. 35

Ab. Elyse Mantecón  
Notaria Pública  
Mantecón



## EDIFICIO PLATINUM OFFICE CENTER

Art. 34.- c

- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 28. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- g) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus locales cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o de la oficina.
- h) Aprobar y/o modificar el presupuesto anual que presente el Administrador.
- i) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su periodo.
- j) Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.
- k) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del edificio.
- l) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del edificio.
- m) Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.

Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del director y del secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

### CAPITULO 8

#### DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO

**Art. 31.- DEL DIRECTORIO.-** El directorio estará integrado por el director, dos vocales principales y sus respectivos suplentes y por el administrador quien hará las funciones de secretario, sin derecho a voto.

**Art. 32.-** Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

**Art. 33.-** Para ser director, vocal o secretario se requiere ser copropietario del edificio. Los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a su vez, serán convocados los respectivos suplentes.



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO PLATINUM OFFICE CENTER

PAG. 36



# EDIFICIO PLATINUM OFFICE CENTER



## Art. 34.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.

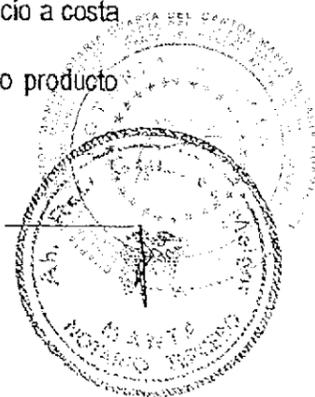
- a) Ejercer junto con el Administrador del edificio la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios, en todo cuanto se relacione al régimen de Propiedad Horizontal del Edificio PLATINUM OFFICE CENTER.
- b) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
- c) Asumir provisionalmente las funciones del administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.
- d) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta

Art. 35.- SON FUNCIONES DE LOS VOCALES.- Contribuir con el director en las funciones de éste y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios.

Art. 36.- DEL ADMINISTRADOR.- El administrador del edificio será elegido por la asamblea general para el periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por periodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del edificio, pero si que sea mayor de edad.

## Art. 37.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

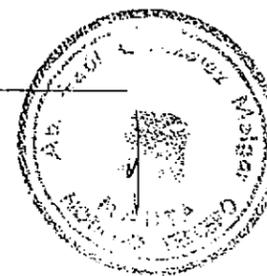
- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio "PLATINUM OFFICE CENTER", solo o junto con el señor Director, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del director.
- d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del comisario.
- e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorias y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva conjuntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.
- h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.



## EDIFICIO PLATINUM OFFICE CENTER

- 
- colaborar en el edificio. Su Art. 38
- i) 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, hasta los montos señalados por la asamblea.
  - j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
  - k) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.
  - l) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.
  - m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el Edificio **PLATINUM OFFICE CENTER**, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.
  - n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.
  - o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.
  - p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
  - q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
  - r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
  - s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del edificio.
  - t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
  - u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
  - v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
  - w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
  - x) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
  - y) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

**Art. 38.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.-** El secretario será elegido por la asamblea general por el período de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por períodos iguales. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como



## EDIFICIO PLATINUM OFFICE CENTER

colaborar en forma directa con las acciones que ejecute el directorio y el administrador del edificio. Sus funciones son honoríficas.

Art. 39.- DEL COMISARIO.- Son funciones del comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al directorio y/o asamblea de copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

### CAPITULO 9 DISPOSICIONES GENERALES

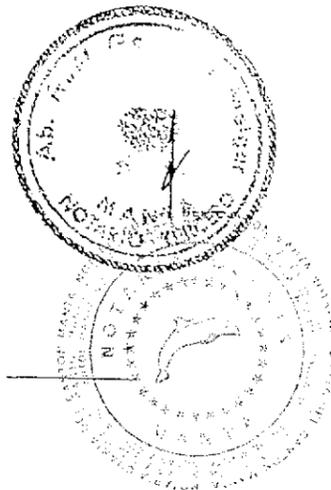
Art. 40.- DEL FONDO COMÚN DE RESERVA.- Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el Art. 31 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementara con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinara a gastos comunes urgente y reparaciones de bienes de dominio común.

Art. 41.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución



*Elsye Cedeño*  
Ab. Elsye Cedeño Menéndez  
Votaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO PLATINUM OFFICE CENTER  
PAG. 39



ESTAS 25 FOJAS ESTÁN  
AUTENTICADAS POR MI  
M. Lisya Cedeño Menéndez *g*

COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA, CONFORME CON SU ORIGINAL  
CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, AL QUE ME  
REMITO PETICION DE PARTE INTERESADA, CONFIERO ESTE  
PRIMER TESTIMONIO ENTREGADO EL MISMO DIA DE SU  
OTORGAMIENTO. CODIGO NUMERICO: 2013.13.08.04.P5525.- DOY  
FE.- *g*.



*Lisya Cedeño Menéndez*  

---

*g*  
Ab. Lisya Cedeño Menéndez  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Monte Ecuador

