



Sello

1001817002 P

003



05/05/14

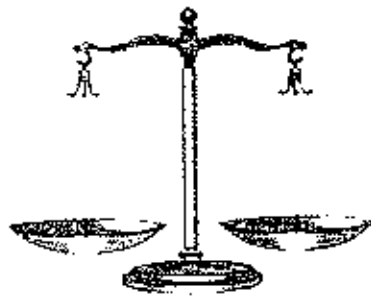
[Handwritten signature]

ESCRITURA

Autorizada por la
Abogada

Patricia Mendoza Briones

NOTARIA PÚBLICA SEGUNDA
DEL CANTÓN MANTA



ESCRITURA

DE: COMPRAVENTA.-

OTORGADA POR: EL SEÑOR BALDOMERO ENRIQUE INTRIAGO MOREIRA.-

FAVOR DE: LA SEÑORA MARIA ALEJANDRA VERA BAQUE.-

Nº 2014.13.08.02.P.02367

COPIA: PRIMERA CUANTIA: \$ 22.523,10

MANTA: 16 DE ABRIL DEL 2014

COPIA



NÚMERO: 2014.13.08.02.902367 6/3/19

COMPRVENTA DE LOS LOCALES PB- DOS Y PB-TRES, DEL EDIFICIO EN PROPIEDAD HORIZONTAL DENOMINADO FERRUZAM UNO, QUE ESTA UBICADO EN EL BARRIO UMIÑA DE LA PARROQUIA Y CANTÓN MANTA, OTORGADA POR EL SEÑOR BALDOMERO ENRIQUE INTRIAGO MOREIRA POR SUS PROPIOS DERECHOS Y COMO MANDATARIO DE SU CÓNYUGE SEÑORA GRIMANESA MARIANA GONZÁLEZ ALAVA A FAVOR DE LA SEÑORA MARÍA ALEJANDRA VERA BAQUE.

CUANTÍA: USD \$ 22.523,10

En la Ciudad de Manta, cabecera del Cantón del mismo Nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día miércoles dieciséis de Abril del año dos mil catorce, ante mí, ABOGADA PATRICIA MENDOZA BRIONES, NOTARIA PÚBLICA SEGUNDA DEL CANTÓN MANTA, comparecen: Por una parte, el señor BALDOMERO ENRIQUE INTRIAGO MOREIRA, quien declara ser de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado, de ocupación agricultor, residente en esta ciudad de Manta, portador de su cédula de ciudadanía número: uno tres cero uno tres cinco siete siete cuatro guión tres, por sus propios derechos y además en calidad de

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notario Pública Segunda
Manta - Ecuador

Mandatario-Apoderado General de su cónyuge señora GRIMANESA MARIANA GONZÁLEZ ALAVA, tal como lo justifica con el Poder General otorgado ante el Notario Tercero del Cantón Manta, Abogado Raúl González Meigar, de fecha dieciséis de Junio del dos mil tres; el cual se encuentra en plena vigencia conforme consta de la copia fotostática que se agrega al protocolo como documento habilitante para que sea incorporado en la copias que se confieran; parte que en adelante se denominará simplemente como "La Parte Vendedora"; y por otra parte, la señora MARÍA ALEJANDRA VERA BAQUE, quien declara ser de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil Viuda, de ocupación estudiante, residente en esta ciudad de Manta, portadora de su cédula de ciudadanía número: uno tres cero siete dos cero dos seis ocho guión siete; por sus propios derechos, parte que en adelante se denominará simplemente como "La Compradora".- Los comparecientes son mayores de edad e idóneos, sin parentesco entre las partes, legalmente capaces para contratar y obligarse, a quienes de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación cuyas copias fotostáticas se adjuntan a



este instrumento público.- Dichos otorgantes con amplia libertad y pleno conocimiento en los efectos y resultados de esta escritura de Compraventa, la cual proceden a celebrarla de una manera libre y espontánea, me entregan una minuta para que sea elevada a Escritura Pública, cuyo texto es el que sigue: SEÑORA NOTARIA: Sirvase insertar en el Protocolo de Escrituras Públicas de la Notaría a su cargo, una de Compraventa de los locales PB-DOS y PB-TRES, del Edificio FERRUZAM UNO, ubicado en el Barrio Unifa, de esta ciudad de Manta, que se contiene de las siguientes cláusulas: PRIMERA: COMPARECIENTES.- Comparecen a la celebración, otorgamiento y suscripción de la presente Escritura, por una parte, el señor BALDOMERO ENRIQUE INTRIAGO MOREIRA, por sus propios derechos y además por los que representa en calidad de Mandatario-Apoderado General de su cónyuge señora GRIMANESA MARIANA GONZÁLEZ ALAVA, como lo justifica con la copia del Poder General otorgado ante el Abogado Raúl González Melgar, Notario Tercero del Cantón Manta, de fecha dieciséis de Junio del dos mil tres, que se agrega al protocolo como documento habilitante; parte que en adelante se denominará

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

simplemente como "Los Vendedores o Parte Vendedora"; y, por otra parte la señora MARÍA ALEJANDRA VERA BAQUE, por sus propios derechos, parte que en adelante se denominará simplemente como "La Compradora".- Los comparecientes tienen amplia capacidad civil y suficiente cual en derecho se requiere para la legal intervención en esta clase de actos o contratos.- SEGUNDA: ANTECEDENTES.- a) El señor Baldomero Enrique Intriago Moreira declara que dentro de la sociedad conyugal que tiene formada con su cónyuge señora Grimanesa Mariana González Álava, adquirió por compra a los cónyuges señor Jorge Orley Zambrano Cedeño y señora Ana María Suárez López de Zambrano; entre otros bienes los Locales PB-DOS y PB-TRES del Edificio en Propiedad Horizontal denominado Ferruzam Uno, el mismo que está ubicado en el Barrio Umiña de la Parroquia y Cantón Manta, mediante Escritura Pública de compraventa celebrada ante el Notario Cuarto del Cantón Manta, de fecha dieciséis de Junio de mil - novecientos noventa y tres e inscrita en el Registro de la Propiedad de este mismo Cantón, el veintinueve de junio de mil novecientos noventa y tres, bajo el número mil ciento ochenta y nueve y



anotada en el repertorio general con el número dos mil
doscientos ochenta y seis, con las medidas y linderos
constantes en dicho título adquisitivo de dominio.-b)
Posteriormente dicha escritura Pública de compraventa fue
objeto de Aclaración, mediante escritura otorgada ante la
Notaría Primera del Cantón Manta de fecha treinta de
agosto del dos mil trece e inscrita en el Registro de la
Propiedad del mismo Cantón Manta con fecha dos de Octubre
del dos mil trece con el número tres mil diez y anotada en
el repertorio general con el número siete mil sesenta y
dos en la misma fecha, aclaración realizada por cuanto en
la escritura adquisitiva de dominio antes señalada no se
había determinado la conformación de los locales ni
tampoco se había determinado el área de alícuotas que les
corresponde a cada local adquirido, por lo que, una vez
realizada la aclaración los locales adquiridos tienen las
siguientes medidas y linderos: LOCAL PB-DOS que está
identificado con la clave catastral número: uno guión cero
ocho guión dieciocho guión diecisiete guión cero cero dos
y tiene las siguientes medidas y linderos: Local ubicado
en la Planta baja, compuesto del área de local propio

2
Aug. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta Ecuador

1021314002

dicha y un servicio higiénico; los linderos y medidas de este local son como siguen: Por arriba, con el departamento ciento dos; Por Abajo, con terreno del edificio; Por el Norte, partiendo del vértice N.E. hacia el Oeste, en línea recta de un metro, luego gira en dirección S.O. en línea recta de un metro diez centímetros y por último gira en dirección Oeste, en línea recta de un metro limitando en todas estas extensiones con área común correspondiente al retiro frontal del edificio; Por el Sur, en cuatro metros treinta centímetros limitando con área común de circulación vehicular; Por el Este, partiendo del vértice S.E. hacia el Norte, en línea recta de tres metros cuarenta centímetros limitando con el servicio higiénico del local PB-Tres, luego gira hacia el Oeste en línea recta de un metro treinta y cinco centímetros, luego gira en dirección Norte, en línea recta de cinco metros limitando con área común del piso; Por el Oeste, en siete metros sesenta y cinco centímetros limitando con el local PB-Tres.- Correspondiéndole a dicho Local un área neta de veintiocho metros cuadrados cuarenta y ocho decímetros cuadrados (28.48m²), una alícuota de Dos



enteros punto tres mil setenta y dos diezmilésimas por ciento (2.3072 %), Área de terreno de nueve metros cuadrados veintitrés decímetros cuadrados (9.23m2) y un área común de Dos punto once metros cuadrados (2.11m2).- LOCAL PB-TRES.- que esté identificado con la clave catastral número: uno guión cero ocho guión dieciocho guión diecisiete guión cero cero tres, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos: Local ubicado en la planta baja, compuesto del Área del local propiamente dicha y un servicio higiénico, ubicado fuera del área del local: Los linderos y medidas de este local son como siguen: Por arriba, con el departamento ciento dos; Por Abajo, con terreno del edificio; Por el Norte, partiendo del vértice N.E. hacia el Oeste, en un metro diez centímetros luego gira en dirección N.O. en línea recta de un metro diez centímetros y por último gira en dirección Oeste, en línea recta de un metro quince centímetros limitando con área común correspondiente a retiro frontal del edificio; Por el Sur, en dos metros ochenta centímetros limitando con área común de circulación vehicular; Por el Este, en siete metros sesenta y cinco

1571211003

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

centímetros limitando con el local PB-Dos; Por el Oeste, partiendo del vértice N.O. hacia el Sur, en línea recta de un metro cero cinco centímetros, luego gira hacia el Este en cero coma doce metros; y por último gira hacia el sur en línea recta de siete metros treinta centímetros limitando con área común de circulación vehicular. Además le pertenece un área de baño, ubicada fuera de los límites del local, el mismo que presenta los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, en un metro cuarenta centímetros limitando con área común de ingreso al edificio; Por el Sur, en un metro cuarenta centímetros limitando con área de circulación vehicular; Por el Este, en tres metros cuarenta centímetros limitando con baño del local PB-Uno, Por el Oeste, en tres metros cuarenta centímetros limitando con baño del local PB-Dos.- Correspondiéndole a dicho Local un Área neta de veintisiete metros cuadrados cuarenta decímetros cuadrados (27.40m²), una alícuota de Dos enteros punto dos mil ciento noventa y siete diezmilésimas por ciento (2.2197 %), un área de terreno de ocho metros cuadrados ochenta y ocho decímetros cuadrados (8.88m²) y un área común de Dos punto cero tres metros



cuadrados (2.03 m²), compra de los locales que se realizó como cuerpo ciertos.- c) El Edificio Ferruzam Uno y del que forman partes los locales PB-DOS y PB-TRES de propiedad de los Vendedores, fue constituido en Propiedad Horizontal por sus anteriores propietarios los cónyuges señores Jorge Orley Zambrano Cedeño y señora Ana María Suárez López, mediante escritura Pública autorizada ante el Notario Segundo del Cantón Manta de fecha veinticinco de febrero de mil novecientos noventa y tres e inscrita en el Registro de la Propiedad de este mismo Cantón el cinco de marzo del mismo año de su constitución bajo el número dos y anotada en el Repertorio General con el número Ochocientos sesenta y siete, escritura en la que constan detallados sus alícuotas correspondientes, áreas netas y su respectivo Reglamento Interno de Copropietarios.- d) A su vez el terreno sobre el que se levanta el edificio en Propiedad Horizontal denominado Ferruzam Uno, fue adquirido por el señor Jorge Orley Zambrano Cedeño por compra a los cónyuges señor Rafael Pascualino Colatarco y señora Olga Teodora Zambrano Cuadros, mediante escritura de compraventa realizada ante el Notario Cuarto del Cantón

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

Manta de fecha veintitrés de abril de mil novecientos noventa y uno e inscrita en el Registro de la Propiedad el día diecisiete de mayo de mil novecientos noventa y uno.-

TERCERA: COMPRAVENTA Y TRANSFERENCIA.- Con los antecedentes señalados el Vendedor señor **BALDOMERO ENRIQUE INTRIAGO MOREIRA**, por sus propios derechos y por los que representa en calidad de mandatario- apoderado general de su cónyuge señora **GRIMANESA MARIANA GONZÁLEZ ALAVA**, expresa que hoy tiene a bien dar en venta real y enajenación perpetua a favor de la Compradora señora **MARÍA ALEJANDRA VERA BAQUE**, por sus propios derechos, quien compra para sí bajo el régimen de Propiedad Horizontal, los locales PB-DOS y PB-TRES del Edificio denominado Ferruzam Uno, conjuntamente con sus Alícuotas y bienes de uso común correspondientes a cada bien inmueble ubicados en el Barrio Umiña de la Parroquia y Cantón Manta y que fueron adquiridos por los vendedores, mediante la escritura citada en la cláusula segunda de esta minuta; y que se describen a continuación: LOCAL PB-DOS, que está identificado con la clave catastral número: uno guión cero ocho guión dieciocho guión diecisiete guión cero cero dos

1081817002



y tiene las siguientes medidas y linderos: Local ubicado en la Planta baja, compuesto del área de local propiamente dicha y un servicio higiénico; los linderos y medidas de este local son como siguen: Por arriba, con el departamento ciento dos; Por Abajo, con terreno del edificio; Por el Norte, partiendo del vértice N.E. hacia el Oeste, en línea recta de un metro, luego gira en dirección S.O. en línea recta de un metro diez centímetros y por último gira en dirección Oeste, en línea recta de un metro limitando en todas estas extensiones con área común correspondiente al retiro frontal del edificio; Por el Sur, en cuatro metros treinta centímetros limitando con área común de circulación vehicular; Por el Este, partiendo del vértice S.E. hacia el Norte, en línea recta de tres metros cuarenta centímetros limitando con el servicio higiénico del local PB-Tres, luego gira hacia el Oeste en línea recta de un metro treinta y cinco centímetros, luego gira en dirección Norte, en línea recta de cinco metros limitando con área común del piso; Por el Oeste, en siete metros sesenta y cinco centímetros limitando con el local PB-Tres.- Correspondiéndole a dicho

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

Local un área neta de veintiocho metros cuadrados cuarenta y ocho decímetros cuadrados (28.48m²), una alícuota de Dos enteros punto tres mil setenta y dos diezmilésimas por ciento (2.3072 %), Área de terreno de nueve metros cuadrados veintitrés decímetros cuadrados (9.23m²) y un área común de Dos punto once metros cuadrados (2.11m²).-

108817003
LOCAL PB-TRES - que está identificado con la clave catastral número: uno guión cero ocho guión dieciocho guión diecisiete guión cero.cero tres, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos: Local ubicado en la planta baja, compuesto del Área del local propiamente dicha y un servicio higiénico, ubicado fuera del área del local: Los linderos y medidas de este local son como siguen: **Por arriba**, con el departamento ciento dos; **Por Abajo**, con terreno del edificio; **Por el Norte**, partiendo del vértice N.E. hacia el Oeste, en un metro diez centímetros luego gira en dirección N.O. en línea recta de un metro diez centímetros y por último gira en dirección Oeste, en línea recta de un metro quince centímetros limitando con área común correspondiente a retiro frontal del edificio; **Por el Sur**, en dos metros ochenta



centímetros limitando con área común de circulación vehicular; Por el Este, en siete metros sesenta y cinco centímetros limitando con el local PB-Dos; Por el Oeste, partiendo del vértice N.O. hacia el Sur, en línea recta de un metro con cinco centímetros, luego gira hacia el Este en cero con doce metros; y por último gira hacia el Sur en línea recta de siete metros treinta centímetros limitando con área común de circulación vehicular. Además le pertenece un área de baño, ubicada fuera de los límites del local, el mismo que presenta los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, en un metro cuarenta centímetros limitando con área común de ingreso al edificio; Por el Sur, en un metro cuarenta centímetros limitando con área de circulación vehicular; Por el Este, en tres metros cuarenta centímetros limitando con baño del local PB-Uno, Por el Oeste, en tres metros cuarenta centímetros limitando con baño del local PB-Dos.- Correspondiéndole a dicho Local un Área neta de veintisiete metros cuadrados cuarenta decímetros cuadrados (27.40m²), una alicuota de Dos enteros punto dos mil ciento noventa y siete diezmilésimas por ciento (2.2197 %), un área de terreno de


Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

ocho metros cuadrados ochenta y ocho decímetros cuadrados (8.88m2) y un área común de Dos punto cero tres metros cuadrados (2.03 m2), debiendo entenderse que esas áreas deben estar comprendidas dentro de los mencionados linderos, no obstante de determinarse sus mensuras, la venta se la realiza como cuerpo cierto, bajo los linderos ya determinados, cualquiera que sea su cabida.- Por lo tanto, los Vendedores transfieren a la compradora el derecho de dominio, uso, goce y posesión en los locales (bienes) antes descritos, comprendiéndose en esta venta todos los derechos reales que como bienes propios de los enajenantes les corresponda o pudiera corresponderles, sin reservarse derecho o cosa alguna en los bienes inmuebles materia de este Contrato de compraventa; en consecuencia en la presente venta quedará comprendido todo cuanto se encuentre bajo los linderos y mensuras declaradas. CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.- Las partes VENDEDORA Y COMPRADORA, de mutuo acuerdo fijan como justo precio del Locales PB-DOS y PB-Tres, materia de venta la suma de Veintidós mil quinientos veintitrés dólares diez centavos de dólar de los Estados Unidos de América (\$



22.523.10), que es el valor fijado por el Departamento de Avalúos y Catastro Municipal y que la parte vendedora declara tenerlos recibidos con anterioridad de manos de la Compradora. Por lo que la parte vendedora declara que no tiene nada que reclamar a la compradora por este concepto en lo posterior.- QUINTA: SANEAMIENTO.- El señor BALDOMERO ENRIQUE INTRIAGO MOREIRA por sus propios derechos y por los que representa en calidad de Mandatario de su cónyuge señora GRIMANESA MARIANA GONZÁLEZ ALAVA, declara que los bienes inmuebles materia del presente Contrato, se hallan libres de todo gravamen, limitación de dominio, embargo, secuestro, prohibición de enajenar, gravar o servidumbre, acción petitoria o posesoria, condición o modo y se obliga y obligando a su mandante no obstante al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley. SEXTA: DECLARACIÓN.- La Compradora señora MARÍA ALEJANDRA VERA BAQUE, manifiesta que en virtud de la compra realizada de los locales PB-DOS y PB-TRES ubicados en el Edificio denominado Ferruzan Uno, mediante esta escritura comprenden el área del terreno, las construcciones, el área comunal, y en general a todos aquellos bienes

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

considerados comunes por la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal, y los que de manera especial constan detallados en el Reglamento Interno de Copropiedad del Edificio que se encuentra Protocolizado en la Notaría Segunda del Cantón Manta e incorporado en la Escritura de Constitución de Propiedad Horizontal del Edificio Ferruzam Uno de fecha veinticinco de Febrero de mil novecientos noventa y tres e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, el cinco de marzo de mil novecientos noventa y tres, con el número dos y anotada en el repertorio General con el número ochocientos sesenta y siete, y que la Compradora declara conocer y se obliga a respetar y cumplir. Por lo que de manera expresa se somete a las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento y al Reglamento Interno de Copropiedad.-

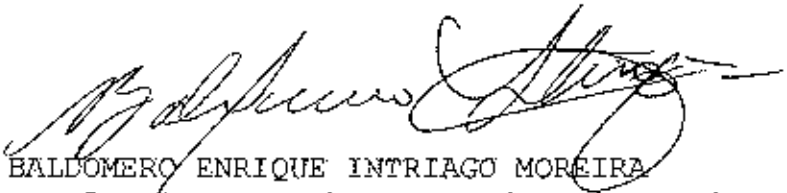
SÉPTIMA: ACEPTACION.- Los comparecientes libres y voluntariamente aceptan y se ratifican en el contenido del presente contrato en todas sus partes por estar en seguridad de sus respectivos intereses. **OCTAVA: GASTOS.-** Todos los gastos que genere el otorgamiento de la presente Escritura de Compraventa, tales como impuestos de



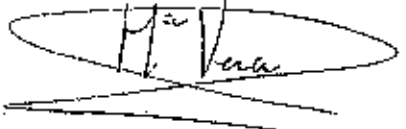
Alcabalas, tasas, derechos Notariales y de Registro serán de cuenta de la Parte Compradora a excepción del impuesto a las Utilidades que en caso de haberlo será de cuenta de la parte Vendedora.- **NOVENA: AUTORIZACIÓN.**- La Parte Vendedora autorizan a la Compradora o a quien haga sus veces, para que solicite la inscripción de esta escritura en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta.- **DÉCIMA: DOCUMENTOS HABILITANTES.**- Serán parte integrante de esta escritura como documentos habilitantes los siguientes: Copia de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio Ferruzam Uno, conferida por el Señor Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Manta de fecha dieciséis de Febrero de mil novecientos noventa y tres, Certificado de Expenses, y demás documentos habilitantes. **LA DE ESTILO:** Usted señora Notaria, sírvase incorporar las demás cláusulas de estilo que sean necesarias para la perfecta validez de este instrumento como es el deseo de los contratantes.- Minuta firmada por el Abogado Freddy Marcelo Chávez Pachay, matrícula del Foro de Abogados número: trece quión dos mil doce quión veintiséis.- Hasta aquí la minuta que los otorgantes se afirman y ratifican

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

en el contenido íntegro de la minuta inserta.- Minuta y documentos habilitantes que quedan elevados a escritura pública con todo el valor legal.- Leída esta escritura a los otorgantes por mí la Notaria de principio a fin, en alta y clara voz, la aprueban y firman conmigo la Notaria en unidad de acto, quedando incorporada en el protocolo de esta Notaria, de todo cuanto doy fe.- *Q*


SR. BALDOMERO ENRIQUE INTRIAGO MOREIRA
Por sus Propios Derechos y Mandatario Apoderado-General de su cónyuge SRA. GRIMANESA MARIANA GONZÁLEZ ALAVA
C.C. N° 130135774-3
Vendedor




SRA. MARÍA ALEJANDRA VERA BAQUE
C.C. N° 130720268-7
Compradora




LA NOTARIA



CERTIFICADO DE EXPENSAS

A petición verbal de parte interesada, **Certifico que:** Los locales PB-DOS y PB TRES de propiedad de los cónyuges señor **BALDOMERO ENRIQUE INTRIAGO MOREIRA** y **GRIMANESA MARIANA GONZÁLEZ ALAVA**, ubicados en el Edificio en Propiedad Horizontal denominado Ferruzam Uno, del Barrio Umiña de la Parroquia y Cantón Manta, se encuentran al día en el Pago de las Expensas hasta la presente fecha.

Es todo cuanto puedo certificar en honor a la verdad.

El Interesado puede hacer uso del presente certificado para lo que fuere conveniente.

Manta, Abril 10 de 2014

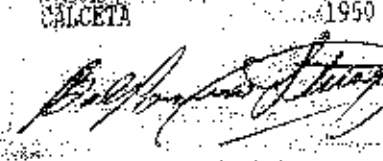
Atentamente

Glenda Baque

Sra. **GLENDA ARACELY BAQUE MIELES**
C.C. N° 130260990-2
Administradora
Edificio Ferruzam Uno

Abg. Patricia Mendosa Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

CIUDADANIA 130135774-3
 INTRIAGO MOREIRA BALDOMERO ENRIQUE
 MANABI/BOLIVAR/CAJCETA
 01 JULIO 1950
 001- 0101 30502 M
 MANABI/ BOLIVAR
 CAJCETA 1950





EQUATORIANA*****
 CASAGO GRIMANEZA MARIANA GONZALEZ A
 SECUNDARIA AGRICULTOR
 COLON INTRIAGO
 ESPERANZA MOREIRA
 BOLIVAR 25/02/2003
 25/02/2015
 GEN 0177276



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL CNE
 CERTIFICADO DE VOTACIÓN
 ELECCIONES SECCIONALES 2014
 002 1301357743
 002 - 0280 CÉDULA
 NÚMERO DE CERTIFICADO
 INTRIAGO MOREIRA BALDOMERO
 ENRIQUE
 MANABI CIRCUNSCRIPCION 0
 BOLIVAR QUIROGA 0
 CANTÓN PARROQUIA 0 ZONA
 (1) PRESIDENTE DE LA JUNTA



Abg. Patricia Mendoza Delgado
 Notaria Pública Segunda
 Montalvo - Ecuador

NOTARIA TERCERA
DEL CANTON MANTA
PROVINCIA DE MANABI



Nº 803.-

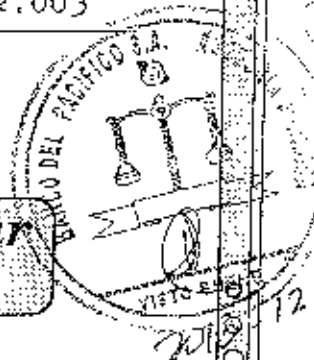
PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA DE PODER
GENERAL.-

OTORGANTES: LA SRA. GRIMANESA GONZALEZ ALAVA .-
A FAVOR DEL SR. BALDOMERO INTRIAGO MOREIRA.-

CUANTIA INDETERMINADA.- MANTA, Junio 16 del 2.003

NOTARIO:

Raúl Eduardo González Melgar
Abogado



Abg. Patricia Mendoza Friones
Notario Público Segundo
Manta, Manabí

NUMERO : (1001)

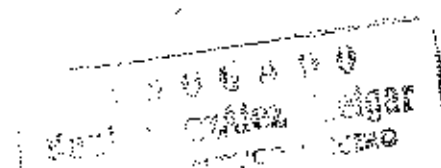
PODER GENERAL : OTORGA LA SEÑORA GRIMANESA MARIANA GONZALEZ ALAYA A FAVOR DEL SEÑOR BALDOMERO ENRIQUE INTRIAGO MOREIRA

CUANTIA : INDETERMINADA.-

En la ciudad de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día lunes dieciséis de Junio del año dos mil tres ; ante mi Abogado RAUL EDUARDO GONZALEZ MELGAR, NOTARIO PUBLICO TERCERO DEL CANTON MANTA, Comparecen, por una parte la señora GRIMANESA MARIANA GONZALEZ ALAYA, de estado civil casada ; por sus propios derechos y en calidad de "MANDANTE O PODERDANTE" ; y , por otra parte el señor BALDOMERO ENRIQUE INTRIAGO MOREIRA, de estado civil casado , por sus propios derechos y en calidad de "MANDATARIO O APODERADO".- Los comparecientes son mayores de edad, ecuatorianos; domiciliados en esta ciudad de Manta; hábiles y capaces para contratar y obligarse a quienes se conocen personalmente.- Doy fe.- Bien instruidos en el objeto y resultados de la presente escritura de PODER GENERAL, la cual proceden a celebrarla , se entregan una minuta para que la eleve a instrumento público, cuyo texto es el que sigue: SEÑOR NOTARIO: En el Registro de escrituras públicas a su cargo, sirvase insertar una de PODER GENERAL, contenida dentro de las siguientes cláusulas : PRIMERA: Intervienen, otorgan y suscriben ; por una parte la señora GRIMANESA MARIANA GONZALEZ ALAYA , por sus propios derechos y en calidad de "MANDANTE O PODERDANTE" ; y , por otra parte el señor BALDOMERO ENRIQUE INTRIAGO MOREIRA, por sus propios derechos y en calidad de



Abg. Patricia Mendoza Ertanes
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador



"MANDATARIO O APODERADO".- SEGUNDA: PODER GENERAL: El Mandante tiene a bien otorgar PODER GENERAL, a favor de la MANDATARIA, para que en su nombre y Representación intervenga en los siguientes actos y contratos: A) Administración de todos los bienes de su propiedad de cualquier naturaleza que fueren; b) Celebre toda clase de contratos civiles y mercantiles; c) Para que compre y venda bienes muebles e inmuebles adquiridos dentro de la sociedad conyugal; incluidos derechos y acciones hereditarios sobre toda clase de bienes, sean muebles o inmuebles; d) Para que celebre todo tipo de contrato sobre acciones o participaciones en compañías mercantiles, pudiendo pactar libremente precio y estipular las demás condiciones que estimare conveniente; e) Para que ejerza actos de comercio, constituya compañías, los represente en todo lo que fuere menester, en Juntas Ordinarias o Extraordinarias, suscriba actas, especialmente de las compañías de la que formare parte, para que retire dividendos, réditos, beneficios o utilidades, de cualquier orden, que devesgan de acciones o participaciones mercantiles, en cualquier Compañía, de la que fuere accionista o socio, sobre las acciones o participaciones sobre las que tuviere derechos y acciones hereditarias; f) Para que suscriba la pertinente demanda de levantamiento de Patrimonio Familiar y realice los demás trámites judiciales y extrajudiciales competentes; g) Para que suscriba las correspondientes escrituras públicas y reciba los precios pactados; h) Para que cobre toda clase de créditos; i) Para que haga permutas; j)

Para que acepte o constituya litigaciones judiciales; k) Para que acepte o constituya toda clase de prenda o gravamen; l) Para que celebre contratos de arrendamiento como arrendador, arrendatario o subarrendatario; m) Para que solicite desahucios, requerimientos y reconvencciones; n) Para que celebre contratos de mutuo o depósito; ñ) Para que otorgue recibos, finiquitos y cancelaciones; o) Para que constituya y acepte toda clase de obligaciones; p) Para que acepte herencias, legados y donaciones con beneficio de inventario; q) Para que comparezca ante cualquier Institución sea esta Pública o Privada; r) Para que pueda también abrir cuentas corrientes y/o de ahorros a su nombre, girar sobre ellas, sacar fondos, depositar y cancelarlas cuando a bien tenga; s) Para que comparezca ante cualquier Entidad Bancaria Nacional o Extranjera y retire valores o cheques en cualquier moneda que le corresponda; t) Para que actúe ante el Gobierno, Municipalidades, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y demás autoridades y oficinas públicas o privadas y realice cualquier reclamo o diligencia; u) Para que cobre las pensiones de Jubilación y demás beneficios y en igual forma tramite y cobre pensiones y liquidaciones pendientes o atrasadas; v) Cobre el Seguro de CESANTIA, PLANILLAS, PAGA LIQUIDACIONES O SU REVISIÓN y retire los cheques correspondientes; w) Cancele letras y/o documentos de créditos, renove obligaciones contraídas, estipule nuevas plazos o establezca nuevas condiciones de contrataciones

ABOGADO
Rodrigo González
NOTARIO PÚBLICO TERCERO
CANTÓN MANTA
15-01-2007

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notario Pública Segunda
Manta - Píquias

establecidas . En General, queda autorizado el Mandatario a realizar todas aquellas gestiones que tengan relación directa o indirecta con los bienes del Mandante, de tal forma que no sea la falta o insuficiencia de poder la excepción que impida el cabal cumplimiento de este mandato, con el más amplio poder de administrar y velar por sus intereses, quedando entendido que lleva implícita la facultad de pedir liquidaciones, impugnarlas; pudiendo delegar total o parcialmente el presente poder en persona de su confianza; nombrar procurador judicial, confiriéndole las facultades determinadas en el Artículo cuarenta y ocho del Código de Procedimiento Civil ; y , en fin realizar todas las gestiones que fuere menester para el cumplimiento del Mandato que se instituye por este instrumento, sin necesidad de exhibir ningún otro documento ni de cumplir con ningún otro requisito.- TERCERA: ACEPTACION: El Mandatario manifiesta que acepta el contenido de este instrumento por convenir a sus intereses y estar conforme a lo estipulado.- LA DE ESTILO: Usted señor Notario agregue las demás cláusulas de estilo para la legal validez de esta escritura pública de Poder General . (FIRMADO) Abogado SAMUEL DE MERA DELGADO, Matrícula Número: Quinientos setenta y cuatro.- Colegio de Abogados de Manabí . Hasta aquí la minuta que los otorgantes la ratifican , la misma que queda elevada a escritura pública con todo el valor legal. Se cumplieron los preceptos legales de acuerdo con la Ley.- Y, leída esta escritura a la otorgante por mi el otario en alta y clara voz de principio a fin ; aquella se

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CENSALIZACIÓN

CASADO CIUDADANIA No. 130135774-9
INTRIAGO MOREIRA BALDOMERO ENRIQUE
MARI/BOLIVAR/CALCETA
ABRIL 1950
001-005009502 M
MARI/BOLIVAR
CALCETA 1950



ECUATORIANA***** V3343V32
CASADO GRIMANEZA, MARIANA GONZALEZ
SECUNDARIA AGRICULTOR
COLON INTRIAGO
ESPERANZA MOREIRA
PORTOVIEJO 25/02/2003
25/02/2015
REN 0177276



CIUDADANIA 130162571-9
GONZALEZ ALAVA GRIMANEZA MARIANA
MARI/BOLIVAR/CALCETA
ABRIL 1951
001-005800369 F
MARI/BOLIVAR
CALCETA 1951



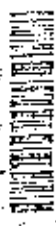
ECUATORIANA***** V2133V3142
CASADO BALDOMERO INTRIAGO
SECUNDARIA QUEBACER, DOMESTICOS
AGUSTIN GONZALEZ
AGUSTINA ALAVA
PORTOVIEJO 05/05/2003
05/05/2015
REN 0148238



REPÚBLICA DEL ECUADOR
TRIBUNAL SUPLENTE ELECTORAL
ELECCIONES 24 DE NOVIEMBRE DEL 2002

CERTIFICADO DE VOTACION

33-0033
11-0000
101625718
FEMEA
GONZALEZ ALAVA GRIMANEZA MARIANA
APELLIDOS Y NOMBRES
MARIANA GRIMANEZA
PROVINCIA BOLIVAR
CALCETA CANTON
PRESIDENTE DE LA JUNTA



A B U G A D O
Rafael González Ortega
NOTARIO PUBLICO TRACERO
CANTON MANTA
MANTA - MANABI - ECUADOR

Abg. Patricia Montalvo Briones
Notaria Publica Segundin
Manta Ecuador



ratifícase en su contenido y firma junto con la
unidad de este y por ser.

Grimanesa Santiago

GRIMANESA MARIANA GONZALEZ ALOYA

C.C.No. 130132571-9

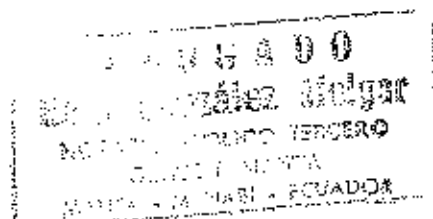
Fredemero Enrique Intriago Moreno

FREDEMERO ENRIQUE INTRIAGO MORENO

C.C.No. 130135774-3

Patricia Briones
EL NOTARIO

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA
PRIMERA COPIA QUE SELLO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE
MAYTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO.- EL NOTARIO.-



Patricia Briones
Abg. Patricia Briones Briones
Notaría Pública Segundo



DOY FE: Que revisado los archivos de esta Notaría a mi cargo la Escritura No. 803, de fecha 16 de Junio del año 2003 de PODER GENERAL, otorgado por la señora GRIMANESA GONZALEZ ALAVA A FAVOR DEL SENOR BALDOMERO INTRIAGO MOREIRA NO SE ENCUENTRA REVOCADO hasta la presente fecha, por lo tanto SE ENCUENTRA EN PLENA VIGENCIA. Manta, Junio 24 de 2010.- EL NOTARIO.-



Raúl González Melgarejo
NOTARIO TERCERO DE MANTA



DOY FE: Que revisado los archivos de esta Notaría a mi cargo la Escritura asignada con el No. 803, de fecha 16 de Junio del año 2003 de PODER GENERAL, otorgado por la señora GRIMANESA GONZALEZ ALAVA A FAVOR de BALDOMERO INTRIAGO MOREIRA, NO SE ENCUENTRA REVOCADO hasta la presente fecha, por lo tanto SIGUE EN PLENA VIGENCIA. Manta, Marzo 28 de 2011.- EL NOTARIO.-



Raúl González Melgarejo
NOTARIO TERCERO DE MANTA

Abg. Patricia Mendoza Prietas
Notaria Pública Segunda
Manta, Ecuador

DOY FE: Que revisado los archivos de esta Notaría a mi cargo la Escritura asignada con el No.803 de fecha 16 de Junio del año 2003 de PODER GENERAL otorgado por la señora GRIMANESA MARIANA GONZALEZ ALAVA A FAVOR DEL SEÑOR BALDOMERO ENRIQUE INTRIAGO MOREIRA NO SE ENCUENTRA REVOCADO hasta la presente fecha, por lo tanto **ESTA EN PLENA VIGENCIA**. Manta, Mayo 03 del 2012.- EL NOTARIO.-



Abg. Raúl González Melgarejo
NOTARIO TERCERO DE MANTA

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

DOY FE: Que revisado los archivos de esta Notaría a mi cargo la Escritura No. 803, de fecha 16 de Junio del año 2003, de PODER GENERAL, otorgado por la señora GRIMANESA MARIANA GONZALEZ ALAVA A FAVOR del señor BALDOMERO ENRIQUE INTRIAGO MOREIRA NO SE ENCUENTRA REVOCADO hasta la presente fecha, por lo tanto **ESTA EN PLENA VIGENCIA**.
Manta, 18 de Octubre del 2013.- EL NOTARIO.-



Abg. Raúl González Melgar
NOTARIO TERCERO DE MANTA

RAZÓN: Una vez revisada la escritura pública de PODER GENERAL que otorga la señora GRIMANESA MARIANA GONZÁLEZ ALAVA, a favor del señor BALDOMERO ENRIQUE INTRIAGO MOREIRA signado con el número 803 de fecha dieciséis de Junio del año dos mil tres, que se encuentra en el Protocolo de Escrituras de la Notaría Tercera del Cantón Manta, se desprende que no se ha tomado nota al margen de dicha matriz de ninguna escritura Revocatoria.- Manta, diez de abril de dos mil catorce.-

Ab. Martha Inés Garchozo Moncayo
NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA



DOY FE: Que el documento que antecede en número de 21 fojas es copia de la copia que se me fue presentada para su constatación.
Manta, 16 de Mayo del 2014.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11



36957



Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 36957:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: martes, 18 de septiembre de 2012
Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: 1081817002

LINDEROS REGISTRALES:

LOCAL PB-DOS, del edificio en Propiedad Horizontal denominado Ferruzam Uno, el mismo que está ubicado en el Barrio Umiña de la Parroquia y Cantón Manta. Local ubicado en la Planta baja compuesto del área de local propiamente dicha y un servicio higiénico: los linderos y medidas de este local son como siguen: POR ARRIBA: Con el departamento ciento dos; POR ABAJO: Con terreno del edificio. POR EL NORTE: Partiendo del vértice N. E. hacia el Oeste en línea recta de un metro, luego gira en dirección S. O. en línea recta de un metro diez centímetros y por último gira en dirección Oeste en línea recta de un metro limitando en todas estas extensiones con área común correspondiente al retiro frontal del edificio. POR EL SUR: En cuatro metros treinta centímetros limitando con área común de circulación vehicular. POR EL ESTE: Partiendo del vértice S.E. hacia el norte en línea recta de tres metros cuarenta centímetros limitando con el servicio higiénico del local PB- Tres, luego gira hacia el oeste en línea recta de un metro treinta y cinco centímetros, luego gira en dirección Norte en línea recta de cinco metros limitando con área común del piso. POR EL OESTE: En siete metros sesenta y cinco centímetros limitando con el local PB- Tres. Correspondiéndole a dicho Local Un área Neta de veintiocho metros cuadrados cuarenta y ocho decímetros cuadrados (28.48 m²), una Alícuota de Dos enteros punto tres mil setenta y dos diez milésimas por ciento (2.3072%). Área de terreno de nueve metros cuadrados veintitrés decímetros cuadrados (9.23 m²) y un área común de Dos punto once metros cuadrados (2.11 m²). 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	1 112 17/05/1991	4.287
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	2 05/03/1993	18
Compra Venta	Compraventa	1 139 29/06/1993	847
Compra Venta	Actuación	3 010 02/10/2013	50.850

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Certificación número 11 de la Ficha Registral 36957



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

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

Calidad	Cédula n R.U.C.	Nombre y/o Razón Social
Comprador	89-000000063494	Intriago Moreira Baldomero Enrique
Vendedor	89-000000063493	Suarez Lopez Ana Maria
Vendedor	13-02073950	Zambrano Cedeño Jorge Orley

Estado Civil	Domicilio
Casado	Manta
Casado	Manta
Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1112	17-may-1991	4287	4287

2. Aclaración

Inscrito el: miércoles, 02 de octubre de 2013.

Tomo: 147 Folio Inicial: 60.850 - Folio Final: 60.887

Número de Inscripción: 3.010 Número de Repertorio: 7.062

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 30 de agosto de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

n.- Observaciones:

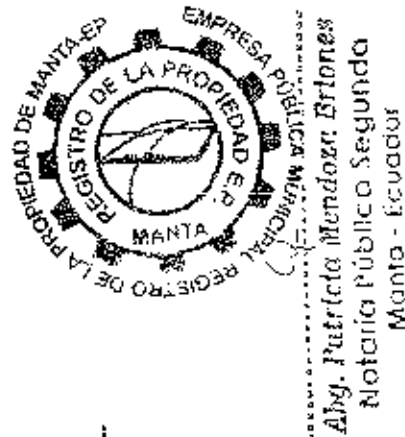
ACLARACION a la escritura de Compraventa número 733 de fecha 16 de Junio de 1993. Los Cónyuges Señores Ingeniero Jorge Orley Zambrano Cedeño y Señora Ana María Suárez López de Zambrano, en su calidad de anteriores propietarios y vendedores de los Locales PB- Dos y PB- Tres, tienen a bien Aclarar a favor del Comprador Señor Baldomero Enrique Intriago Moreira, mediante esta escritura, la composición de cada Local y las alcuotas que le corresponde a cada local vendido.

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

Calidad	Cédula n R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador Aclarado	89-000000063494	Intriago Moreira Baldomero Enrique	Casado	Manta
Vendedor Aclarante	13-05472795	Suarez Lopez Ana Maria	Casado	Manta
Vendedor Aclarante	13-02073950	Zambrano Cedeño Jorge Orley	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1189	29-jun-1993	847	850





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS



ESPECIE VALORADA

USD 1-25

Nº 0110018

No. Certificación: 1110018

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 4 de febrero de 2014

No. Electrónico: 19416

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: 1-08-18-17-002

Ubicado en: EDIF FERRUZAMPB-2

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 28,18 M2

Área Comunal: 2,1100 M2

Área Terreno: 9,2300 M2

Pertenece a:

Documento Identidad: Propietario

1301257743

BALDOMERO ENRIQUE INTRIAGO MOREIRA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 1384,50

CONSTRUCCIÓN: 10094,70

11479,20

Son: ONCE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE DÓLARES 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".

[Firma]
Miguel Ángel Sornoza

Director de Avalúos, Catastros y Registros

Abg. Patricia Mendoza Eriones
Notario Público Segundo
Manta Ecuador



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1.25

Nº 0062699

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en LOTAR Y CONSTRUCCION
perteneiente a BALDOMERO ENRIQUE INTRIAGO MOREIRA
ubicada en EDIF. FERRIZAM PS-2
cuyo AVAUO COMERCIAL PRESENTE COMPRAVENTA asciende a la cantidad
de \$11473.20 ONCE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE 20/100 DOLARES
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA.

JMOREIRA

Manta, 06 de FEBRERO del 20 2024

Ing. Erika Pazmiño

Director Financiero Municipal

Abg. Patricia Mendoza Pylones
Novato Pylones Segura
Manta - Ecuador

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	ÁREA	AVALUO	CONTRIBUCIÓN	TÍTULO
Una escritura pública de COMPRAVENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN LITIGADA en VENTA de la propiedad MANTA	1-08-10-17-000	0.23	11479.00	11321.71	11421988
VENDEDOR			ALCABALAS VENCIDAS		
C.C.I.R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR	
1307202743	WILFRADO MOREIRA BALDOMERO ENRIQUE	EDIF. FERRUZAM PB-2	Impuesto principal	11321.71	
ADQUIRIENTE			Impuesto de Solidaridad en Quilates	24.44	
C.C.I.R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR	11346.15	
1307202687	WEPA BAQUE MADYA ALEJANDRA	N/A	VALOR PAGADO	11321.71	
			SALDO	24.44	

EMISION: 26/01/2014 2:25 MARIA DEL CARMEN SANTANA

SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO

TESORERIA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

102

Dirección: Avenida 11
entre Calles 11 y 12
Teléfono: 2621777 - 2611747
Manta, Manabí

0041920

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CIRUC: INTRIAGO MOREIRA BALDOMERO
NOMBRES:
RAZÓN SOCIAL: EDIF. FERRUZAM PB-2
DIRECCIÓN:

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: SANCHEZ ALVARADO PAMELA
CAJA: 27/01/2014 12:58:02
FECHA DE PAGO:

ÁREA DE SELLO



VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
3.00		3.00
TOTAL A PAGAR		3.00

ÁREA: PASA: Correo, 27 de abril de 2014
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11



36958



Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 36958:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: martes, 18 de septiembre de 2012
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral/Rob/Ident. Predial: 1081817003

LINDEROS REGISTRALES:

LOCAL PB-TRES, del Edificio en Propiedad Horizontal denominado Ferruzam Uno, el mismo que está ubicado en el Barrio Umña de la Parroquia y Cantón Manta. Local Ubicado en la Planta baja, compuesto del Área del local propiamente dicha y un servicio higiénico, ubicado fuera del área del local los linderos y medidas de este local son como siguen: POR ARRIBA: Con el Departamento ciento dos. POR ABAJO: Con terreno del edificio. POR EL NORTE: Partiendo del vértice N. E. hacia el Oeste, en un metro diez centímetros, luego gira en dirección N. O. en línea recta de un metro diez centímetros y por último gira en dirección Oeste en línea recta de un metro quince centímetros limitando con área común correspondiente a retiro frontal del edificio. POR EL SUR: En dos metros ochenta centímetros limitando con área común de circulación vehicular. POR EL ESTE: En siete metros sesenta y cinco centímetros limitando con el local PB- Dos. POR EL OESTE: Partiendo del vértice N. O. hacia el sur, en línea recta de un metro cero cinco centímetros, luego gira hacia el Este en cero coma doce metros; y por último gira hacia el sur en línea recta de siete metros treinta centímetros limitando con área común de circulación vehicular. Además le pertenece un área de baño ubicada fuera de los límites del local, el mismo que presenta los siguientes linderos y medidas. POR EL NORTE: En un metro cuarenta centímetros limitando con área común de ingreso del edificio; POR EL SUR: En un metro cuarenta centímetros limitando con área común de circulación vehicular; POR EL ESTE: En tres metros cuarenta centímetros limitando con baño del local PB-Uno; POR EL OESTE: En tres metros cuarenta centímetros limitando con baño del local PB- Dos. Correspondiéndole a dicho Local Un Área Neta de veintisiete metros cuadrados cuarenta decímetros cuadrados (27.40 m²), una alícuota de Dos enteros puato dos mil ciento noventa y siete diez milésimas por ciento (2.2197 %), un Área de terreno de Ocho metros cuadrados ochenta y ocho decímetros cuadrados (8.88 m²) y un Área común

Abg. Patricia Mendoza Piñón
Notaria Pública Segundo
Manta - Ecuador



Certificación impresa por: Mays

Ficha Registral: 36958

Página: 1 de 4

de Dos punto cero tres metros cuadrados (2.03 m2). 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	1.112 17/05/1991	4.287
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	2 05/03/1993	18
Compra Venta	Compraventa	1.189 29/06/1993	847
Compra Venta	Aclaración	3.010 02/11/2013	60.850

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 3 Compraventa

Inscrito el: viernes, 17 de mayo de 1991

Tomo: 3 Folio Inicial: 4.287 - Folio Final: 4.287

Número de Inscripción: 1.112 Número de Repertorio: 2.032

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 23 de abril de 1991

Escritura/Juicio/Resolución:

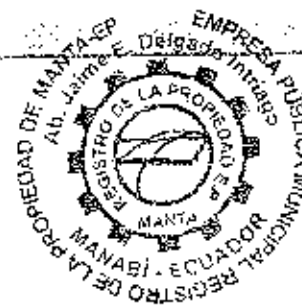
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Predio Ubicado en la Ciudad de Manta Lotización Umiña, signado con el lote Número TRECE, de la Manzana "L".

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-02073950	Zambrano Cedeño Jorge Orley	(Ninguno)	Manta
Vendedor	80-000000063495	Colamarco Rafael Pascualino	Casado	Manta
Vendedor	80-000000063496	Zambrano Cuadros Olga Teodora	Casado	Manta



2 / 1 Propiedad Horizontal

Inscrito el: viernes, 05 de marzo de 1993

Tomo: 1 Folio Inicial: 18 - Folio Final: 41

Número de Inscripción: 2 Número de Repertorio: 862

Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 25 de febrero de 1993

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución de Propiedad Horizontal del Edificio Ferruzam Uno, Ubicado en la calle veintisiete y Avenida Flavio

r e c y e s , B e r r i o U m i ñ a

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	13-05472795	Suarez Lopez Ana Maria	Casado	Manta
Propietario	13-02073950	Zambrano Cedeño Jorge Orley	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Compra Venta	1112	17-may-1991	4287	4287



3 / 2 Compraventa

Inscrito el: martes, 29 de junio de 1993
 Tomo: 1 Folio Inicial: 847 - Folio Final: 850
 Número de Inscripción: 1.189 Número de Repertorio: 2.286
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 16 de junio de 1993
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:
 Departamento No. 102, así como el Estacionamiento o Garaje No. E-7 y los Locales PB-DOS y PB-TRES, del Edificio Feruzam Uno, ubicado en el Barrio Umiña de la Ciudad de Manta

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000063494	Intriago Moreira Baldomero Enrique	Casado(*)	Manta
Vendedor	80-0000000063493	Suarez Lopez Ana Maria	Casado	Manta
Vendedor	13-02073950	Zambrano Cedeño Jorge Orley	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1.112	17-may-1991	4287	4287

4 / 3 Aclaración

Inscrito el: miércoles, 02 de octubre de 2013
 Tomo: 147 Folio Inicial: 60.850 - Folio Final: 60.887
 Número de Inscripción: 3.010 Número de Repertorio: 7.062
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 30 de agosto de 2013
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:

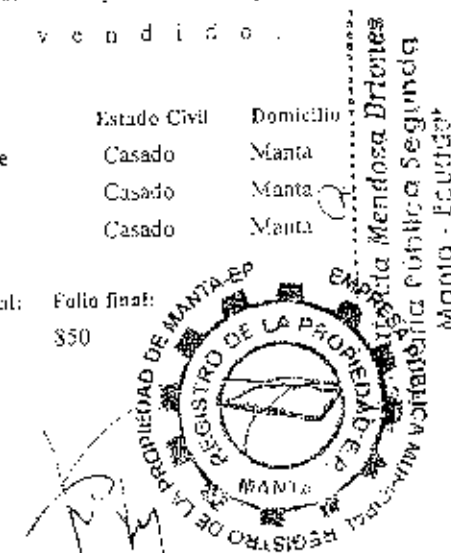
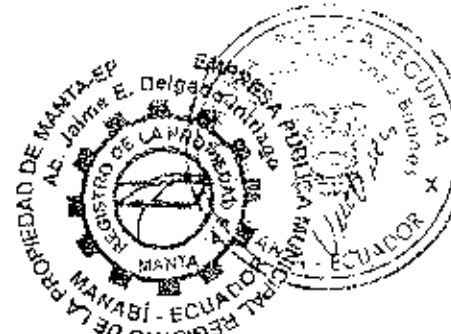
a.- Observaciones:
 ACLARACION a la escritura de Compraventa número 733 de fecha 16 de Junio de 1993. Los Cónyuges Señores Ingeniero Jorge Orley Zambrano Cedeño y Señora Ana Maria-Suárez López de Zambrano, en su calidad de anteriores propietarios y vendedores de los Locales PB- Dos y PB- Tres, tienen a bien Aclarar a favor del Comprador Señor Baldomero Enrique Intriago Moreira, mediante esta escritura, la composición de cada Local y las alícuotas que le corresponde a cada local vendido.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador Aclarado	80-0000000063494	Intriago Moreira Baldomero Enrique	Casado	Manta
Vendedor Aclarante	13-05472795	Suarez Lopez Ana Maria	Casado	Manta
Vendedor Aclarante	13-02073950	Zambrano Cedeño Jorge Orley	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1.189	29-jun-1993	847	850



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro
Comercio Venta		
Propiedades Horizontales		

Propiedades Horizontales

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.

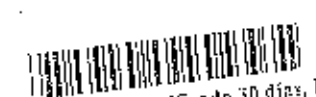
Emitido a las: 17:08:29

del jueves, 03 de abril de 2014

A petición de: *Haris*

Haris

Elaborada por: Mayra Dolores Salas Mendoza
131013711-0



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

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



Firma del Registrador
F. Delgado Itriago

[Handwritten signature]



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTUA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1.25

Nº 0110019

No. Certificación: 116019

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 4 de febrero de 2014.

No. Electrónico: 19417

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: 1-08-18-17-093

Ubicado en: EDIF FERRUZAM PB-3

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 27,40 M2

Área Comunal: 2.0300 M2

Área Terreno: 8,8200 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad: Propietario

1301357743 BALDOMERO ENRIQUE INTRIAGO MOREIRA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 1332,00

CONSTRUCCIÓN: 9711,90

11043,90

Son: ONCE MIL CUARENTA Y TRES DOLARES CON NOVENTA 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 Bimio 2014 - 2015.

Arg. Daniel Ferruzam Serrano

Director de Avalúos, Catastros y Registros

Abg. Párraga Mendoza Arlanes
Notaría Pública Segundía
Mantua Ecuador



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1-25

Nº 0091873

LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de INTRUJO VARELA HILDOMERO ESTRUJO

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

Manta, 16 de abril de 2014

VALIDO PARA LA CLAVE
1081817002 EDIF. FERRUZAM PB-2
1081817003 EDIF. FERRUZAM PB-3
Manta, diez y seis de abril del dos mil catorce.

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Ing. Pablo Morales García
TESORERO MUNICIPAL



Abg. Patricia Escobedo Bofones
Abg. Patricia Escobedo Bofones
Notario Público, Segundo
Notario Público, Segundo



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



ESPECIE VALORADA
USD 1.25

Nº 0062700

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios RURALES
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION
pertenece a BALDOMERO ENRIQUE INTRIAGO MOREIRA
ubicada EN FERRUZAN P8-3
AVALÚO COMERCIAL PRESENTE COMPRAVENTA
\$11043.90 ONCE MIL CUARENTA Y TRES 90/100 DOLARES. - asciende a la cantidad
cuyo CERTIFICADO OTORGADO PARA TRAMITE DE COMPRAVENTA
de

JMOREIRA

Manta, de de del 20
06 DE FEBRERO 2014

Ing. Erika Pazmiño

Director Financiero Municipal

Abg. Patricia Mendozini Pirogna
Secretaría de Planeación y Logística
Manta Ecuador

Introducido
Antón Manta

TITULO DE CREDITO No. 000242698

1 de mayo de 2017



2017-05-01

SERVICIÓN	CODIGO CATASTRA	AREA	AVLUD	CONTROL	TITULO N°
DATA DE SOLAR Y CONSTRUCCIONES	1-01-13-7-002	P. 80	13013-002	13013	000242698
VALORES Y ADICIONALES					
VENDEDOR	DIRECCION		CONCEPTO		VALOR
A. BALDOMERO	CALLE FERNANDEZ P. 3		Inscripción		0.44
ADQUIRIENTE			Jefe de Sección de Catastro		34.13
RAZÓN SOCIAL	DIRECCION		TOTAL A PAGAR		34.57
A. ALEJANDRA	NA		VALOR PAGADO		0.00
			SALDO		34.57

MARIA DEL CARMEN SANTANA

REGULACIONES DE LEY

CANCELADO

TESORERIA
GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPALIDAD DEL CANTON ANTON MANTA

RIAGO
Istrado
78650-

La Parte interesada puede hacer uso de la presente CERTIFICACIÓN como mejor convenga a sus intereses.

Atentamente,

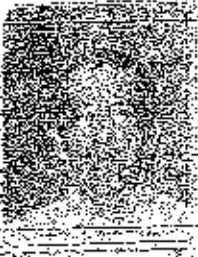
ING JORGE VEGA MERO
ATENCION AL CLIENTE

SOLICITANTE
INTRIAGO MOREIRA BALDOMERO ENRIQU
CI 1301357743

Ing. Patricia Mendoza Priónes
Notario Público Segundo
Manta - Ecuador

CIUDADAMANTA 13013577443
 ANTONIO MOREIRA BALDONERO ENRIQUE
 MANUEL BOLIVAR/OLIVETA
 01 BOLIVAR 1950
 001- 6101 08400 A
 MANUEL BOLIVAR
 OLIVETA 1950

[Signature]



EQUATORIANA***** 13013577443
 CASADO GRIMANEZA MARIANA GONZALEZ
 SECUNDARIA AGRICULTOR
 COLON INTRIAGO
 ESPERANZA MOREIRA
 BOLIVAR 25/02/2005
 25/02/2015

0177276

Abg. Patricia Mendoza Briones
 Notaria Pública Segundo
 Monto - Ecuador

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION

130720458-7

CILDA GANSA
MILLO Y FLORES
VERA BAQUE
MARIA ALEJANDRA
LUGAR DE NACIMIENTO:
MANABI
MANTA
MANTA

FECHA DE REGISTRO: 1993-06-08
NACIONALIDAD: ECUATORIANA
SEXO: F

ESTADO CIVIL: VIUDA
ABGUEL HONORIO
CEVALLOS CANTOS

INSTRUCCION: BACHILLERATO
PROFESION/OCCUPACION: ESTUDIANTE

APellidos y Nombres del Padre: VERA MOGRO MARCELO RAFAEL
Apellidos y Nombres de la Madre: MACQUE MBELES GLYNDA ARACELI
Lugar y Fecha de Expedición: MANTA, 2013-07-11
Fecha de Expiración: 2023-07-11

NOTARIA PUBLICA
MANTA - ECUADOR

REPUBLICA DEL ECUADOR
SECRETARADO DE NOTARIAS

Elecciones 17 de febrero del 2013
130720458-7 328-7051

VERA BAQUE MARIA ALEJANDRA
MANTA

FECHA: 17/02/2013
CAPITULO: CENSO DE PADRON
SANCIONADA: 2730 Códigos 6 y 10 USD 39.00
DELEGACION PROVINCIAL DE MANTAS - 016117

324 78 71

Abg. Patricia Alendaza Briones
Notaria Pública Segundia
Mantá - Ecuador



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta, Manabí

0041921

102

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CIRUC: INTRIAGO MOREIRA BALDOMERO
NOMBRES:
RAZÓN SOCIAL: EDIF. FERRUZAM PB-3
DIRECCIÓN:

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: SANCHEZ ALVARADO PAMELA
CAJA: 27/01/2014 12:58:23
FECHA DE PAGO:



DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	3.00
TOTAL A PAGAR	3.00

MAESTRO MARIA DOMINGO, 27 de abril de 2014
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
RUC: 1360000080001
Dirección: Av. 4ta. y Calle 5 - Tel: 2611-479 / 2611-477

TITULO DE CREDITO

No. 000242698

OBSERVACION	CODIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRAVENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION de casas en MANTÁ Edif. Ferruzam PB-3	100 15-11-001	6,72	1.045.000	25/01/14	25242698
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES		
C.C. RUC	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR	
130367743	INTRIAGO MOREIRA BALDOMERO ENRIQUE	EDIF. FERRUZAM PB-3	Impuesto predial	10,44	
			14-ta de Saneamiento de B. Municipal	39,13	
			TOTAL A PAGAR	49,57	
ADQUIRIENTE			VALOR PAGADO	143,00	
C.C. RUC	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	SALDO	0,00	
130367743	PERA SAQUE MARIA ALEJANDRA	100			

EMISIÓN: 25/01/2014 2:25 MARIA DEL CARMEN SANTANA
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO

TESORERIA
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

40g. Partido Demócrata Cristiano
Notario Público Segundo

documentos (203)
Municipalidad de Manta

Que con fecha Febrero 16 de 1993, el Señor Alcalde de Manta, Johnny Lora Rodríguez, en uso de la facultad que le dá el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal y en base al informe favorable emitido por el Señor Arq. Ricardo Alava Rivera, Director del departamento de Placamiento Urbano, procedió a efectuar la declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio denominado "FERRUZAM 1", de propiedad del Señor Ing. Jorge Zambrano Cedeno, ubicado en la calle 27 y Avenida Flavio Reyes, barrio Uña de esta ciudad.



Monserrate A. de Reyes
Edda. Monserrate A. de Reyes
SECRETARÍA MUNICIPAL

En vista del informe favorable emitido por el Señor Arq. Ricardo Alava Rivera, Director de Placamiento Urbano, de fecha Febrero 11 de 1993 y atento a lo prescrito en el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, el suscrito Alcalde de Manta, atendiendo a lo solicitado por el Señor Ing. Jorge Zambrano Cedeno, hace esta declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio denominado "FERRUZAM 1", ubicado en la calle 27 y avenida Flavio Reyes, del Barrio Uña de esta ciudad de Manta y que es de propiedad del referido Señor Zambrano Cedeno.

Hágase saber de esta declaratoria al Señor Jefe del Departamento de Avalúos y Catastros de esta Municipalidad, para que proceda como lo determina el inciso 2do. del mencionado Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal.



Manta, Febrero 16 de 1993

Johnny Lora Rodríguez
ALCALDE DE MANTA

Doy fé: que a pedido del señor Ingeniero Jorge Orley Zambrano Cedeno y con el patrocinio del señor Abogado Abel Alava Rivera, protocolizo en el Registro de Instrumentos Públicos de la Notaría a mi cargo, la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "FERRUZAM 1" que antecede. Esta protocolización por su naturaleza es de Cuantía Indeterminada. Manta, febrero veinticuatro de mil novecientos noventa y tres.-

El Notario.-

Jose V. Alava



MANTA PRIMER PUERTO MARITIMO, TURISTICO Y PESQUERO DEL ECUADOR

Abg. Partida Montoya, Dora
Notario Público Segundo
Manta - Ecuador



CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO
DENOMINADO "FERRUZAM UNO" OTORGADA POR LOS CONYUGES
SEÑOR INGENIERO JORGE ORLEY ZAMBRANO, CEDEÑO Y
SEÑORA ANA MARIA SUAREZ LOPEZ DE ZAMBRANO.

CUANTIA: INDETERMINADA.

Número veintiocho (28).- En la ciudad de Manta,
cabecera del Cantón del mismo nombre, Provincia de
Manabí, República del Ecuador, hoy día jueves
veintiocho de febrero de mil novecientos noventa y
tres, a las quince horas, ante mí José Vicente

Alava Zambrano, Notario Público de este Cantón,

comparecen los conyuges señor Jorge Orley Zambrano

Cedeño, quien declara ser ecuatoriano, Ingeniero

Industrial, residente en esta ciudad de Manta,

portador de su cédula de ciudadanía número: trece

cero dos cero siete tres nueve cinco-cero, y señora

Ana Maria Suárez López de Zambrano, quien declara

ser ecuatoriana, ocupada en la dirección de su

hogar, residente en esta ciudad de Manta, portadora

de su cédula de ciudadanía número: trece cero cinco

cuatro siete dos siete nueve-cinco, casados entre

si, por sus propios derechos. Manifiestan además

los otorgantes el haber sufragado en las elecciones

del cinco de julio del año pasado, con el

comprobante de votación que se presentan y que

se devuelve a los interesados. Los comparecientes

mayores de edad e idóneos, legalmente capaces para

contratar y obligarse, a quienes se conocen, co-

ABOGADO
Alava Orley Zambrano
NOTARIO PUBLICO CUARTO
MANTA - MANABÍ - ECUADOR
TELEF. 025624

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

fe. Dichos otorgantes con amplia libertad y pleno conocimiento en los efectos y resultados de esta escritura, la cual proceden a celebrarla de una manera libre y espontánea, me entregan una minuta para que la eleve a instrumento público, cuyo texto es el que sigue: SEÑOR NOTARIO: En el Registro de Escrituras Públicas de la Notaría a su cargo, sirvase incorporar una de Constitución de Propiedad Horizontal del Edificio denominado "FERRUZAM UNO" y que consta en las cláusulas siguientes: PRIMERA: Otorgantes.- Otorgan y suscriben la presente escritura pública los cónyuges señor Ingeniero Jorge Orley Zambrano Cedeño y señora Ana María Suárez López de Zambrano, propietarios del inmueble (terreno y edificio) ubicado en la calle veintisiete y avenida Flavio Reyes, Barrio Umiña de esta ciudad de Manta.- SEGUNDA: Antecedentes.- El señor Ingeniero Jorge Orley Zambrano Cedeño y su cónyuge señora Ana María Suárez López de Zambrano, son propietarios de un inmueble compuesto de terreno y edificio ubicado en la calle veintisiete y avenida Flavio Reyes, Barrio Umiña, de esta ciudad de Manta, habiendo adquirido el terreno por escritura pública celebrada en la Notaría Cuarta del Cantón Manta el veintitrés de abril de mil novecientos noventa y uno, el mismo que lo adquirieron por compra a los cónyuges Rafael Pascualino Colamarco y Olga Teodora Zambrano



Alcides Ochoa
NOTARIO PUBLICO CUARTO
MANTA - MANABI - ECUADOR
TELEF. 0256224

Cuadros de Colamarto, cuya descripción
Lotización Umiña, lote número Trece de la manzana L
y las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE,
veinte metros y la calle número nueve; POR ATRAS,
los mismos veinte metros y los lotes de terrenos
números doce, catorce y quince de la misma manzana;
POR EL COSTADO DERECHO, veinte metros y el lote de
terreno número diecisiete de la misma manzana; y,
POR EL COSTADO IZQUIERDO, los mismos veinte metros
y el lote de terreno número once; con una
superficie total de cuatrocientos metros cuadrados.
Sobre este terreno los conyuges Ingeniero Jorge
Orley Zambrano Cedeño y señora Ana María Suárez
López de Zambrano levantaron un edificio de cinco
plantas, el mismo que desean someterlo al Régimen
de Propiedad Horizontal, para lo cual previamente
la Municipalidad de Manta mediante Resolución de
fecha febrero dieciséis de mil novecientos noventa
y tres firmada por el señor Johnny Loor Rodríguez,
Alcalde de Manta, acepta la misma y ordena que el
Departamento de Avalúo y Catastro de esta
Municipalidad así lo considere.- TERCERA: Propiedad
Horizontal.- Con estos antecedentes el Ingeniero
Jorge Orley Zambrano Cedeño y su conyuge señora Ana
María Suárez López de Zambrano declaran libres y
voluntariamente que se someta al Régimen de
Propiedad Horizontal el terreno y edificio
denominado "FERRUZAN UNO" de su propiedad. Los

Abg. Patricia Alondra Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

documentos que son parte integrante de esta escritura y que se agregan al protocolo como habilitantes son los siguientes: a) Copia de la Protocolización de la Resolución Municipal por el que se autoriza la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal el mencionado inmueble; b) Copia de la Protocolización del Estudio en el que constan las alícuotas y descripción particularizada de cada uno de los locales en que está dividido el edificio, así como el Reglamento de Propiedad Horizontal al que se someterán los diferentes propietarios del Edificio "FERRUZAM UNO", realizado por el Arquitecto Jorge Alava Faggioni; c) Plano general del Edificio "FERRUZAM UNO", además una copia certificada para que conjuntamente con la copia de la escritura sea entregado al señor Registrador de la Propiedad del Cantón Manta.- LA DE ESTILO.- Usted señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas necesarias para la plena validez de esta escritura.- Minuta firmada por el Abogado Abel Alava Rivera, matrícula del Colegio de Abogados de Guayaquil número dos mil noventa y dos.- Hasta aquí la minuta que los otorgantes se afirman y ratifican en el contenido íntegro de la minuta inserta.- Agrego al protocolo como documentos habilitantes lo siguiente: Copia de la Protocolización de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "FERRUZAM UNO".- Copia de

JOSE V. ALAVA Z.
NOTARIO SEGUNDO
CANTON-MANTA

-tres-



la Protocolización del Estudio particularizado y el
Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio
"FERRUZAM UNO".- Plano general del Edificio
"FERRUZAM UNO" debidamente sellado y aprobado por
el Departamento de Planeamiento Urbano de la
Ilustre Municipalidad de Manta.- Minuta y documentos
habilitantes que quedan elevados a escritura
pública con todo el valor legal.- Esta escritura
por su naturaleza es de Cuantía Indeterminada.-
Leída esta escritura a los otorgantes por el
Notario, de principio a fin, en alta y clara voz,
la aprueban y firman conmigo el Notario en Unidad
de acto. Doy fé.- (firmado) J. O. Zambrano.-
(firmado) Ana Ma. Suárez Li.- (firmado) José V.
Alava Z.- Hay un sello que dice: JOSE V. ALAVA Z.
NOTARIO PUBLICO 2do. Canton Manta.....
DOCUMENTOS HABILITANTES:.....

COPIA DE LA PROTOCOLIZACION DE LA DECLARATORIA DE
PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "FERRUZAM UNO".-
CUANTIA: INDETERMINADA.- SEÑOR NOTARIO: Ing. Jorge
Orley Zambrano Cedeño, la usted respetuosamente
solicito se sirva protocolizar para los fines que
se convengan, en el Registro de Instrumentos
Públicos a su cargo, la Declaratoria de Propiedad
Horizontal del Edificio denominado "FERRUZAM 1"
emitida por el señor Johnny Loor Rodríguez, Alcalde
de la Ilustre Municipalidad de Manta, el dieciséis
de febrero de mil novecientos noventa y tres.

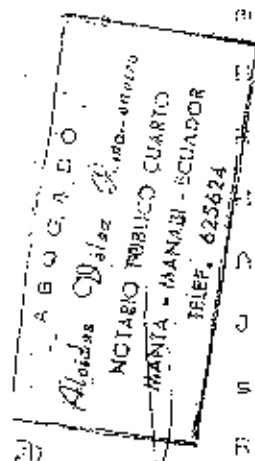
ABOGADO
Alida: C. B. Alava Z.
NOTARIO PUBLICO CUARTO
MANTA - MANDI - ECUADOR
TELEF. 525624

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

conferido a mi favor. Una vez practicada la
protocolización, se servirá conferirme las copias
certificadas que solicite. Manta, febrero
veinticuatro de mil novecientos noventa y tres.-Ab.
Abel Alava Rivera, Mat. # 2092-Guayaquil.-
(firmado) Abel Alava R.- Ing. Jorge Zambrano C.-
(firmado) J. O. Zambrano.- Municipalidad de Manta.
TELEFONO: 6114711 CASILLA: 13-05-4832.- Que con
fecha febrero 16 de 1993, el señor Alcalde de
Manta, Johnny Llor Rodríguez, en uso de la facultad
que le da el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad
Horizontal y en base al informe favorable emitido
por el señor Arq. Ricardo Alava Rivera, Director
del Departamento de Planeamiento Urbano, procedió a
efectuar la declaratoria autorizando la
incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal
del edificio denominado "FERRUZAM-1", de propiedad
del señor Ing. Jorge Zambrano Cedeño, ubicado en la
calle 27 y Avenida Flavio Reyes, barrio Umiña de
esta ciudad.-Egda. Monserrate A. de Reyes,
SECRETARIA MUNICIPAL.- (firmado) Monserrate A. de
Reyes.- Hay un sello que dice: REPUBLICA DEL
ECUADOR, SECRETARIA MUNICIPAL DEL CANTON MANTA.- En
vista del informe favorable emitido por el señor
Arq. Ricardo Alava Rivera, Director de Planeamiento
Urbano, de fecha febrero 11 de 1993 y atento a lo
prescrito en el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad
Horizontal, el suscrito Alcalde de Manta,



atendiendo a lo solicitado por el señor Ing. Jorge Zambrano Cedeño, hace esta declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio denominado "FERRUZAM I", ubicado en la calle 27 y avenida Flavio Reyes, del Barrio Umiña de esta ciudad de Manta y que es de propiedad del referido señor Zambrano Cedeño. Hágase saber de esta declaratoria al señor Jefe del Departamento de Avalúos y Catastros de esta Municipalidad, para que proceda como lo determina el inciso 2do. del mencionado Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal. Manta, febrero 16 de 1993. Johnny Loor Rodríguez, ALCALDE DE MANTA.- (firmado) Ilegible.- Hay un sello que dice: 1. MUNICIPALIDAD DE MANTA, ALCALDIA.- Doy fe: Que a pedido del señor Ingeniero Jorge Orley Zambrano Cedeño y con el patrocinio del señor Abogado Abel Alava Rivera, protocolizo en el Registro de Instrumentos Públicos de la Notaría a mi cargo, la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "FERRUZAM I" que antecede. Esta protocolización por su naturaleza es de Cuantía Indeterminada. Manta, febrero veinticuatro de mil novecientos noventa y tres.- El Notario.- (firmado) José V. Alava Z. Hay un sello que dice: JOSE V. ALAVA Z. NOTARIO PUBLICO 2do. Cantón-Manta.- SE PROTOCOLIZO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA QUE SELLO Y FIRMO EN MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU PROTOCOLIZACION EN DOS HOJAS



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Publica Segunda
Manta - Ecuador

UTILES.- (firmado) José V. Alava Z.- Hay un sello
que dice: JOSE V. ALAVA Z. NOTARIO PUBLICO 2do.
Cantón-Manta.....

COPIA DE LA PROTOCOLIZACION DEL ESTUDIO
PARTICULARIZADO Y DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD
HORIZONTAL DEL EDIFICIO "FERRUZAM UNO".- CUANTIA:
INDETERMINADA.- SEÑOR NOTARIO: Ing. Jorge Orley
Zambrano Cedeño, a usted respetuosamente solicito
se sirva protocolizar para los fines que me
convengan, en el Registro de Instrumentos Públicos
a su cargo, el Estudio particularizado y el
Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio
"FERRUZAM 1" realizado por el señor Arquitecto
Jorge Alava Faggioni, conferido a mi favor. Una vez
practicada la protocolización, se servirá
conferirme las copias certificadas que solicite.
Manta, febrero veinticuatro de mil novecientos
noventa y tres.-Ab. Abel Alava Rivera, Mat. # 2092
- Guayaquil.- (firmado) Abel Alava R.- Ing. Jorge
Zambrano C.- (firmado) J. O. Zambrano.- ARQ. JORGE
ALAVA FAGGIONI.- ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEL EDIFICIO FERRUZAM-MANTA.- CONTENIDO: 1.-
DEFINICION DE TERMINOS.- 2.- DATOS GENERALES:
ANTECEDENTES. UBICACION. DESCRIPCION GENERAL.- 3.-
ESPECIFICACIONES PARTICULARIZADAS DE LOS LOCALES.-
4.- INFORMACION PARA EL PROCESO: AREAS POR PLANTA.
AREAS GENERALES. COSTOS UNITARIOS.- 5.- CUADRO DE
AREA NETA DEL LOCAL, AREA COMUN POR LOCAL, AREA DE



TERRENO POR LOCAL Y COSTO DE VENTA.- 6.- CUADRO
DISTRIBUCION DE GASTOS.- 7.- CUADRO DE CALCULO DE
AREAS, ALICUOTAS, AREA COMUN POR LOCAL, AREA DE
TERRENO POR LOCAL Y VALOR COMERCIAL MUNICIPAL.- 8.-
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO.-

1.- DEFINICION DE TERMINOS: 1.1.- AREA DEL TERRENO:

Está constituida por el área total del terreno en
la que se encuentra implantado el 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 conformada 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 del presente estudio se lo

considerará como área de terreno simplemente. 1.4.-

AREA NETA VENDIBLE: Es la resultante 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.

Abg. Jose V. Alava Z.
NOTARIO PUBLICO CUARTO
MANTA - MANTAS - ECUADOR
TELEF. 625624

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notario Publico Segundo
Manta - Ecuador

Iguualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor de las losas del piso y del tumbado de su local o departamento. 1.5.- ALICUOTA: Número de cuatro decimales que representa la parte del todo o 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 tributación y copropiedad. Son bienes comunes y de dominio indivisible del edificio, los siguientes: a) El terreno en el que se encuentra implantado el edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación. b) Las cubiertas, accesos, gradas, guardiana, bodega y patios, estacionamientos, jardines, etc. 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 locales. h) Las cisternas, 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



ABOGADO
Alfonso C. Alvarado
NOTARIO PUBLICO CUARTO
MANTA - MANABI - ECUADOR
TELEF. 625624

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 en propiedad. 1.8.- VALOR DEL LOCAL: Representa el costo total de cada Local 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 Departamento: el comercial municipal y el comercial real, el primero de acuerdo al avalúo catastral vigente y el segundo el precio real, que se usará para efectos de la promoción y venta de los locales del edificio.- 2.0. DATOS GENERALES: 2.1.- ANTECEDENTES: El Ing. Jorge Zambrano es propietario del Edificio "Ferruzan" el mismo que se desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio. 2.2.- UBICACION: El terreno en el que se encuentra implantado el edificio "Ferruzan" se encuentra ubicado en la calle 27 entre la Avenida Flavio Reyes y la avenida 14, en el Cantón Manta, y presenta los siguientes linderos y medidas: Por el Norte: con calle 27 en 20,00 metros. Por el Sur: con propiedad del sr. N. Rodríguez y familia Delgado en 20,00 metros. Por el Este: con propiedad

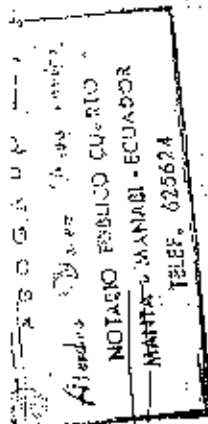
Abg. Patricia Mendoza Briones
Notario Publico Segunda
Manta Ecuador

del sr. José Vázquez en 20,00 metros. Por el Oeste: con propiedad del sr. Lizardo Sión en 20,00 metros.

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO: El edificio se compone de cinco plantas, que son: planta baja y estacionamientos, primero, segundo y tercer pisos altos, terraza y de las áreas comunes que se encuentran señaladas en los planos mediante un achurado. La edificación tiene las siguientes especificaciones técnicas generales: Estructura de hormigón armado. Paredes de mampostería de ladrillo ondulada con revestimientos de graniplast y pintura de caucho. Pisos baldosa de gris. Instalaciones eléctricas empotradas. Instalaciones sanitarias empotradas. Ventanas de aluminio negro y vidrio gris. Entrepisos: losas de hormigón armado. Cubierta de losa de hormigón. Escaleras de hormigón armado. Puertas de madera. 3.0.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNO DE LOS LOCALES O DEPARTAMENTOS: 3.1.- 3.1.1.- Local ubicado en la planta baja, compuesto del área del local propiamente dicha y un servicio higiénico, ubicado fuera del área del local; los linderos y medidas de este local son como siguen: Por arriba, con el departamento 101; por abajo, con terreno del edificio. Por el norte, partiendo del vértice N.E. hacia el Oeste, en línea recta de 1,00 m.; luego gira hacia el N.O. en línea recta de 1,10 m.; y por último gira hacia el Oeste en línea recta de 1,50



m. limitando con área común correspondiente retiro frontal del edificio. Por el Sur: partiendo del vértice S.E. hacia el Oeste, en línea recta de 3,05 m. limitando con área común correspondiente a cuarto de bomba y áreas de circulación del piso. Por el Este: en 6,20 m. limitando con área común correspondiente al ingreso a garajes. Por el Oeste: partiendo del vértice S.O. hacia el Norte, en 1,90 m., luego gira hacia el Oeste en línea recta de 0,40 m.; y por último gira en dirección Norte, en línea recta de 3,60 m., limitando en todas estas extensiones con área común de ingreso y escaleras. Además le pertenece un área de baño ubicada fuera de los límites del local, el mismo que presenta los siguientes linderos y medidas: Por el Norte: en 1,25 m. limitando con área común correspondiente a ingreso. Por el Sur: en 1,25 m. limitando con área común de circulación vehicular de estacionamientos. Por el Este: en 3,40 m. limitando con área común del piso. Por el Oeste: en 3,40 m. limitando con el baño del local PB-3.4-3.1.2. ~~Local PB-3.4-3.1.2.~~ Local ubicado en la planta baja, compuesto del área del local propiamente dicha y un servicio higiénico; los linderos y medidas de este local son como siguen: Por arriba, con el departamento 102; por abajo, con terreno del edificio. Por el Norte: partiendo del vértice N.E. hacia el Oeste, en línea recta de 1,00 m. luego gira en dirección S.O. en



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segundo
Manta - Ecuador

línea recta de 1,10 m. y por último gira en dirección Oeste, en línea recta de 1,00 m. limitando en todas estas extensiones con área común correspondiente al retiro frontal del edificio. Por el Sur: en 4,30 m. limitando con área común de circulación vehicular. Por el Este: partiendo del vértice S.E. hacia el Norte, en línea recta de 3,40 m. limitando con el servicio higiénico del Local PB-3, luego gira hacia el Oeste en línea recta de 1,35 m., luego gira en dirección Norte, en línea recta de 5,00 m. limitando con área común del piso. Por el Oeste: en 7,65 m. limitando con el local PB-3. ~~Local PB-3~~ Local ubicado en la planta baja, compuesto del área del local propiamente dicha, y un servicio higiénico, ubicado fuera del área del local; los linderos y medidas de este local son como siguen: Por arriba, con el departamento 102; por abajo, con terreno del edificio. Por el Norte: partiendo del vértice N.E. hacia el Oeste, en 1,10 m. luego gira en dirección N.O. en línea recta de 1,10 m. y por último gira en dirección Oeste, en línea recta de 1,15 m. limitando con área común correspondiente a retiro frontal del edificio. Por el Sur: en 2,80 m. limitando con área común de circulación vehicular. Por el Este: en 7,65 m. limitando con local PB-2. Por el Oeste: partiendo del vértice N.O. hacia el Sur, en línea recta de 1,05 m., luego gira hacia el



Este en 0,12 m. y por último gira hacia el
línea recta de 7,30 m. limitando con Área común de
circulación vehicular. Además le pertenece un Área
de baño, ubicada fuera de los límites del local, el
mismo que presenta los siguientes linderos y
medidas: Por el Norte: en 1,40 m. limitando con
Área común de ingreso al edificio. Por el Sur: en
1,40 m. limitando con Área común de circulación
vehicular. Por el Este: en 3,40 m. limitando con
baño del local PB-1. Por el Oeste: en 3,40 m.
limitando con baño del local PB-2. 3.1.4.-
Estacionamiento E-1: Local destinado a
estacionamiento, el mismo que presenta los
siguientes linderos y medidas: Por arriba: con
espacio abierto. Por abajo: terreno del condominio.
Por el Norte: en 2,86 m. con Área común
correspondiente a circulación de los
estacionamientos. Por el Sur: en 2,86 m. limitando
con propiedad de srs. Rodríguez y Delgado. Por el
Este: en 5,00 m. limitando con propiedad del sr.
José Vázquez. Por el Oeste: en 5,00 m. limitando
con el estacionamiento E-2. 3.1.5.-
Estacionamiento E-2: Local destinado a
estacionamiento, el mismo que presenta los
siguientes linderos y medidas: Por arriba: con
espacio abierto. Por abajo: terreno del condominio.
Por el Norte: en 2,86 m. con Área común
correspondiente a circulación de los

ABOGADO
Alvaro Delgado
NOTARIO SEGUNDO CUARTO
MANTA - MANABI - ECUADOR
TELEF. 625624

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notario Público Segundo
Manta - Ecuador

propiedad del sr. Lizardo Sión.- 3.2.1.-

~~Departamento 101~~: Departamento ubicado en la primera planta alta, compuesto de: sala, comedor, cocina, dos dormitorios, dos baños y balcón; además tiene en la terraza un área de bodega, lavandería y departamento de servidumbre; los linderos y medidas de este departamento son como siguen: Por arriba, con el departamento 201; por abajo, con el local PB-1 y el ingreso al edificio. Por el Norte: en 6,40 m. con vacío hacia la calle 27. Por el Sur: partiendo del vértice S.D. hacia el Este en línea recta de 1,90 m., luego gira en dirección Norte, en línea recta de 0,80 m.; y por último gira en dirección Este en línea recta de 5,60 m. limitando en todas estas extensiones con vacío hacia área común de estacionamientos del edificio. Por el Este: en 15,70 m. limitando con propiedad del sr. José Vásquez. Por el Oeste: partiendo del vértice S.D. hacia el Norte, en línea recta de 5,60 m. luego gira en dirección Oeste, en línea recta de 2,35 m., en este punto gira en dirección Norte, en línea recta de 1,10 m.; luego gira en dirección Este, en línea recta de 1,35 m., luego gira en dirección Norte en línea recta de 3,15 m. limitando en todas estas extensiones con el departamento 102; luego gira en dirección Este, en línea recta de 2,00 m. y por último da un giro en dirección Norte en línea recta de 6,35 m. limitando en estas



condominio. Por el Norte: en 2,86 m. con área común correspondiente a circulación de los estacionamientos. Por el Sur: en 2,86 m. limitando con propiedad de srs. Rodríguez y Delgado. Por el Este: en 5,00 m. limitando con el estacionamiento E-4. Por el Oeste: en 5,00 m. limitando con el estacionamiento E-6.- 3.1.9.- Estacionamiento E-6: Local destinado a estacionamiento, el mismo que presenta los siguientes linderos y medidas: Por arriba: con espacio abierto. Por abajo, cisterna del edificio y suelo. Por el Norte: en 2,86 m. con área común correspondiente a circulación de los estacionamientos. Por el Sur: en 2,86 m. limitando con propiedad de srs. Rodríguez y Delgado. Por el Este: en 5,00 m. limitando con el estacionamiento E-5. Por el Oeste: en 5,00 m. limitando con el estacionamiento E-7.- Este local deberá permitir el acceso a la cisterna, cuando se requiera para el mantenimiento.- 3.1.10.- Estacionamiento E-7: Local destinado a estacionamiento, el mismo que presenta los siguientes linderos y medidas: Por arriba: con espacio abierto. Por abajo, terreno del condominio. Por el Norte: en 2,86 m. con área común correspondiente a circulación de los estacionamientos. Por el Sur: en 2,86 m. limitando con propiedad de srs. Rodríguez y Delgado. Por el Este: en 5,00 m. limitando con el estacionamiento E-6. Por el Oeste: en 5,00 m. limitando con

ABOGADO
Alfredo Rodríguez
NOTARIO PUBLICO CUARTO
MANTA - MANABI - ECUADOR
TELEF. 625424

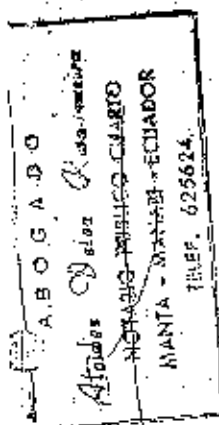
Abg. Patricia Alvarado Briones
Notario Publico Segundo
Manta - Ecuador

propiedad del sr. Lizardo Sión.- 3.2.1.-

~~Departamento 102~~: Departamento ubicado en la primera planta alta, compuesto de: sala, comedor, cocina, dos dormitorios, dos baños y balcón; además tiene en la terraza un área de bodega, lavandería y departamento de servidumbre; los linderos y medidas de este departamento son como siguen: Por arriba, con el departamento 201; por abajo, con el local PB-1 y el ingreso al edificio. Por el Norte: en 6,40 m. con vacío hacia la calle 27. Por el Sur: partiendo del vértice S.O. hacia el Este en línea recta de 1,90 m.; luego gira en dirección Norte, en línea recta de 0,80 m.; y por último gira en dirección Este en línea recta de 3,60 m. limitando en todas estas extensiones con vacío hacia área común de estacionamientos del edificio. Por el Este: en 15,70 m. limitando con propiedad del sr. José Vásquez. Por el Oeste: partiendo del vértice S.O. hacia el Norte, en línea recta de 5,60 m. luego gira en dirección Oeste, en línea recta de 2,35 m.; en este punto gira en dirección Norte, en línea recta de 1,10 m.; luego gira en dirección Este, en línea recta de 1,35 m.; luego gira en dirección Norte en línea recta de 3,15 m. limitando en todas estas extensiones con el departamento 102; luego gira en dirección Este, en línea recta de 2,00 m. y por último da un giro en dirección Norte en línea recta de 6,35 m. limitando en estas



extensiones con área común de escaleras. Bodega: ubicada en la terraza, se encuentra signada con el mismo número del departamento y presenta los siguientes linderos y medidas: Por el Norte: en 3,05 m. limitando con vacío hacia la calle 27. Por el Sur: en 3,05 m. limitando con área común de circulación de la terraza. Por el Este: en 4,00 m. limitando con vacío hacia propiedad del sr. José Vázquez. Por el Oeste: en 4,00 m. limitando con la bodega del departamento 102. Departamento de servicio y lavandería: ubicado en la terraza, se encuentra signado con el mismo número del departamento y presenta los siguientes linderos y medidas: Por el Norte: en 3,05 m. limitando con área común de circulación de la terraza. Por el Sur: en 3,05 m. limitando con la bodega del departamento 201. Por el Este: en 6,70 m. limitando con vacío hacia la propiedad del sr. José Vázquez. Por el Oeste: en 6,70 m. limitando con el departamento de servicio y lavandería del departamento 102. - A3.2.2. - Departamento 102: Departamento ubicado en la primera planta alta, compuesto de: sala, comedor, cocina, tres dormitorios, dos baños y balcón; además tiene en la terraza un área de bodega, lavandería y departamento de servidumbre; los linderos y medidas de este departamento son como siguen: Por arriba, con el departamento 202; por abajo, con los locales

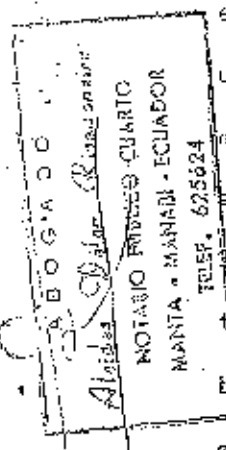


Abg. Patricia Briones Briones
Notario Público Segundo
Manta - Ecuador

PB-2 y PB-3. Por el Norte: partiendo del vértice N.E. hacia el Oeste, en línea recta de 2,95 m.; luego gira en dirección Norte, en línea recta de 1,00 m.; en este punto da un giro en dirección Oeste, en línea recta de 5,90 m.; luego gira en dirección Sur, en línea recta de 2,00 m.; y por último gira en dirección Oeste, en línea recta de 0,80 m. limitando en todas estas extensiones, con vacío hacia la calle 27. Por el Sur: partiendo del vértice S.E. hacia el Oeste, en 1,20 m.; luego gira en dirección Norte, en línea recta de 0,40 m.; y por último da un giro en dirección Oeste en línea recta de 9,40 m., limitando en todas estas extensiones con vacío hacia los estacionamientos del edificio. Por el Este: partiendo del vértice S.O. hacia el Norte, en línea recta de 5,60 m.; luego gira en dirección Oeste, en línea recta de 2,35 m.; en este punto gira en dirección Norte, en línea recta de 1,10 m.; luego gira en dirección Este, en línea recta de 1,35 m.; luego gira en dirección Norte, en línea recta de 3,15 m. limitando en todas estas extensiones con el departamento 101; luego continúa en la misma dirección, en línea recta de 5,35 m., limitando con área común de escaleras. Por el Oeste: partiendo del vértice N.O. hacia el Sur en 4,45 m.; luego da un giro de 0,30 m.; en este punto gira en dirección Sur en línea recta de 2,65 m.; luego gira en dirección Oeste en



línea recta de 0,30 m.; y por último gira nuevamente en dirección Sur, en línea recta de 6,70 m., limitando en todas estas extensiones con vacío hacia pasaje vehicular del edificio. Bodega: Ubicada en la terraza, se encuentra signada con el mismo número del departamento y presenta los siguientes linderos y medidas: Por el Norte: en 3,30 m. limitando con vacío hacia la calle 27. Por el Sur: en 3,30 m. limitando con área común de circulación de la terraza. Por el Este: en 4,00 m. limitando con bodega del departamento 101. Por el Oeste: en 4,00 m. limitando con área común de escaleras. Departamento de servicio y lavandería: ubicado en la terraza, se encuentra signado con el mismo número del departamento y presenta los siguientes linderos y medidas: Por el Norte: en 2,80 m. limitando con área común de circulación de la terraza. Por el Sur: en 2,80 m. limitando con la bodega del departamento 201. Por el Este: en 4,70 m. limitando con el departamento de servicio y lavandería del departamento 101. Por el Oeste: en 6,70 m. limitando con el departamento de servicio y lavandería del departamento 201.- 3.3.1.- Departamento 201: Departamento ubicado en la segunda planta alta, compuesto de: sala, comedor, cocina, dos dormitorios, dos baños y balcón; además tiene en la terraza un área de bodega, lavandería y departamento de servidumbre; los linderos y medidas

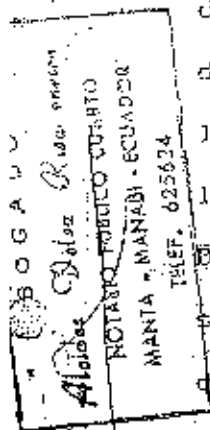


Abg. Patricio Mendez Urzua
Notario Público Segundo
Manta - Ecuador

de este departamento son como siguen: Por arriba, con el departamento 301; por abajo, con el departamento 101. Por el Norte: en 6,40 m. con vacío hacia la calle 27. Por el Sur: partiendo del vértice S.O. hacia el Este en línea recta de 1,90 m., luego gira en dirección Norte; en línea recta de 0,80 m.; y por último gira en dirección Este en línea recta de 5,60 m. limitando en todas estas extensiones con vacío hacia área común de estacionamientos del edificio. Por el Este: en 15,70 m. limitando con propiedad del sr. José Vázquez. Por el Oeste: partiendo del vértice S.O. hacia el Norte, en línea recta de 5,60 m. luego gira en dirección Oeste, en línea recta de 2,35 m., en este punto gira en dirección Norte, en línea recta de 1,10 m.; luego gira en dirección Este, en línea recta de 1,35 m.; luego gira en dirección Norte en línea recta de 3,15 m. limitando en todas estas extensiones con el departamento 102; luego gira en dirección Este, en línea recta de 2,00 m. y por último da un giro en dirección Norte en línea recta de 6,35 m. limitando en estas extensiones con área común de escaleras. Bodega: ubicada en la terraza, se encuentra signada con el mismo número del departamento y presenta los siguientes linderos y medidas: Por el Norte: en 11,45 m. limitando con los departamentos de servidumbre de los departamentos 101, 102, 201 y 202. Por el Sur: en



11,45 m. limitando con vacío hacia propiedad de los señores Rodríguez y Delgado. Por el Este: en 3,55 m. limitando con vacío hacia propiedad del sr. José Vázquez. Por el Oeste: en 3,55 m. limitando con la bodega del departamento 202. Departamento de servicio y lavandería: ubicado en la terraza, se encuentra signado con el mismo número del departamento y presenta los siguientes linderos y medidas: Por el Norte: en 2,60 limitando con área común de circulación de la terraza. Por el Sur: en 2,60 m. limitando con la bodega del departamento 201. Por el Este: en 6,70 m. limitando con departamento de servidumbre y lavandería del departamento 102. Por el Oeste: en 6,70 m. limitando con el departamento de servicio y lavandería del departamento 302.- 3.3.2.- Departamento 202: Departamento ubicado en la segunda planta alta, compuesto de: sala, comedor, cocina, tres dormitorios, dos baños y balcón; además tiene en la terraza un área de bodega, lavandería y departamento de servidumbre; los linderos y medidas de este departamento son como siguen: Por arriba, con el departamento 302; por abajo, con el departamento 102. Por el Norte: partiendo del vértice N.E. hacia el Oeste, en línea recta de 2,95 m.; luego gira en dirección Norte, en línea recta de 1,00 m.; en este punto da un giro en dirección Oeste, en línea recta de 3,90 m.; luego

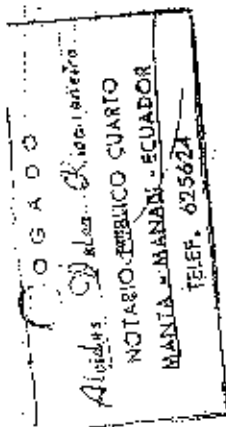


Abg. Patricia Beatriz Briones
Notario Público Segundo
Manta Ecuador

gira en dirección Sur, en línea recta de 2,00 m.; y por último gira en dirección Oeste, en línea recta de 0,80 m. limitando en todas estas extensiones, con vacío hacia la calle 27. Por el Sur: partiendo del vértice S.E. hacia el Oeste, en 1,20 m.; luego gira en dirección Norte, en línea recta de 0,40 m.; y por último da un giro en dirección Oeste en línea recta de 9,40 m., limitando en todas estas extensiones con vacío hacia los estacionamientos del edificio. Por el Este: partiendo del vértice S.O. hacia el Norte, en línea recta de 5,60 m.; luego gira en dirección Oeste, en línea recta de 2,35 m.; en este punto gira en dirección Norte, en línea recta de 1,10 m.; luego gira en dirección Este, en línea recta de 1,35 m.; luego gira en dirección Norte en línea recta de 3,15 m. limitando en todas estas extensiones con el departamento 201; luego continúa en la misma dirección, en línea recta de 5,35 m., limitando con área común de escaleras. Por el Oeste: partiendo del vértice N.O. hacia el Sur en 4,45 m.; luego da un giro de 0,30 m.; en este punto gira en dirección Sur en línea recta de 2,65 m.; luego gira en dirección Oeste en línea recta de 0,30 m.; y por último gira nuevamente en dirección Sur, en línea recta de 6,70 m., limitando en todas estas extensiones con vacío hacia pasaje vehicular del edificio. Bodegas: Este departamento tiene dos bodegas, ubicadas en la



terrazza, se encuentran signadas con el mismo número del departamento, y presentan los siguientes linderos y medidas: Bodega delantera: Por el Norte: partiendo del vértice Noreste hacia el Oeste, en 2,85 m. luego gira en dirección Sur, en línea recta de 1,15 m., en este punto da un giro hacia el Oeste, en línea recta de 0,95 m. limitando en todas estas extensiones con vacío hacia la calle 27. Por el Sur: en 3,84 m. limitando con área de lavandería y departamento de servicio del mismo departamento. Por el Este: en 4,05 m. limitando con bodega del departamento 301. Por el Oeste: en 2,90 m. limitando con vacío hacia área de circulación vehicular del edificio. Bodega posterior: Por el Norte: en 6,60 m. limitando con los departamentos de servidumbre de los departamentos 301 y 202. Por el Sur: en 6,60 m. limitando con vacío hacia propiedad de los señores Rodríguez y Delgado. Por el Este: en 3,55 m. limitando con la bodega del departamento 201. Por el Oeste: en 3,55 m. limitando con vacío hacia área de circulación vehicular del edificio. Departamento de Servicio y lavandería: ubicado en la terraza, se encuentra signado con el mismo número del departamento y presenta los siguientes linderos y medidas: Por el Norte: en 3,84 limitando con bodega delantera de este mismo departamento. Por el Sur: en 3,80 m. limitando con la bodega del mismo departamento 202.



Abg. Patricio Mendoza Briones
Notario Publico Segundo
Manta - Ecuador

Por el Este: en 6,70 m. limitando con dpto. de servicio y lavandería del departamento 301. Por el Oeste: en 7,80 m. siguiendo el perfil de la fachada del edificio, limitando con vacío hacia área de circulación vehicular del edificio.- 3.4.1.- ~~Departamento 301~~ Departamento ubicado en la tercera planta alta, compuesto de: sala, comedor, cocina, dos dormitorios, dos baños y balcón; además tiene en la terraza un área de bodega, lavandería y departamento de servidumbre; los linderos y medidas de este departamento son como siguen: Por arriba, con la terraza; por abajo, con el departamento 201. Por el Norte: en 6,40 m. con vacío hacia la calle 27. Por el Sur: partiendo del vértice S.O. hacia el Este en línea recta de 1,90 m., luego gira en dirección Norte, en línea recta de 0,80 m.; y por último gira en dirección Este en línea recta de 5,60 m. limitando en todas estas extensiones con vacío hacia área común de estacionamientos del edificio. Por el Este: en 15,70 m. limitando con propiedad del sr. José Vásquez. Por el Oeste: partiendo del vértice S.O. hacia el Norte, en línea recta de 5,60 m. luego gira en dirección Oeste, en línea recta de 2,35 m., en este punto gira en dirección Norte, en línea recta de 1,10 m.; luego gira en dirección Este, en línea recta de 1,35 m., luego gira en dirección Norte en línea recta de 3,15 m. limitando en todas estas extensiones con el



departamento 302; luego gira en dirección Este, línea recta de 2,00 m. y por último da un giro en dirección Norte en línea recta de 6,35 m. limitando en estas extensiones con área común de escaleras. Bodega: ubicada en la terraza, se encuentra signada con el mismo número del departamento y presenta los siguientes linderos y medidas: Por el Norte: en 2,50 m. limitando con vacío hacia la calle 27. Por el Sur: en 2,80 m. limitando con área común de circulación de la terraza. Por el Este: en 4,05 m. limitando con bodega del departamento 302. Por el Oeste: en 4,05 m. limitando con la bodega del departamento 202. Departamento de servicio y lavandería: ubicado en la terraza, se encuentra signado con el mismo número del departamento y presenta los siguientes linderos y medidas: Por el Norte: en 2,80 limitando con área común de circulación de la terraza. Por el Sur: en 2,80 m. limitando con la bodega del departamento 202. Por el Este: en 6,70 m. limitando con dpto. de servicio y lavandería del departamento 302. Por el Oeste: en 6,70 m. limitando con el departamento de servicio y lavandería del departamento 202.- 3.4.2.- Departamento 302: Departamento ubicado en la terraza plante alta, compuesto de: sala, comedor, cocina, tres dormitorios, dos baños y balcón; además tiene en la terraza un área de bodega, lavandería y departamento de servidumbre; los

ABOGADO
Alfredo Riosmena
NOTARIO PUBLICO CUARTO
MANTA - MANABÍ - ECUADOR
TELEF. 625624

Abg. Rafael Riosmena Riosmena
Notario Público Segundo
Manta - Ecuador

linderos y medidas de este departamento son como
siguen: Por arriba, con la terraza; por abajo, con
el departamento 202. Por el Norte: partiendo del
vértice N.E. hacia el Oeste, en línea recta de 2,95
m.; luego gira en dirección Norte, en línea recta
de 1,00 m.; en este punto da un giro en dirección
Oeste, en línea recta de 5,90 m.; luego gira en
dirección Sur, en línea recta de 2,00 m.; y por
último gira en dirección Oeste, en línea recta de
0,80 m. limitando en todas estas extensiones con
vacío hacia la calle 27. Por el Sur: partiendo del
vértice S.E. hacia el Oeste, en 1,20 m.; luego gira
en dirección Norte, en línea recta de 0,40 m.; y
por último da un giro en dirección Oeste en línea
recta de 9,40 m., limitando en todas estas
extensiones con vacío hacia los estacionamientos
del edificio. Por el Este: partiendo del vértice
S.O. hacia el Norte, en línea recta de 5,60 m.,
luego gira en dirección Oeste, en línea recta de
2,35 m., en este punto gira en dirección Norte, en
línea recta de 1,10 m.; luego gira en dirección
Este, en línea recta de 1,35 m.; luego gira en
dirección Norte en línea recta de 3,15 m. limitando
en todas estas extensiones con el departamento 301;
luego continúa en la misma dirección, en línea
recta de 5,35 m., limitando con área común de
escaleras. Por el Oeste: partiendo del vértice N.O.
hacia el Sur en 4,45 m.; luego da un giro de 0,30



m.; en este punto gira en dirección Sur en línea recta de 2,65 m.; luego gira en dirección Oeste en línea recta de 0,30 m.; y por último gira nuevamente en dirección Sur, en línea recta de 6,70 m., limitando en todas estas extensiones con vacío hacia pasaje vehicular del edificio. Bodega: Ubicada en la terraza, se encuentra signada con el mismo número del departamento y presenta los siguientes linderos y medidas: Por el Norte: en 3,10 m. limitando con vacío hacia la calle 27. Por el Sur: en 3,10 m. limitando con área común de circulación de la terraza. Por el Este: en 4,00 m. limitando con área común de escaleras. Por el Oeste: en 4,00 m. limitando con bodega del departamento 301. Departamento de servicio y lavandería: ubicado en la terraza, se encuentra signado con el mismo número del departamento y presenta los siguientes linderos y medidas: Por el Norte: en 3,00 limitando con área común de circulación de la terraza. Por el Sur: en 3,00 m. limitando con la bodega del departamento 301. Por el Este: en 6,70 m. limitando con el departamento de servicio y lavandería del departamento 201. Por el Oeste: en 6,70 m. limitando con el departamento de servicio y lavandería del departamento 301. 4.0.- INFORMACION PARA EL PROCESO: 4.1.- CUADRO DE AREAS POR PLANTA: (áreas en metros cuadrados).....

ABOGADO
Alfonso Díaz Blandino
NOTARIO SEGUNDO CUARTO
MANTA - MANABI - ECUADOR
TELEF. 625624

Abg. Patricia Mendez Blandino
Notaria Pública Segundo
Manta - Ecuador

PLANTA	AREA COMUN	AREA VENDIBLE	AREA DE CONSTRUCCION
Planta baja	33.27	81.60	114.87
Estacionamientos	0	102.13	102.13
Primer piso alto	11.50	266.47	277.97
Segundo piso alto	11.50	266.47	277.97
Tercer piso alto	11.50	266.47	277.97
Terraza	23.51	251.28	274.79

Totales 91.28 1,234.42 1,325.70

4.2.- AREAS GENERALES: 4.2.1.- Terreno: 400.00 m2.

4.2.2.- Total de construcción: 1,325.70 m2. 4.2.3.-

Total de Area común: 91.28 m2. 4.2.4.- Area neta

vendible: 1,234.42 m2.- 4.3.- COSTOS UNITARIOS:

4.3.1.- Terreno: s/.40,000.00 c/m2. 4.3.2.- De

construcción:.....

LOCAL	COSTO X CONSTRUCC.	AREA	RENTA POR M2	COSTO POR RENTA	COSTO FINAL POR C/M2	
PB-1	330,000	25.72	3000	720,000	447,000.00	77,160.00
PB-2	330,000	28.48	3000	720,000	447,000.00	85,440.00
PB-3	330,000	27.40	3000	720,000	447,000.00	82,200.00
E-1	20,000	14.59	3350	804,000	255,200.00	48,876.50
E-2	20,000	14.59	3350	804,000	255,200.00	48,876.50
E-3	20,000	14.59	3350	804,000	255,200.00	48,876.50
E-4	20,000	14.59	3350	804,000	255,200.00	48,876.50
E-5	20,000	14.59	3350	804,000	255,200.00	48,876.50
E-6	20,000	14.59	3350	804,000	255,200.00	48,876.50
E-7	20,000	14.59	3350	804,000	255,200.00	48,876.50
101	330,000	151.76	2500	600,000	411,000.00	379,400.00
102	330,000	179.83	2500	600,000	411,000.00	449,575.00
201	304,847	176.40	2500	600,000	393,392.90	441,000.00
202	304,847	213.88	2500	600,000	393,392.90	449,375.00
301	330,000	149.07	2500	600,000	411,000.00	372,675.00
302	330,000	179.75	2500	600,000	411,000.00	534,700.00
A.C.	330,000	91.28	0	0	231,000.00	

4.4.- CUADRO DE CALCULO DE AREAS, ALICUOTAS Y VALOR

COMERCIAL MUNICIPAL POR LOCAL: Costo por m2 de

terreno s/.3,000.00. Costo por m2 de construcción

s/. 92,000.00. Avalúo catastral municipal

123,164,400.00.....



LOCAL	AREA NETA DEL LOCAL en m2	ALICUO- TA %	AREA TERRENO en m2	AREA COMUN en m2	VALOR DEL LOCAL
— PB-1	25.72	2.0836	8.33	1.90	2,566,216.01
— PB-2	28.48	2.3072	9.23	2.11	2,841,595.33
— PB-3	27.40	2.2197	8.88	2.03	2,733,838.21
E-1	14.59	1.1819	4.73	1.08	1,455,718.96
E-2	14.59	1.1819	4.73	1.08	1,455,718.96
E-3	14.59	1.1819	4.73	1.08	1,455,718.96
E-4	14.59	1.1819	4.73	1.08	1,455,718.96
E-5	14.59	1.1819	4.73	1.08	1,455,718.96
E-6	14.59	1.1819	4.73	1.08	1,455,718.96
E-7	14.59	1.1819	4.73	1.08	1,455,718.96
101	151.76	12.2940	49.18	11.22	15,141,871.76
102	179.83	14.5680	58.27	13.30	17,942,559.30
201	176.40	14.2901	57.16	13.04	17,600,330.75
202	213.80	17.3264	69.31	15.82	21,339,902.04
301	149.07	12.0761	48.30	11.02	14,873,476.70
302	179.75	14.5615	58.25	13.29	17,934,577.29
TOTAL	905.60	100.00	400.00	91.28	123,164,400.00

5.0.- REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL

EDIFICIO "FERRUZAM".- CAPITULO PRIMERO: DEL

EDIFICIO.- Art. 1.- El Edificio "Ferruzam" se

encuentra ubicado en la calle 27 entre las avenidas

Flavio Reyes y Avenida 14 de la ciudad de Manta.-

Art. 2.- El edificio se halla compuesto de las

siguientes partes: planta baja y cuatro plantas

altas, cada una de ellas con sus respectivas áreas

comunes, que se encuentran señaladas en los planos

mediante un achurado. Las áreas totales y

superficie de áreas comunes en cada planta se

encuentran detalladas en el cuadro de áreas,

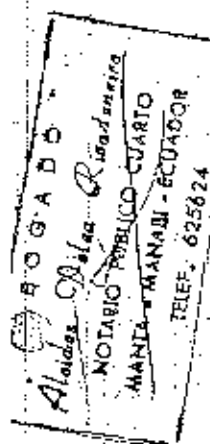
número 4.1. del estudio de propiedad horizontal

del Edificio.- Art. 3.- Las especificaciones

particularizadas de los diversos locales y

departamentos del edificio constan en el capítulo 3

del estudio de propiedad horizontal del edificio.-



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notario Público Segundo
Manta - Ecuador

Art. 4.- Son bienes comunes y de dominio indivisible del edificio, los siguientes: a.- El terreno sobre el que se asienta el edificio con inclusión de los espacios destinados a retiros o soportales. b.- Las cubiertas del edificio, así como accesos, gradas y patios, etc. 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.- El cuarto de máquinas. f.- Los ductos de instalaciones. g.- Las fachadas del edificio y sus caras exteriores. h.- Los sistemas de conducción, transformador y controles eléctricos hasta los tableros individuales de los propietarios. i.- La cisterna y bombas del sistema de dotación de agua potable. j.- Todo el sistema de agua potable del edificio. k.- Los sistemas de Aguas Servidas y Aguas Lluvias. l.- Las escaleras principales. m.- Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.- Art. 5.- Bienes de propiedad exclusiva de los propietarios.-Cada copropietario del Edificio "FERRUZAM", es dueño exclusivo de su respectivo departamento o local, y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red



eléctrica, sanitarios, teléfonos, desde acometida en las instalaciones propias de cada local o departamento. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor del piso y del tumbado, y de las paredes medianeras correspondientes, perteneciéndole la totalidad de las paredes exteriores, excepto el revestimiento exterior, así como los ductos que atravesando su local sirven a otros copropietarios.- CAPITULO SEGUNDO.- Art. 6.- [REDACTED] edificio se halla administrado por la Asamblea de copropietarios, por el Director y por el Administrador.- Art. 7.- La Asamblea de copropietarios es la máxima autoridad del edificio que de acuerdo con el Régimen de Propiedad Horizontal regula la administración, conservación del edificio, así como las relaciones entre los condóminos. Sus resoluciones obligan a todos los condueños, aunque no concurren a las asambleas o voten en contra.- Art. 8.- De las sesiones.- La Asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente una vez al año en cualquiera de los días del mes de Enero, y extraordinariamente, cuando lo soliciten a lo menos tres de los copropietarios o el Administrador. En todo caso la convocatoria deberá ser hecha a través del Director. Las convocatorias deberán ser hechas por escrito y se dejarán en cada uno de los locales o

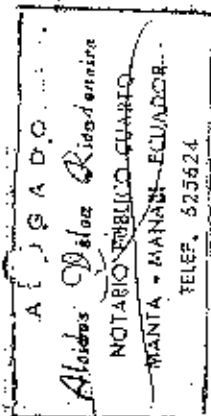
BOGADO
Alfonso R. Ríos
NOTARIO PUBLICO CUARTO
MANTA - MANABI - ECUADOR
TELEF. 625624

Abg. Patricia Mendoza Prieta
Notario Publico Segundo
Manta - Ecuador

departamentos, y con ocho días de anticipación por lo menos, al fijado para la reunión. No se contará dentro de los ocho días de anticipación, ni el día de la entrega de la notificación, ni el día en que se realice la Asamblea.- Art. 9.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La Asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.- Art. 10.- CONCURRENCIA.- El copropietario deberá concurrir personalmente, pero podrá hacerse representar por una tercera persona y mediante carta-poder dirigida al Administrador. Las Juntas o Asambleas deberán llevarse a efecto en un departamento del edificio que se destine para el efecto.- Art. 11.- En las Asambleas de copropietarios, se tratará sobre los asuntos constantes en la convocatoria; a no ser que se encuentren reunidos el ciento por ciento de los copropietarios, en cuyo caso podrá tratarse cualquier asunto; si así lo acordaren los concurrentes.- Art. 12.- DIRECCION Y SECRETARIA.- La Asamblea deberá ser presidida por el Director Principal o Suplente y actuará como Secretario el Administrador.- Artículo trece.- QUORUM.- Para instalarse la Asamblea se requerirá la concurrencia de copropietarios que representen más de la mitad del total de votos. Si no hubiera dicho quorum en la primera reunión, se hará una segunda



convocatoria, y se instalará la Asamblea con
copropietarios que asistan.- Art. 14.-
RESOLUCIONES.- La resolución de la Asamblea se
tomará por simple mayoría de los votos asistentes.
Cada copropietario tendrá derecho a tantos votos
como sean las alícuotas que correspondan a las
áreas por él compradas y de acuerdo a la tabla de
votos que aquí se incluye.- Artículo quince.-
RESOLUCIONES ESPECIALES.- Se requerirá el ochenta
por ciento del voto de los asistentes, en los
siguientes casos: a) La construcción y mejoras
voluntarias o que impliquen una sensible alteración
en el fondo de los bienes comunes; b) Reforma al
Reglamento Interno; c) Inversión o destino que se
dará a las indemnizaciones provenientes de seguros
o en caso de destrucción parcial del edificio; d)
la construcción de toda obra que modifique la
estructura resistente o aumento, en el sentido
vertical u horizontal, requerirá del consentimiento
unánime de los copropietarios, el que deberá
elevarse a escritura pública.- Art. 16.-
ATRIBUCIONES Y DEBERES DE LA ASAMBLEA.- a) Nombrar
y remover a los Directores Principal y Suplente de
la Asamblea y al Administrador del Edificio y fijar
su remuneración; b) Señalar y modificar las
remuneraciones del personal permanente de
administración; c) Distribuir entre los
copropietarios todas las cuotas y/o expensas

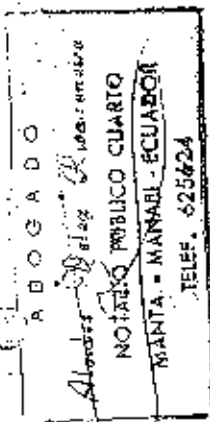


alq. Pariente aludado Arfona
Notario Público Segundo
Mantá - Ecuador

necesarias para la administración, conservación, reposición y mejora de los bienes comunes, de acuerdo con el artículo pertinente de este Reglamento, así como el pago de la prima de seguro obligatorio. Estas cuotas estarán de acuerdo con la tabla de alícuotas de este Reglamento; d) Autorizar por escrito al Administrador para que contrate los servicios de los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes del edificio, y señalar sus respectivas remuneraciones; e) Autorizar por escrito al Administrador para efectuar egresos superiores a cincuenta mil sucres; f) Reformar este reglamento interno. El Administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efecto; g) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad para la buena administración, conservación y reparación de los bienes comunes; h) Autorizar a los copropietarios, para que realicen obras, modificaciones o aumentos en los bienes comunes y en sus departamentos, cuando se haya comprobado que son necesarios en beneficio del Edificio o departamentos; i) Aprobar el presupuesto de ingresos y egresos; j) Exigir cuentas al Administrador y examinarlos junto con los balances, presupuesto e informe que presente, cuando lo estime conveniente y de modo especial al terminar el período; k) Resolverá las sanciones que de



acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias se podrían imponer a copropietarios infractores; l) Conocer y resolver cualquier otro asunto que no esté determinado en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento, en las Ordenanzas Municipales y en el presente Reglamento, que sean de interés general para los copropietarios del Edificio; m) Revocar y reformar las decisiones del Administrador cuando éstas se ajusten a la Ley, a las Ordenanzas y a los Reglamentos; n) Interpretará con fuerza obligatoria este Reglamento; ñ) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del Edificio y ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignan la Ley y los Reglamentos. Art. 17.- ADIDAS.- Las actas de las Asambleas serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efectos inmediatos. Llevarán las firmas del Director y del Secretario. CAPITULO TERCERO: DE LOS DIRECTORES PRINCIPALES, SUPLENTE Y ADMINISTRADOR.- Art. 18.- El Director Principal y su Suplente serán nombrados por la Asamblea de copropietarios, durarán un año en su cargo, pudiendo ser reelegidos indefinidamente. [REDACTED] del Edificio. El cargo será desempeñado en forma gratuita. El Director Suplente reemplazará automáticamente al Principal con las



Abg. Patricia Mendoza Ortales
Notario Segundo
Manta - Ecuador

2

mismas atribuciones y deberes que las señaladas por el Director Principal, en caso de falta o impedimento temporal. Si el retiro del Principal fuera definitivo, el Suplente se principalizará de hecho y hasta el término del periodo para el que fueron nombrados.- Art. 20.- ATRIBUCIONES.- Son

atribuciones del Director: a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de copropietarios; b)

En caso de falta o impedimento del Administrador, asumirá provisionalmente las funciones de éste,

hasta que la Asamblea resuelva lo conveniente; c)

Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la

Asamblea.- Art. 21.- DEL ADMINISTRADOR.- El

Administrador nombrado por la Asamblea de Copropietarios, durará un año en su cargo y podrá ser reelegido indefinidamente por periodos iguales.

~~CONFIDENTIAL~~ - ATRIBUCIONES

Y DEBERES.- Son atribuciones y deberes del

Administrador: a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del

Edificio, en cuanto se relacione 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 y determinadas en el Código de Procedimiento Civil; b) Administrar los bienes comunes con el mayor cuidado y eficacia, y arbitrar las medidas necesarias para su buena conservación y realizar las reparaciones que fueren necesarias; c) Efectuar los gastos de administración; d) Cumplir y hacer cumplir la Ley, los Reglamentos y Ordenanzas que se hubieren expedido o se expidieren en el futuro sobre la propiedad horizontal. Así como hacer cumplir las resoluciones de la Asamblea de copropietarios; e) Recaudar por adelantado dentro de los cinco primeros días de cada mes y mantendrá bajo su responsabilidad personal y pecuniariamente las cuotas ordinarias extraordinarias de administración, conservación y reparación de los bienes comunes; f) Contratar a los empleados y obreros que deban ser utilizados en la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la Asamblea de Copropietarios y forman parte del presupuesto de gastos anuales; g) Cobrar por la vía ejecutiva los gastos o cuotas que se refiere la Ley de Propiedad Horizontal; h) Contratar el seguro que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y cuidar de sus oportunas renovaciones. El seguro se contratará a favor de los

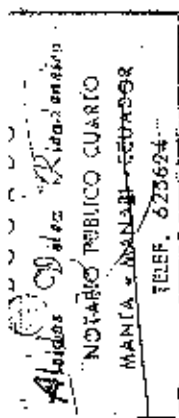
ABOGADO
JOTE V. ALAVA 2.
CANTON MANTO CUARTO
MANTO - MANABÍ - ECUADOR
TELEF. 025424

Alc. Mónica Mendoza Brito
Notario Público Segundo
Mantón - Ecuador

copropietarios del edificio; i) Solicitar al Juez la aplicación de las multas y más sanciones establecidas por la Ley y reglamentos. El producto de dicha multa se ingresa a los fondos comunes a cargo del administrador; j) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo además presentar el proyecto de presupuesto para el año próximo; k) Conservar en orden los títulos del Edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con este Edificio; l) Llevar un libro de inventario y demás libros de contabilidad necesarios y un libro en el que están registrados todos los copropietarios del Edificio, haciendo constar su nombre, cuotas y fechas de adquisición de los locales; m) Cumplir las otras funciones que se establezcan y las recomendaciones de la Asamblea de Copropietarios; n) Autorizar diligentemente los arriendos de locales y en general cumplirá lo indicado en el artículo pertinente de este Reglamento.- Art. 23.- Conjuntamente con los libros antes indicados, el Administrador conservará una copia certificada de la escritura pública de compra-venta del terreno sobre el cual está construido el Edificio, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, los que formarán la documentación oficial de este Edificio.

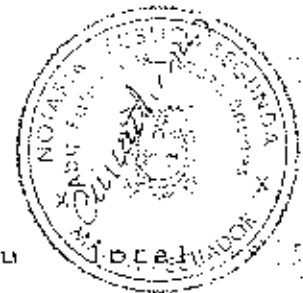


Toda la documentación la deberán entregar mediante acta a sus sucesores.- CAPITULO CUARTO.- DE LOS COPROPIETARIOS.- Art. 24.- DERECHOS Y OBLIGACIONES.- Los copropietarios de los locales del Edificio, tendrán los siguientes derechos y obligaciones: a) Usar y gozar de su local o departamento en la forma establecida por las Leyes y Reglamentos; b) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Edificio y usar de ellos en la forma y limitaciones legales y reglamentarias; c) Tener voz y voto en la Asamblea de Copropietarios, con las limitaciones que el Reglamento señala; d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que marcan el Régimen de Propiedad Horizontal, obtener las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera; e) Realizar las obras que estime conveniente a su local, de acuerdo con este Reglamento; f) Ejercer todos los demás derechos de dominio, siempre que no produzcan perjuicio o menoscabo al derecho de los demás Copropietarios, ni vayan contra las disposiciones legales y de este Reglamento.- Art. 25.- Los dueños de departamentos o locales ubicados en el Edificio "FERRUZAM", tienen el derecho exclusivo de acceso a los corredores internos, escaleras y áreas comunales.- Art. 26.- Los copropietarios permitirán la entrada del

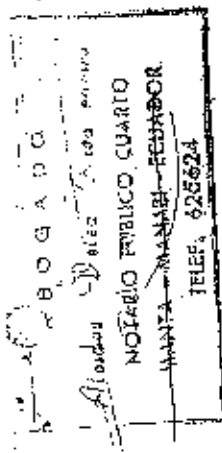


Abg. Patricia Alexandra Delgado
Notario Segundo
Manta, Ecuador

Administrador en su propiedad privada cuando lo requieran determinadas circunstancias como instalaciones, reparaciones y otros, acordadas por la Junta de Copropietarios.- Art. 27.- Los copropietarios no podrán instalar amplificadores de sonido de ninguna clase que molesten a los vecinos.- Art. 28.- Nadie podrá colgar ropa, alfombras, etc. en las ventanas, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar cosas golpeando contra las caras exteriores del edificio.- Art. 29.- No se podrá echar basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para el efecto, y en todo caso la basura será sacada a las aceras en fundas plásticas cuando pasen los carros recolectores de la misma.- Art. 30.- No se permitirá el tránsito de animales en las áreas comunes del edificio.- Art. 31.- No se permitirá usar los corredores, internos, escalera y áreas comunes, para el almacenamiento privado ni para reuniones de ningún propósito ajeno al tránsito normal.- Art. 32.- Los dueños de cada local o departamento no podrán modificar la distribución de la tabiquería de mampostería de su departamento o local sin autorización escrita y expresa del Administrador del edificio, quien a su vez deberá consultar a un Ingeniero o Arquitecto capacitado para indagar si los cambios propuestos sean posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.- Art. 33.- Ningún copropietario podrá



ejecutar trabajo u obra fuera de su departamento, sin la autorización de la Asamblea de Copropietarios.- Art. 34.- El ocupante de un departamento o local sea como propietario, como inquilino o cualquier otro título, no podrá destinarlos para uso diferente para el que fueron construidos, así como para uso u objeto ilícito o inmoral, o que afecten a las buenas costumbres o a la seguridad de sus moradores.- Art. 35.- Son obligaciones de los copropietarios: a) Concurrir con puntualidad a las sesiones de la Asamblea de Copropietarios; b) Contribuir a los gastos necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, como el pago de la prima del seguro, en las cuotas que se establezcan en estos reglamentos. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes, en caso de mora se cobrará el interés máximo comercial sin perjuicio de la acción judicial; c) Pagar las cuotas extraordinarias que acuerde la Asamblea de Copropietarios especialmente en caso de producirse destrucción parcial del Edificio, esta cuenta será pagada dentro del plazo que señala la misma Asamblea; d) En caso de reparaciones urgentes de los bienes comunes y cuando no fuere posible comunicar al Administrador y obtener autorización

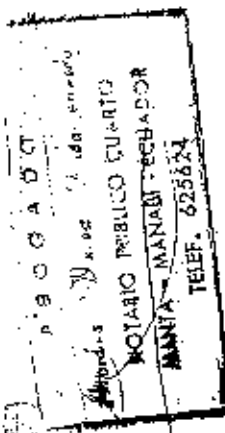


Abg. Patricia Mendoza Briones
Notario Segundo
Manta Ecuador

de la Asamblea, el copropietario procurando consultar a otro u otros condueños, deberá efectuar dichas reparaciones y su importe será satisfecho por todos los copropietarios a prorrata de su cuota; e) El copropietario que se aleje de su departamento o local por más de dos días, deberá entregar la llave de aquél a la persona de su confianza que pueda ser encontrada con facilidad, dando aviso al Administrador de la entrega, con el fin de que pueda utilizar dicha llave en casos de emergencia como incendio, accidentes, rotura de instalaciones, etc.; f) Las demás establecidas por la Ley, los Reglamentos y las Ordenanzas.- Art. 36.- Al transferir el departamento o local se lo hará también a favor del comprador, la alícuota de terreno y de áreas comunes de acuerdo al cuadro que se anexa.- Art. 37.- Los gastos de administración, conservación y reparaciones de los bienes comunes son pagados por los copropietarios, de acuerdo con las tarifas que se señalan en el cuadro de gastos comunes anexo.- Art. 38.- Para la aprobación del presupuesto de gastos comunes, de los gastos extraordinarios y para la modificación de las proporciones señaladas en el artículo anterior, será necesario la resolución expresa de la Asamblea de Copropietarios, requiriéndose del voto del ochenta por ciento de los condueños reunidos de acuerdo a este Reglamento.- Art. 39.- Los impuestos



de cada local o departamento serán pagados por los respectivos propietarios, así como los consumos de agua, energía eléctrica y teléfono, para lo cual tendrán sus medidores individuales.- CAPITULO QUINTO.- DE LAS SANCIONES.- Art. 40.- En caso de incumplimiento o infracción de las disposiciones de este Reglamento Interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan: a) Los que infringieren a las disposiciones contenidas en los Arts. 32, 33 y 34 serán demandados por el Administrador en juicio verbal sumario ante el Juez competente de esta ciudad, las indemnizaciones a las que hubiere lugar y podrá ordenar la suspensión de los actos y obras prohibidas y la reposición de las cosas a su estado primitivo; b) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias, impuestos por la Asamblea de Copropietarios y de conformidad con este Reglamento, serán demandados ante un Juez de lo Civil según la cuantía, con sede en esta ciudad, en juicio ejecutivo o verbal sumario, a criterio del Administrador, quien deberá además reclamar los intereses de ley desde que dichas cuotas no hicieren exigibles sin perjuicio de las indemnizaciones a que hubiere lugar; c) Los que infringieren a las regulaciones constantes en los artículos 26, 27, 28, 29, 30 y 31 de este Reglamento, serán amonestados por el Administrador



Ing. Patricia Sandoza Pineda
Notaria Pública Segunda
Manta, Ecuador

ante la autoridad competente, quien lo sanciona de conformidad con las disposiciones legales pertinentes.- Art. 41.- El Administrador deberá actuar inmediatamente de que se hubiera cometido cualquier infracción o falta, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor no pudiera hacerlo de inmediato.

[REDACTED]

[REDACTED] Art. 42.- La Asamblea de Copropietarios será la autoridad competente para señalar los casos de sanciones que no se hallen contemplados en este Reglamento.- DISPOSICIONES GENERALES.- Art. 43.-

Cualquier copropietario podrá impugnar ante el Juez, los acuerdos de la Asamblea que sean contrarios a la Ley, a los Reglamentos o a las Ordenanzas de la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieran votado a su favor, salvo que el Juez ordene la suspensión. Dicha acción sólo podrá ejecutarse dentro de los diez días siguientes al acuerdo a la notificación y si hubiere estado el impugnante podrá hacerlo dentro de treinta días desde la fecha en que se lo haya aprobado.- Manta, diciembre de 1992.

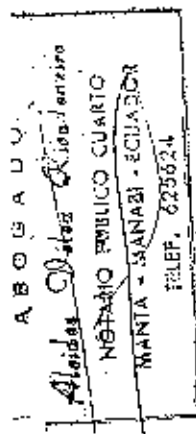
Responsabilidad Técnica, ARQ. JORGE ALAVA FAGGIONI,
Reg. Prof. No. M2015.- (firmado) ilegible.- Hay un

JOSE V. ALAVA Z.
NOTARIO SEGUNDO
CANTON-MANTA

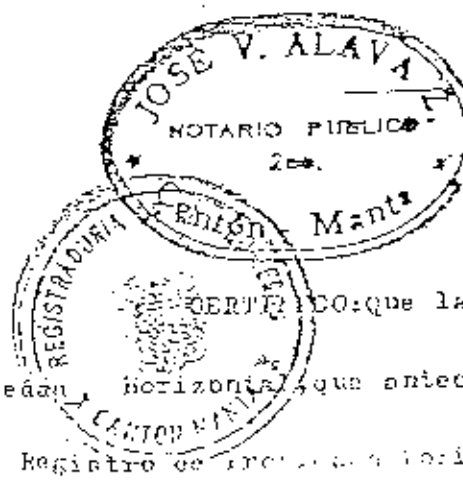
-veintiseis-



sello que dice: DEPARTAMENTO DE P.U.M. MANTA.- doy
fé: Que a pedido del señor Ingeniero Jorge
Zambrano Cedeño y con el patrocinio del señor
Abogado Abel Alava Rivera, protocolizo en el
Registro de Instrumentos Públicos de la Notaria a
mi cargo, el Estudio particularizado y el
Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio
"FERRUZAM I" que antecede. Esta protocolización por
su naturaleza es de Cuantía Indeterminada. Manta,
febrero veinticuatro de mil novecientos noventa y
tres. El Notario.- (firmado) José V. Alava Z.- Hay
un sello que dice: JOSE V. ALAVA Z. NOTARIO PUBLICO
2do. Canton-Manta.- SE PROTOCOLIZO ANTE MI Y EN FE
DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA QUE SELLO Y
FIRMO EN MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU
PROTOCOLIZACION EN VEINTE FOJAS UTILES.- (firmado)
José V. Alava Z.- Hay un sello que dice: JOSE V.
ALAVA Z. NOTARIO PUBLICO 2do. Canton-Manta.-

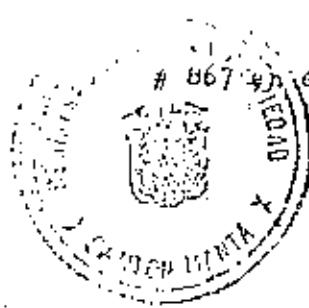


SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA
PRIMERA COPIA QUE SELLO Y FIRMO EN MANTA EN LA
MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO EN VEINTISEIS FOJAS
UTILES.



CO: que la Escritura Pública de Constitución de
Propiedad Horizontal que antecede queda legalmente inscrito bajo el
del Registro de Propiedad Horizontal, anotada en el Registro General.

Alf. Petricio Mendoza Ordoñez
Notario Publico Segundo
Canton Ecuador



867 en esta fecha.

Manta, Marzo 5 de 1993

(r)

Dr. Patricio C. ...
Registrador de la Propiedad
CANTON MANTA



RECEIVED

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN PERSONAL

130720268-7

CIUDADANÍA
AFILIADOS Y NOMBRES
VERA BAQUE
MARIA ALEJANDRA
LUGAR DE NACIMIENTO
MANTA
MANTA
FECHA DE NACIMIENTO 1983-08-03
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO F
ESTADO CIVIL VIUDA
MIGUEL HONORIO
CEVALLOS CANTOS

INSTRUCCIÓN
BACHILLERATO
AFILIADOS Y NOMBRES DEL PADRE
VERA MOGRO MARCELO RAFAEL
AFILIADOS Y NOMBRES DE LA MADRE
BAQUE MIELES GLENDA ARACELY
FECHA DE EMISIÓN
MANTA
2013-07-11
FECHA DE EXPIRACIÓN
2023-07-11



REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CENE

090
080 - 0292
NÚMERO DE CERTIFICADO
VERA BAQUE MARIA ALEJANDRA

1307202687
CÉDULA

MANTAS
PROVINCIA
MANTA
CANTÓN

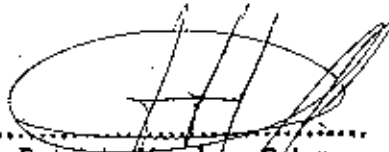
CIRCUNSCRIPCIÓN
TARQUI
PARROQUIA
ZONA

1307202687
PRESIDENTE DE LA JANTA

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notario Público Segunda
Manta - Ecuador

ESTAS 59 FOJAS ESTÁN
RUBRICADAS POR MI
Abg. Patricia Mendoza Briones

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTE PRIMER TESTIMONIO
QUE SELLO Y FIRMIO EN MANTA, A LOS DIECISIETE DIAS DEL MES DE ABRIL DEL 2.014.


Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

