



Factura: 001-004-000002936

Sello
157771036
015



20151508001P02120

NOTARÍA GUAYOLUISA GUANOLUISA JORGE NELSON

NOTARÍA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

EXTRACTO

Estructura N°:		20151508001P02120					
ACTO O CONTRATO: COMPRVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		30 DE MARZO DEL 2015					
OTORGANTES							
		OTORGADO POR					
Persona	Nombre/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Partes que representa
Natural	VITERI GUEVARA JAMIL RAFAEL	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CEDULA	1302401524	ECUATORIANA	VENDEDORA (1)	
Natural	VITERI GUEVARA JAMIL RAFAEL	REPRESENTADO POR	CEDULA	1302401524	ECUATORIANA	VENDEDORA (1)	VIVANCAJERO VITERI
A FAVOR DE							
Persona	Nombre/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Partes que representa
Natural	MENDOZA PONCE GARCÉS CESAR	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CEDULA	1301298917	ECUATORIANA	COMPRADOR (1)	
Natural	DELORENZO GARCÍA LOLA MARLENE	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CEDULA	1301298995	ECUATORIANA	COMPRADORA (1)	
VERIFICACIÓN							
Provincia:		Cantón:		Municipio:			
MANTAZA		MANTA		MANTA			
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		3083,00					

NOTARÍA GUAYOLUISA GUANOLUISA JORGE NELSON

NOTARÍA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

Sello

157771036
015

015/15

Sello
015/15

DE COMPRAVENTA QUE OTORGAN LOS SEÑORES JAIRO RAFAEL VITERI GUEVARA Y VIVIAN CALERO VITERI A FAVOR DE LOS SEÑORES CONYUGES CARLOS OSCAR MENDOZA PONCE Y LOLA MARLENE DELGADO DELGADO.

CUANTIA: USD 30.864.35

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día veintidós (22) de marzo del dos mil quince, ante mí, ABOGADO JORGE NELSON GUARDOLUSA GUARDOLUSA, Notario Público Primero del cantón Manta, comparece y declara, por una parte el señor JAIRO RAFAEL VITERI GUEVARA, por su propio derecho y en calidad de apoderado de su esposa VIVIAN CALERO VITERI, según poder que se adjunta a esta escritura como documento habilitante, el compareciente es mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana; de estado civil casado, domiciliado en los Estados Unidos de Norteamérica y de tránsito por esta ciudad de Manta, en calidad de "VENDEDORES", a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su respectivo pasaporte, cuyas copias fotostáticas agrego a esta escritura; y, por otra parte, los conyuges CARLOS OSCAR MENDOZA PONCE Y LOLA MARLENE DELGADO DELGADO, los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad y domiciliados en esta ciudad de Manta, en calidad de "COMPRADORES" a quienes de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido sus cédulas de ciudadanía, cuyas copias fotostáticas agrego a esta escritura. Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad y domiciliados en esta ciudad de Manta. Advertidos que fueron los comparecientes por mí, el Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislado y separado de que comparecen al otorgamiento de esta escritura pública de COMPRAVENTA, sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me pidieron que eleve a escritura pública en

[Handwritten signature]

texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑOR NOTARIO:**
En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar una de
Contrato de Compraventa que se otorga al tenor de las cláusulas siguientes:
PRIMERA: COMPARECIENTES.- Libre y voluntariamente, comparece por
una parte, en calidad de VENDEDORA el señor: JAIME RAFAEL VITERI
GUEVARA, por su propio derecho y en calidad de apoderado de su cónyuge
VIVIAN CALERO VITERI, según poder que se adjunta a esta escritura como
documento habilitante. El compareciente es mayor de edad, de nacionalidad
ecuatoriana; de estado civil casado, domiciliado en los Estados Unidos de
Norteamérica y de tránsito por esta ciudad de Manta; y, por otra parte en
calidad de **COMPRADORES**, los cónyuges: CARLOS CÉSAR MENDOZA
PONCE Y LOLA MARLENE DELGADO DELGADO, Los comparecientes son
de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad y domiciliados en esta
ciudad de Manta. Los comparecientes son hábiles y legalmente capaces
para contratar y obligarse, a quienes de conocer doy fe en virtud de haberme
exhibido sus documentos de identificación, los mismos que en copias
certificadas se agregan a la presente escritura, quienes convienen en
celebrar, como en efecto celebran el presente Contrato de Compraventa.-
SEGUNDA: ANTECEDENTES.- a) Con fecha diecisiete de agosto del dos
mil cinco consta inscrita escritura de compraventa celebrada el veintidós de
abril del año dos mil cinco ante la notaría Tercera del cantón Manta, en la
que la compañía Guibeku S.A. Vendió a los cónyuges JAIME RAFAEL VITERI
GUEVARA y VIVIAN CALERO VITERI un DEPARTAMENTO signado con el
numero C-TRES-Ubicado en el EDIFICIO PUNTA ARENA, de la Lotización
UMIÑA de la ciudad de Manta. AREAS: Cincuenta y siete metros cuadrados
Ochenta decímetros cuadrados, NIVEL; mas cuatro coma treinta y dos,
consta de sala, comedor, cocina, cuarto de máquinas, dormitorio master,
W.C. vestidor, dormitorio, , Uno, W.C. y presenta los siguientes linderos y
medidas son: POR ARRIBA: Linda con losa piso nivel más diez coma cero
ocho ml departamento C cuatro. POR ABAJO: Linda con losa techo nivel
más cuatro coma treinta y dos ml departamento C dos. POR EL NORTE:
Partiendo del vértice noroeste hacia el este en siete coma noventa ml,

108241136

lindando con el departamento D tres. Girando hacia el sur en tres como setenta y cinco mil, lindando con área comunal en Cofre.
POR EL SUR: Partiendo del vértice noroeste hacia el este en cinco como quince mil, girando hacia el sur en cero como ochenta y cinco mil, lindando con tercio posterior del Edificio, girando hacia el este en seis como sesenta y cinco mil, lindando con retiro lateral del Edificio. POR EL ESTE: Partiendo del vértice noroeste hacia el sur en siete como cuatrocientos veintidós mil, lindando con pared medianera Departamento B tres. POR EL OESTE: Partiendo del vértice noroeste hacia el sur en tres como setenta y cinco mil, lindando con retiro posterior del edificio. EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN. En la fecha dieciséis de agosto del dos mil cinco consta inscrita escritura de compraventa celebrada el veintidós de abril del año dos mil cinco que otorga Tercera del cantón Manta, en la que la compañía Gubisa S.A. vendió a los cónyuges JAIME RAFAEL VITERI GUEVARA y VIVIAN CALERO VITERI, un parqueadero número quince, ubicado en el EDIFICIO PUNTA ARENA de la barrialda JAMA de la ciudad de Manta, circunscrito por las siguientes medidas / linderos: POR ARRIBA: Linda con piso base terraza departamento A dos, nivel más uno como cuarenta y cuatro mil. POR ABAJO: Linda con nivel natural del terreno; POR EL NORTE: Linda con trazo de construcción del Edificio en dos como sesenta y siete mil. POR EL SUR: Linda con línea divisoria ingreso circulación vehicular en dos como sesenta y cinco mil. POR EL ESTE: Linda con línea divisoria parqueadero número interno en cinco como cero cero mil. POR EL OESTE: Linda con muro de contención del Edificio en cinco como cero cero mil. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN. TERCERA: COMPRAVENTA.- En base a los antecedentes mencionados, el señor: JAIME RAFAEL VITERI GUEVARA, por su propio derecho y en calidad de apoderado de su cónyuge VIVIAN CALERO VITERI, dan en venta real y perpetua enajenación a favor de los cónyuges: CÁRLOS CESAR MENDOZA PONCE y LOLA MARLENE DELGADO DELGADO, del Departamento y el parqueadero mencionados.

10/20/11/11

en el literal a) y b) de la cláusula segunda, con sus mismas medidas linderos, entradas, salidas y demás características. LA PARTE **VENDEDORA**, deja constancia que esta venta se la hace como cuerpo cierto, si reserva ni limitación alguna y que en consecuencia transfieren a favor de **LOS COMPRADORES**, el dominio uso, goce y posesión de los inmuebles descritos como los vendidos, comprendiéndose en esta venta todos los derechos reales, que como bien propio de la parte enajenante, le corresponda o pudiera corresponderles, sin reservarse derecho o cosa alguna en lo que es materia del presente contrato de compraventa, en consecuencia en la presente venta queda comprendido todo cuanto se encuentre bajo los linderos y mensuras declarados.- **CUARTA: PRECIO.**- El precio pactado de común acuerdo entre las partes contratantes por considerarlo el justo precio de los inmuebles materia de la presente compraventa, que se los vende como cuerpo cierto, es el \$30.864.68, que LA PARTE **VENDEDORA**, declara haberlo recibido de **LOS COMPRADORES**, en dinero en efectivo, a su entera satisfacción y sin lugar a reclamo posterior alguno reconociendo que no existe lesión enorme.- **QUINTA: ACEPTACIÓN.**- Los comparecientes libre y voluntariamente, aceptan y ratifican en todas sus partes el contenido del presente contrato por estar hecho en seguridad de sus intereses. **SEXTA: AUTORIZACIÓN PARA INSCRIBIR.** - Se faculta al portador de la copia autorizada de esta Escritura, para requerir del Registrador de la Propiedad del cantón Manta, las inscripciones y anotaciones que por Ley correspondan **LA DE ESTILO:** Usted Señor Notario se servirá agregar las cláusulas de estilo, para la plena validez de este instrumento. (Firmado) Abogado Miguel Ángel Delgado con Matrícula Profesional No. 1.210 DEL COLEGIO DE ABOGADOS DE MANABI.- Hasta aquí la Minuta que los otorgantes ratifican en todas sus partes, la misma que junto a sus documentos habilitantes queda elevada a Escritura Pública con todo su valor legal. Se cumplieron los preceptos legales.- Y leída esta Escritura a los otorgantes por mí el Notario, en alta y clara



50235



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 11 de marzo de 2015*
 Parroquia: *Manta*
 Tipo de Predio: *Urbano*
 Cód.Catasaal/Kol/Idert/Predial: *XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*



LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa relacionada con el PARQUEADERO NUMERO QUINCE, Ubicados en el EDIFICIO PUNTA ARENA, de la Lotización UMINA de la Ciudad de Manta. Circunscrite dentro de los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Linda con piso losa terraza departamento A Uno, nivel más uno coma cuarenta y cuatro ml. POR ABAJO: Linda con nivel natural del terreno. POR EL NORTE: Linda con muro contención del Edificio en dos coma sesenta y siete ml. POR EL SUR: Linda con línea divisoria ingreso circulación vehicular en dos coma sesenta y siete ml. POR EL ESTE: Linda con línea divisoria parqueadero número Catorce en cinco coma cero cero ml. POR EL OESTE: Linda con muro contención del Edificio en cinco coma cero cero ml. **SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTU FICHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN**

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Año	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	1.205 07/07/2003	7.234
Compr. Venta	Compraventa	1.992 17/08/2005	27.552

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 2 **Compraventa**
 Inscrito el: *lunes, 07 de julio de 2003*
 Tomo: *1* Folio Inicial: *7.234* - Folio Final: *7.260*
 Número de Inscripción: *1.205* Número de Repertorio:
 Oficina donde se guarda el original: *Notaría Tercera*
 Nombre del Cantón: *Manta*
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: *martes, 24 de junio de 2003*
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:
 n.- Observaciones:
 Los Sres. **JORGE ALFONSO MONTALVO RUSTAMANTE**, casado, por sus propios

2.750



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP
12 MAR 2015

capitulaciones matrimoniales, HILGER ENRIQUE TORRES FEIJOO, casado, por sus propios derechos y mantiene separación de bienes; y VICTOR HUGO ANDRADE DAVILA, casado, por sus propios derechos y en calidad de Mandatario de su esposa la Sra. Marta Riofrio Machuca, según poder que se adjunta al Protocolo, venden a favor de la COMPAÑIA GUIBEKU S.A., en su calidad de Gerente General, El DEPARTAMENTO SIGNADO CON EL NUMERO C TRES y PARQUEADERO NUMERO QUINCE DEL EDIFICIO PUNTA ARENA.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000026233	Compañía Guibeku S A		Manta
Vendedor	17-04184256	Andrade Davila Victor Hugo	Casado(*)	Manta
Vendedor	80-0000000026594	Montalvo Bustamante Jorge Alfonso	Casado(*)	Manta
Vendedor	80-0000000024882	Torres Feijoo Holger Enrique	Casado(*)	Manta

2 / 2 Compraventa

Inscrito el: miércoles, 17 de agosto de 2005

Tomo: I Folio Inicial: 27.552 - Folio Final: 27.566
 Número de Inscripción: 1.992 Número de Repertorio: 3.859
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 22 de abril de 2005

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

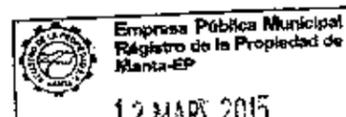
Compraventa relacionada con un DEPARTAMENTO SIGNADO CON EL NUMERO C-TRES y PARQUEADERO NUMERO QUINCE, Ubicados en el EDIFICIO PUNTA ARENA, de la Lotización UMIÑA de la Ciudad de Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000027713	Calero Viteri Vivian	Casado	Manta
Comprador	80-0000000078024	Viteri Jaime Rafael	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000078023	Compañía Guibeku S A		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Compra Venta	1205	07-jul-2003	7234	





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Compra-Venta	2		

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

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

Emitido a las: 17:45:37 del miércoles, 11 de marzo de 2015

A petición de: *[Firma]*

Elaborado por: María Asunción Cedeno Chávez
130699882-2

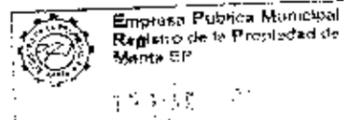


Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

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



Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador





50233

Avenida 4 y Calle 10

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles 11 de marzo de 2013*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral/Rol Cert. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



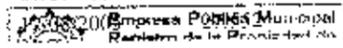
LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa relacionada con un DEPARTAMENTO SIGNADO CON EL NUMERO C-TRES.-Ubicados en el EDIFICIO PUNTA ARENA, de la Lotización UMIÑA de la Ciudad de Manta. AREA: Cincuenta y siete metros cuadrados Ochenta Decímetros Cuadrados. NIVEL: Más Cuatro coma treinta y dos, consta de sala, comedor, cocina, cuarto de maquinas, dormitorio máster, W.C, vestidor, dormitorio, Uno, W.C. y presenta los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Linda con losa piso nivel más diez coma cero ocho ml departamento C Cuatro. POR ABAJO: Linda con losa techo nivel más cuatro coma treinta y dos ml departamento C dos. POR EL NORTE: Partiendo del vértice noroeste hacia el este en siete coma noventa ml, lindando con pared medianera departamento D Tres. Girando hacia el Norte, en dos coma seiscientos setenta y cinco ml lindando con departamento D tres, girando hacia el este en tres coma setenta y ocho ml, lindando con área comunal del Edificio. POR EL SUR: Partiendo del vértice suroeste hacia el este en cinco coma quince ml, girando hacia el sur en cero coma ochenta y cinco ml, lindando con retiro posterior del Edificio, girando hacia el este en seis coma ochenta y cinco ml, lindando con retiro lateral del Edificio. POR EL ESTE: Partiendo del vértice noroeste hacia el sur en siete coma cuatrocientos veinticinco ml, lindando con pared medianera Departamento B Tres. POR EL OESTE: Partiendo del vértice noroeste hacia el sur en tres coma setenta y cinco ml, lindando con retiro posterior del edificio.

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Año	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	1.205 07/07/2003	7.231
Compra Venta	Compraventa	1.992 12/03/2003	7.231



MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 2 **Compraventa**

Inscrito el: **lunes, 07 de julio de 2003**

Tomo: **1** Folio Inicial: **7.234** - Folio Final: **7.260**

Número de Inscripción: **1.205** Número de Repertorio: **2.750**

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

Nombre del Cantón: **Manta**

Fecha de Otorgamiento/Providencia: **martes, 24 de junio de 2003**

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Los Sres. **JORGE ALFONSO MONTALVO BUSTAMANTE**, casado, por sus propios derechos y quien mantiene capitulaciones matrimoniales, **HOLGER ENRIQUE TORRES FEJOO**, casado, por sus propios derechos y mantiene separación de bienes; y **VICTOR HUGO ANDRADE DAVILA**, casado, por sus propios derechos y en calidad de Mandatario de su esposa la Sra. **María Riofrío Machuca**, según poder que se adjunta al Protocolo, venden a favor de la **COMPAÑIA GUIBEKU S.A.**, en su calidad de Gerente General, **EL DEPARTAMENTO SIGNADO CON EL NUMERO C TRES y PARQUEADERO NUMERO QUINCE DEL EDIFICIO PUNTA ARENA.**

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-000000026233	Compañía Guibeku S A		Manta
Vendedor	17-04184256	Andrade Davila Victor Hugo	Casado(*)	Manta
Vendedor	80-000000026594	Montalvo Bustamante Jorge Alfonso	Casado(*)	Manta
Vendedor	80-000000024882	Torres Fejoo Holger Enrique	Casado(*)	Manta



2 / 2 **Compraventa**

Inscrito el: **miércoles, 17 de agosto de 2005**

Tomo: **1** Folio Inicial: **27.552** - Folio Final: **27.566**

Número de Inscripción: **1.992** Número de Repertorio: **3.859**

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

Nombre del Cantón: **Manta**

Fecha de Otorgamiento/Providencia: **viernes, 22 de abril de 2005**

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa relacionada con un **DEPARTAMENTO SIGNADO CON EL NUMERO C-TRES y PARQUEADERO NUMERO QUINCE**, Ubicados en el **EDIFICIO PUNTA ARENA**, de la Lotización **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	80-000000027713	Calero Viteri Vivian	Casado	Manta
Comprador	80-000000078024	Viteri Jaime Rafael	Casado	Manta
Vendedor	80-000000078023	Compañía Guibeku S A		Manta

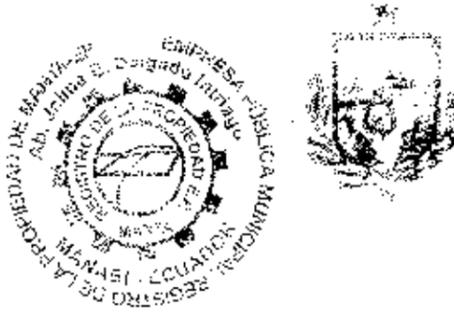
c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro: **Compra/Venta** No. Inscripción: **1205** Fee. Inscripción: **07-jul-2003** Folio Inicial: **7234** Folio final:





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Compra Venta	2		

Las moviientos Registrales que constan en esta Ficha son los únicos que se refieren al predio que se certifica.

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

Emitido a las: 17:36:47 del miércoles, 11 de marzo de 2015

A petición de:

Elaborado por: María Asunción Cedeño Chávez
130699882-2

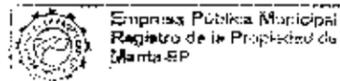


Validez del Certificado 30 días. Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

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



Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador



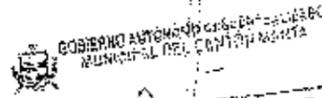


3/24/2015 1:12

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-08-27-11-036	18,71	26235,10	163982	388648
VENDEDOR			UTILIDADES			
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
	VITERI JAIME RAFAEL Y SRA.	EDIF. PUNTA ARENA DPTO. C3	GASTOS ADMINISTRATIVOS		1,00	
			Impuesto Principal Compra-Venta		137,19	
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR		138,19	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO		138,19	
1321295917	MENDOZA PONCE CARLOS CESAR	NA	SALDO		0,00	

EMISION: 3/24/2015 1:12 JULIANA MARIA RODRIGUEZ SANCHEZ

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY



Sra. Juliana Rodríguez
RECAUDACIÓN

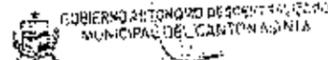


3/24/2015 1:11

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-08-27-11-015	3,86	2629,58	163989	388648
VENDEDOR			UTILIDADES			
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
	VITERI JAIME RAFAEL Y SRA.	EDIF. PUNTA ARENA PARQ. 15	GASTOS ADMINISTRATIVOS		1,00	
			Impuesto Principal Compra-Venta		9,35	
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR		10,35	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO		10,35	
1321295917	MENDOZA PONCE CARLOS CESAR	NA	SALDO		0,00	

EMISION: 3/24/2015 1:11 JULIANA MARIA RODRIGUEZ SANCHEZ

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY



Sra. Juliana Rodríguez
RECAUDACIÓN



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

911

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

000053015

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CIRUC: -
NOMBRES: VITERI JAIME RAFAEL Y SRA.
RAZÓN SOCIAL: EDIF. PUNTA ARENA DPTO. CB
DIRECCIÓN: -

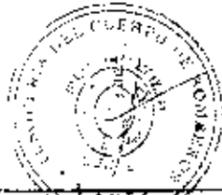
DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 261999
CAJA: VITERI ZAMBORANO VILKY ARIANNA
FECHA DE PAGO: 28/03/2015 12:32:54

ÁREA DE SELLO



VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
3.00		3.00
TOTAL A PAGAR		3.00

VÁLIDO HASTA: Domingo, 28 de Junio de 2015
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

911

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

000053011

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CI/RUC: :
NOMBRES : VITERI JAIME RAFAEL Y SRA.
RAZÓN SOCIAL: EDIF. PUNTA ARENA PARQ. 15
DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALÚO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

N° PAGO: 361995
CAJA: VELEZ ZAMBRANO VEIKY ARIANNA
FECHA DE PAGO: 23/03/2015 12:31:19

ÁREA DE SELLO



DESCRIPCIÓN

VALOR

DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	3.00
TOTAL A PAGAR	3.00

VALIDO HASTA: Domingo, 21 de junio de 2015
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO



República del Ecuador

OFICINA CONSULAR DEL ECUADOR EN MIAMI
(FLORIDA)



Teléfono: (305) 571-1111
Fax: (305) 571-1112

LIBRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS

PODER ESPECIAL N° 396 / 2015

Tomo . Página 396

En la ciudad de MIAMI, ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, el 20 de marzo de 2015, ante mí, FRANKLIN MIGUEL ANGEL DEL CASTILLO ROJAS, VICECONSUL DEL ECUADOR en esta ciudad, compareció **VIVIAN CALERO VITERI**, de nacionalidad ESTADOUNIDENSE, PASAPORTE AMERICANO número 469525974, con domicilio en 10252 OLD MEMORIAL HWY TAMPA FL, ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, legalmente capaz a quien de conocer doy fe, y quien libre y voluntariamente, en uso de sus legítimos derechos, confiere **PODER ESPECIAL**, amplio y suficiente, cual en derecho se requiere a favor de **JAIME RAFAEL VITERI GUEVARA**, de nacionalidad ECUATORIANA, con estado civil Soltero, y Cédula de ciudadanía número 1302401524, para que en su nombre y representación proceda a dar en venta y real enajenación perpetua el inmueble consistente en **UN DEPARTAMENTO SEÑADO CON EL NUMERO C-3, EN EL EDIFICIO PUNTA ARENA, UBICADO EN LA AVENIDA FLAVIO REYES, ENTRE CALLE 30 Y AVENIDA 35, CLAVE CATASTRAL NUMERO 1082711036, parcelas 1082711015, EN LA CIUDAD DE MANTA, PROVINCIA DE MANABI, REPUBLICA DEL ECUADOR;** para cuya identificación precisa se tomarán en cuenta los datos de linderos, medidas y más datos constantes en los actuales títulos de dominio y que se tendrán como expresamente incorporados a este instrumento, en consecuencia, el mandatario nombrado queda facultado para fijar el precio y recibir el dinero de la venta, suscribir a su nombre la promesa de compra-venta y/o las escrituras definitivas de venta y autorizar el pago de impuestos si existieren, y en general ejecutar cuanto trámite y diligencias propias de este tipo de negociación sean necesarias, entregar el inmueble saneado de todo impedimento legal para la venta, además queda facultado a suscribir las escrituras públicas de venta del inmueble antes indicado, en fin, podrá realizar todo trámite legal para la libre disposición del mismo. La poderdante confiere a su mandatario todas las facultades comunes y especiales dispuestas en la Ley y en especial las tipificadas en los artículos 40, 44, 45 y siguientes del Código de Procedimiento Civil Codificación ecuatoriana vigente, que se tendrán como expresamente incorporadas a este mandato a fin de que no sea la falta de autorización la que impida su estricta ejecución.- Hasta aquí la voluntad expresa de la poderdante. Para el otorgamiento de este Poder Especial se cumplieron todos los requisitos y formalidades legales y, leído que fue por mí, íntegramente a la otorgante se ratifica en su contenido y aprobando todas sus partes firma al pie conmigo en la ciudad y fecha antes mencionadas, de todo lo cual doy fe.-

Vivian Calero Viteri

VIVIAN CALERO VITERI

FRANKLIN MIGUEL ANGEL DEL CASTILLO ROJAS
VICECONSUL DEL ECUADOR

Certifico.- Que la presente es primera copia, fiel y textual del original que se encuentra inscrito en el Libro de Escrituras Públicas (Poderes Especiales) del OFICINA CONSULAR DEL ECUADOR EN MIAMI (FLORIDA) .- Dado y sellado, el 20 de marzo de 2015

FRANKLIN MIGUEL ANGEL DEL CASTILLO ROJAS
VICECONSUL DEL ECUADOR

Arancel Consular: II 6.2

305 M
MI 530
10/2015



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO PUNTARENAS

Manta, 23 de Marzo del 2015

CERTIFICACIÓN

La Propiedad Horizontal Edificio Puntarenas, ubicada en la Avenida Flavio Reyes entre las calles 30 y 31 del Barrio Umiña de esta ciudad, certifica que revisados los respectivos registros, se desprende que el propietario del Departamento N° C - 3 y Estacionamiento N° 15 del Edificio antes mencionado no mantienen ninguna obligación pendiente y se encuentra al día en el pago de las alcuotas.

Atentamente,

*Propiedad Horizontal
Edificio Puntarenas
Verónica Peñafiel P.*
Sra. Verónica Peñafiel P.
SECRETARIA

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 0099718



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
VITERI JAIME RAFAEL Y SRA.

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

Manta, 24 de Marzo de 2015

VALIDO PARA LA CLAVE
1682711036 EDIF.PUNTA ARENA DPTO.C3
Manta, veinte y cuatro de marzo del dos mil quince



SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN
Sra. Milena Rodríguez
RECAUDACIÓN

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**



Nº 0098719



**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

VITERI JAIME RAFAEL Y SRA.

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

Manta, 24 de Marzo de 2015.

VALIDO PARA LA CLAVE
1082711015 EDIF.PUNTA ARENA PARQ.15
Manta, veinte y cuatro de marzo del dos mil quince



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Srta. Juliana Rodríguez
RECAUDACIÓN

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

CANTÓN MANA



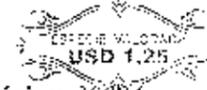
DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS

No. Certificación: 1218911



ME 011 2015

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 36084

Fecha: 23 de marzo de 2015

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

El Predio de la Clave: 1 98 27-11-015

Ubicado en: EDIF. PUNTA ARENA PARQ. 15

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	13,35	M2
Área Construcción:	2,9600	M2
Área Terreno:	3,8600	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario
VIERO JAIME RAFAEL Y SRA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	752,70
CONSTRUCCIÓN:	1876,88
	<hr/>
	2629,58

Son: DOS MIL SEISCIENTOS VEINTINUEVE DOLARES CON CINCUENTA Y OCHO CENTAVOS

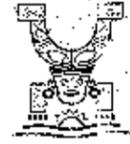
"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 27 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley, que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

Abg. David Cárdeno Riquelme

Director de Avalúos, Catastro y Registros

Impreso por: MGRIS REVISTA MANA 0115 15070117

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 03070826



LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA URBANA
SOLAR Y CONSTRUCCION

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en:
pertenece a VITERI JAIME RAFAEL Y SRA
ubicada EDIF. PUNTA ARENA PARQ. 15 / EDIF. PUNTA ARENA DPTO. C3
cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad
de \$30864.68 TREINTA MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO DÓLARES 68/100.
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

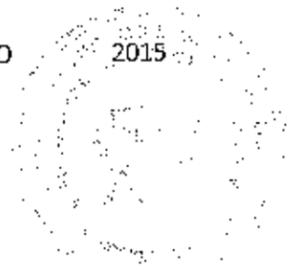
Manta, de del 20.....

WP

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

24 DE MARZO 2015

Ing. Andrés...
Director Financiero Municipal



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DE MANABÍ



DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS

No. Certificación: 121891



CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 30083

Fecha: 23 de marzo de 2015

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

El Predio de la Clave: 1-08-27-11-036

Ubicado en: EDIF PUNTA ARENA DPTO. C...

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	57,89	M2
Área Comunal:	12.5700	M2
Área Terreno:	16.7100	M2

Pertenece a:

Documento Identidad Propietario
VITERI JAIME RAFAEL Y SRA.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	5013,00
CONSTRUCCIÓN:	23222,10
	28235,10

Son: VEINTIOCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO DÓLARES CON DIEZ CENTAVOS

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

Abg. David Cedeño Ruperti

Director de Avalúos, Catastro y Registros

SECRET
1977 07 01
SECRET
1977 07 01
SECRET
1977 07 01



SECRET
1977 07 01
SECRET
1977 07 01
SECRET
1977 07 01
SECRET
1977 07 01



SECRET 0280052

CIUDADANIA 130129691-7
NOMBRA CESAR
NOMBRA CESAR
11 1945
1945
HARRA / HARRA
HARRA 1945

Cesar & Maria

14931392
CASA SRA DELGADO
SECRETARIA ENLEDO
ANITA BENDOZA
MAYES PUNCE
16/07/2003
1945
PEN 0168379

EQUATORIANA***** V336013407
CASADO CARLOS MENDOZA
SECUNDARIA MODISTA
VICTOR DELGADO
ANA DELGADO
MANTA 22/06/2021

REF: 1201060



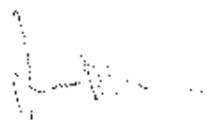
CITADANIA 130129690-9

DELGADO DELGADO LOLA MARLENE
MANABI/MANTA/MANTA
02 JULIO 1943
001- 0144 00430 Y
MANABI/ MANTA
MANTA 1943



Lola M. Mendoza

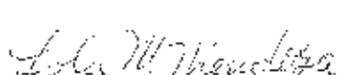
voz, de principio a fin, aquellos se ratifican en todo su contenido;
y firman conmigo en unidad de acto de todo lo cual doy fe.-


JAIME RAFAEL VITERI GUEVARA

C.C.#130240152-4


CARLOS CESAR MENDOZA PONCE.

C.C.#130129691-7


LOLA MARLENE DELGADO DELGADO,

C.C.#130129690-9


NOTARIO PRIMERO

YO, EL NOTARIO, EN VISTA DE LO ANTERIOR, CONTESTO ESTE HECHO
CONFORME A LA LEY Y FIRMO EN LA ANTES MENCIONADA


Notario Primero



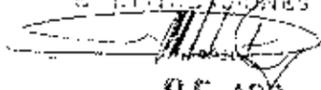
REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO PUNTA ARENA

ARQ. HUGO ANDRADE
NOVIEMBRE DEL 2001

ABOGADO
MARI GONZALEZ
EQUADOR

PLAN DE MANEJO DE RESERVA
PLAN DE MANEJO DE RESERVA
CON PLAN ORDENANZA
E INCLASIFICACIONES



05 ABR. 2002



DEPTO. PLANIFICACION URBANA

APROBADO POR RES. RH# 07- Pfa. # 225

05-ABR. 2002

Director de Planeamiento Urbano

REGLAMENTO INTERNO EDIFICIO PUNTA ARENA

CAPITULO 1

DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El Edificio Punta Arena fue construido durante el año 2000 y actualmente está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este Reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho edificio, así como su administración, uso, conservación y reparación.

Art. 2.- El Edificio Punta Arena se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como son los departamentos; y, son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la Ley y en el presente Reglamento Interno.

CAPITULO 2

DEL EDIFICIO

Art. 3.- El Edificio Punta Arena se encuentra ubicado en la parroquia Manta del Cantón Manta, en la Avenida Flavio Reyes entre Calle 30 y Av. 35 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. Se compone de una Planta Baja (P.B.) Nivel + 1.44, ocupado por cuatro departamentos; terrazas. Plantas Alta Niveles + 4,32, +7,20, + 10,08, + 12,96, +15,84 con cuatro departamentos; Segunda Planta Alta, con cuatro departamentos; Tercera Planta Alta, con cuatro departamentos; Cuarta Planta Alta, con cuatro departamentos; Quinta Planta Alta, Pent-house, un subsuelo de 15 estacionamientos y 10 bodegas.

Art. 4.- En los planos del Edificio, de acuerdo con el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio, distribución de las áreas comunes que conforman el edificio, estacionamientos que integran cada planta, así como las instalaciones de los sistemas de circulación, instalaciones y demás servicios que conforman el edificio. Los planos en referencia forman parte complementaria del presente Reglamento Interno de Propiedad Horizontal y se conservarán como tales en el Registro de la Propiedad Horizontal, sus linderos y sus linderos.

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO PUNTA ARENA



CAPITULO 3

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- **BIENES EXCLUSIVOS.-** Los departamentos son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Está incluido en este dominio el interior de las paredes medianeras, hasta la mitad del espesor. Son paredes medianeras las que separan un departamento de otro de distinto dueño, las que separan un departamento de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de servicio general. Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son la propiedad exclusiva, exceptuando la fachada. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

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

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

Art. 7.- **BIENES COMUNES.-** Son bienes comunes todos los elementos y partes del edificio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual y exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente Reglamento.

Art. 8.- **DERECHOS DEL USUARIO.-** El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del edificio y en las obligaciones inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

Art. 9.- **GASTOS DE ADMINISTRACION.-** Los gastos de administración, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este Reglamento. Se exceptúan los gastos de reparación ó reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, los cuales serán de responsabilidad exclusiva de este último. Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de los gastos que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o futuros.

comunes del edificio.

INSTITUTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO FUENTA ARENA
Arq. Hugo Andrade Dávila



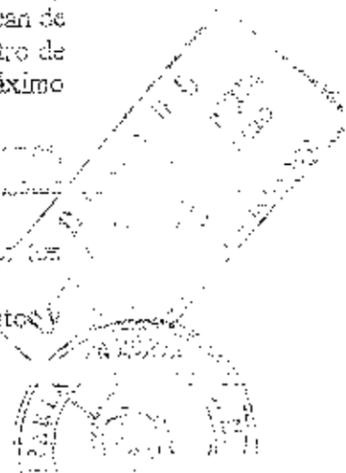
Art.10.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.- Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley y este Reglamento;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en forma legal y reglamentaria impuesta por la Ley y este Reglamento;
- c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de los Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las demás atribuciones que la Ley y este Reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que normen el Régimen de Propiedad Horizontal y las de éste Reglamento, obedecer las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que está le confiera;
- e) Permitir al Administrador la inspección de los departamentos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin, cuanto ésta lo considere necesario;
- f) Notificar al Administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su local comercial o departamento a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
- g) Introducir cláusula especial en los Contratos de Enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc., que celebre el copropietario en el momento de la adquisición de lo cual el adquirente o usuario se somete expresamente al presente Reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la Asamblea de Copropietarios;

El administrador no otorgará la certificación a que se refiere el literal g del Art. 10 del Reglamento de Propiedad Horizontal sin la previa verificación de que el contrato que va a celebrarse contiene la cláusula en referencia.

- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima del seguro del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el número de áreas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco días previos de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de acción judicial correspondiente;
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la Asamblea de Copropietarios, especialmente en el caso de pérdidas, destrucción o daño parcial del edificio, cuando las cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma Asamblea;
- j) El depósito de moqueta y las de alfombras de los departamentos es exclusivo de los copropietarios de dichos departamentos;
- k) Los demás derechos y obligaciones establecidas por la Ley, Reglamento y Circulares.

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO PUÑYA ARENA
Av. Lima, América Latina



CAPITULO 4

DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

Art. 11.- TABLA DE ALICUOTAS.- La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del edificio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada Departamento representa porcentualmente con relación al edificio. Estos gastos estarán contemplado en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervinientes y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como el caso de la devaluación monetaria, aumento salarial por efecto de reformas en la legislación laboral, previo aprobación de la Asamblea de copropietarios.

Parqueadero Nro.-1	0,7959
Parqueadero Nro.-2	0,9284
Parqueadero Nro.-3	0,9655
Parqueadero Nro.-4	0,9111
Parqueadero Nro.-5	0,9024
Parqueadero Nro.-6	0,9532
Parqueadero Nro.-7	0,7829
Parqueadero Nro.-8	0,7829
Parqueadero Nro.-9	0,7891
Parqueadero Nro.-10	0,8510
Parqueadero Nro.-11	0,9903
Parqueadero Nro.-12	0,7427
Parqueadero Nro.-13	0,7427
Parqueadero Nro.-14	0,7891
Parqueadero Nro.-15	0,8263
Bodega Nro.1	0,2785
Bodega Nro.2	0,2030
Bodega Nro.3	0,1906
Bodega Nro.4	0,2989
Bodega Nro.5	0,2921
Bodega Nro.6	0,1857
Bodega Nro.7	0,2030
Bodega Nro.8	0,1764
Bodega Nro.9	0,1826
Bodega Nro.10	0,2946
Departamento Nro.-A1	3,9498
Departamento Nro.-B1	3,7863
Departamento Nro.-C1	4,2394
Departamento Nro.-D1	4,2728
Departamento Nro.-A2	3,5279

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO PUNTA ARBNA
Arq. Hugo Andrade Dávila



Departamento Nro.-B2	3,5774
Departamento Nro.-C2	3,5774
Departamento Nro.-D2	3,5279
Departamento Nro.-A3	3,5279
Departamento Nro.-B3	3,5774
Departamento Nro.-C3	3,5774
Departamento Nro.-D3	3,5279
Departamento Nro.-A4	3,5279
Departamento Nro.-B4	3,5774
Departamento Nro.-C4	3,5774
Departamento Nro.-D4	3,5279
Departamento Nro.-A5	3,5279
Departamento Nro.-B5	3,5774
Departamento Nro.-C5	3,5774
Departamento Nro.-D5	3,5279
Penthouse	11,8470
TOTAL	100,0000

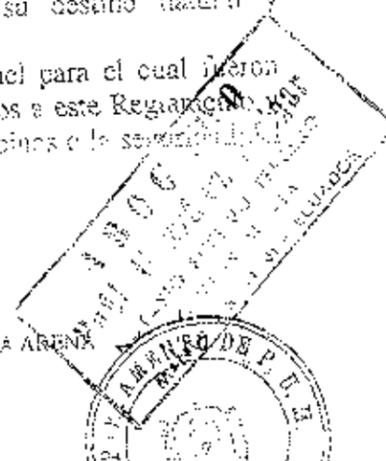
CAPITULO 5

DE LAS PROHIBICIONES

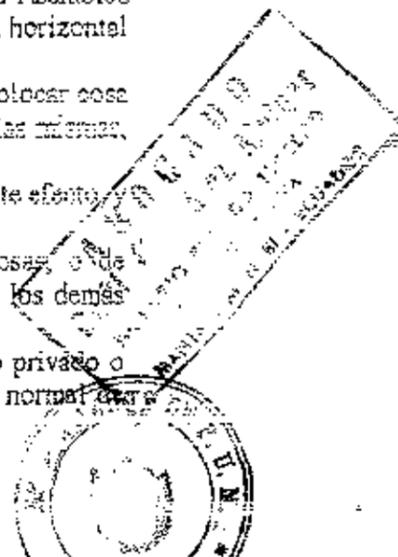
Art. 12.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del edificio:

- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún en título de mejora, los bienes comunes del edificio.
- Modificar las distribuciones, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del Administrador del edificio, quien a su vez deberá consultar a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.
- Hacer uso abusivo de su Departamento contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usados con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este Reglamento, que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos o la seguridad del edificio.

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO PUNTA ARENA
Arq. Hugo Andrade Dávila



- e) Establecer en los Departamentos: depósitos, bodegas, almacenes, pensiones, talleres, fábricas, restaurantes, bares, clubes, centros sociales, peluquerías, salones de belleza, aulas de educación, centros de conferencia, centros de salud, laboratorios, dependencias de la administración pública, semipública o privada, centros de medicina infantil, o de enfermedades infecciosas, efectuar reuniones de obreros en los bienes comunales del edificio, y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de los mismos que son para vivienda.
- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o mal olientes.
- h) Mantener abiertas las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación y utilizar éstos como sala de espera.
- i) Tocar música o causar ruidos a niveles que trasciendan del ámbito del departamento.
- j) Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la Asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
- k) Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o de trabajo.
- l) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación, y, en general, en los bienes comunes del edificio. No se podrá colocar ningún letrero decorativo con el nombre del usuario del local en la puerta de entrada a tal unidad de vivienda. Únicamente constará en dicha puerta el número identificatorio del Departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el Administrador del Edificio.
- m) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del edificio, salvo con autorización escrita de la Asamblea de Copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ella lo permita.
- n) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del Edificio, salvo con la autorización de la Asamblea de Copropietarios.
- o) Realizar actos contrarios a las Leyes, Reglamentos o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el edificio.
- p) Colgar, ropa, alfombras o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas, balcones, o bienes comunes, ni secar polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
- q) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto, y no utilizar los balcones, ni dependencias de bienes comunes.
- r) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infecto-contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás Copropietarios.
- s) Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.



- c) El propietario arrendatario o cualquier persona que use o goce el departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes o terceros que tengan relación con el titular del local comercial o departamento, en caso de que infrinjan la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento y el presente Reglamento Interno.
- u) Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al Administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el ítem h) del Art. 10 de este Reglamento.
- v) Instalar cortinas que distorsionen la armonía y estética del edificio.

CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

Art. 13.- Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal o de este Reglamento Interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan:

- a) Amonestación verbal en primera, por escrito en segunda instancia, por parte del Administrador.
- b) Imposición de multa de hasta un SMV.
- c) Los que infrinjeren las disposiciones de este Reglamento, serán demandados por el Administrador en juicio verbal sumario ante el Juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiera lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original. Esta acción será autorizada por la Asamblea General.
- d) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por el Asamblea de los Copropietarios y conforme con este Reglamento, serán demandados ante un Juez competente de la ciudad por el Administrador del edificio, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa legal desde el momento en que se produjere la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no exonerará el de indemnizaciones a que hubiera lugar. Todas las sanciones y acciones serán autorizadas por el Director de la Asamblea de Copropietarios y el Administrador, en caso de justificarlo, a juicio de cualquiera de éstos, por la Asamblea General.
- e) Suspensión de todo o parte de los servicios comunes, cuando se no se han pagado por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- f) Publicar periódicamente la nómina de copropietarios multados en los muros de comunicación autorizados por la Administración.



Art. 14.- El Administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato.

En caso de negligencia comprobada, el Administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los copropietarios o al edificio o podrá ser destituido por la Asamblea; en lo que sea de su competencia.

Art. 15.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante el Juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la Asamblea que sean contrarios a la Ley, a los Reglamentos o a las Ordenanzas sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el Juez ordene la suspensión. Dicha impugnación solo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere al copropietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACION

Art. 16.- Son órganos de la Administración del Edificio: La Asamblea de Copropietarios, El Directorio y El Administrador.

Art. 17.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La Asamblea de Copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del edificio así como las relaciones de los condueños, aunque no concurran a la Asamblea o voten en contra.

Art. 18.- La Asamblea estará presidida por el Director, y a falta de éste, por el Primer vocal o siguientes por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del Administrador y del Secretario.

Art. 19.- SESIONES.- La asamblea de Copropietarios se reunirá ordinariamente dos veces al año, en los últimos días del mes de Enero y Julio de cada año calendario y, extraordinariamente, cuando lo juzgue necesario el Director, lo solicite el Administrador, o por lo menos cuatro copropietarios. La Asamblea en cualquier caso, será convocada por el Director y cuando éste no lo hiciera por petición del Administrador o de los cuatro o más copropietarios dentro de los ocho días de solicitada, la convocatoria a Asamblea lo harán cualquiera de éstos en forma directa y se harán constar en el acta el consentimiento o negativa del Director para convocarla. Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la Asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse.



Art. 20.- 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. 21.- QUORUM.- El quórum para las sesiones de la Asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alicuotas del Edificio. Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la Asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentaje de sus alicuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesita otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este Reglamento.

Art. 22.- REPRESENTACION.- Los copropietarios pueden participar en la Asambleas con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al Director, lo que se adjuntará al acta de la Respectiva sesión.

Art. 23.- DERECHO DE ASISTENCIA.- Es el copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo los casos contemplados en el artículo anterior.

Art. 24.- DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario tiene derecho a votar en proporción a su porcentaje (alícuota) sobre los bienes comunes del edificio.

Art. 25.- VOTACIONES.- Las decisiones de la Asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 50%, salvo los casos en que la Ley y/o este Reglamento exijan mayores porcentajes. Cada propietario tendrá derecho a un voto en proporción de su alícuota.

Art. 26.- Se requerirá el 51% del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al reglamento interno, las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumento de edificación, cambios arquitectónicos a la fachada del edificio y tener decisiones de la Asamblea.

Art. 27.- DE LA ASAMBLEA GENERAL.- Son atribuciones y deberes de la Asamblea General:

- a) Nombrar y remover al Director de la Asamblea y al Administrador del Edificio y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.

ENTIDAD DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO PUNTA ARENA



- c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- d) Distribuir entre los propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la Administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este Reglamento.
- e) Reformar este Reglamento Interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 26. El Administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- g) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus departamentos cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o del departamento.
- h) Aprobar el presupuesto anual que presente el Administrador.
- i) Solicitar rendición de cuentas al Administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su período.
- j) Sancionar a los copropietarios que infringieren a la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento o el presente Reglamento Interno, a petición del Administrador, en los casos que sean de su competencia.
- k) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento, en las Ordenanzas Municipales y en el presente Reglamento Interno, y que sea de interés general para los copropietarios del edificio.
- l) Revocar y reformar las decisiones del Administrador cuando éstas no se sujeten a la Ley, a las Ordenanzas, a los Reglamentos, o no resulten convenientes para los intereses del edificio.

Las Actas de las Asambleas Generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del Director y del Secretario, quienes podrán delegar a una comisión de los copropietarios para que redacte el Acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediatamente a la celebración de la reunión.

CAPITULO 8

DEL DIRECTOR, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO

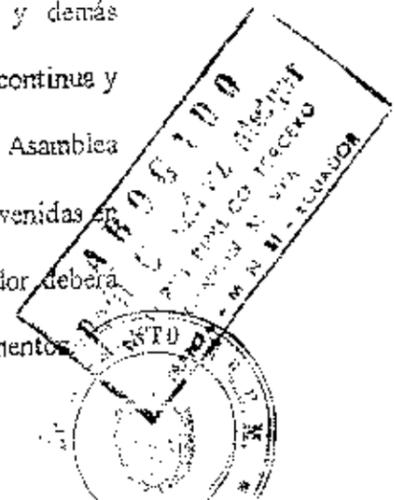
Art. 28.- El Directorio estará integrado por el Director, dos vocales principales y sus respectivos suplentes y por el Administrador quien hará las funciones de Secretario sin derecho a voto.

Art. 29.- DEL DIRECTORIO.- Los miembros del Directorio serán nombrados por la Asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO PUNTA ARENA
Arq. Hugo Andrade Dávila



- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.
- h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este Reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
- i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejoras de los bienes comunes del edificio, hasta los montos señalados por la Asamblea.
- j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la Asamblea General y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
- k) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.
- l) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.
- m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el Edificio Punta Arenas, así como los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.
- n) Custodiar y manejar el dinero y la pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del Director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.
- o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.
- p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
- q) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Directorio.
- r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- s) Supervisar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del edificio.
- t) Controlar y supervisar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la Asamblea General.
- v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el Administrador deberá contar previamente con la aprobación del Director.
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la Ley y los Reglamentos.



Art. 30.- Para ser Director, Vocal o Secretario se requiere ser copropietario del edificio. Los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del Director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a su vez, serán convocados a los respectivos suplentes.

Art. 31.- Son atribuciones del Director:

- a) Convocar y presidir las reuniones de Asamblea General de Copropietarios.
- b) Asumir provisionalmente las funciones del Administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la Asamblea General resuelva lo pertinente.
- c) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la Asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.

Art. 32.- Son funciones de los vocales: Contribuir con el Director en las funciones de éste y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la Asamblea de copropietarios.

Art. 33.- DEL ADMINISTRADOR.- El Administrador del edificio será elegido por la Asamblea General por el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente por periodos iguales. Para ser Administrador no se requiere ser copropietario del edificio.

Art. 34.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

- a) Ejercer la Representación Legal, Judicial y Extrajudicial de los Copropietarios del Edificio Punta Arena en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la Ley y Reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueran necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el Presupuesto aprobado y en caso de excepción, con la autorización del Director.
- d) Presentar a consideración de la Asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del Comisario.
- e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorios y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente Reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la Asamblea, y en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.

