

2014	13	08	03	P01195
------	----	----	----	--------



COMPRAVENTA
QUE OTORGAN LOS CÓNYUGES SR. JAIME ARTURO
RODRÍGUEZ CASTILLO Y SRA. MARÍA YOLANDA CEVALLOS
PARRAGA A FAVOR DEL SR. BERNARDO JOSE OLEAS OLEA
CUANTÍA: USD 55.000,00
DE (2) COPIAS
(MG)

RODRÍGUEZ CEVALLOS - OLEAS OLEA

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, el día de hoy jueves dieciséis (16) de Octubre del año dos mil eatorce, ante mí, ABOGADA MARTHA INÉS GANCHOSO MONCAYO, NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA, comparecen las siguientes personas. Por una parte, los cónyuges, señor Jaime Arturo Rodríguez Castillo y señora María Yolanda Cevallos Parraga, de estado civil casados entre sí, por sus propios y personales derechos y por los que les corresponde de la sociedad conyugal por ellos formada, en calidad de VENDEDORES; y, por otra parte el señor Bernardo José Oleas Olea, de estado civil divorciado, por sus propios y personales derechos, en calidad de COMPRADOR; bien instruidos por mí la Notaria, sobre el objeto y resultados de esta escritura pública a la que proceden de una manera libre y voluntaria - sus comparecientes afirman ser de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, domiciliados en esta ciudad

Selle
16/10/2014
ccc

Selle
16/10/2014

de Manta; legalmente capaces para contratar y obligarse; a quienes de conocer doy fe, en razón de haberme exhibido sus documentos de identificación, cuyas copias certificadas se adjuntan como habilitantes; y, me piden que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me presentan, cuyo tenor literal que transcribo íntegramente a continuación es el siguiente: "SEÑOR NOTARIO: En el registro de escrituras públicas a su cargo sírvase insertar una que contenga el contrato de compraventa contenido al tenor de las siguientes cláusulas: PRIMERA.- INTERVINIENTES.- Comparecen a la celebración de la presente escritura de compraventa, por una parte los cónyuges señores: Jaime Arturo Rodríguez Castillo y María Yolanda Cevallos Párraga, por sus propios y personales derechos y por los que les corresponde de la sociedad conyugal por ellos formada; a quienes para efecto del presente instrumento se les denominarán **LOS VENDEDORES**; y, por otra parte el señor Bernardo José Oleas Olea, de estado civil divorciado, por sus propios y personales derechos, a quien en adelante y para el efecto del presente instrumento se le denominará **EL COMPRADOR**. Los comparecientes son ecuatorianos, mayores de edad, domiciliados en esta ciudad de Manta y plenamente capaces para contratar y obligarse.- SEGUNDA.- ANTECEDENTES.- a) **MEDIDAS Y LINDEROS:** Los señores Jaime Arturo Rodríguez Castillo y María Yolanda Cevallos, adquirieron Una SUITE, PATIO Y ESTACIONAMIENTO SEIS, constituido en Propiedad Horizontal DEL EDIFICIO FLORENCIA, ubicado en la Lotización Umiña, calle veintisiete y avenida treinta de esta ciudad de Manta, los mismos que se describen a continuación: **SUITE SIGNADA CON EL NÚMERO CIENTO UNO.** Ubicado en la planta baja, ubicada sobre el nivel más (+) cero coma veinte centímetros (0,20m), del edificio, sobre ella se ha planificado una SUITE



denominada ciento uno (101) y seis plazas de Estacionamientos enumeradas desde el uno al seis, más las respectivas áreas de circulación Comunal, del Edificio denominado Florencia, ubicado en la calle veintisiete y Avenida treinta, Urbanización Uruña de la ciudad de Manta. **SUITE CIENTO UNO (101)**, consta de sala, comedor, cocina, baño general y un área destinada para patio con los siguientes linderos. POR ARRIBA: Lindera con departamento doscientos dos (202). POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio. POR EL NORTE: Partiendo desde el oeste hacia el este con tres metros treinta y cinco centímetros (3,35m) lindera con Estacionamiento seis (6) y patio Suite ciento uno (101), desde este punto con ángulo de doscientos setenta grados (270°) con cero coma sesenta y cinco centímetros (0,65m); desde este punto con ángulo de noventa grados (90°) con tres metros sesenta y cinco centímetros (3,65m) lindera con patio Suite ciento uno (101). POR EL SUR: Partiendo desde el Oeste hacia el este con tres metros treinta centímetros (3,30m), desde este punto ángulo de doscientos setenta grados (270°) con cuatro metros ocho centímetros (4,08m), desde este punto con ángulo de noventa grados (90°) con tres metros sesenta y cinco centímetros (3,65m) y lindera con área común circulación. POR EL ESTE: Lindera con propiedad particular en nueve metros cuarenta y ocho centímetros (9,48m). POR OESTE: Lindera con área común circulación en cuatro metros ochenta centímetros (4,80m). Área cincuenta coma ochenta y seis (50,86) Área neta: metros cuadrados (m2). Cincuenta coma ochenta y seis (50,86). Alicuota. Por ciento Cero punto cero seiscientos ochenta y cinco (0,0785). Área de terreno metros cuadrados (m2). Quince punto setenta (15,70). Área Común metros cuadrados (m2) Nueve coma treinta y cuatro (9,34). Área Total metros cuadrados (m2). Sesenta coma veinte (60,20). **PATIO SUITE CIENTO UNO**: ubicado en la calle veintisiete y Avenida treinta

10/11/2017

Urbanización Umiña de la ciudad de Manta, dentro de los siguientes linderos: POR ARRIBA, lindera con vacío. POR ABAJO, lindera con terreno del Edificio. POR EL NORTE, lindera con área de circulación en cinco metros (5,00m.). POR EL SUR, lindera con Suite ciento uno en un metro treinta y cinco centímetros (1,35m), desde este punto con ángulo de noventa grados (90°) con cero metros sesenta y cinco centímetros (0,65m), desde este punto con ángulo de doscientos setenta grados (270°) con tres metros sesenta y cinco centímetros. POR EL ESTE, lindera con propiedad particular en dos metros (2,00m). POR EL OESTE, lindera con estacionamiento seis (6), en dos metros sesenta y cinco centímetros (2,65m). Área diez metros cuadrados ochenta y ocho decímetros cuadrados (10,88m²). Área neta metro cuadrado (m²): Diez coma ochenta y ocho (10,88), Alicuota. Por ciento. Cero punto cero ciento sesenta y ocho (0.0168). Área de terreno metros cuadrados (m²). Tres punto treinta y seis (3,36). Área Común metros cuadrados (m²). Dos punto cero cero (2,00). Área Total metros cuadrados (m²). doce coma ochenta y ocho (12,88).

ESTACIONAMIENTO SEIS: PLANTA BAJA: Ubicado sobre el nivel

más cero coma veinte metros del Edificio sobre ella se ha planificado una SUITE denominada ciento uno y seis plazas de estacionamiento enumeradas desde uno al seis más las respectivas área de circulación comunal. Lindera: POR ARRIBA, con vacío y Departamento doscientos dos. POR ABAJO, lindera con terreno del Edificio. POR EL NORTE, lindera con propiedad particular en cinco (5) metros. POR EL SUR, lindera con área común circulación y suite ciento uno en cinco (5) metros. POR EL ESTE, lindera con Suite ciento uno, en dos metros sesenta y cinco centímetros (2,65m). POR EL OESTE, lindera con calle veintisiete en dos metros sesenta y cinco centímetros (2,65m). Área trece coma veinticinco (13,25) metros cuadrados.



Área neta Trece coma veinticinco (13,25) metros cuadrados (m²). Alcegiola
Por ciento Cero punto cero doscientos cuatro (0.0204). Área de terreno
metros cuadrados (m²). Cuatro punto cero nueve (4.09). Área Común
metros cuadrados (m²). Dos punto cuarenta y tres (2.43). Área Total metros
cuadrados (m²). Quince coma sesenta y ocho (15,68). **B) HISTORIA DE**

DOMINIO: a) Los compradores adquirieron los inmuebles antes descritos
mediante escritura de compraventa celebrada ante el Notario Tercero del
cantón Manta, Provincia de Manabí. Abogado Raúl Eduardo González
Melgar, de fecha veintitrés de junio del año dos mil once, e inscrita en el
Registro de la Propiedad del Cantón Manta, el quince de Agosto del dos mil
trece, registro de compraventa con el número de inscripción dos mil
quientos catorec. b) La declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal
del Edificio FLORENCIA fue autorizada por el Municipio de Manta con
fecha treinta de agosto del año dos mil siete; c) Mediante escritura pública
celebrada el catorce de Septiembre del dos mil siete, ante el Notario Tercero
del Cantón Manta, e inscrita en el Registro de la Propiedad el veintidos de
Octubre del año dos mil siete, se constituyó en Propiedad Horizontal del
Edificio denominado FLORENCIA. d) Con fecha veintidos de Octubre del
dos mil siete, se encuentra inscrito la constitución de planos del referido
edificio.

TERCERA.- COMPRAVENTA.- Con los antecedentes
expuestos los cónyuges, señor Jaime Arturo Rodríguez Castillo y señora
María Yolanda Cevallos, dan en venta real y enajenación perpetua a favor
del señor Bernardo José Oleas Olea, la SUITE CIENTO UNO (101),
PATIO SUITE CIENTO UNO Y ESTACIONAMIENTO SEIS, descritos en
la cláusula Segunda literal a) de los antecedentes y que ha sido previamente
individualizado en la cláusula anterior, tanto en su ubicación como en su
superficie. Linderos y abejotas. **CUARTA.- PRECIO Y FORMA DE**

[Handwritten signature]

PAGO.- El precio pactado por las partes contratantes, para la presente compraventa, es de CINCUENTA Y CINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA (US\$55.000) valor éste que el Comprador ha pagado en dinero efectivo a los Vendedores, quienes declaran haber recibido a su entera satisfacción y expresan que nada tienen que reclamar en lo posterior por este concepto.- **QUINTA.- TRANSFERENCIA.-** Los Vendedores declaran que están conforme con el precio convenido y el pago realizado, por lo que transfieren a favor del Comprador el dominio y posesión de la Suite denominada ciento uno (101). Patio Suite ciento uno y estacionamiento seis, con todos sus usos, costumbres, entradas, salidas, derechos y servidumbres tanto activas como pasivas que le son anexas, más las respectivas áreas de circulación Comunal, del Edificio denominado Florencia, ubicado en la calle veintisiete y Avenida treinta, Urbanización Umña de la ciudad de Manta. **SEXTA.- CUERPO CIERTO.** - Sin embargo de determinar la cabida y dimensiones de la Suite denominada ciento uno, Patio Suite ciento uno y Estacionamientos seis, materia de este contrato, la transferencia de dominio se efectúa como cuerpo cierto, dentro de los linderos y especificaciones detallados en la cláusula tercera de este contrato.- **SEPTIMA.- LIBERTAD DE GRAVAMENES.-** Los Vendedores por los derechos que representan, declaran que la Suite ciento uno, Patio Suite ciento uno y Estacionamiento seis y sus respectivas alicuotas que enajenan no soportan gravámenes de ninguna naturaleza, sometiénlose de todas formas los Vendedores al saneamiento legal, conforme al Artículo mil setecientos setenta y siete (1777) del Código Civil.- **OCTAVA.- REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD.-** El Comprador declara que acepta el total contenido del Reglamento Interno de Copropiedad que está en vigencia, así como se someterá a todas las



disposiciones que emanen de la Asamblea General de Copropietarios, en lo que fuere de esta última o las que provengan de las Ordenanzas Municipales o

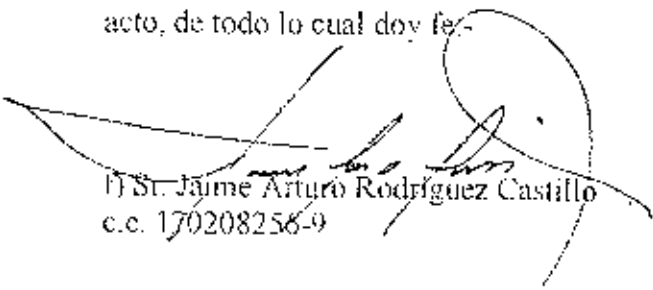
de las Leyes aplicables a esta materia.- **NOVENA.- PAGOS FUTUROS.-** El Comprador, declara que será de su responsabilidad todos los pagos que en el futuro correspondan hacerse, por impuestos y tasas municipales en relación a la Suite ciento uno (101) Patio Suite ciento uno y Estacionamiento seis más las respectivas áreas de circulación Comunal, del Edificio denominado Florencia, ubicado en la calle veintisiete y Avenida treinta, Urbanización Umíña de la ciudad de Manta, consta de sala, comedor, cocina, baño general y un área destinada para patio, una vez que el Comprador reciba los bienes materia de este contrato.- **DECIMA.- ACEPTACION.-** Los contratantes, esto es Vendedores y Comprador, por los derechos que representan y por sus propios derechos, manifiestan que aceptan y están de acuerdo en todas sus partes con la suscripción del presente contrato de compraventa.- **DECIMA**

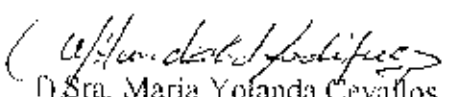
PRIMERA.- INSCRIPCION.- Cualquiera de las partes contratantes o el señor Notario, actuante quedan facultados para por sí o por interpuesta persona puedan solicitar y obtener la inscripción de la presente escritura pública de compraventa, en el Registro de la Propiedad correspondiente.-

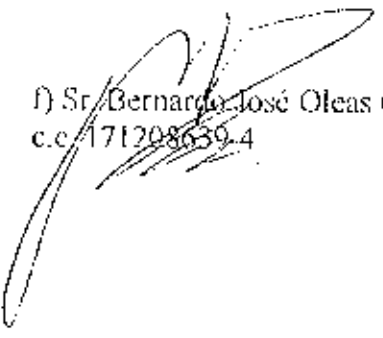
DECIMA SEGUNDA.- GASTOS.- Los gastos que correspondan a la presente escritura al igual que todos los que correspondan a impuestos que cause la misma, serán de cuenta del Comprador, excepción hecha del impuesto de plusvalía, que en caso de haberlo lo pagarán los Vendedores.-

CONCLUSION.- Inserte usted señor Notario las demás cláusulas de estilo para la validez de esta clase de contratos, solicitándole conferimos tres copias certificadas.- (Firmado) Abogado Victor Hugo Loayza, portador de la matrícula profesional número trece guión mil novecientos noventa guión diez del Foro de Abogados. - HASTA AQUÍ EL CONTENIDO

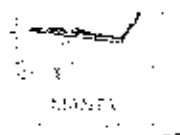
DE LA MINUTA, la misma que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal.- Para el otorgamiento de la presente escritura pública de COMPRAVENTA, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere, y leída que les fue a los comparecientes íntegramente por mí la Notaria en alta y clara voz, aquellos se afirman y ratifican en el total de su contenido, para constancia firman junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-


f) Sr. Jaime Arturo Rodríguez Castillo
c.c. 170208256-9


f) Sra. Maria Yofanda Cevallos
c.c. 130346650-0


f) Sr. Bernardo José Oleas Olen
c.c. 171208639-4


Ab. Martha Inés Gargchozo Muncayo
NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA



27220



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número: 27220:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: Jueves, 17 de marzo de 2011
Paroquial: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód Catastral Rol Tent. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

PLANTA BAJA. Ubicado sobre el nivel + 0.20m, del edificio sobre ella se ha planificado una Suite denominada 101 y seis plazas de Estacionamientos enumeradas desde el 1 al 6, mas las respectivas área de circulación Comunal del Edificio denominado EL LORENCIA, ubicada en la Calle Veintisiete y Avenida treinta, Urbanización Unión de la Ciudad de Manta. SUTTE 101. Consta de Sala, comedor, cocina, baño General y un área destinada para patio, con los siguientes linderos. POR ARRIBA: Lindera con Departamento 202. POR ABAJO: Lindera con terreno edificio. POR EL NORTE: Partiendo desde el oeste hacia el este con 3.35m- lindera con Estacionamiento 6 y patio Suite 101, desde este punto con ángulo de 270° con 0.65m; desde este punto con ángulo de 90° con 3.65m- lindera con Patio Suite 101. POR EL SUR: Partiendo desde el oeste hacia el este con 3.30m, desde este punto ángulo de 270° con 4.08m, desde este punto con ángulo de 90°, con 3.65m- lindera con área común circulación. POR EL ESTE: Lindera con propiedad particular en 9.48m. POR OESTE: Lindera con área común circulación en 4.80m. Área 50.86m². Área Neta m². 50.86. Alcantarilla 0.0785. Área de Terreno m². 15.70. Área común m². 9.34. Área Total m². 60.20. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Est. o Inicio
Compra Venta	Compraventa	259 2603.1989	383
Compra Venta	Compraventa	705 2103.2007	3762
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	21 21.10.2007	695
Financ	Financ	28 21.10.2007	-
Compra Venta	Compraventa	2514 13.08.2007	50.93

MEDIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

Certificación en papel. Zona

Acto Registrado 27220

Fecha: 11/03/2011



1.1.3 Compraventa

Inscrito el: miércoles, 26 de marzo de 1980

Tomo: 1 Folio Inicial: 383 - Folio Final: 385

Número de Inscripción: 259 Número de Repertorio: 487

Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 20 de marzo de 1980

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

El lote de terreno ubicado en la Lotización Umiña Perteneciente a la Parroquia Tarqui y Cantón Manta, marcado con el Número CUATRO, de la manzana L, con una Superficie total de DOSCIENTOS 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	13-00669254	Montalvan Quintero Dilay Jenny	(Ninguno)	Manta
Vendedor	80-0000000004119	Delgado Bella Victoria Hermelinda	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000004118	Montalvan Rivera Samuel Pastor	Casado	Manta



2.1.3 Compraventa

Inscrito el: miércoles, 21 de marzo de 2007

Tomo: 1 Folio Inicial: 9.762 - Folio Final: 9.774

Número de Inscripción: 705 Número de Repertorio: 1.320

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 15 de febrero de 2007

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

El Sr. Holguer Torres Feijoo, casado, quien mantienen disuelta la sociedad conyugal, el Sr. Jorge Alfonso Agustín Montalvo Bustamante, quien mantiene capitulaciones matrimoniales, según documentos que se adjunta al protocolo como habilitante y en calidad de compradores, sobre un lote de terreno ubicado en la Lotización Umiña, calle veintisiete y avenida treinta 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
Comprador	17-03075414	Montalvo Bustamante Jorge Alfonso Agustín	Casado(*)	Manta
Comprador	17-01745679	Torres Feijoo Holguer Enrique	Casado(*)	Manta
Vendedor	80-0000000004024	Bolaños Sanchez Marco Antonio	Casado	Manta
Vendedor	13-00669254	Montalvan Quintero Dilay Jenny	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Compra Venta	259	26-mar-1980	383	385



MANTA

3.1 Propiedad Horizontal

Inscrito el: Lunes, 22 de octubre de 2007

Tomo: 1 Folio Inicial: 695 - Folio Final: 727

Número de Inscripción: 21 Número de Repertorio: 5.219

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 14 de septiembre de 2007

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución de Propiedad Horizontal del Edificio Denominado "Florencia"

Terreno ubicado en la Lotización Unida Calle 27 y Av. 30 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	17-03075414	Montalvo Bustamante Jorge Alfonso Agustí	Casado(*)	Manta
Propietario	17-01745679	Torres Feijoo Holguer Enrique	Casado(*)	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	705	21-mar-2007	6765	7771

3.2 Planos

Inscrito el: Lunes, 22 de octubre de 2007

Tomo: 1 Folio Inicial: 1 - Folio Final: 1

Número de Inscripción: 28 Número de Repertorio: 5.220

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 12 de septiembre de 2007

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución de Planos del Edificio Denominado "FLORENCIA".

Terreno ubicado en la Lotización Unida, calle 27 y Ave. 30 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	17-03075414	Montalvo Bustamante Jorge Alfonso Agustí	Casado(*)	Manta
Propietario	17-01745679	Torres Feijoo Holguer Enrique	Casado(*)	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	21	22-oct-2007	695	727

3.3 Compraventa

Inscrito el: Jueves, 15 de agosto de 2013

Tomo: 120 Folio Inicial: 50.193 - Folio Final: 50.249

Número de Inscripción: 2.514 Número de Repertorio: 5.942

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: Jueves, 23 de junio de 2011

Escritura/Juicio/Resolución:



Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Una Suite, Patio y el Estacionamiento Seis del Edificio Florencia, los mismos que se describen a continuación: Suite signada con el número ciento uno, ubicada en la Planta baja, ubicada sobre el nivel más cero coma veinte metros, del Edificio sobre ella se ha planificado una Suite denominada 101 y seis plazas de estacionamiento enumeradas desde uno al seis más las respectivas área de circulación comunal del Edificio denominado Florencia ubicada en la calle veintisiete y Avenida treinta, Urbanización Umiña de la Ciudad de Manta.

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

Calidad	Cédula o R.E.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000015051	Rodríguez Castillo Jaime Arturo	Casado(*)	Manta
Vendedor	80-0000000069638	Montalvo Jorge Alfonso Agustín	Casado(*)	Manta
Vendedor	17401745679	Torres Feljoo Holguer Enrique	Divorciado	Manta

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

Libro	No. Inscripción	Fee. Inscripción	Folio Inicial	Folio final
Propiedades Horizontales	21	22-oct-2007	695	727

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1		
Compra Venta	3		
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: 11:11:34 del jueves, 16 de octubre de 2014

A petición de:

Elaborado por: Zayda Azucena Salto Pachay
130730043-2



Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diere 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.



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



27219



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número: 27219:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: jueves, 17 de marzo de 2011
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral/Ident. Predial: 1081813007

LINDEROS REGISTRALES:

PLANTA BAJA. Ubicado sobre el nivel + 0,20m, del edificio sobre ella se ha planificando una Suite denominada 101 y seis plazas de Estacionamientos enumeradas desde el 1 al 6; mas las respectivas áreas de circulación comunal. PATIO SUTTE 101. Ubicado en el Edificio denominada FLORENCIA, ubicado en la Calle Veintisiete y Avenida treinta, Urbanización Unifia de la Ciudad de Manta, dentro de los siguientes linderos. POR ARRIBA: Lindera con vacío. POR ABAJO: Lindera con terreno edificio. POR EL NORTE: Lindera con área de circulación en 5,00m. POR EL SUR: Lindera con Suite 101 en 1,35m, desde este punto con ángulo de 90° con 0,65m, desde este punto con ángulo de 270° con 3,65m. POR EL ESTE: Lindera con propiedad particular en 2,00m. POR EL OESTE: Lindera con Estacionamiento 6 en 2,65m. Área 10,88m². Área Neta m². 10,88. Alícuota%. 0,0168. Área de Terreno m². 3,36. Área Común m². 2,00. Área total m². 12,88. SOLVENCIA: EL PREDIO 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	259 26/03/1980	383
Compra Venta	Compraventa	705 21/03/2007	9,762
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	21 22/10/2007	695
Planes	Planes	28 22/10/2007	1
Compra Venta	Compraventa	2514 15/08/2013	50,193

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

Código Catastral/Ident. Predial: 1081813007

Ficha Registral: 27219

[Firma manuscrita]

1 / 3 Compraventa

Inscrito el: miércoles, 26 de marzo de 1980
 Tomo: 1 Folio Inicial: 383 - Folio Final: 385
 Número de Inscripción: 259 Número de Repertorio:
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: Jueves, 20 de marzo de 1980
 Escritura/Juicio/Resolución:

487



a.- Observaciones:

El lote de terreno ubicado en la Lotización Umiña perteneciente a la Parroquia Tarqui y Cantón Manta, marcado con el Número CUATRO, de la manzana L, con una Superficie total de DOSCIENTOS 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	13-00669254	Montalvan Quintero Dilay Jenny	(Ninguno)	Manta
Vendedor	80-000000004119	Delgado Bella Victoria Hermelinda	Casado	Manta
Vendedor	80-000000004118	Montalvan Rivera Samuel Pastor	Casado	Manta

2 / 3 Compraventa

Inscrito el: miércoles, 21 de marzo de 2007
 Tomo: t Folio Inicial: 9,762 - Folio Final: 9,774
 Número de Inscripción: 705 Número de Repertorio: 1,320
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: Jueves, 15 de febrero de 2007
 Escritura/Juicio/Resolución:



a.- Observaciones:

El Sr. Holguer Torres Feijoo, casado, quien mantiene disuelta la sociedad conyugal, el Sr. Jorge Alfonso Agustín Montalvo Bustamante, quien mantiene capitulaciones matrimoniales, según documentos que se adjunta al protocolo como habilitante y en calidad de compradores, sobre un lote de terreno ubicado en la Lotización Umiña, calle veintisiete y avenida treinta 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
Comprador	17-03075414	Montalvo Bustamante Jorge Alfonso Agustín	Casado(*)	Manta
Comprador	17-01745679	Torres Feijoo Holguer Enrique	Casado(*)	Manta
Vendedor	80-000000004024	Bolaños Sánchez Marco Antonio	Casado	Manta
Vendedor	13-00669254	Montalvan Quintero Dilay Jenny	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Compra-Venta	259	26-mar-1980	383	385



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

5. Propiedad Horizontal

Inscrito el: Jueves, 22 de octubre de 2007

Tomo: 1 Folia Inicial: 695 - Folia Final: 727

Número de Inscripción: 21 Número de Repertorio: 5.219

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 14 de septiembre de 2007

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución de Propiedad Horizontal del Edificio Denominado "Florescía"

Terreno ubicado en la Urbanización Unión Calle 27 y Av. 30 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	17-03075414	Montalvo Bustamante Jorge Alfonso Agustín	Casado	Manta
Propietario	17-01745679	Torres Feljan Holguer Enrique	Casado	Manta

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

Libro	No. Inscripción	Fee. Inscripción	Folia Inicial	Folia Final
Compra Venta	705	21-mar-2007	6762	6771

6. Planos

Inscrito el: Jueves, 22 de octubre de 2007

Tomo: 1 Folia Inicial: 1 - Folia Final: 1

Número de Inscripción: 28 Número de Repertorio: 5.220

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 12 de septiembre de 2007

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución de Planos del Edificio Denominado "FLORESCIA"

Terreno ubicado en la Urbanización Unión, calle 27 y Ave. 30 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	17-03075414	Montalvo Bustamante Jorge Alfonso Agustín	Casado	Manta
Propietario	17-01745679	Torres Feljan Holguer Enrique	Casado	Manta

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

Libro	No. Inscripción	Fee. Inscripción	Folia Inicial	Folia Final
Propiedades Horizontales	21	22-mar-2007	695	727

7. Compraventa

Inscrito el: Jueves, 15 de agosto de 2013

Tomo: 126 Folia Inicial: 51,193 - Folia Final: 50,249

Número de Inscripción: 2,514 Número de Repertorio: 5.015

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: Jueves, 20 de junio de 2011

Escritura/Juicio/Resolución:

Escritura de Compraventa

Escritura de Compraventa

Escritura de Compraventa

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Una Suite, Patio y el Estacionamiento Seis del Edificio Florencia, los mismos que se describen a continuación: Suite seguida con el número ciento uno, ubicado en la Planta baja, ubicada sobre el nivel más cero coma veinte metros, del Edificio sobre ella se ha planificado una Suite denominada 101 y seis plazas de estacionamiento enumeradas desde uno al seis más las respectivas área de circulación comunal del Edificio denominado Florencia ubicada en la calle Veintisiete y Avenida treinta, Urbanización 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
Comprador	88-0000000015051	Rodríguez Castillo Jaime Arturo	Casado(*)	Manta
Vendedor	88-0000000069638	Montalvo Jorge Alfonso Agustín	Casado(*)	Manta
Vendedor	17-01745679	Torres Pezón 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	21	22-oct-2007	695	727

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1		
Compra Venta	3		
Propiedades Horizontales	1		

Los movimientos Registrados que constan en esta Ficha son los únicos que se refieren al predio que se verifica.

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

Emitido a las: 12:19:03 del viernes, 26 de septiembre de 2014

A petición de: Vocante

Elaborado por: Juliana Lourdes Machis Suarez
131136755-9

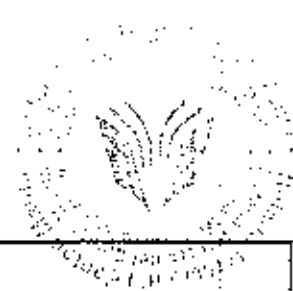


Validez del Certificado 30 días, excepto que se diera un traspaso de dominio o se constituya un gravamen.



Abg. Jaime E. Delgado Intrinigo
Firma del Registrador

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



27221



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 27221:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *lunes, 17 de marzo de 2014*
Procedencia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Código Catastral Rol Idem Predio: 1081813006

LINDEROS REGISTRALES:

PLANTA BAJA: Ubicando sobre el nivel + 0.20m. del edificio sobre el cual se ha parificado una Suite denominada 101 y seis plazas de Estacionamientos enterrados desde 1 al 6, mas las respectivas área de circulación comunal, del Edificio denominado FLORINDIA, ubicado en la Calle Veintisiete y Avenida treinta, Urbanización Unión de la Ciudad de Manta. ESTACIONAMIENTO 6, POR ARRIBA: Lindera con vacío y departamento 292. POR ABAJO: Lindera con terreno de edificio. POR EL NORTE: Lindera con propiedad particular en cinco metros. POR EL SUR: Lindera con área común circulación y Suite 101 en cinco metros. POR EL ESTE: Lindera con Suite 101 en dos metros sesenta y cinco centímetros. POR EL OESTE: Lindera con calle 27 en dos metros sesenta y cinco centímetros. Área 13,25m². Área Neta m². 13.25 Alícuota %. 9,0204. Área de Terreno m². 4.09. Área Común m². 2.43 Área Total m². 15.68. SOLVENCIA: EL PRECIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de inscripción	Edificio
Compra Venta	Compraventa	259 - 26/03/1980	383
Compra Venta	Compraventa	265 - 21/03/2007	9,060
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	21 - 22/10/2007	695
Planos	Planos	28 - 22/10/2007	1
Compra Venta	Compraventa	2,514 - 15/08/2013	50,192

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA



1.7. 7 Compraventa

Inscrito el : miércoles, 26 de marzo de 1980

Tomo: 1 Folio Inicial: 383 - Folio Final: 385

Número de Inscripción: 259 Número de Repertorio: 487

Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 20 de marzo de 1980

Escriutura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

El lote de terreno ubicado en la Lotización Unión Perpetuante a la Parroquia Tarqui y Cantón Manta, marcado con el Número CUATRO, de la manzana L, con una Superficie total de DOSCIENTOS 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	13-00669254	Montalvan Quintero Dilay Jenny	(Ninguno)	Manta
Vendedor	80-0000000004119	Delgado Bullo Victoria Hermelinda	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000004118	Montalvan Rivera Samuel Pastor	Casado	Manta

2.7. 3 Compraventa

Inscrito el : miércoles, 21 de marzo de 2007

Tomo: 1 Folio Inicial: 9.762 - Folio Final: 9.774

Número de Inscripción: 705 Número de Repertorio: 1.320

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 15 de febrero de 2007

Escriutura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

El Sr. Dolguer Torres Feijoo, casado, quien mantiene disuelta la sociedad conyugal, el Sr. Jorge Alfonso Agustín Montalvo Bustamante, quien mantiene capitulaciones matrimoniales, según documentos que se adjunta al presente como habilitante y en calidad de compradores, sobre un lote de terreno ubicado en la Lotización Unión, calle veintiseis de febrero y avenida treinta 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
Comprador	17-03075414	Montalvo Bustamante Jorge Alfonso Agustín	Casado(*)	Manta
Comprador	17-01745679	Torres Feijoo Dolguer Enrique	Casado(*)	Manta
Vendedor	80-00000000041024	Bolaños Sanchez Marco Antonio	Casado	Manta
Vendedor	13-00669254	Montalvan Quintero Dilay Jenny	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	259	26-mar-1980	383	385



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



1.1.1 Propiedad Horizontal

Inscrito el: Jueves, 22 de octubre de 2007

Tomo: 1 Folia Inicial: 695 - Folia Final: 727

Número de Inscripción: 21 Número de Repertorio: 5.219

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 14 de septiembre de 2007

Escriutura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución de Propiedad Horizontal del Edificio Denominado "Florescencia"

Terreno ubicado en la Lotización Unión Calle 27 y Ave. 30 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	17-03375414	Montalvo Bustamante Jorge Arturo Agosti	Casado (*)	Manta
Propietario	17-01745679	Torres Fajardo Hugo Enrique	Casado (*)	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fee. Inscripción:	Folia Inicial:	Folia Final:
Corpora Verda	705	21-mar-2007	8761	9774

1.1.2 Planos

Inscrito el: Jueves, 22 de octubre de 2007

Tomo: 1 Folia Inicial: 1 - Folia Final: 1

Número de Inscripción: 28 Número de Repertorio: 5.220

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 12 de septiembre de 2007

Escriutura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución de Planos del Edificio Denominado "FLORESCENCIA".

Terreno ubicado en la Lotización Unión, calle 27 y Ave. 30 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	17-03375414	Montalvo Bustamante Jorge Arturo Agosti	Casado (*)	Manta
Propietario	17-01745679	Torres Fajardo Hugo Enrique	Casado (*)	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fee. Inscripción:	Folia Inicial:	Folia Final:
Propiedades Horizontales	21	22-oct-2007	695	727

1.1.3 CONDOMINIO

Inscrito el: Jueves, 15 de agosto de 2013

Tomo: 120 Folia Inicial: 50.193 - Folia Final: 50.249

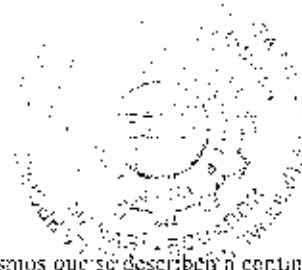
Número de Inscripción: 2.514 Número de Repertorio: 5.517

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 23 de julio de 2013

Escriutura/Juicio/Resolución:



Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Una Suite, Patio y el Estacionamiento Seis del Edificio Florencia, los mismos que se describen a continuación: Suite signada con el número ciento uno, ubicada en la Planta baja, ubicada sobre el nivel más cero coma veinte metros, del Edificio sobre ella se ha planificado una Suite denominada 101 y seis plazas de estacionamiento enumeradas desde uno al seis más las respectivas áreas de circulación comunal del Edificio denominado Florencia ubicada en la calle veintisiete y Avenida treinta, Urbanización 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
Comprador	80-0000000015051	Rodríguez Castillo Jaime Arturo	Casado(*)	Manta
Vendedor	80-00000000669638	Montalvo Jorge Alfonso Agustín	Casado(*)	Manta
Vendedor	17-01745679	Torres Feijon 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	21	22-oct-2007	695	727

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1		
Compra Venta	3		
Propiedades Horizontales	1		

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

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

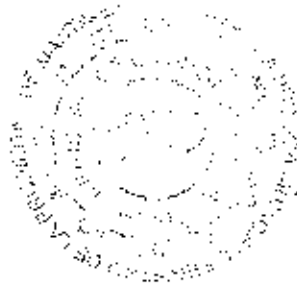
Emérito a las: 12:33:54 del viernes, 26 de septiembre de 2014

A petición de:

Elaborado por: Julieta Loorides Macías Suarez
131136755-9



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



Abg. Jaime E. Delgado Intrinigo
Firma del Registrador

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

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 0054310

LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICAR 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

RODRIGUEZ CASTILLO JAIME ARTURO

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

Manta, 22 de Agosto de 2014

VALIDO PARA LA CLAVE
1081813007 ED.FLORENCIA SUITE 101+PATIO
1081813006 ED.FLORENCIA EST.06
Manta, veinte y dos de Agosto del dos mil catorce

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS



No. Certificación: 115845

Nº 0415845

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 24486

Fecha: 25 de agosto de 2014

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

El Predio de la Clave: 1-08-18-13-007

Ubicado en: ED.FLORENCIA SUITE 101+PATIO

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	61,74	M2
Área Comunal:	11,3409	M2
Área Terreno:	19,0600	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1792082569	JAIME ARTURO RODRIGUEZ CASTILLO

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	3430,80
CONSTRUCCIÓN:	24116,40
	27547,20

Son: VEINTISIETE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE DOLARES CON VEINTE CENTAVOS

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

Abg. David Cedeno Ruperth
Director de Avalúos, Catastró y Registros

Impreso por: ...

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS

No. Certificación: 115844

Nº 0115844

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 21485

Fecha: 25 de agosto de 2014

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

El Predio de la Clave: 1-08-J8-13-006

Ubicado en: ED FLORENCIA EST.06

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 13,25 M2

Área Comunal: 2,4300 M2

Área Terreno: 4,0900 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario

1102082569

JAMIE ARTURO RODRIGUEZ CASTILLO

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	736,20
CONSTRUCCIÓN:	1811,05
	2547,25

Son: DOS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE DOLARES CON VEINTICINCO CENTAVOS

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

Abg. David Cedeño Riquelme

Director de Avalúos, Catastros y Registros

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 00067224



LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

URBANA

SOLAR Y CONSTRUCCION

A petición verbal de parte interesada. CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios

en vigencia, se que RODRIGUEZ CASTILLO JAIME ARTURO que consiste en

perteneciente EDIFICIO FLORENCIA SUITE 101+PATIO/-ED FLORENCIA EST.06

ubicado AVALUO COMERCIAL PRESENTE DE COMPRAVENTA

cuyo \$55000.00 CINCUENTA Y CINCO MIL DOLARES CON 00/100

asciendo a la cantidad

de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

I.E

Manta, _____ de _____ del 20 _____

19 DE SEPTIEMBRE 2014

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Jaime Rodríguez Castillo
PRESIDENTE DEL CANTON MANTA

Director Financiero Municipal

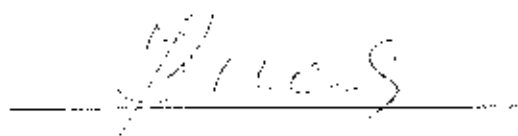


CERTIFICO



QUE EL SEÑOR DOCTOR JAIME ARTURO RODRIGUEZ
CASTILLO CON CEDULA NUMERO 1702082569 , PROPITARIO
DE LA SUIT 101 + PATIO Y ESTACIONAMIENTO , UBICADO
EN EL EDIFICIO "FLORENCIA" , AVENIDA 30 Y CALLE 27 , EN
LA CUIDAD DE MANTA; NO ADEUDA NADA Y SE ENCUENTRA
AL DÍA EN SUS PAGOS QUE LE CORRESPONDEN COMO
PROPIETARIO

Manta 01/10/2014


ADMINISTRADORA DEL EDIFICIO
C.I. 6122413442

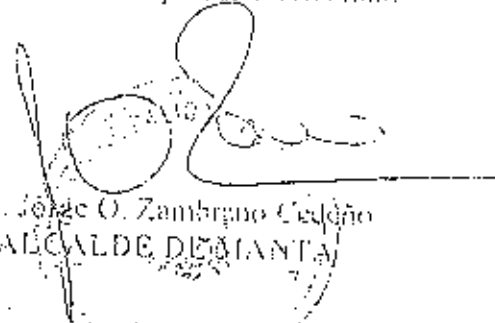


PROPIEDAD HORIZONTAL

En base al informe No. 383-DPUM-MCS P.H. # 22, de Agosto 29 de 2007, emitido por el Arq. Galo Álvarez, Sub-Director de Planeamiento Urbano, 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 Holguer Enrique Torres Feijoo y Jorge Alfonso Agustín Montalvo Bestamante, propietarios del predio catastral # 1081813000, ubicado en la calle 27 y avenida 30, urbanización Unión, parroquia Manta, cantón Manta, hace esta declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio "FLORENCIA".

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

Manta, Agosto 30 de 2007

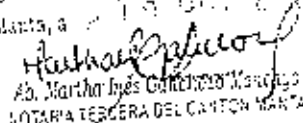

Ing. Jorge O. Zambrano Cedeno
ALCALDE DE MANTA

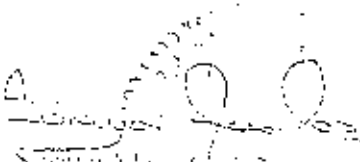
En fecha de Agosto 30 de 2007, el señor Alcalde de Manta, Ing. Jorge O. Zambrano Cedeno, en uso de la facultad que le otorga el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, y en base al informe No. 383-DPUM-MCS P.H. # 22, de Agosto 29 de 2007, emitido por el Arq. Galo Álvarez González, Sub-Director de Planeamiento Urbano, procedió a efectuar la declaratoria, autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio "FLORENCIA", cuyos propietarios son los señores Holguer Enrique Torres Feijoo y Jorge Alfonso Agustín Montalvo Bestamante, ubicado en la calle 27 y avenida 30, urbanización Unión, parroquia Manta, cantón Manta, con Clave Catastral # 1081813000.

Manta, Agosto 30 de 2007

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5 Artículo 18 de la Ley Notarial, doy fe que las COPIAS que anteceden en 01 fojas útiles, anversos y reversos son iguales a los documentos presentados ante mí.

Manta, a


Ab. Martín Irujo González
NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA


S. María Elena Cedeno
SECRETARIA DE NOTARIAL

EDIFICIO FLORENCIA

PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO FLORENCIA



1.- DEFINICION DE TERMINOS

1.1.- AREA DEL TERRENO:

Esta constituida por el área total del terreno en la que se encuentra lmo anexo a edificio, perteneciendo esta área a los copropietarios del mismo.

1.2.- AREA DE CONSTRUCCION:

Comprende la totalidad del área de construcción del edificio, incluyendo las terrazas accesibles.

1.3.- AREA COMUN:

Esta comprendida por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común de los copropietarios en todos los pisos del edificio, exceptuando el terreno que siendo también área común, para efectos de presente estudio se lo considerará como área de terreno simplemente.

1.4.- AREA NETA VENDIBLE:

Es el resultado o sumatoria de todas las áreas vendibles de todos los locales y debe ser igual a la diferencia entre el área de construcción y el área común del edificio.

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, el local únicamente, y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada local o departamento. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor de las losas de piso y de tabicado de su local o departamento.

1.5.- ALICUOTA:

Numero de cuatro decimales que representa la parte del todo de edificio, correspondiente a cada local la sumatoria de todas éstas deberá ser igual a la Unidad.

1.6.- CUOTA DE AREA COMUN:

Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada local, para efectos de distribución y apropiación.

Se reservan las partes y los derechos indivisibles del edificio, los siguientes:

a) La parte en el edificio anexo al edificio con la unión de las escaleras, pasillos y ascensores.

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO FLORENCIA

PAG. 1

EDIFICIO FLORENCIA

- b) Los accesos, patios y grutas.
- c) La estructura o elementos resistentes del Edificio.
- d) Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al Edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
- e) Los ductos de instalaciones y pozos de luz.
- f) Las fachadas del Edificio y sus caras exteriores.
- g) Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el transformador y el tablero de medidores de los departamentos o locales.
- h) Las sistemas, el tanque elevado y bombas del sistema de dotación de agua potable.
- i) Todo el sistema de agua potable del Edificio.
- j) Los sistemas de Aguas Servidas y Aguas Lluvias.
- k) Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

1.7.- CUOTA DE TERRENO:

Es el área o parte de terreno que le corresponde a cada Local o departamento para efectos de tributación y copropiedad.

1.8.- VALOR DEL LOCAL:

Representa el costo total o departamento, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del departamento o local y las cuotas de área común y terreno que le correspondan.

Cabe indicar que existen dos tipos de valores de cada local: el Comercial Municipal y el de venta; el primero de acuerdo al avalúo catastral vigente y el segundo o precio real, que se usará para efectos de la promoción y venta de los locales del Edificio.

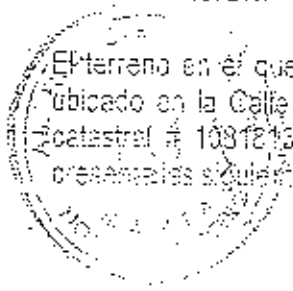
2.- DATOS GENERALES.-

2.1.- ANTECEDENTES:

Los señores Holguer Torres Feijoo y Jorge Montalvo Bustamante, son propietarios del "EDIFICIO FLORENCIA" el mismo que se desea incorporar el Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio.

2.2.- UBICACIÓN:

El terreno en el que se encuentra implantado el "EDIFICIO FLORENCIA" se encuentra ubicado en la Calle 27 Y Avenida 30, y es el Lote # 4 de la Manzana L con la clave catastral # 1081213000 de la urbanización Uñaña, parroquia Manta, cantón Manta, y presentamos las siguientes medidas y linderos:



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO FLORENCIA

PAG. 2

EDIFICIO FLORENCIA

Fronte: 10,00m. - Avenida 30 (antes Calle Pública)
Atrás: 10,00m. - Lote # 5 de la manzana L
Costado Derecho: 20,00m. - Calle 27 (antes Calle Pública)
Costado Izquierdo: 20,00m. - Lote # 3 de la manzana L
Área: 200,00m².



2.3.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO:

El edificio se compone de cinco plantas, que son: Planta Baja, Primera, Segunda y Tercera Plantas Altas, y la Planta de Terraza, y de las áreas comunes que se encuentran señaladas en los planos adjuntos al presente estudio.

La edificación tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

- Estructura: Hormigón Armado.
- Paredes: Mampostería de ladrillo enfucado con pintura de caucho interior y exteriormente.
- Pisos: Cerámica importada.
- Instalaciones eléctricas: Enterradas.
- Instalaciones sanitarias: Enterradas.
- Ventanas: Aluminio negro y vidrio negro.
- Enrejados: Losas de Hormigón Armado.
- Cubierta: Losa de Hormigón Armado.
- Escaleras: Hormigón Armado.
- Puertas: Madera.

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNO DE LOS LOCALES O DEPARTAMENTOS:

3.1.- PLANTA BAJA:

Ubicado sobre el Nivel +0,20m. del edificio, sobre ella se ha planificado una Silla denominada 101 y seis plantas de Estacionamientos enumeradas desde el 1 al 6; más las respectivas áreas de circulación comunal:

3.1.1.- ESTACIONAMIENTO 1

Por arriba: Linderas con vacío y Departamento 201
Por abajo: Linderas con terreno edificio
Por el norte: Linderas con áreas circulación comunal en 2,50m.
Por el sur: Linderas con Avenida 30 en 2,50m.
Por el este: Linderas con áreas circulación comunal en 5,00m.
Por el oeste: Linderas con áreas circulación comunal en 5,00m.
Área: 17,50m²



3.1.2.- ESTACIONAMIENTO 2

Por arriba: Linderas con vacío y Departamento 201
Por abajo: Linderas con terreno edificio

PROYECTO HORIZONTAL EDIFICIO FLORENCIA

EDIFICIO FLORENCIA

Por el norte: lindera con área circulación comunal en 2,50m.
Por el sur: lindera con Avenida 30 en 2,50m.
Por el este: lindera con área común circulación en 5,00m.
Por el oeste: lindera con área circulación comunal en 5,00m.
Área: 12,50m².

3.1.3- ESTACIONAMIENTO 3

Por arriba: lindera con vacío y Departamento 201.
Por abajo: lindera con terreno edificio.
Por el norte: lindera con área común circulación en 2,50m.
Por el sur: lindera con Avenida 30 en 2,50m.
Por el este: lindera con área común circulación en 5,00m.
Por el oeste: lindera con área común circulación en 5,00m.
Área: 12,50m².

3.1.4- ESTACIONAMIENTO 4

Por arriba: lindera con vacío y Departamento 201.
Por abajo: lindera con terreno edificio.
Por el norte: lindera con área común circulación en 5,00m.
Por el sur: lindera con área común circulación en 5,00m.
Por el este: lindera con área común circulación en 2,50m.
Por el oeste: lindera con Calle 27 en 2,50m.
Área: 12,50m².

3.1.5- ESTACIONAMIENTO 5

Por arriba: lindera con vacío y Departamento 202.
Por abajo: lindera con terreno edificio.
Por el norte: lindera con área común circulación en 5,00m.
Por el sur: lindera con área común circulación en 5,00m.
Por el este: lindera con área común circulación en 2,50m.
Por el oeste: lindera con Calle 27 en 2,50m.
Área: 12,50m².

3.1.6- ESTACIONAMIENTO 6

Por arriba: lindera con vacío y Departamento 202.
Por abajo: lindera con terreno de edificio.
Por el norte: lindera con propiedad particular en 5,00m.
Por el sur: lindera con área común circulación y Suite 101 en 5,00m.
Por el este: lindera con Suite 101 en 2,65m.
Por el oeste: lindera con Calle 27 en 2,65m.
Área: 13,25m².

3.1.7- SUITE 101

Consta de Sala; Comedor; Cocina; Baño General y un área destinada para Patio, y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 202.
Por abajo: lindera con terreno edificio.

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO FLORENCIA

PAG. 4



EDIFICIO FLORENCIA

Por el norte: Partiendo desde el oeste hacia el este con 3,35m.- lindera con Estacionamiento 8 y Patio Suite 101; desde este punto con ángulo de 270° con 0,55m.; desde este punto con ángulo de 90° con 3,65m.-lindera con Patio-Suite 101.

Por el sur: Partiendo desde el oeste hacia el este con 3,30m.; desde este punto ángulo de 270° con 4,06m.; desde este punto con ángulo de 90° con 3,65m.- lindera con área común circulación.

Por el este: lindera con propiedad particular en 8,48m.

Por el oeste: lindera con área común circulación en 4,60m.

Área: 50,33m².



3.1.8.- PATIO SUITE 101

Por arriba: lindera con vacío

Por abajo: lindera con terreno edificio

Por el norte: lindera con propiedad particular en 5,00m.

Por el sur: lindera con Suite 101 en 1,35m.; desde este punto con ángulo de 90° con 0,65m.; desde este punto con ángulo de 270° con 3,65m.

Por el este: lindera con propiedad particular en 2,00m.

Por el oeste: lindera con Estacionamiento 8 en 2,65m.

Área: 10,68m².

3.2.- PRIMERA PLANTA ALTA

Compuesta por dos Departamentos enumerados como 201 y 202, mas sus respectivas áreas de circulación común.

3.2.1.- DEPARTAMENTO 201

Se haya planificado con los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina Baño General y Dormitorio Master, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 301

Por abajo: lindera con Estacionamientos 1, 2, 3 y 4 y áreas comunes de circulación

Por el norte: Partiendo desde el oeste hacia el este con 3,71m.-lindera con Departamento 202; desde este punto ángulo de 90° con 2,57m.; desde este punto ángulo de 270° con 4,78m.- lindera con área común circulación (escalera)

Por el sur: partiendo desde el oeste hacia el este con 3,75m.; desde este punto ángulo de 90° con 0,50m.; desde este punto ángulo 270° con 1,10m.; desde este punto ángulo de 270° con 0,50m.; desde este punto ángulo de 90° con 3,65m.- lindera con vacío

Por el este: lindera con vacío en 7,15m.

Por el oeste: lindera con propiedad particular en 4,58m.

Área: 47,90m²

3.2.2.- DEPARTAMENTO 202

Se compone de Sala, Comedor, Cocina, Dormitorio Master con Baño, Dormitorio, Baño General y posee las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con área común 504

Por abajo: lindera con Suite 101 y Estacionamientos 5 y 6

Por el norte: Partiendo desde el oeste hacia el este con 1,50m.- desde este punto



EDIFICIO FLORENCIA

punto ángulo de 270° con 0,95m.; desde este punto ángulo de 90° con 3,65m.; desde este punto ángulo de 90° con 0,60m. desde este punto ángulo de 270° con 3,35m.- linderos con vacío.
Por el sur: partiendo desde el oeste hacia el este con 6,04m.- linderos con Departamento 201 y área común circulación; desde este punto ángulo de 90° con 0,35m.; desde este punto ángulo de 270° con 2,42m.- linderos con área común circulación (escalera y ducto)
Por el este: linderos con vacío a propiedad particular con 8,55m.
Por el oeste: Partiendo desde el sur hacia el norte con 4,00m.; desde este punto ángulo de 90° con 0,40m.; desde este punto ángulo de 270° con 1,20m.; desde este punto ángulo de 270° con 0,40m.; Desde este punto ángulo de 90° con 3,85m.- linderos con vacío.
Área: 79,90m²

3.3.- SEGUNDA PLANTA ALTA

Compuesta por dos Departamentos enumerados como 301 y 302, mas sus respectivas áreas de circulación común.

3.3.1.- DEPARTAMENTO 301

Esta conformado por Sala; Comedor; Cocina; baño General y Dormitorio Master, y contiene las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: linderos con Departamento 401
Por abajo: linderos con Departamento 201
Por el norte: partiendo desde el oeste hacia el este con 3,71m, linderos con Departamento 202; desde este punto ángulo de 90° con 2,57m.; desde este punto ángulo 270° con 4,79m.- linderos con área común circulación (escalera)
Por el sur: partiendo desde el oeste hacia el este con 3,75m.; desde este punto ángulo de 90° con 0,50m.; desde este punto ángulo 270° con 1,10m.; desde este punto ángulo de 270° con 0,50m.; desde este punto ángulo de 90° con 3,65m.- linderos con vacío
Por el este: linderos con vacío en 7,15m.
Por el oeste: linderos con propiedad particular en 4,58m.
Área: 47,90m²

3.3.2.- DEPARTAMENTO 302

Constituido por Sala; Comedor; cocina; Dormitorio Master con Baño; Dormitorio; Baño General, y posee las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: linderos con Departamento 402
Por abajo: linderos con Departamento 202
Por el norte: partiendo desde el oeste hacia el este con 1,50m.; desde este punto ángulo de 270° con 0,95m.; desde este punto ángulo de 90° con 3,65m.; desde este punto ángulo de 90° con 0,60m. desde este punto ángulo de 270° con 3,35m.- linderos con vacío.
Por el sur: partiendo desde el oeste hacia el este con 6,04m.- linderos con Departamento 301 y área común circulación; desde este punto ángulo de 90° con 0,35m.; desde este punto ángulo de 270° con 2,42m.- linderos con área común circulación (escalera y ducto)

EDIFICIO FLORENCIA

Por el este: lindera con vacío propiedad particular con 8,55m.
Por el oeste: partiendo desde el sur hacia el norte con 4,00m.; desde este punto ángulo de 90° con 0,40m.; desde este punto ángulo de 270° con 1,20m.; desde este punto ángulo de 270° con 0,40m.; desde este punto ángulo de 90° con 3,85m.- lindera con vacío.
Área: 79,00m²



3.4.- TERCERA PLANTA ALTA

Compuesta por dos Departamentos enumerados como 401 y 402, mas sus respectivas áreas de circulación común.

3.4.1.- DEPARTAMENTO 401

Se haya diseñada con los ambientes siguientes: Sala; Comedor; Cocina; Dormitorio Master; Baño General, y tiene las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con la Suite 501

Por abajo: lindera con Departamento 301

Por el norte: partiendo desde el oeste hacia el este con 3,71m.- lindera con Departamento 402; desde este punto ángulo de 90° con 2,57m.; desde este punto ángulo de 270° con 4,78m.- lindera con área común circulación (escalera)

Por el sur: partiendo desde el oeste hacia el este con 3,75m.; desde este punto ángulo de 90° con 0,50m.; desde este punto ángulo de 270° con 1,10m.; desde este punto ángulo de 270° con 0,50m.; desde este punto ángulo de 90° con 3,85m.- lindera con vacío

Por el este: lindera con vacío en 7,15m

Por el oeste: lindera con propiedad particular en 4,58m.

Área: 47,90m²

3.4.2.- DEPARTAMENTO 402

Se compone de Sala; Comedor; Cocina; Dormitorio Master con Baño; Dormitorio; Baño General, con las siguientes medidas y linderos;

Por arriba: lindera con la Suite 501

Por abajo: lindera con Departamento 302

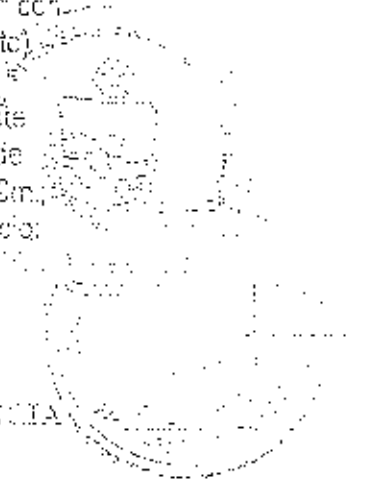
Por el norte: partiendo desde el oeste hacia el este con 1,50m.; desde este punto ángulo de 270° con 0,95m.; desde este punto ángulo de 90° con 3,35m.; desde este punto ángulo de 90° con 0,60m.; desde este punto ángulo de 270° con 3,35m.- lindera con vacío

Por el sur: partiendo desde el oeste hacia el este con 6,04m.- lindera con Departamento 401 y área común circulación; desde este punto ángulo de 90° con 0,35m.; desde este punto ángulo de 270° con 2,48m.- lindera con área común circulación (escalera y ducto)

Por el este: lindera con vacío propiedad particular con 8,55m.

Por el oeste: partiendo desde el sur hacia el norte con 4,00m.; desde este punto ángulo de 90° con 0,40m.; desde este punto ángulo de 270° con 1,20m.; desde este punto ángulo de 270° con 0,40m.; desde este punto ángulo de 90° con 3,85m.- lindera con vacío.

Área: 79,00m²



EDIFICIO FLORENCIA

3.5.- CUARTA PLANTA ALTA O DE TERRAZA

Compuesta por la Suite 501, mas las respectivas áreas de circulación comuni.

3.5.1.- SUITE 501

Se ha ya conformado por Sala; Comedor; Cocina; Sala Familiar; baño general y Dormitorio Masier, con las siguientes medidas y linderos;

Por arriba: lindera con losa de cubierta

Por abajo: lindera con Departamentos 401 y 402

Por el norte: lindera con Terraza 501 en 7,00m.

Por el sur: partiendo desde el oeste hacia el este con 3,35m.; desde este punto ángulo de 270° con 1,65m.- lindera con Terraza 501; desde este punto ángulo de 90° con 3,65m.-lindera con vacío

Por el este: partiendo desde el sur hacia el norte con 4,58m.- lindera con propiedad particular; desde este punto ángulo de 90° con 4,13m.; desde este punto ángulo de 270° con 2,47m.; desde este punto ángulo de 270° con 0,73m.; desde este punto ángulo de 90° con 0,95m.; desde este punto ángulo de 270° con 3,40m.- lindera con área comuni ducto y circulación (escalera); desde este punto ángulo de 90° con 5,45m.- lindera con propiedad particular

Por el oeste: lindera con Terraza 501 en 10,95m.

Área: 68,86m²

3.5.2.- TERRAZA 501

Por arriba: lindera con vacío

Por abajo: lindera con Departamentos 401 y 402

Por el norte: partiendo desde el oeste hacia el este con 1,50m.; desde este punto ángulo de 270° con 1,07m.; desde este punto ángulo de 90° con 3,65m.; desde este punto ángulo de 90° con 0,30m.; desde este punto ángulo de 270° con 3,35m.- lindera con vacío

Por el sur: partiendo desde el oeste hacia el este con 3,75m.; desde este punto ángulo de 90° con 0,50m.; desde este punto ángulo de 270° con 1,10m.- lindera con vacío

Por el este: partiendo desde el sur hacia el norte con 1,05m.; desde este punto ángulo de 90° con 3,35m.; desde este punto ángulo de 270° con 10,95m.; desde este punto ángulo de 270° con 7,00m.- lindera con Suite 501; desde este punto ángulo de 90° con 4,50m lindera con propiedad particular

Por el oeste: partiendo desde el sur hacia el norte con 11,15m., desde este punto ángulo de 90° con 0,45m.; desde este punto ángulo de 270° con 1,20m.; desde este punto ángulo de 270° con 0,45m.; desde este punto ángulo de 90° con 3,85m.- lindera con vacío

Área: 61,00m²

4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

4.1.- CUADRO DE ÁREAS POR PLANTAS (áreas por metros cuadrados)

PLANTAS	ÁREA COMÚN (m²)	ÁREA NETA (m²)	ÁREA TOTAL (m²)
Planta Baja	62.51	137.49	200.00
1ra. Planta Alta	14.35	126.90	141.25
2da. Planta Alta	14.35	126.90	141.25
3ra. Planta Alta	14.35	126.90	141.25
4ta. Planta Alta o Terraza	13.42	129.86	143.28
TOTAL	118.98	648.05	767.03

4.2.- ÁREAS GENERALES:

4.2.1.- Terreno.....	200.00 (m²)
4.2.2.- Total de áreas para vendible.....	648.05 (m²)
4.2.3.- Área común total.....	118.98 (m²)
4.2.4.- Área total.....	767.03 (m²)

ELABORADO POR: [Firma]
FECHA: 22-03-2020

APROBADO POR: [Firma]
FECHA: 23/03/2020

[Firma]

ELABORADO POR: [Firma]
FECHA: 23/03/2020

[Firma]

FECHA: 23/03/2020



5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS:

DEPARTAMENTOS ESTACIONAMIENTOS	ÁREA META (m ²)	ALÍCUOTA	ÁREA DE TERRENO (m ²)	ÁREA COMUN (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)
EDIFICIO FLORENCIA					
Estacionamiento 01	12.50	0.0193	3.86	2.29	14.79
Estacionamiento 02	12.50	0.0193	3.86	2.29	14.79
Estacionamiento 03	12.50	0.0193	3.86	2.29	14.79
Estacionamiento 04	12.50	0.0193	3.86	2.29	14.79
Estacionamiento 05	12.50	0.0193	3.86	2.29	14.79
Estacionamiento 06	13.25	0.0204	4.09	2.43	15.83
Suite 101	50.86	0.0785	15.79	9.34	60.20
Patio 101	10.88	0.0163	3.36	2.00	12.83
Departamento 201	47.90	0.0739	14.78	8.79	56.69
Departamento 202	79.00	0.1219	24.38	14.50	93.50
Departamento 301	47.90	0.0739	14.78	8.79	56.69
Departamento 302	79.00	0.1219	24.38	14.50	93.50
Departamento 401	47.90	0.0739	14.78	8.79	56.69
Departamento 402	79.00	0.1219	24.38	14.50	93.50
Suite 501	68.88	0.1063	21.25	12.64	31.80
Terraza suite 501	61.00	0.0941	18.83	11.20	72.29
TOTAL GENERAL =	648.05	1.0000	200.00	118.98	767.93

EL INGENIERO DE ARQUITECTURA
 [Firma]
 REVISADO
 Fecha: Agosto 28/97

EL INGENIERO DE ARQUITECTURA
 [Firma]
 PH 4222-3440
 Agosto 1997
 [Firma]



los servicios generales. Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad 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 produjeran 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 y en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del edificio.



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 departamentos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuando 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 departamento a fin de que actúe en caso de incendio, accidente, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
- g) Introducir cláusula especial en los contratos de arrendamiento, limitación de domicilio, comodato, anticomienso o enfiteusis, 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 alícuotas. 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 los departamentos 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 plástico herméticamente cerradas.

Art. 12.- TABLA DE ALÍCUOTAS.- La alícuota de personas y de grupo que integran el grupo, valorado sus bienes exclusivos, para cada copropietario respecto de los bienes comunes de

edificio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada local representa porcentualmente con relación al edificio.

Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervenientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de 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	1,93
ESTACIONAMIENTO 2	1,93
ESTACIONAMIENTO 3	1,93
ESTACIONAMIENTO 4	1,93
ESTACIONAMIENTO 5	1,93
ESTACIONAMIENTO 6	2,04
SUITE 101	7,65
PATIO SUITE 101	1,68
DEPARTAMENTO 201	7,39
DEPARTAMENTO 202	12,19
DEPARTAMENTO 301	7,39
DEPARTAMENTO 302	12,19
DEPARTAMENTO 401	7,39
DEPARTAMENTO 402	12,19
SUITE 501	10,63
TERRAZA SUITE 501	9,41
	<u>100.00</u>

CAPITULO 5

DE LAS PROHIBICIONES

Art. 13.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del edificio:

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.
- 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 departamento 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.



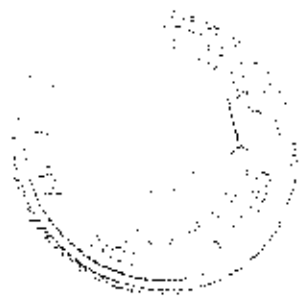
CAPITULO 6 DE LAS SANCIONES

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 infrinjeren 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 suspensión. Dicha impugnación sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere al copropietario sino 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 concurren a la asamblea o voten en contra.

Art. 19.- La asamblea estará presidida por el director, y a falta de éste, por el primer voto 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 de 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 procedieren 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 cinco 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 llevará 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 en la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectúe con cualquier que fuere el número de copropietarios que asistieren.

No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden de día establecido para la primera.

Art. 22.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todo 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 los edificios del edificio.

Si no hubiere quórum a la hora fijada para que se celebre la asamblea, ésta podrá celebrarse a partir de y tomar resoluciones válidas. Una hora después se celebrará una segunda sesión, en la que sea el número de copropietarios asistentes o concurrentes de cualquier

alcuotas 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.

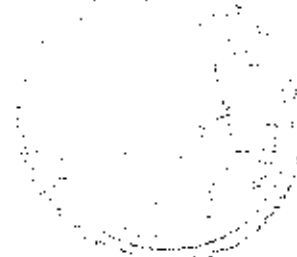
Art. 27.- VOTACIONES.- Las decisiones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 51%, salvo los casos en que la ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes. Cada propietario tendrá derecho al voto en proporción a su alícuota.

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 sumarán 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.
- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo establecido en el Art. 28. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.





- f) Imponer multas extraordinarias cuando haya necesidad para la buena conservación, 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 departamento.
- h) Aprobado y/o modificar el presupuesto anual que presenta el Administrador.
- i) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera expresa, cuando éste termine su periodo.
- j) Sancionar a los copropietarios que infrinjeren 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) Revisar 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.

Los actos de las asambleas generales serán redactados y aprobados 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 5

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO

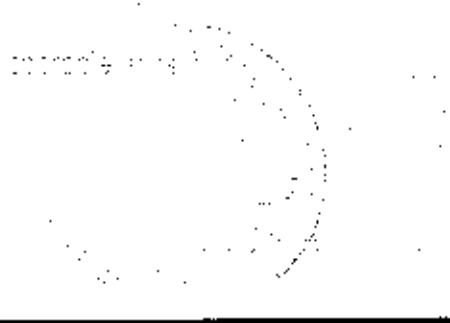
Art. 31.- DEL DIRECTORIO.- El directorio estará integrado por el director, dos vocales principales y sus respectivos suplentes y por el administrador quien hará las funciones de secretario en caso de voto.

Art. 32.- Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios, contarán 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 faltaren un vocal principal o los dos a su vez, serán convocados los respectivos suplentes.

Art. 34.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.

- a) Representar con el Administrador del edificio la representación legal, judicial y extrajudicial de la comunidad en todo cuando se relacione al régimen de Propiedad Horizontal de este edificio.
- b) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de propietarios y de



- c) Asumir provisionalmente las funciones de 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 período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por períodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del edificio, pero sí 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 "FLORENCIA", 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 señala, 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 moratorios 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, juntamente 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 comunes a su cargo.
- 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 mejora 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, y 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 FLORENOIA, 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 entregarse manifiestamente 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, arrendatarios 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 prontitud, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- s) Supervisar estrictamente al personal de mantenimiento, guardia y demás trabajadores del edificio.
- t) Construir y supervisar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- u) Cuidar y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea en general.
- v) Cuidar 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) Cuidar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas.
- y) Ejecutar los demás labores 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 espacio de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por periodos iguales. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como 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 cumplimiento y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del edificio.

CAPITULO 9

DISPOSICIONES GENERALES

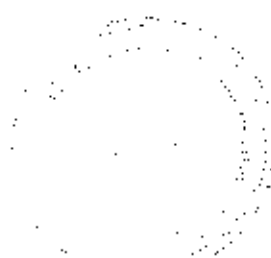
Art. 40.- DEL FONDO COMÚN DE RESERVA.- Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el Art. 31 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinará a gastos comunes urgentes 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 adoptada por más del 50% de los asistentes.

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
De acuerdo con la facultad prevista en el artículo 3
Artículo 13 de la Ley Notarial, doy fe que las COPIAS que
integran en 4. folios rectos, reversos y reversos son
iguales a los documentos presentados ante mí.

Manta, 19

[Firma]
Ab. María Inés Guzmán Montoya
NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA



CIUDADANIA 130346650-0
 CEVALLOS PARRAGA MARIA YOLANDA
 MANABI/PORTOVIEJO/ABDON CALDERON
 07 DICIEMBRE 1960
 002- 0343 00809 P
 MANABI/ PORTOVIEJO
 PORTOVIEJO 1960

Yolanda de los Angeles



ECUATORIANA***** E334313222
 CASADO JAIME ARTURO RODRIGUEZ C
 SECUNDARIA EMPLEADO
 CARLOS CEVALLOS
 BEYAVE PARRAGA
 MANTA 09/23/2006
 09/03/2018

0516752



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL Electoral
 001
 001 - 0233 1303466500
 NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
 CEVALLOS PARRAGA MARIA YOLANDA

MANABI	CIRCUNSCRIPCION	1
PROVINCIA	MANTA	3
CANTON	PARROQUIA	ZONA

Yolanda de los Angeles
 1. PRESIDENTA DE LA JUNTA

Yolanda de los Angeles
 1303466500

NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA
 Se declara en esta fe pública que el ciudadano Jaime Arturo Rodriguez C. es el titular de la Cédula de Identidad N° 1303466500, la que se encuentra inscrita en el Registro Nacional de Identidad y Estado Civil (RENEC) y que el mismo es el titular de la Cédula de Identidad N° 1303466500, la que se encuentra inscrita en el Registro Nacional de Identidad y Estado Civil (RENEC) y que el mismo es el titular de la Cédula de Identidad N° 1303466500, la que se encuentra inscrita en el Registro Nacional de Identidad y Estado Civil (RENEC).

Yolanda de los Angeles
 1303466500

March 8
 Mr. Martin Lee
 1000 1st St. N.E.
 Washington, D.C.

Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA de la escritura pública de COMPRAVENTA que otorgan los cónyuges señor JAIME ARTURO RODRÍGUEZ CASTILLO y señora MARÍA YOLANDA CEVALLOS PARRAGA a favor del señor BERNARDO JOSÉ OLEAS OLEA.- Firmada y sellada en Manta, a los dieciséis días del mes de Octubre del año dos mil catorce.-


Ab. Martha Inés Cevallos Montoya
NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA