

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

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

Razón de Inscripción

Periodo: 2023

Número de Inscripción: 2216

Número de Repertorio: 5176

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

1.- Con fecha veintitres de Agosto del dos mil veintitres se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 2216 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
560757815	GRAHAM JENNIFER ALETHIA	COMPRADOR
531737456	GRAHAM TODD KIRK	COMPRADOR
222225072	MC GANN PATRICK JOSEPH	VENDEDOR

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
ESTACIONAMIENTO	1082728007	2125	COMPRAVENTA
DEPARTAMENTO	1082728006	2122	COMPRAVENTA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: miércoles, 23 agosto 2023

Fecha generación: miércoles, 23 agosto 2023



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

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 1/1- Ficha nro 0

Puede verificar la validez de este documento ingresando a https://portalcidadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras o leyendo el código QR. Nota: En caso de existir un error acercarse a las oficinas.

Código Seguro de Verificación (CVS)



3 5 0 7 9 1 6 L U Z C 5 Q Y





Factura: 003-004-000046689



20231308003P01428

NOTARIO(A) ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA

NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO



Escritura N°:	20231308003P01428						
ACTO O CONTRATO:							
COMPRAVENTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	17 DE AGOSTO DEL 2023, (11:04)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	MCGANN PATRICK JOSEPH	REPRESENTADO POR	PASAPORTE	222225072	ESTADOUNIDENSE	VENDEDOR(A)	PAUL ANDRES MOLINA JOZA
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	GRAHAM JENNIFER ALETHIA	REPRESENTADO POR	PASAPORTE	560757815	ESTADOUNIDENSE	COMPRADOR (A)	INGRID MARIANELA RODRIGUEZ VELASCO
Natural	GRAHAM TODD KIRK	REPRESENTADO POR	PASAPORTE	531737456	ESTADOUNIDENSE	COMPRADOR (A)	INGRID MARIANELA RODRIGUEZ VELASCO
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	144654.00						

PRESTACIÓN DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (P)	
ESCRITURA N°:	20231308003P01428
FECHA DE OTORGAMIENTO:	17 DE AGOSTO DEL 2023, (11:04)
OTORGA:	NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA
OBSERVACIÓN:	

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPOREN A LA ESCRITURA PÚBLICA	
ESCRITURA N°:	20231308003P01428

FECHA DE OTORGAMIENTO:	17 DE AGOSTO DEL 2023, (11:04)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 2:	https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 3:	https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras
OBSERVACIÓN:	


NOTARIO(A) ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARÍA TERCERA DEL CANTÓN MANTA



NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA



2023	13	08	03	P01428
------	----	----	----	--------

COMPRAVENTA QUE OTORGA EL SEÑOR PATRICK JOSEPH MC GANN A FAVOR DE LOS SEÑORES TODD KRIK GRAHAM Y JENNIFER ALETHIA GRAHAM.

CUANTÍA: USD \$ 144.654,52

DÍ 2 COPIAS

P.C.

En la ciudad de San Pablo de Manta, provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy diecisiete (17) de agosto del dos mil veintitrés, ante mí, **ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA, NOTARIO PÚBLICO TERCERO DEL CANTÓN MANTA**, comparecen por una parte: **UNO.-** El señor **PAUL ANDRES MOLINA JOZA**, ciudadano ecuatoriano, de estado civil casado, portador de la cedula de ciudadanía número uno, tres, cero, seis, cuatro, uno, tres, uno, ocho, seis (1306413186), por los derechos que representa en su calidad de apoderado especial del señor **PATRICK JOSEPH MC GANN**, ciudadano estadounidense, portador del pasaporte número 222225072, cuyas copias certificadas se adjuntan a la presente escritura, para efectos de notificaciones: urbanización Ciudad del Mar de esta ciudad de Manta; Teléfono: 0998831252; Correo: paul@molinaasociados.com. **DOS.-** La señora **INGRID MARIANELA RODRIGUEZ VELASCO**, de nacionalidad ecuatoriana,

Ab. Alex Arturo Cevallos Chica
NOTARIO PÚBLICO TERCERO
DEL CANTÓN MANTA

con domicilio en la ciudad de Manta, portadora de la cedula de ciudadanía número: uno, tres, cero, seis, tres, siete, seis, dos, tres (1306376623), por los derechos que representa en su calidad de Apoderada Especial de los señores **TODD KIRK GRAHAM** y **JENNIFER ALETHIA GRAHAM**, ciudadanos estadounidenses, de estado civil casados entre sí, portadores de los pasaportes números cinco, tres, uno, siete, tres, siete, cuatro, cinco, seis (531737456) y cinco, seis, cero, siete, cinco, siete, ocho, uno, cinco (560757815) respectivamente, mayores de edad, cuyas copias certificadas de las identificaciones se adjuntan a la presente escritura, para efectos de notificaciones: calle m3 y av. 24, edificio Fortaleza, oficina 8b de la Manta; Teléfono: 0998438829; Correo: imrodriguez@ecija.com, legalmente capaz para contratar y obligarse a quienes de conocerlos doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación, los cuales mediante su autorización han sido verificado en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana del Registro Civil y además se han agregado como habilitantes; y, me piden que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me entregan cuyo tenor literal y que transcribo es el siguiente: “**SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar una de Compraventa de bien inmueble, contenida en las cláusulas y estipulaciones siguientes: **PRIMERA.- COMPARECIENTES.-** Otorgan el presente contrato por una parte, como **LA PARTE VENDEDORA**, el señor **PAUL ANDRES MOLINA JOZA**, por los derechos que representa en su calidad de apoderado especial del señor **PATRICK JOSEPH MC GANN**, y, por otra parte, en calidad de **LA PARTE COMPRADORA**, la señora **INGRID MARIANELA RODRIGUEZ VELASCO**, por los derechos que representa en su calidad de Apoderada Especial de los señores **TODD KIRK GRAHAM** y **JENNIFER ALETHIA GRAHAM**. **SEGUNDA. - ANTECEDENTES.- UNO)** El señor **PATRICK JOSEPH MC GANN**, es titular del siguiente bien inmueble: A) **DEPARTAMENTO NUMERO TRESCIENTOS UNO** del edificio **BRISAS DEL MAR BLOQUE DOS**



ubicado en la primer planta alta, compuesto de hall, sala, terraza, comedor, cocina, lavandería, dormitorio master con baño privado y balcón, dormitorio uno con balcón, y baño general. Este departamento presenta los siguientes linderos y medidas, POR ARRIBA: linderos con el departamento cuatrocientos uno y área común de hall. POR ABAJO: Lindero con el departamento doscientos uno y área común de patio y el estacionamiento E-trescientos uno. POR EL NORTE: partiendo desde el vértice noreste hacia el oeste en seis metros cinco centímetros; y luego gira hacia el sureste en línea curva en tres metros catorce centímetros; linderando con vacío hacia área común de patio; POR EL SUR: linderos con vacío hacia área común de patio y parte del estacionamiento E-trescientos uno en tres metros noventa y cinco centímetros; POR EL ESTE: Partiendo desde el vértice sureste hacia el este en cero metros cero cinco centímetros; luego gira hacia el norte en un metros cincuenta y cinco centímetros; luego gira hacia el este en cero metros sesenta y cinco centímetros, luego gira hacia el norte en tres metros cuarenta y cinco centímetros; luego gira hacia el este en un metro cuarenta y cinco centímetros; luego gira hacia el sur en cero metro treinta y cinco centímetros; luego gira hacia el este en un metro cuarenta centímetros; luego gira hacia el norte en un metro sesenta centímetro; luego gira hacia el oeste en cero metros cincuenta centímetros; luego gira hacia el norte en un metros cero cinco centímetros; luego gira hacia el este en cero metros cincuenta centímetros; luego gira hacia el norte en cero metros ochenta y tres centímetros; luego gira hacia el noroeste en línea inclinada en cero metro treinta centímetros; luego gira hacia el noreste en línea inclinada en un metros cincuenta y siete centímetros; luego gira hacia el norte en tres metros cincuenta centímetros; luego gira hacia el oeste en cero metros sesenta centímetros, luego gira hacia el norte en tres metros noventa y cinco centímetros luego gira hacia el este en cero metros treinta centímetros, y luego gira hacia el norte en dos metros cuarenta y cinco centímetros lindando con el departamento trescientos dos, dormitorio de servicio perteneciente al departamento trescientos dos, y área común de hall, y, POR EL OESTE: Partiendo desde el vértice noroeste hacia el sur en siete metros cuarenta y cinco

AL ALEXANTURO DE SAN ANTONIO DE LOS BAÑOS CIENFUEGOS
MUNICIPALIDAD PÚBLICA TERCERA DE SAN ANTONIO DE LOS BAÑOS CIENFUEGOS

centímetros luego gira hacia el oeste en cero metro treinta y cinco centímetros, luego gira hacia el sur en tres metros noventa centímetros, luego gira hacia el este en cero metros treinta y cinco centímetros y luego gira hacia el sur en seis metros linderando con vacío hacia el área común de patio. Área total: 135,54m², tiene una Alícuota de 0,1042. **B) ESTACIONAMIENTO NUMERO E-TRESCIENTOS UNO**, del Edificio Brisas Del Mar, Bloque Dos, de la Parroquia y Cantón Manta. Se encuentra ubicado en la planta baja del Edificio y pertenece al Departamento Trescientos Uno y presenta los siguientes linderos y medidas. POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo y parte de la primera planta alta. POR ABAJO: Lindera con terreno de la edificación. POR EL NORTE: Lindera con área común de patio en dos metros cincuenta centímetros. POR EL SUR: Lindera con área común de patio en dos metros cincuenta centímetros. POR EL ESTE: Lindera con el estacionamiento E- 302, en cinco metros. POR EL OESTE: lintera con área común de patio y vacío hacia área común de patio en cinco metros. Área neta: 12.50m². El estacionamiento número E-301, tiene una alícuota de 0.0096. **HISTORIA DE DOMINIO.- LA PARTE VENDEDORA** adquirió el bien inmueble antes descritos por escritura de COMPRAVENTA, con numero 427, inscrita el lunes, 02 abril 1990, folio inicial 1393 folio final 1395, posteriormente PLANOS con numero 5 inscrita el martes, 30 abril 1996 folio inicial 26 folio final 27, posteriormente CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, con numero 5 inscrita el martes, 30 abril 1996 folio inicial 101 folio final 123, posteriormente PLANOS con numero 7 inscrita el lunes, 02 mayo 2005 folio inicial 39 folio final 39, posteriormente PROPIEDAD HORIZONTAL con numero 9 inscrita el lunes, 02 mayo 2005 folio inicial 225 folio final 262, posteriormente COMPRAVENTA con numero 2529 inscrita el lunes, 10 octubre 2005 folio inicial 35456 folio final 35487, posteriormente COMPRAVENTA con numero 3261, inscrita el viernes, 28 diciembre 2007 folio inicial 44259 folio final 44281, COMPRAVENTA con número 3510, inscrita el lunes, 19 diciembre 2011 folio inicial 1 folio final 1, debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta.-



TERCERA.- COMPRAVENTA.- Con los antecedentes, expuestos, los comparecientes convienen de manera expresa y voluntaria en lo siguiente: el señor **PATRICK JOSEPH MC GANN**, dan en venta real y enajenación perpetua a favor de LA PARTE COMPRADORA los señores **TODD KIRK GRAHAM** y **JENNIFER ALETHIA GRAHAM**, los siguientes bienes inmuebles: **A) DEPARTAMENTO NUMERO TRESCIENTOS UNO** del edificio BRISAS DEL MAR BLOQUE DOS ubicado en la primer planta alta, compuesto de hall, sala, terraza, comedor, cocina, lavandería, dormitorio master con baño privado y balcón; dormitorio uno con balcón, y baño general. Este departamento presenta los siguientes linderos y medidas, **POR ARRIBA:** lindera con el departamento cuatrocientos uno y área común de hall. **POR ABAJO:** Lindera con el departamento doscientos uno y área común de patio y el estacionamiento E-trescientos uno. **POR EL NORTE:** partiendo desde el vértice noreste hacia el oeste en seis metros cinco centímetros; y luego gira hacia el sureste en línea curva en tres metros catorce centímetros; linderando con vacío hacia área común de patio; **POR EL SUR:** lindera con vacío hacia área común de patio y parte del estacionamiento E-trescientos uno en tres metros noventa y cinco centímetros; **POR EL ESTE:** Partiendo desde el vértice sureste hacia el este en cero metros cero cinco centímetros; luego gira hacia el norte en un metros cincuenta y cinco centímetros; luego gira hacia el este en cero metros sesenta y cinco centímetros, luego gira hacia el norte en tres metros cuarenta y cinco centímetros; luego gira hacia el este en un metro cuarenta y cinco centímetros; luego gira hacia el sur en cero metro treinta y cinco centímetros; luego gira hacia el este en un metro cuarenta centímetros; luego gira hacia el norte en un metro sesenta centímetro; luego gira hacia el oeste en cero metros cincuenta centímetros; luego gira hacia el norte en un metros cero cinco centímetros; luego gira hacia el este en cero metros cincuenta centímetros; luego gira hacia el norte en cero metros ochenta y tres centímetros; luego gira hacia el noroeste en línea inclinada en cero metro treinta centímetros; luego gira hacia el noreste en línea inclinada en un metros cincuenta y siete centímetros; luego gira

Ab. Alex. Roberto Covarrubias Chiriz
NOTARIO PUBLICO TERCERO

hacia el norte en tres metros cincuenta centímetros; luego gira hacia el oeste en cero metros sesenta centímetros, luego gira hacia el norte en tres metros noventa y cinco centímetros luego gira hacia el este en cero metros treinta centímetros, y luego gira hacia el norte en dos metros cuarenta y cinco centímetros lindando con el departamento trescientos dos, dormitorio de servicio perteneciente al departamento trescientos dos, y área común de hall, y, POR EL OESTE: Partiendo desde el vértice noroeste hacia el sur en siete metros cuarenta y cinco centímetros luego gira hacia el oeste en cero metro treinta y cinco centímetros, luego gira hacia el sur en tres metros noventa centímetros, luego gira hacia el este en cero metros treinta y cinco centímetros y luego gira hacia el sur en seis metros lindando con vacío hacia el área común de patio. Área total: 135,54m², tiene una Alícuota de 0,1042. **B) ESTACIONAMIENTO NUMERO E-TRESCIENTOS UNO**, del Edificio Brisas Del Mar, Bloque Dos, de la Parroquia y Cantón Manta. Se encuentra ubicado en la planta baja del Edificio y pertenece al Departamento Trescientos Uno y presenta los siguientes linderos y medidas. POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo y parte de la primera planta alta. POR ABAJO: Lindera con terreno de la edificación. POR EL NORTE: Lindera con área común de patio en dos metros cincuenta centímetros. POR EL SUR: Lindera con área común de patio en dos metros cincuenta centímetros. POR EL ESTE: Lindera con el estacionamiento E- 302, en cinco metros. POR EL OESTE: lindera con área común de patio y vacío hacia área común de patio en cinco metros. Área neta: 12.50m². El estacionamiento número E-301, tiene una alícuota de 0.0096, el carácter de la negociación se hace bajo la figura legal de cuerpo cierto.- **CUARTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO.-** Las partes acuerdan que el justo precio, que se prometen vender y comprar, asciende a la suma de **CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DOLARES CON 52/100 DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA (USDS 144.654,52)** valor que será entregado por **LA PARTE COMPRADORA** a favor de **LA PARTE VENDEDORA** en moneda en curso legal una vez firmada la presente Escritura de Compraventa



mediante transferencia bancaria. Las partes de manera libre y voluntaria declaran, que aun cuando no existe lesión enorme renuncian a ejercer o intentar acción alguna por este motivo. La Venta materia de este contrato, se la efectúa considerándola como cuerpo cierto dentro de los linderos señalados anteriormente. **QUINTA.** - Las partes renuncian domicilio y acuerdan que toda controversia o diferencia que tenga relación con este contrato será resuelta ante los Jueces competentes del cantón Manta. **SEXTA: ACEPTACION.** - Los Comparecientes, por estar de acuerdo a lo pactado previamente, aceptan y ratifican en todas sus partes el contenido íntegro de la presente Escritura Pública de Compraventa. **SÉPTIMA: SANEAMIENTO.** - **LA PARTE VENDEDORA,** declara que los bienes inmuebles, materia de este Contrato, se encuentran libres de todo gravamen, que los mismos no son materia de Juicio y no obstante lo cual se obliga al saneamiento en los términos de ley. **OCTAVA: GASTOS.** - Los gastos que ocasionen la celebración de esta escritura, tales como impuestos, derechos notariales, inscripción y demás correrá por cuenta de **LA PARTE COMPRADORA.** - **NOVENA: ORIGEN LÍCITO DE FONDOS.** - **LA PARTE COMPRADORA** declara bajo juramento que los fondos que ha utilizados para la presente negociación tienen origen lícito, verificable y no tienen relación con el cultivo, producción, fabricación, almacenamiento, transporte, distribución ni tráfico de sustancias estupefacientes o psicotrópicas, ni de ninguna actividad contraria a la ley; en tal virtud asume cualquier tipo de responsabilidad al respecto. Agregue usted señor Notario, las demás cláusulas de estilo necesarias para la perfecta validez y efectos de esta escritura pública". (Firmado).- Abogada Ingrid Marianela Rodríguez Velasco, matrícula profesional número trece guion mil dos mil doce guion doscientos ochenta y nueve (13-2012- 289) del Foro de Abogados de Manabí.-" Agregue usted señor Notario, las demás cláusulas de estilo necesarias para la perfecta validez y efectos de esta escritura pública". **HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA,** la misma que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal.- Para el otorgamiento de la presente escritura pública, se observaron

Ab. Alex Arturo Cevallos Chant
NOTARIO PÚBLICO TERCERO
E.C. 13-2012-289

todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere; y, leída que les fue a los comparecientes íntegramente por mí el Notario en alta y clara voz, aquellos se afirman y ratifican en el total de su contenido, para constancia firman junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-


f) Sr. Paul Andrés Molina Loza
c.c. 1306413186




f) Sra. Ingrid Marianela Rodríguez Velasco
c.c. 1306376623




Abg. Alex Arturo Cevallos Chica
NOTARIO PUBLICO TERCERO DEL CANTÓN MANTA.

RAZON: se otorga ante mí y en fe de ello confiero este segundo testimonio que sello y firmo en la ciudad de Manta a la misma fecha de su otorgamiento


AB ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIO PUBLICO TERCERO CANTON MANTA





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1306376623

Nombres del ciudadano: RODRIGUEZ VELASCO INGRID MARIANELA

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 24 DE JUNIO DE 1986

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ABOGADO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: BULLO BRAVO LUIGI VITTORIO

Fecha de Matrimonio: 20 DE DICIEMBRE DE 2016

Datos del Padre: RODRIGUEZ MARTINEZ JAIME ANTONIO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: VELASCO SUSSMAN BESSY MARIANA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 17 DE MARZO DE 2017

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 17 DE AGOSTO DE 2023

Emisor: GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES - MANABI-MANTA-NT 3 - MANABI - MANTA



N° de certificado: 234-913-27623



234-913-27623

Ing. Carlos Echeverria.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



CÉDULA DE IDENTIDAD

REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, ESTADO CIVIL Y CIUDADANÍA

CONDICIÓN CIUDADANÍA



APELLIDOS
MOLINA
JOZA

NOMBRES
PAUL ANDRES

NACIONALIDAD
ECUATORIANA

FECHA DE NACIMIENTO
04 SEP 1985

LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI MANTA

MANTA

FIRMA DEL TITULAR

SEXO

HOMBRE

Nº DOCUMENTO

000905106

FECHA DE VENCIMIENTO

25 MAR 2031

MATRICAN

602836

NÚM. 1306413186

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
MOLINA MENENDEZ JOSE GONZALO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
JOZA MEJIA LAURA CELESTE

ESTADO CIVIL
CASADO

CASADO

APELLIDOS Y NOMBRES DEL CONYUGE O CONVIVIENTE
DELGADO CEVALLOS ANDREA NATALY

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
PORTOVIEJO 25 MAR 2021

CÓDIGO DACTILAR

V4443V3442

TIPO SANGRE **O+**

DONANTE

No donante



DIRECTOR GENERAL



I<ECU0009051061<<<<<<1306413186
8509048M3103256ECU<NO<DONANTE4
MOLINA<JOZA<<PAUL<ANDRES<<<<<<

CERTIFICADO de VOTACIÓN

5 DE FEBRERO DE 2023



LEYES DE ELECCIONES SECCIONALES Y CPCCS 2023



PROVINCIA **MANABI**

CANTÓN **MANTA**

DESCRIPCIÓN **1**

PARRISIA **MANTA**

ZONA **1**

JUNTA No. **0054 MASCULINO**



22815400

1306413186

1306413186

MOLINA JOZA PAUL ANDRES



ELECCIONES SECCIONALES Y CPCCS 2023

la democracia esta en ti

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGO EN LAS ELECCIONES SECCIONALES Y CPCCS 2023

El ciudadano que posee este documento electoral, está habilitado de acuerdo a lo que establece el artículo 271 y el numeral 3 del artículo 272 de la LCEDF - Código de la Democracia

F. PRESIDENTA/E DE LA JRV

IMPRESION 2023/02/14

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1306413186

Nombres del ciudadano: MOLINA JOZA PAUL ANDRES

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 4 DE SEPTIEMBRE DE 1985

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ABOGADO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: DELGADO CEVALLOS ANDREA NATALY

Fecha de Matrimonio: 13 DE JUNIO DE 2009

Datos del Padre: MOLINA MENENDEZ JOSE GONZALO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: JOZA MEJIA LAURA CELESTE

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 25 DE MARZO DE 2021

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 17 DE AGOSTO DE 2023

Emisor: GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES - MANABI-MANTA-NT 3 - MANABI - MANTA



N° de certificado: 233-913-27497



233-913-27497

Ing. Carlos Echeverria.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



Manta, Agosto 10 de 2023

CERTIFICADO DE EXPENSAS

CERTIFICO por la presente que, en mi calidad de Administrador del Edificio Brisas del Mar, ubicado en la Avenida Flavio Reyes y calle 30:

Que el departamento No. 301 y estacionamiento No. E-301, tienen cancelados todos sus valores por concepto de expensas comunes y todos los haberes con el Edificio Brisas del Mar.



Atentamente,

Randall Potvin
Administrador

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA



*Escanear para validar

TÍTULO DE PAGO

N° 000470098

Contribuyente

MCGANN PATRICK JOSEPH

Identificación

02XXXXXXXX2

Control

000003935

Nro. Título

470098

Certificado de Solvencia

Expedición

2023-08-14

Expiración

2023-09-14

Descripción

Detalles

Año/Fecha

08-2023/09-2023 Mensual

Período

Rubro

Certificado de Solvencia

Deuda

\$3.00

Abono Ant.

\$0.00

Total

\$3.00

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

Cajero: Menendez Mero Ana Matilde

Pagado a la fecha de 2023-08-14 15:30:53 con forma(s) de pago: EFECTIVO
(Válido por 30 días)



Firmado electrónicamente por:

**MARIA VERONICA
CUENCA VINCES**



Total a Pagar \$3.00

Valor Pagado \$3.00

Saldo \$0.00

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

**TITULO DE CREDITO #: T/2023/179759
DE ALCABALAS**

Fecha: 09/08/2023

Por: 1,157.24

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

Vence: 09/08/2023

Tipo de Transacción:
COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: MCGANN PATRICK JOSEPH .

Identificación: 222225072

Teléfono:

Correo: em222225072@correo.com

Adquiriente-Comprador: TODD KIRK GRAHAM

Identificación: 531737456

Teléfono: 0987778899

Correo: grahamtodd118@gmail.com

Detalle:

VE-608026



PREDIO: Fecha adquisición: 09/08/2023

Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección
1-08-27-28-006	140,364.18	75.16	DPTO.301EDIF.BRISASDELMARBLOQUE2



TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2023	DE ALCABALAS	1,446.55	723.27	0.00	723.28
2023	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	433.96	0.00	0.00	433.96
Total=>		1,880.51	723.27	0.00	1,157.24

Saldo a Pagar EXENCIONES

Rubro	Descripción	Exención	Concepto	Valor
DE ALCABALAS	Descuento Tercera Edad			723.27
Total=>				723.27

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

TITULO DE CREDITO #: T/2023/179760

A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA

Fecha: 09/08/2023

Por: 1.00

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

Vence: 09/08/2023

Contribuyente: MCGANN PATRICK JOSEPH .

Tipo Contribuyente: PERSONA NATURAL | PERSONA NATURAL

Identificación: Pass 222225072

Teléfono:

Correo: em222225072@correo.com

Dirección: DPTO.301 ED.BRISAS DEL MAR B#2 y SD

Detalle:

Base Imponible: 144654.52

VE-708026



Tipo de Transacción:
COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: MCGANN PATRICK JOSEPH .

Identificación: 222225072

Teléfono:

Correo: em222225072@correo.com

Adquiriente-Comprador: TODD KIRK GRAHAM

Identificación: 531737456

Teléfono: 0987778899

Correo: grahamtodd118@gmail.com

Detalle:



PREDIO: Fecha adquisición: 09/08/2023

Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección	Precio de Venta
1-08-27-28-006	140,364.18	75.16	DPTO.301EDIF.BRISASDELMARBLOQUE2	144,654.52

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2023	A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA	2,532.45	2,531.45	0.00	1.00
Total=>		2,532.45	2,531.45	0.00	1.00

Saldo a Pagar EXENCIONES

Rubro	Descripción	Exención	Concepto	Valor
A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA	Descuento Tercera Edad			2,531.45
Total=>				2,531.45

DETALLE	
PRECIO DE VENTA	144,654.52
PRECIO DE ADQUISICION	0.00
DIFERENCIA BRUTA	144,654.52
MEJORAS	0.00
UTILIDAD BRUTA	144,654.52
AÑOS TRANSCURRIDOS	0.00
DESVALORIZACION DE LA MONEDA	0.00
BASE IMPONIBLE	144,654.52
IMP. CAUSADO	0.00
COSTO ADMINISTRATIVO	1.00
TOTAL A PAGAR	1.00

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

N° 082023-098285

Manta, lunes 14 agosto 2023

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
COMPRA VENTA

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 1-08-27-28-006 perteneciente a MCGANN PATRICK JOSEPH . con C.C. 22225072 ubicada en DPTO.301 EDIF. BRISAS DEL MAR BLOQUE #2 BARRIO UMIÑA PARROQUIA MANTA cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$140,364.18 CIENTO CUARENTA MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO DÓLARES 18/100. SE COBRA ALCABALAS POR LA CUANTIA DE \$144,654.52 CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DÓLARES 52/100.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 4 meses a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: domingo 31 diciembre 2023*

Código Seguro de Verificación (CSV)



199166LBUPEKV

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



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 082023-097974

N° ELECTRÓNICO : 228234

Fecha: 2023-08-07

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 1-08-27-28-007

Ubicado en: EST.E-301 ED.BRISAS DEL MAR B#2

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Neta: 12.5 m²
Área Comunal: 7.01 m²
Área Terreno: 6.93 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
222225072	MCGANN PATRICK JOSEPH.-

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 4,067.91

CONSTRUCCIÓN: 222.43

AVALÚO TOTAL: 4,290.34

SON: CUATRO MIL DOSCIENTOS NOVENTA DÓLARES 34/100

El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite y a inspección en el lugar que indica el solicitante; por lo cual salvamos error u omisión, eximiendo de responsabilidad al certificante, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes.

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 23 de diciembre del año 2021, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2022 – 2023".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales

Este documento tiene una validez de 4 meses a partir de la fecha emitida

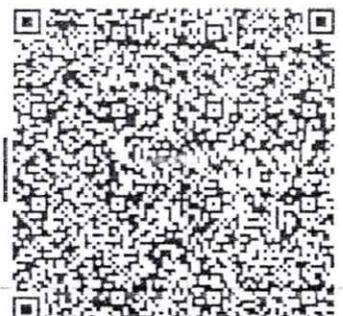
Fecha de expiración: domingo 31 diciembre 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



198854WRQO6KZ

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



Fecha de generación de documento: 2023-08-08 10:54:58

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 072023-097210

N° ELECTRÓNICO : 228079

Fecha: 2023-07-28

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 1-08-27-28-006

Ubicado en: DPTO.301 EDIF. BRISAS DEL MAR BLOQUE #2

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Neta: 135.54 m²

Área Comunal: 76.02 m²

Área Terreno: 75.16 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
222225072	MCGANN PATRICK JOSEPH-



CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 44,118.92

CONSTRUCCIÓN: 96,245.26

AVALÚO TOTAL: 140,364.18

SON: CIENTO CUARENTA MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO DÓLARES 18/100

El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite y a inspección en el lugar que indica el solicitante; por lo cual salvamos error u omisión, eximiendo de responsabilidad al certificante, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes.

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 23 de diciembre del año 2021, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2022 – 2023".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales

Este documento tiene una validez de 5 meses a partir de la fecha emitida
Fecha de expiración: domingo 31 diciembre 2023

Código Seguro de Verificación (CSV)



198089PFMHGH2

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



Fecha de generación de documento: 2023-08-02 10:21:19

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

Ficha Registral-Bien Inmueble

2122

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23020202
Certifico hasta el día 2023-07-20:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 1082728006

Fecha de Apertura: jueves, 15 mayo 2008

Información Municipal:

Dirección del Bien: edificio BRISAS DEL MAR BLOQUE DOS ubicado en la primer planta alta,

Tipo de Predio:

Parroquia: MANTA

LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa relacionada con el DEPARTAMENTO NUMERO TRESIENTOS UNO del edificio BRISAS DEL MAR BLOQUE DOS ubicado en la primer planta alta, compuesto de hall, sala, terraza, comedor, cocina, lavandería, dormitorio master con baño privado y balcón, dormitorio uno con balcón, y baño general.

Este departamento presenta los siguientes linderos y medidas

POR ARRIBA: lindera con el departamento cuatrocientos uno y área común de hall.

POR ABAJO: Lindera con el departamento doscientos uno y área común de patio y el estacionamiento E-trescientos uno

POR EL NORTE: partiendo desde el vértice noreste hacia el oeste en seis metros cinco centímetros; y luego gira hacia el sureste en línea curva en tres metros catorce centímetros; linderando con vacío hacia área común de patio;

POR EL SUR: lindera con vacío hacia área común de patio y parte del estacionamiento E-trescientos uno en tres metros noventa y cinco centímetros;

POR EL ESTE: Partiendo desde el vértice sureste hacia el este en cero metros cero cinco centímetros; luego gira hacia el norte en un metros cincuenta y cinco centímetros; luego gira hacia el este en cero metros sesenta y cinco centímetros, luego gira hacia el norte en tres metros cuarenta y cinco centímetros; luego gira hacia el este en un metro cuarenta y cinco centímetros; luego gira hacia el sur en cero metro treinta y cinco centímetros; luego gira hacia el este en un metro cuarenta centímetros; luego gira hacia el norte en un metro sesenta centímetro; luego gira hacia el oeste en cero metros cincuenta centímetros; luego gira hacia el norte en un metros cero cinco centímetros; luego gira hacia el este en cero metros cincuenta centímetros; luego gira hacia el norte en cero metros ochenta y tres centímetros; luego gira hacia el noroeste en línea inclinada en cero metro treinta centímetros; luego gira hacia el noreste en línea inclinada en un metros cincuenta y siete centímetros; luego gira hacia el norte en tres metros cincuenta centímetros; luego gira hacia el oeste en cero metros sesenta centímetros, luego gira hacia el norte en tres metros noventa y cinco centímetros luego gira hacia el este en cero metros treinta centímetros, y luego gira hacia el norte en dos metros cuarenta y cinco centímetros lindando con el departamento trescientos dos, dormitorio de servicio perteneciente al departamento trescientos dos, y área común de hall, y

POR EL OESTE: Partiendo desde el vértice noroeste hacia el sur en siete metros cuarenta y cinco centímetros luego gira hacia el oeste en cero metro treinta y cinco centímetros, luego gira hacia el sur en tres metros noventa centímetros, luego gira hacia el este en cero metros treinta y cinco centímetros y luego gira hacia el sur en seis metros linderando con vacío hacia el área común de patio.

Área total: 135,54m², tiene una Alicuota de 0,1042.

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	427 lunes, 02 abril 1990	1393	1395
PLANOS	PLANOS	5 martes, 30 abril 1996	26	27

PROPIEDADES HORIZONTALES	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	5 martes, 30 abril 1996	101	123
PLANOS	PLANOS	7 lunes, 02 mayo 2005	39	39
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	9 lunes, 02 mayo 2005	225	262
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2529 lunes, 10 octubre 2005	35456	35487
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	3261 viernes, 28 diciembre 2007	44259	44251
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	3510 lunes, 19 diciembre 2011	1	1

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 8] COMPRAVENTA

Inscrito el: lunes, 02 abril 1990

Número de Inscripción : 427

Folio Inicial: 1393

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 682

Folio Final : 1395

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 20 marzo 1990

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

La Sra. Dolores María Acebo de Guttinger, por los Derechos que representa como Presidenta de Construcciones e Inmobiliaria GUTTINGER. C. LTDA. Terreno ubicado en la Lotización Umiña, de la Ciudad de Manta, área de Tres mil ciento cuarenta y dos metros cuadrados.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	CONSTRUCCIONES E INMOBILIARIA GUTTINGER	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR ACEPTANTE	GUTTINGER ACEBO RONALD	SOLTERO(A)	MANTA

Registro de : PLANOS

[2 / 8] PLANOS

Inscrito el: martes, 30 abril 1996

Número de Inscripción : 5

Folio Inicial: 26

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 1465

Folio Final : 27

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 18 abril 1996

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Planos del Edificio balcones del mar

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPAÑIA CONSTRUCCIONES E INMOBILIARIA GUTTINGER COMPAÑIA LIMITADA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[3 / 8] CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: martes, 30 abril 1996

Número de Inscripción : 5

Folio Inicial: 101

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 1464

Folio Final : 123

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 18 abril 1996

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

* Constitución de Propiedad Horizontal (Archivada en el Libro de Varios del año 1996). El Sr. Ronald Guttinger Acebo, en su calidad de Gerente y Representante Legal de la Compañía Construcciones e Inmobiliaria Guttinger Compañía Limitada. Propiedad Horizontal del Edificio denominado

"Balcones del Mar".

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPAÑIA CONSTRUCCIONES E INMOBILIARIA GUTTINGER COMPAÑIA LIMITADA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : PLANOS

[4 / 8] PLANOS

Inscrito el: lunes, 02 mayo 2005

Número de Inscripción : 7

Folio Inicial: 39

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2099

Folio Final : 39

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 13 abril 2005

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Los Señores Dolores María Acebo Escobar y el Arq. Ronald Guttinger Acebo, representantes legales de la Compañía, Planos del Edificio Brisas del Mar, Bloque N.- Dos, ubicado en el Barrio Umiña de la Parroquia Manta del Cantón Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPAÑIA CONSTRUCCIONES E INMOBILIARIA GUTTINGER COMPAÑIA LIMITADA	NO DEFINIDO	MANTA



Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[5 / 8] PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: lunes, 02 mayo 2005

Número de Inscripción : 9

Folio Inicial: 225

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2098

Folio Final : 262

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 13 abril 2005

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Los Señores Dolores María Acebo Escobar y el Arq. Ronald Guttinger Acebo, representantes legales de la Compañía, Propiedad Horizontal del Edificio Brisas del Mar, Bloque N.- Dos, ubicado en el Barrio Umiña de la Parroquia Manta del Cantón Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPAÑIA CONSTRUCCIONES E INMOBILIARIA GUTTINGER COMPAÑIA LIMITADA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[6 / 8] COMPRAVENTA

Inscrito el: lunes, 10 octubre 2005

Número de Inscripción : 2529

Folio Inicial: 35456

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 4903

Folio Final : 35487

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 19 septiembre 2005

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Los Sres. Dolores María Acebo Escobar y el Arq. Ronald Guttinger Acebo, en sus calidades de Representantes legales de la Compañía Construcciones e Inmobiliaria Guttinger Compañía Limitada, como consta de sus nombramientos que se adjuntand, para que forme parte de este Contrato. Vende a Favor de la Sra. Carmen Amparo Acebo Escobar, casada, el Departamento No. 301, del Edificio "BRISAS DEL MAR" BLOQUE No. DOS, ubicado en la Primera Planta Alta. Estacionamiento No. E- 301.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
---------	--------------------------	--------------	--------

COMPRADOR	ACEBO ESCOBAR CARMEN AMPARO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	COMPAÑIA CONSTRUCCIONES E INMOBILIARIA GUTTINGER COMPAÑIA LIMITADA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA
[7 / 8] COMPRAVENTA

Inscrito el: viernes, 28 diciembre 2007
 Nombre del Cantón: MANTA
 Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA SÉPTIMA
 Cantón Notaria: PORTOVIEJO
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 18 diciembre 2007
 Fecha Resolución:

Número de Inscripción : 3261 Folio Inicial: 44259
 Número de Repertorio: 6527 Folio Final : 44281

a.-Observaciones:

Los Cónyuges Sres. Carmen Amparo Acebo Escobar de Michel y Frank Xavier Michel, representados por la Sra. Dolores María Acebo Escobar, venden a Favor de Sra. Mónica Alexandra Mejía Gross, casada. El Departamento No. 301, del Edificio BRISAS DEL MAR; BLOQUE DOS, Primer Planta Alta y el ESTACIONAMIENTO No. E- 301, ubicados en la Ciudad de Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	MEJIA GROSS MONICA ALEXANDRA	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	MICHEL FRANK XAVIER	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	ACEBO ESCOBAR CARMEN AMPARO	CASADO(A)	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA
[8 / 8] COMPRAVENTA

Inscrito el: lunes, 19 diciembre 2011
 Nombre del Cantón: MANTA
 Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA
 Cantón Notaria: MANTA
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 18 octubre 2011
 Fecha Resolución:

Número de Inscripción : 3510 Folio Inicial: 1
 Número de Repertorio: 7380 Folio Final : 1

a.-Observaciones:

COMPRAVENTA, DEPARTAMENTO NUMERO TRESCIENTOS UNO Y EL ESTACIONAMIENTO NUMERO E- TRESCIENTOS UNO del bloque No.2 del edificio BRISAS DEL MAR, de la Parroquia y Cantón Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	MCGANN PATRICK JOSEPH	SOLTERO(A)	MANTA
VENDEDOR	MEJIA GROSS MONICA ALEXANDRA	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	DILLMAN WERNLI WILLIAM ASA	CASADO(A)	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	4
PLANOS	2
PROPIEDADES HORIZONTALES	2
Total Inscripciones >>	8

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

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

Emitido el 2023-07-20

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : MC GANN PATRICK JOSEPH

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23020202 certifico hasta el día 2023-07-20, la Ficha Registral Número: 2122.



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

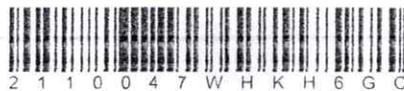
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 5/5- Ficha nro 2122

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

Puede verificar la validez de este documento ingresando a https://portalcidadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras o leyendo el código QR. Nota: En caso de existir un error acercarse a las oficinas.

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 1 1 0 0 4 7 W H K H 6 G O



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

Ficha Registral-Bien Inmueble

2125

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23020202
Certifico hasta el día 2023-07-20:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 1082728007
Fecha de Apertura: jueves, 15 mayo 2008
Información Municipal:
Dirección del Bien: Edificio Brisas Del Mar

Tipo de Predio: ESTACIONAMIENTO
Parroquia: MANTA

LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa relacionada con el ESTACIONAMIENTO NUMERO E- TRESCIENTOS UNO, del Edificio Brisas Del Mar, Bloque Dos, de la Parroquia y Cantón Manta.

Se encuentra ubicado en la planta baja del Edificio y pertenece al Departamento Trescientos Uno y presenta los siguientes linderos y medidas.

POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo y parte de la primera planta alta.

POR ABAJO: Lindera con terreno de la edificación.

POR EL NORTE : Lindera con área común de patio en dos metros cincuenta centímetros.

POR EL SUR: Lindera con área común de patio en dos metros cincuenta centímetros.

POR EL ESTE: Lindera con el estacionamiento E- 302, en cinco metros.

POR EL OESTE: lindera con área común de patio y vacío hacia área común de patio en cinco metros.

Área neta: 12.50m².

El estacionamiento numero E-301, tiene una alicuota de 0.0096.

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	427 lunes, 02 abril 1990	1393	1395
PROPIEDADES HORIZONTALES	CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	5 martes, 30 abril 1996	101	123
PLANOS	PLANOS	5 martes, 30 abril 1996	26	27
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	9 lunes, 02 mayo 2005	225	262
PLANOS	PLANOS	7 lunes, 02 mayo 2005	39	39
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2529 lunes, 10 octubre 2005	35456	35487
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	3261 viernes, 28 diciembre 2007	44259	44281
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	3510 lunes, 19 diciembre 2011	1	1

MOVIMIENTOS REGISTRALES:



Registro de : COMPRA VENTA
 [1 / 8] COMPRAVENTA

Inscrito el: lunes, 02 abril 1990

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA

Cantón Notaria: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 20 marzo 1990

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

La Sra. Dolores María Acebo de Guttinger, por los Derechos que representa como Presidenta de Construcciones e Inmobiliaria GUTTINGER. C. LTDA. Terreno ubicado en la Lotización Umifa, de la Ciudad de Manta, área de Tres mil ciento cuarenta y dos metros cuadrados.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	CONSTRUCCIONES E INMOBILIARIA GUTTINGER	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR ACEPTANTE	GUTTINGER ACEBO RONALD	SOLTERO(A)	MANTA

Número de Inscripción : 427

Folio Inicial: 1393

Número de Repertorio: 682

Folio Final : 1395

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES
 [2 / 8] CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: martes, 30 abril 1996

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA DE MANTA

Cantón Notaria: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 18 abril 1996

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

* Constitución de Propiedad Horizontal (Archivada en el Libro de Varios del año 1996). El Sr. Ronald Guttinger Acebo, en su calidad de Gerente y Representante Legal de la Compañía Construcciones e Inmobiliaria Guttinger Compañía Limitada. Propiedad Horizontal del Edificio denominado "Balcones del Mar".

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPAÑIA CONSTRUCCIONES E INMOBILIARIA GUTTINGER COMPAÑIA LIMITADA	NO DEFINIDO	MANTA

Número de Inscripción : 5

Folio Inicial: 101

Número de Repertorio: 1464

Folio Final : 123

Registro de : PLANOS
 [3 / 8] PLANOS

Inscrito el: martes, 30 abril 1996

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA DE MANTA

Cantón Notaria: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 18 abril 1996

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Planos del Edificio balcones del mar

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPAÑIA CONSTRUCCIONES E INMOBILIARIA GUTTINGER COMPAÑIA LIMITADA	NO DEFINIDO	MANTA

Número de Inscripción : 5

Folio Inicial: 26

Número de Repertorio: 1465

Folio Final : 27

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES
 [4 / 8] PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: lunes, 02 mayo 2005

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA DE MANTA

Número de Inscripción : 9

Folio Inicial: 225

Número de Repertorio: 2098

Folio Final : 262

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 13 abril 2005

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Los Señores Dolores María Acebo Escobar y el Arq. Ronald Guttinger Acebo, representantes legales de la Compañía. Propiedad Horizontal del Edificio Brisas del Mar, Bloque N.- Dos, ubicado en el Barrio Umiña de la Parroquia Manta del Cantón Manta,

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPAÑIA CONSTRUCCIONES E INMOBILIARIA GUTTINGER COMPAÑIA LIMITADA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : PLANOS

[5 / 8] PLANOS

Inscrito el: lunes, 02 mayo 2005

Número de Inscripción : 7

Folio Inicial: 39

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2099

Folio Final : 39

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 13 abril 2005

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Los Señores Dolores María Acebo Escobar y el Arq. Ronald Guttinger Acebo, representantes legales de la Compañía. Planos del Edificio Brisas del Mar, Bloque N.- Dos, ubicado en el Barrio Umiña de la Parroquia Manta del Cantón Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPAÑIA CONSTRUCCIONES E INMOBILIARIA GUTTINGER COMPAÑIA LIMITADA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[6 / 8] COMPRAVENTA

Inscrito el: lunes, 10 octubre 2005

Número de Inscripción : 2529

Folio Inicial: 35456

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 4903

Folio Final : 35487

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA PRIMERA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 19 septiembre 2005

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Los Sres. Dolores María Acebo Escobar y el Arq. Ronald Guttinger Acebo, en sus calidades de Representantes legales de la Compañía Construcciones e Inmobiliaria Guttinger Compañía Limitada, como consta de sus nombramientos que se adjuntand, para que forme parte de este Contrato. Vende a Favor de la Sra. Carmen Amparo Acebo Escobar, casada, el Departamento No. 301, del Edificio "BRISAS DEL MAR" BLOQUE No. DOS, ubicado en la Primera Planta Alta. Estacionamiento No. E- 301.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	ACEBO ESCOBAR CARMEN AMPARO	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	COMPAÑIA CONSTRUCCIONES E INMOBILIARIA GUTTINGER COMPAÑIA LIMITADA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[7 / 8] COMPRAVENTA

Inscrito el: viernes, 28 diciembre 2007

Número de Inscripción : 3261

Folio Inicial: 44259

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 6527

Folio Final : 44281

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA SÉPTIMA

Cantón Notaría: PORTOVIEJO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 18 diciembre 2007

Fecha Resolución:



a.-Observaciones:

Los Cónyuges Sres. Carmen Amparo Acebo Escobar de Michel y Frank Xavier Michel, representados por la Sra. Dolores María Acebo Escobar, venden a Favor de Sra. Mónica Alexandra Mejía Gross, casada. El Departamento No. 301, del Edificio BRISAS DEL MAR; BLOQUE DOS, Primer Planta Alta y el ESTACIONAMIENTO No. E- 301, ubicados en la Ciudad de Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	MEJIA GROSS MONICA ALEXANDRA	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	MICHEL FRANK XAVIER	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	ACEBO ESCOBAR CARMEN AMPARO	CASADO(A)	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA
[8 / 8] COMPRAVENTA

Inscrito el: lunes, 19 diciembre 2011

Número de Inscripción : 3510

Folio Inicial: 1

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 7380

Folio Final : 1

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 18 octubre 2011

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

COMPRAVENTA, DEPARTAMENTO NUMERO TRESCIENTOS UNO Y EL ESTACIONAMIENTO NUMERO E- TRESCIENTOS UNO del bloque No.2 del edificio BRISAS DEL MAR, de la Parroquia y Cantón Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	MCGANN PATRICK JOSEPH	SOLTERO(A)	MANTA
VENDEDOR	MEJIA GROSS MÓNICA ALEXANDRA	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	DILLMAN WERNLI WILLIAM ASA	CASADO(A)	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRAVENTA	4
PLANOS	2
PROPIEDADES HORIZONTALES	2
Total Inscripciones >>	8

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

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

Emitido el 2023-07-20

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : MC GANN PATRICK JOSEPH

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-23020202 certifico hasta el día 2023-07-20, la Ficha Registral Número: 2125.



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

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 5/5- Ficha nro 2125

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

Código Seguro de Verificación (CVS)

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



2 1 1 0 0 4 8 G W U I J 8 D



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

Factura: 003-004-000044648

20231308003P00965

NOTARIO(A) ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA

NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA

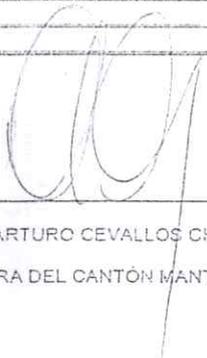
EXTRACTO

Escritura N°:		20231308003P00965					
ACTO O CONTRATO:							
PODER ESPECIAL DE PERSONA NATURAL							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		6 DE JUNIO DEL 2023, (13:07)					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que la represente
Natural	GRAHAM TODD KIRK	POR SUS PROPIOS DERECHOS	PASAPORTE	531737456	ESTADOUNIDENSE	MANDANTE	
Natural	GRAHAM JENNIFER ALETHIA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	PASAPORTE	550757815	ESTADOUNIDENSE	MANDANTE	
Natural	MORENO SUAREZ JOSE LUIS	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1309956520	ECUATORIANA	TRADUCTOR (A)	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que represente
UBICACION							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCION DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					



PRESTACION DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (F)

ESCRITURA N°:	20231308003P00965
FECHA DE OTORGAMIENTO:	6 DE JUNIO DEL 2023, (13:07)
OTORGA:	NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA
OBSERVACION:	


 NOTARIO(A) ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
 NOTARÍA TERCERA DEL CANTÓN MANTA



THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY



NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA

2023	13	08	003	P00965
------	----	----	-----	--------

PODER ESPECIAL

QUE OTORGAN

LOS SEÑORES

TODD KIRK GRAHAM Y JENNIFER ALETHIA GRAHAM

A FAVOR

DE LA SEÑORA

INGRID MARIANELA RODRIGUEZ VELASCO



Ab. Alex Arturo Cevallos Chica
NOTARIO PÚBLICO TERCERO

CUANTÍA: INDETERMINADA

(DÍ 2 COPIAS)

P.C.

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del Cantón, Provincia de Manabí, Republica del Ecuador, hoy día martes seis (06) de junio del dos mil veintitrés (2023), ante mí, ABOGADO ALEX ARTURO CEVALLO CHICA, Notario Público Tercero del Cantón Manta, comparecen los señores CLINTON TODD KIRK GRAHAM y JENNIFER ALETHIA

GRAHAM, portadores de los pasaportes números cinco, tres, uno, siete, tres, siete, cuatro, cinco, seis (531737456) y cinco, seis, cero, siete, cinco, siete, ocho, uno, cinco (560757815) por sus propios y personales derechos. Los comparecientes son de nacionalidad estadounidenses, de estado civil casados entre sí, mayores de edad, domiciliados en 214, Ross Rd, Ligonier, PA, 15658, Estados Unidos, y de tránsito por esta ciudad de Manta, legalmente capaces, hábiles para contratar y obligarse, quienes no son inteligentes en el idioma castellano, por lo tanto en concordancia con el artículo veintinueve numeral cinco de la Ley Notarial vigente comparece el Señor José Luis Moreno Suarez portador de la cedula de ciudadanía uno, tres, cero, nueve, nueve, cinco, seis, cinco, dos, guion cero (130995652-0), quien declara ser de nacionalidad ecuatoriana, pero inteligente en el idioma castellano e inglés, a quienes de conocer doy fe; en virtud de haberme exhibido sus pasaportes, que en copias debidamente certificadas se agregan a esta escritura, bien instruidos por mí, el Notario, en el objeto y resultados de esta escritura que a celebrarla procede libre y voluntariamente de acuerdo a la minuta que me presentan, cuyo tenor es el siguiente: **SEÑOR NOTARIO:** En el registro de escrituras públicas a su cargo sírvase insertar una de Poder Especial, contenido en las siguientes cláusulas. **PRIMERA.- COMPARECIENTES.-** comparecen los señores **CLINTON TODD KIRK GRAHAM** y **JENNIFER ALETHIA GRAHAM**, portadores de los pasaportes números cinco, tres, uno, siete, tres, siete, cuatro, cinco, seis (531737456) y cinco, seis, cero,



siete, cinco, siete, ocho, uno, cinco (560757815) por sus propios y personales derechos. Los comparecientes son de nacionalidad estadounidense, de estado civil casados entre sí, mayores de edad, domiciliados en 214, Ross Rd, Ligonier, PA, 15658, Estados Unidos, y, de tránsito por esta ciudad de Manta, quienes no son inteligentes en el idioma castellano, por lo tanto en concordancia con el artículo veintinueve numeral cinco de la Ley Notarial vigente comparece el Señor José Luis Moreno Suarez portador de la cedula de ciudadanía uno, tres, cero, nueve, nueve, cinco, seis, cinco, dos, guion cero (130995652-0), quien declara ser de nacionalidad ecuatoriana, pero inteligente en el idioma castellano e inglés, a quienes de conocer doy fe: quien para

efectos del presente documento se podrán denominar LOS

MANDANTES.- SEGUNDA.- PODER ESPECIAL.- LOS

MANDANTES en la calidad que comparecen, otorgan poder especial

como en derecho se requiere en favor de la señora INGRID

MARIANELA RODRIGUEZ VELASCO, de nacionalidad

ecuatoriana, con domicilio en la ciudad de Manta, portador de las cedula

de ciudadanía número: uno, tres, cero, seis, tres, siete, seis, dos, tres

(1306376623), a quien para efectos del presente instrumento se lo podrá

denominar LA MANDATARIA, para que a nombre y representación de

LOS MANDANTES proceda y pueda ejercer los siguientes actos: a)

Pueda adquirir bienes inmuebles en la provincia de Manabí y todo el

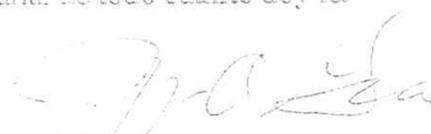
territorio ecuatoriano, a favor de LOS MANDANTES. suscribir las

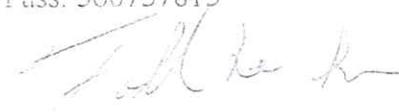


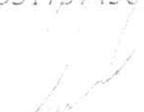
El Notario Arturo Cevallos Chica

escrituras públicas en relación con dichas adquisiciones, y realizar la inscripción pertinente ante el respectivo Registro de la Propiedad; b) Pueda suscribir escrituras de promesa de compraventa de los bienes inmuebles a ser adquiridos a nombre de LOS MANDANTES; así como puede suscribir escrituras de cesión de derechos adquiridos en las promesa de compraventas a favor de terceros; c) Pueda adquirir servicios de cable, telefonía, electricidad, y los servicios básicos para su instalación en los bienes inmuebles a ser adquiridos a nombre de LOS MANDANTES. d) Pueda abrir, girar, deposite, retire, cierre cuentas corrientes, de ahorro, pólizas de inversión, firme en bancos e instituciones de crédito, cooperativas de ahorro o de inversión y/o cualquier institución financiera, obtener cheques de gerencia y/o certificados a nombres de terceras personas. Usted, señor Notario se dignará agregar las demás solemnidades de estilo para la completa validez y perfeccionamiento del presente poder Especial.- **(HASTA AQUÍ EL PODER ESPECIAL)**, que queda elevado a escritura pública, con todo el valor legal, y que. Los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, la misma que está firmada por la Abogada Ingrid Rodríguez Velasco, afiliado al Foro de Abogado de Manabí, bajo el número trece guión dos mil doce guión doscientos ochenta y nueve. Para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mí, el Notario, se ratifican y firman

conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaría, de todo cuanto doy fe.


f.) Sra. Jennifer Alethia Graham
Pass. 560757815

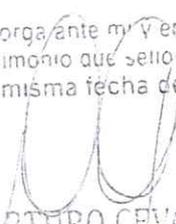

f.) Sr. Todd Kirk Graham
Pass. 531737456


f.) Sr. Jose Luis Moreno Suarez
c.c. 1309956520




AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIO PÚBLICO TERCERO CANTÓN MANTA

RAZON: se otorga ante mi y en fe de ello confiero este primer testimonio que sello y firmo en la ciudad de Manta a la misma fecha de su otorgamiento


AB. ALEX ARTURO CEVALLOS CHICA
NOTARIO PÚBLICO TERCERO CANTÓN MANTA





RECEIVED BY THE
SECRETARY OF THE
TREASURY

RECEIVED BY THE
SECRETARY OF THE
TREASURY

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1309956520

Nombres del ciudadano: MORENO SUAREZ JOSE LUIS

Condición del cedulaado: CIUDADANO

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

Fecha de nacimiento: 14 DE OCTUBRE DE 1987

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: LICENCIADO

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: MORENO ALARCON SILVIO ARTURO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: SUAREZ MAJAO CELESTE ORQUIDEA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 13 DE JUNIO DE 2018

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 6 DE JUNIO DE 2023

Emisor: GUSTAVO PATRICIO MACIAS VILLACRESES - MANABI-MANTA-NT 3 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 233-879-05887



233-879-05887

Ing. Carlos Echeverría.

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



STAMP ON BLANK

STAMP ON BLANK

ESTADO EN BLANCO

ESTADO EN BLANCO



Factura: 002-002-000049928



20221308004000370

EXTRACTO COPIA DE ARCHIVO N° 20221308004000370

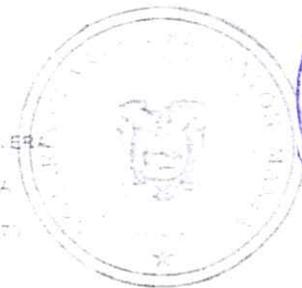
NOTARIO OTORGANTE:	FELIPE ERNESTO MARTINEZ VERA (NOTARIA) DEL CANTON MANTA
FECHA:	8 DE JUNIO DEL 2022 (R-17)
COPIA DEL TESTIMONIO:	TERCERA
ACTO O CONTRATO:	PODER ESPECIAL

OTORGANTES			
OTORGADO POR			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	Nº IDENTIFICACIÓN
MOLINA JOZA PAUL ANDRES	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CECULA	1308413185
A FAVOR DE			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	Nº IDENTIFICACIÓN

FECHA DE OTORGAMIENTO:	17-06-2022
NOMBRE DEL PETICIONARIO:	PAUL ANDRES MOLINA JOZA
Nº IDENTIFICACION DEL PETICIONARIO:	1308413185

OBSERVACIONES

NOTARIA) FELIPE ERNESTO MARTINEZ VERA
 NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA
 RAZÓN MARGINAL N° 20221308004000370



MATRIZ	
FECHA:	8 DE JUNIO DEL 2022 (R-17)
TIPO DE RAZÓN:	VIGENCIA DE PODER ESPECIAL
ACTO O CONTRATO:	PODER ESPECIAL
FECHA DE OTORGAMIENTO:	17-06-2022
NUMERO DE PROTOCOLO:	R-133

OTORGANTES			
OTORGADO POR			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	Nº IDENTIFICACIÓN
MCGANN PATRICK JOSEPH	POR SUS PROPIOS DERECHOS	PASAPORTE	22222222
A FAVOR DE			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	Nº IDENTIFICACIÓN
MOLINA JOZA PAUL ANDRES	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CECULA	1308413185

TESTIMONIO	
ACTO O CONTRATO:	PODER ESPECIAL
FECHA DE OTORGAMIENTO:	08-06-2022
NUMERO DE PROTOCOLO:	

NOTARIO A-FEL PEÑERESTO MARTINEZ VERA
NOTARIA CUARTA DEL CANTÓN MANTA



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

Subscribo en la ciudad de Manta y a las



NÚMERO: (6.133)

PODER ESPECIAL, QUE OTORGA: EL SEÑOR PATRICK JOSEPH MCGANN, A FAVOR DEL: ABOGADO PAUL ANDRES MOLINA JOZA Y DR. GONZALO MOLINA MENENDEZ.

CUANTIA: INDETERMINADA

En la ciudad de Manta, cabecera del cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy, Lunes, Diecisiete de Octubre del año dos mil once, ante mi, DOCTOR SIMON ZAMBRANO VINCES, Notario Cuarto del Cantón Manta, comparecen el Señor PATRICK JOSEPH MCGANN a quien en lo posterior se lo tendrá como EL PODERDANTE Y/O MANDANTE. EL MANDANTE, es mayor de edad, de estado civil, de nacionalidad estadounidense, domiciliado en los Estados Unidos de Norteamérica y de tránsito por esta ciudad de Manta, hábil y legalmente capaz para contratar y obligarse a quien de conocer hoy re, en virtud de haberme exhibido su pasaporte



ESPECIAL, PATRICK JOSEPH MCGANN
NOTARIO CUARTA
DEL CANTON MANTA

08 06 22

delante del costo de este y cuatro

para efectos del presente PODER ESPECIAL se les podrá llamar LOS MANDATARIOS, para que en nombre y representación del MANDANTE, en forma individual, o conjunta puedan adquirir, vender bienes muebles e inmuebles propios del MANDANTE, en todo el territorio ecuatoriano; pagar o recibir su valor, suscribir las escrituras públicas o instrumentos privados en relación con dichas adquisiciones o ventas; para que los arrienden o los de en anticresis; para que cobre los arriendos y los depositen en las cuentas bancarias, suscribiendo los correspondientes recibos de pagos; renoven los contratos de arrendamientos y en caso de incumplimiento de pago de los arriendos de los inquilinos procedan a demandarlos en sus nombres solicitando el desahucio respectivo; además pueda obtener la inscripción ante el registro de la propiedad. Facultándoles para que suscriba cualquier documento que sea necesario en cumplimiento del mandato; para hacer obras nuevas, para rendir y exigir

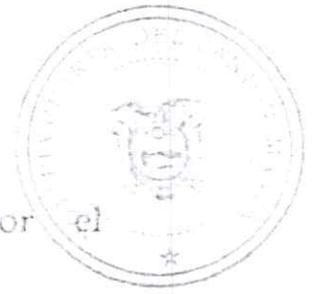


ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTON MANTA

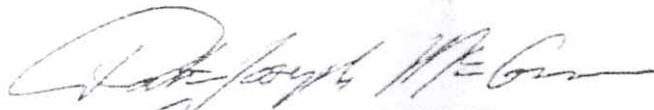
rendición de cuentas; censurarlas, aprobarlas e impugnarlas, especialmente LOS MANDATARIOS quedan autorizados para suscribir ante Notario Público las escrituras de compraventa de los inmuebles que llegaren a adquirir o vender EL MANDANTE en todo el territorio ecuatoriano. Asimismo, LOS MANDATARIOS, quedan autorizados para que a nombre del MANDANTE puedan aperturar cuentas de ahorros, corrientes o realizar cualquier tipo transacción bancaria que EL MANDANTE requiera ante cualquier entidad financiera del territorio ecuatoriano; en fin realizar todos los trámites administrativos, judiciales y extrajudiciales, ante las autoridades locales, provinciales o nacionales en relación a las propiedades del MANDANTE, sin que la ausencia del PODERDANTE O MANDANTE constituya obstáculo alguno para que se dé fiel cumplimiento a este mandato. LAS DE ESTILO.- Usted Señor Notario, se dignara agregar las demás cláusulas de estilo para la

EL DOMINIO
NOTARIAL
4 - EL DOMINIO

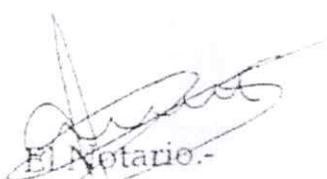
Escrito en el acto voluntario y en la



validez de este instrumento.- Minuta firmada por el Abogado Paúl Molina Joza, matrícula número tres mil setecientos cuarenta y cuatro del Colegio de Abogados de Manabí.- Hasta aquí la minuta que el otorgante se afirma y ratifica en el contenido íntegro de la minuta inserta, la misma que queda elevada a escritura pública, con el valor legal. Se cumplieron los preceptos legales. Leída esta escritura al otorgante por mí, El Notario, de principio a fin, en alta y clara voz, la firman en unidad de acto. Doy Fé.-


Patrick Joseph McGann
Pasaporte No. 222225072




El Notario.-

ESPELCOPIA DEL ORIGINAL
NOTARIA CUARTA
DEL CANTON WANTE

REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARÍA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera

RAZON: Siento como tal, que la Escritura Pública de PODER ESPECIAL, QUE OTORGA: EL SEÑOR PATRICK JOSEPH MCGANN, A FAVOR DEL: ABOGADO PAUL ANDRES MOLINA JOZA Y DR. GONZALO MOLINA MENENDEZ, signado con número de Protocolo 6133, de fecha diecisiete de octubre del año dos mil once, celebrada ante el Abogado Simón Zambrano Vines, Notario Público Cuarto del cantón Manta en ese entonces, cuyo original reposa en los archivos de esta dependencia Notarial a mi cargo, PODER ESPECIAL que hasta la presente fecha, NO HA SIDO REVOCADO, NI MODIFICADO, ni total ni parcialmente. Desconociendo el Notario la supervivencia de la Poderdante. DOY FE.- Manta, ocho de junio del dos mil veintidós. Abogado FELIPE ERNESTO MARTINEZ VERA, Notario Público Cuarto del Cantón Manta.....

Felipe Martínez Vera
Ab. Felipe Martínez Vera
NOTARIO CUARTO,
DEL CANTÓN MANTA



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARIA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA



Ab. Felipe Ernesto
Martínez Vera

RAZON: Siento como tal, que la Escritura Pública de **PODER ESPECIAL, QUE OTORGA: EL SEÑOR PATRICK JOSEPH MCGANN, A FAVOR DEL: ABOGADO PAUL ANDRES MOLINA JOZA Y DR. GONZALO MOLINA MENENDEZ,** signado con número de Protocolo **6133**, de fecha diecisiete de octubre del año dos mil once, celebrada ante el Abogado Simón Zambrano Vinces, Notario Público Cuarto del cantón Manta en ese entonces, cuyo original reposa en los archivos de esta dependencia Notarial a mi cargo. **PODER ESPECIAL** que, hasta la presente fecha, **NO HA SIDO REVOCADO, NI MODIFICADO,** ni total ni parcialmente. Desconociendo el Notario la supervivencia de la Poderdante. **DOY FE. - Manta, diecisiete de agosto del dos mil veintitrés. Abogado FELIPE ERNESTO MARTINEZ VERA, Notario Público Cuarto del Cantón Manta.**-----

Ab. Felipe Martínez Vera
NOTARIO CUARTO
DEL CANTÓN MANTA





Factura: 002-002-000060512



20231308004000545

NOTARIO(A) FELIPE ERNESTO MARTINEZ VERA

NOTARÍA CUARTA DEL CANTON MANTA

RAZÓN MARGINAL N° 20231308004000545

MATRIZ

FECHA:	17 DE AGOSTO DEL 2023. (11:49)
TIPO DE RAZÓN:	VIGENCIA DE PODER ESPECIAL
ACTO O CONTRATO:	PODER ESPECIAL
FECHA DE OTORGAMIENTO:	17-10-2011
NÚMERO DE PROTOCOLO:	6133

OTORGANTES			
OTORGADO POR			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
MCGANN PATRICK JOSEPH	POR SUS PROPIOS DERECHOS	PASAPORTE	222225072
A FAVOR DE			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
MOLINA JOZA PAUL ANDRES	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1306413186

TESTIMONIO

ACTO O CONTRATO:	PODER ESPECIAL
FECHA DE OTORGAMIENTO:	17-08-2023
NÚMERO DE PROTOCOLO:	.

NOTARIO(A) FELIPE ERNESTO MARTINEZ VERA
NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN MANTA





PROPIEDAD HORIZONTAL

En base al informe No. 173-DPUM-MCS P.H # 003, de Marzo 9 del 2005, emitido por el Dr. Arq. Miguel Camino Solórzano, amento a lo prescrito en el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, el suscrito Alcalde de Manta; y, de acuerdo a lo solicitado por la Sra. Dolores Acebo Guttinger y Arq. Ronald Guttinger Acebo, Presidente y Gerente; respectivamente, de la Compañía Construcciones e Inmobiliaria Guttinger Cía Ltda., ubicada en el barrio "Umiña", Código # 116 de la parroquia Manta, cantón Manta, con clave catastral 1082728000 del edificio denominado "Brisas del Mar" - Bloque # 2, hace esta declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal.

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

Manta, Marzo 10 del 2005

Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño
ALCALDE DE MANTA



Con fecha 10 de Marzo el 2005, el señor Alcalde de Manta, Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, en uso de la facultad que le otorga el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, y en base al informe No. 173-DPUM-MCS P.H # 003, de Marzo 9 del 2005, emitido por el Dr. Miguel Camino Solórzano, Director de Planeamiento Urbano, procedió a efectuar la declaratoria, autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio denominado "Brisas del Mar" - Bloque # 2, solicitado por la Sra. Dolores Acebo Guttinger y Arq. Ronald Guttinger Acebo, Presidente y Gerente; respectivamente, de la Compañía Construcciones e Inmobiliaria Guttinger Cía Ltda., ubicada en el barrio "Umiña", Código # 116 de la parroquia Manta, cantón Manta, con clave catastral 1082728000, solicitado por la Sra. Dolores Acebo Guttinger y Arq. Ronald Guttinger Acebo, Presidente y Gerente; respectivamente, de la Compañía Construcciones e Inmobiliaria Guttinger Cía Ltda.

Manta, Marzo 10 del 2005.



Sra. Mercedes Cedeño
Secretaria Municipal Etc.



ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

REGLAMENTO INTERNO EDIFICIO
"BRISAS DEL MAR"
BLOQUE # 2

CAPITULO 1

DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El Edificio "Brisas del Mar" Bloque # 2 actualmente se encuentra construido y se está procediendo a someterlo 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 "Brisas del Mar" Bloque # 2 se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como los departamentos de cada planta; 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 "Brisas del Mar" Bloque # 2 se encuentra ubicado en la calle 30 y Avenida Flavio Reyes de la parroquia urbana Manta del Cantón Manta y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

"Brisas del Mar" Bloque # 2 es un edificio destinado exclusivamente a vivienda familiar. Se compone de una Planta de Sótano ocupada por un departamento; Planta Baja ocupada por dos departamentos y cinco estacionamientos; 1ra. Planta Alta ocupada por dos departamentos; y 2da. Planta Alta ocupada por un departamento.

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

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



CAPITULO 3

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Los departamentos de las plantas de sótano y superiores son bienes de dominio exclusivo, singular e indivisible de sus respectivos propietarios.

Son paredes medianeras las que separan un departamento de otro de distinto dueño, las que separan un departamento de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de los servicios generales. Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

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

Art. 6.- MANTENIMIENTO.- A cada copropietario 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, los elementos y partes del edificio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento. Se deja constancia que la subestación eléctrica, el panel de medidores eléctricos y la caseta de vigilancia se encuentran ubicados en el acceso principal a los Bloques "BRISAS DEL MAR # 1 y # 2" de propiedad de los promotores, así mismo el abastecimiento de agua potable para cada departamento se lo hará mediante el uso de una bomba con su respectivo tanque de presión que se encuentra ubicado en el área común de la planta de sótano.

Art. 8.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, comodatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes exclusivos del edificio y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

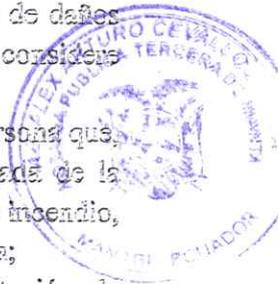
Art. 9.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento. Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable.

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

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 uso sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda, con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria impuesta por la ley y este reglamento;
- c) Concurrir con puntualidad a las asambleas de copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las 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 norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
- e) Permitir al administrador la inspección de sus departamentos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuando éste lo considere necesario;
- f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su departamento a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
- g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc. que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquiriente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios;
- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio.

Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;



- J) El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos;
- K) Los demás derechos y obligaciones establecidos por la ley, reglamento y ordenanzas.

CAPÍTULO 4

DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

Art. 11.- TABLA DE ALÍCUOTAS.- 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 y estacionamiento representa porcentualmente con relación al edificio.

Los gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervenientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados, para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como en el caso de la devaluación monetaria o aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.

DEPARTAMENTO 101:	17,92
DEPARTAMENTO 201:	
- Departamento 201=	10,43
- Estacionamiento E-201=	1,04
TOTAL DEPARTAMENTO 201:	11,47
DEPARTAMENTO 202:	
- Departamento 202=	13,05
- Estacionamiento E-202=	4,26
TOTAL DEPARTAMENTO 201:	17,31
DEPARTAMENTO 301:	
- Departamento 301=	10,42
- Estacionamiento E-301=	0,96
TOTAL DEPARTAMENTO 301:	11,38
DEPARTAMENTO 302:	
- Departamento 302=	13,32
- Dormitorio y Lavand. (Dpto. 302)=	1,89
- Estacionamiento E-202=	0,96
TOTAL DEPARTAMENTO 302:	16,17
DEPARTAMENTO 401:	
- Departamento 401=	24,79
- Estacionamiento E-401=	0,96
TOTAL DEPARTAMENTO 301:	25,75
TOTAL GENERAL=	100,00

CAPÍTULO 3 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:

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.
- b) Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del administrador del edificio, quien a su vez deberá contratar a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.
- c) Hacer uso abusivo de su departamento contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- d) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos o la seguridad del edificio.
- e) Establecer en los departamentos, lo siguiente: Depósitos, bódegas, almacenajes, 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 departamentos de 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 sus departamentos con los espacios de circulación y utilizar éstos como sala de espera.
- i) Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito del departamento.
- j) Introducir y mantener todo tipo de animales en las aéreas comunales: piscina, área de piscina, áreas verdes, etc. Se exceptúa de esta prohibición, la tenencia exclusiva solo para los Copropietarios de un máximo de dos perros con un peso no superior a las 30 libras cada uno, y; cada perro deberá ser controlado por su dueño con su respectiva correa cuando se encuentre en tránsito desde o hacia el bien exclusivo del copropietario. Las mascotas no pueden hacer sus necesidades biológicas en ninguno de los bienes comunes del Condominio. Los perros, de las características antes indicadas, son permitidos en los bienes exclusivos sin restricciones. Sin embargo los propietarios de los perros serán



- personalmente responsables por las molestias, daños o perjuicios causados por los perros.
- k) Utilizar los corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o de trabajo.
 - l) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en las vidrios de los departamentos del edificio, 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 departamento en la puerta de entrada a tal departamento. Únicamente constará en dicha puerta el número de identificación 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 autorización de la asamblea de copropietarios.
 - o) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el edificio.
 - p) Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
 - q) Poner la basura en un lugar distinto de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
 - r) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infectas contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
 - s) El arrendatario o cualquier persona que use o goce el departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadoras domésticas, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
 - t) Usar el hall, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
 - u) Arrendar sus respectivos bienes exclusivos, por un plazo menor a los dos años, de acuerdo a lo que estipula el art. 28 de la Ley de Inquilinato; y, sin que previamente comuniquen y adjunten la hoja de vida del probable inquilino a la Administración para que la Asamblea apruebe o niegue tal arrendamiento mediante votación realizada de conformidad con lo dispuesto en el Art. 25 de este Reglamento Interno. Si la Asamblea no se pronunciase por escrito, en el plazo de 30 días contados a partir de la fecha en que se remitió la hoja de vida

del futuro inquilino a la Administración, se entenderá que el Contrato de Arrendamiento ha sido aprobado por dicho Organismo Colegiado.

- v) Vender o enajenar su bien exclusivo, sin que previamente el Copropietario entregue la hoja de vida del probable comprador al Administrador para que la Asamblea pueda oponerse a dicha compraventa, mediante resolución adoptada con el 75% de los votos asignados a las alcotas de los Copropietarios del Edificio; sin importar si se trata de la primera convocatoria o de la segunda convocatoria a reunirse una hora después de la hora asignada para la primera. Este derecho de oposición de la Asamblea deberá ejercerse en un plazo máximo de 45 días contados a partir de la entrega de la hoja de vida del potencial Comprador al Administrador del Edificio. Caso contrario se entenderá que no hay oposición a la Compraventa.
- w) Instalar cortinas que distorsionen la armonía y estética del edificio.
- x) Utilizar el estacionamiento de los otros copropietarios sin la correspondiente autorización por escrito de los mismos; así como también estacionar vehículos en un lugar que obstaculice el libre tránsito en los bienes comunes.

CAPÍTULO 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 por escrito, por parte del Administrador, que será notificada a través de los correos electrónicos, que para el efecto los copropietarios deberán registrar en la Administración del edificio.
- b) Imposición de multa de hasta un Salario Mínimo Vital (SMV).
- c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar, y El juez podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original. La demanda será autorizada por la asamblea general.
- d) Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento, sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- e) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el



administrador del edificio, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos, por la asamblea general de copropietarios.

- f) Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

Art. 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 y podrá ser destituido por la asamblea, en lo que sea de su competencia.

Art. 15.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un 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 podrá ser ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. El copropietario deberá dar aviso al Administrador y al Director, mediante carta o correo electrónico, que va a impugnar ante un Juez el Acuerdo o la Resolución de la Asamblea. Dicho aviso deberá ser enviado al Administrador y al Director solo dentro de los diez días subsiguientes a la fecha del acuerdo o a la fecha de recepción de la notificación que se hiciere al copropietario si no hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

CAPÍTULO 7

DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 16.- Son órganos de la administración del edificio: la Asamblea de Copropietarios, el Director 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 de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del edificio así como las relaciones de los condueños, aunque no concurren a la asamblea o voten en contra.

Art. 18.- La asamblea estará presidida por el director, y a falta de éste, por un presidente ad-hoc designado de entre los copropietarios asistentes a la asamblea. El administrador será el secretario de la asamblea y a falta de éste se nombrará uno ad-hoc.

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 las personas autorizadas para convocarla.

La asamblea será convocada por el director y cuando éste no lo hiciere por iniciativa propia; a petición del administrador o a petición de los copropietarios que representen por los menos el 30% del total de los votos del inmueble en propiedad horizontal. Transcurridos ocho días de solicitada al director la realización de la Asamblea, la podrán convocar directamente el administrador o los copropietarios que representen por lo menos el 40 % del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, haciéndose constar expresamente la 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 y podrán tratar cualquier tema.

Art. 21.- QUORUM.- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen más del 50% de las alícuotas del edificio.

Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, esta 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 porcentajes de sus alícuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal y en este Reglamento.

Art. 22. REPRESENTACIÓN.- Los Copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director y enviada por correo electrónico o por cualquier otro medio. Los documentos que acrediten las representaciones, se adjuntarán 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 en los casos contemplados en el artículo anterior.

Art. 24.- DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario tiene derecho a votar en proporción a su porcentaje (alícuota), en relación 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 copropietario tendrá derecho al voto en proporción a su alícuota.

Art. 26.- QUORUM ESPECIALES.- Se requerirá de por lo menos las dos terceras partes de los votos asignados a las alícuotas de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al reglamento interno o para la elaboración de uno nuevo; sin importar si se trata de la primera convocatoria o de la segunda a reunirse una hora después de la hora asignada para la primera.

Las decisiones sobre aumentos de edificación y modificación de las estructuras requieren de la aprobación del 75 % de los votos asignados a las alícuotas de los copropietarios; sin importar si se trata de la primera convocatoria o de la segunda a reunirse una hora después de la hora asignada para la primera. Adicionalmente se deberán constar con los informes técnicos y la correspondiente autorización Municipal.

Las decisiones sobre modificación de la fachada del edificio requieren de la aprobación del 60 % de los votos asignados a las alícuotas de los copropietarios; sin importar si se trata de la primera convocatoria o de la segunda a reunirse una hora después de la hora asignada para la primera. Adicionalmente se deberán constar con los informes técnicos y la correspondiente autorización Municipal.

Las decisiones sobre otro tipo de mejoras requieren de la aprobación de las dos terceras partes de los asistentes a la asamblea en que se tome la respectiva resolución. Las decisiones sobre reparaciones se tomarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Artículo 25 de este Reglamento Interno.

Las decisiones de la Asamblea podrán ser cambiadas o dejadas sin efecto con el mismo quórum que fue necesario para implementarlas.

Art. 27.- DE LA ASAMBLEA GENERAL.- Son atribuciones y deberes de la asamblea general:

- a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del edificio y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.

- c) Distribuir entre los copropietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- d) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 26. El administrador hará protocolizar las reformas para que surtan efectos legales.
- e) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- f) 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.
- g) Aprobar el presupuesto anual que presente el administrador.
- h) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su período.
- i) Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.
- j) 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.
- k) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del edificio.
- l) Regular el uso de la piscina, áreas verdes y áreas adyacentes a la piscina para beneficio de los copropietarios.



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

CAPÍTULO 8

DEL DIRECTOR, DEL ADMINISTRADOR, Y DEL SECRETARIO.

Art. 28.- DEL DIRECTOR.- El Director será nombrado por la asamblea de copropietarios, durará un año en sus funciones y podrá ser reelegido.

Art. 29.- Para ser director se requiere ser copropietario del edificio. El cargo será desempeñado en forma honorífica.

En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, la Asamblea designará a su reemplazo temporal o definitivo según sea el caso.



Art. 30.- Son atribuciones del Administrador:

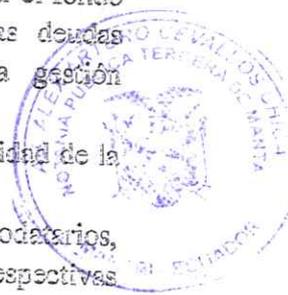
- a) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
- b) Asumir provisionalmente las funciones del administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.
- c) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones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

Art. 31.- DEL ADMINISTRADOR.- El administrador del edificio será elegido por la asamblea general para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por períodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del edificio.

Art. 32.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio "Brisas del Mar" Bloque # 2 en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del director.
- d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo.
- e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorias y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente Reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorias y las costas procesales.
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.
- h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.

- i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del edificio, hasta los montos señalados por la asamblea.
- j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
- k) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.
- l) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.
- m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el Edificio "Brisas del Mar" Bloque # 2, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarse mediante acta a su sucesor.
- n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.
- o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.
- p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
- q) Asistir a las reuniones de la asamblea general.
- r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- s) Súper vigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardiana y demás trabajadores del edificio.
- t) Controlar y súper vigilar 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. 33.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El Administrador será las veces de Secretario de la Asamblea. En caso de ausencia del Administrador o de considerarlo necesario; la Asamblea podrá designar un secretario ad-hoc. Las funciones del Secretario son asistir a las asambleas generales y elaborar y suscribir las actas de las mismas.

CAPÍTULO 9

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 34.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 50% de los asistentes.

La Constitución, Leyes, Reglamentos y Ordenanzas vigentes a la fecha en la República del Ecuador, prevalecen sobre cualquier disposición constante en el Presente Reglamento Interno.

RAZON: Certifico que el presente Reglamento Interno del Edificio "Brisas del Mar", Bloque # 2, fue aprobado en la Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios celebrada el doce de Junio del 2014 en la ciudad de Montalvo, Provincia de Manabí, República del Ecuador.


AB. CARMEN DELGADO ALCIVAR
SECRETARIA DE LA ASAMBLEA

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO "BRISAS DEL MAR" BLOQUE # 2, CELEBRADA EL 12 DE JUNIO DEL 2014.

En la ciudad de Manta, siendo las 14h00, del día Jueves doce de Junio del 2014, los Señores Copropietarios del Edificio "Brisas del Mar", Bloque # 2, ubicado en la calle 30 y Avenida Flavio Reyes de la Parroquia y Cantón Manta, según convocatoria enviada por la Ab. Carmen Deigado Alcívar el 31 de Mayo del 2014, se reúnen en Asamblea General Extraordinaria; para tratar varios puntos importantes de acuerdo al siguiente orden del día:

1.- Reforma al Reglamento Interno del Edificio Brisas del Mar, Bloque dos. (Se adjuntó proyecto a ser considerado y aprobado).

2.- Puntos Varios

El Arquitecto Jimmy Molina, en calidad de Director del Condominio Brisas del Mar, Bloque dos, da las gracias a los presentes por la asistencia y verifica que se encuentra presente el cien por ciento de los copropietarios y/o sus representantes del Edificio Brisas del Mar, Bloque # 2, según se detalla a continuación:

A.- Arq. Jimmy Molina Calderero, en representación de Kleenest Labs. C.A. propietaria de los departamentos 101 con una alícuota de derechos y obligaciones del 17,92%; del departamento 202 con una cuota de alícuota del 13,05%, y; del estacionamiento E-202 con una alícuota del 4,26%.

B.- Sra. Dolores María Acebo Escobar, en representación de su hermana Carmen Acebo Escobar, propietaria del apartamento No.302, con una alícuota de derechos y obligaciones del 13,32%, del dormitorio y lavandería del departamento número 302 con una cuota de alícuota 1,89% y del estacionamiento E-302 con una cuota de alícuota del 0,96%.

C.- El Ab. Leonel Baquerizo Luque en representación de los siguientes copropietarios:

C.1.- Randall Potvin y Priscilla Glidden, propietarios del departamento 401 con una cuota de alícuota del 24,79% y del estacionamiento E-401 con una cuota de alícuota del 0,96%.

C.2.- Michael Strembitsky y Ángela Strembitsky, propietarios del departamento 201 con una cuota de alícuota del 10,43% y del estacionamiento E-104 con una cuota de alícuota del 1,04%.



C.3.- Patrick McGann, propietario del departamento 301 con una cuota de alícuota del 10.42% y del estacionamiento E-301 con una cuota de alícuota del 0,96%.

El Arq. Jimmy Molina declara oficialmente instalada la Asamblea General Extraordinaria y solicita a la misma que se elija al Secretario de este organismo colegiado. La Señora Dolores Acebo de Güttinger, propone a la Ab. Carmen María Delgado Alcivar, para el cargo de Secretario de la Asamblea, lo cual es aprobado por unanimidad.

El Director solicita a la Secretaría que reciba los documentos que justifican la representación de los copropietarios del Edificio Brisas del Mar, Bloque número dos, para que sean adjuntados como documentos habilitantes.

El Director pone a consideración de la Asamblea la aprobación del siguiente Reglamento Interno:

*REGLAMENTO INTERNO EDIFICIO
"BRISAS DEL MAR"
BLOQUE # 2*

*CAPITULO 1
DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL*

Art. 1.- El Edificio "Brisas del Mar" Bloque # 2 actualmente se encuentra construido y se está procediendo a someterlo 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 "Brisas del Mar" Bloque # 2 se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como los departamentos de cada planta; 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 "Brisas del Mar" Bloque # 2 se encuentra ubicado en la calle 30 y Avenida Flavio Reyes de la parroquia urbana Manta del Cantón Manta y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

"Brisas del Mar" Bloque # 2 es un edificio destinado exclusivamente a vivienda familiar. Se compone de una Planta de sótano ocupada por un departamento; Planta Baja ocupada por dos departamentos y cinco estacionamientos; 1ra. Planta Alta ocupada por dos

departamentos; y 2da. Planta Alta ocupada por un departamento.

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

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

CAPITULO 3

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Los departamentos de las plantas de sótano y superiores son bienes de dominio exclusivo, singular e indivisible de sus respectivos propietarios.

Son paredes medianeras las que separan un departamento de otro de distinto dueño, las que separan un departamento de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de los servicios generales. Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

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

Art. 6.- MANTENIMIENTO.- A cada copropietario 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, los elementos y partes del edificio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento. Se deja constancia que la subestación eléctrica, el panel de medidores eléctricos y la caseta de vigilancia se encuentran ubicados en el acceso principal a los Bloques "BRISAS DEL MAR # 1 y # 2" de propiedad de los promotores, así mismo el abastecimiento de agua potable para cada departamento se lo hará mediante el uso de una bomba con su respectivo tanque de presión que se encuentra ubicado en el área común de la planta de sótano.

Art. 8.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, comodatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes exclusivos 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 ADMINISTRACIÓN.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los



copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento.

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

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

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 uso sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda, con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria impuesta por la ley y este reglamento;*
- c) Concurrir con puntualidad a las asambleas de copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las 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 norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;*
- e) Permitir al administrador la inspección de sus departamentos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuando éste lo considere necesario;*
- f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su departamento a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;*
- g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc. que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquirente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios;*
- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de aliequotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;*

- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;
- j) El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos;
- k) Los demás derechos y obligaciones establecidos por la ley, reglamento y ordenanzas.

CAPÍTULO 4
DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

Art. 11.- TABLA DE ALÍCUOTAS.- 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 y estacionamiento representa porcentualmente con relación al edificio.

Los gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervenientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados, para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como en el caso de la devaluación monetaria o aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.

DEPARTAMENTO 101:	17,92
-------------------	-------

DEPARTAMENTO 201:	
- Departamento 201=	10,43
- Estacionamiento E-201=	1,04
TOTAL DEPARTAMENTO 201:	11,47

DEPARTAMENTO 202:	
- Departamento 202=	13,05
- Estacionamiento E-202=	4,26
TOTAL DEPARTAMENTO 201:	17,31

DEPARTAMENTO 301:	
- Departamento 301=	10,42
- Estacionamiento E-301=	0,96
TOTAL DEPARTAMENTO 301:	11,38



<i>DEPARTAMENTO 302:</i>	
- Departamento 302=	13,22
- Dormitorio y Lavand. (Dpto. 302)=	1,89
- Estacionamiento E-202=	0,96
TOTAL DEPARTAMENTO 302:	16,17

<i>DEPARTAMENTO 401:</i>	
- Departamento 401=	24,79
- Estacionamiento E-401=	0,96
TOTAL DEPARTAMENTO 401:	25,75

TOTAL GENERAL=	109,00
-----------------------	---------------

CAPÍTULO 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:

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.*
- b) Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del administrador del edificio, quien a su vez deberá contratar a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.*
- c) Hacer uso abusivo de su departamento contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.*
- d) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos o la seguridad del edificio.*
- e) Establecer en los departamentos, lo siguiente: 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 comunes del edificio, y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de los mismos que son para departamentos de vivienda.*

- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorcionen 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 sus departamentos con los espacios de circulación y utilizar éstos como sala de espera.
- i) Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito del departamento.
- j) Introducir y mantener todo tipo de animales en las áreas comunes: piscina, área de piscina, áreas verdes, etc. Se exceptúa de esta prohibición, la tenencia exclusiva solo para los Copropietarios de un máximo de dos perros con un peso no superior a las 30 libras cada uno, y; cada perro deberá ser controlado por su dueño con su respectiva correa cuando se encuentre en tránsito desde o hacia el bien exclusivo del copropietario. Las mascotas no pueden hacer sus necesidades biológicas en ninguno de los bienes comunes del Condominio.
Los perros, de las características antes indicadas, son permitidos en los bienes exclusivos sin restricciones. Sin embargo los propietarios de los perros serán personalmente responsables por las molestias, daños o perjuicios causados por los perros.
- k) Utilizar los 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, 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 departamento en la puerta de entrada a tal departamento. Únicamente constará en dicha puerta el número de identificación 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 autorización de la asamblea de copropietarios.
- o) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el edificio.
- p) Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
- q) Poner la basura en un lugar distinto de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.



- t) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infecciosas contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- s) El arrendatario o cualquier persona que use o goce el departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- t) Usar el hall, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
- u) Arrendar sus respectivos bienes exclusivos, por un plazo menor a los dos años, de acuerdo a lo que estipula el art. 28 de la Ley de Inquilinato; y, sin que previamente comuniquen y adjunten la hoja de vida del probable inquilino a la Administración para que la Asamblea apruebe o niegue tal arrendamiento mediante votación realizada de conformidad con lo dispuesto en el Art. 25 de este Reglamento Interno. Si la Asamblea no se pronunciase por escrito, en el plazo de 30 días contados a partir de la fecha en que se remitió la hoja de vida del futuro inquilino a la Administración, se entenderá que el Contrato de Arrendamiento ha sido aprobado por dicho Organismo Colegiado.
- v) Vender o enajenar su bien exclusivo, sin que previamente el Copropietario entregue la hoja de vida del probable comprador al Administrador para que la Asamblea pueda oponerse a dicha compraventa, mediante resolución adoptada con el 75% de los votos asignados a las alcuotas de los Copropietarios del Edificio; sin importar si se trata de la primera convocatoria o de la segunda convocatoria a reunirse una hora después de la hora asignada para la primera. Este derecho de oposición de la Asamblea deberá ejercerse en un plazo máximo de 45 días contados a partir de la entrega de la hoja de vida del potencial Comprador al Administrador del Edificio. Caso contrario se entenderá que no hay oposición a la Compraventa.
- w) Instalar cortinas que distorsionen la armonía y estética del edificio.
- x) Utilizar el estacionamiento de los otros copropietarios sin la correspondiente autorización por escrito de los mismos; así como también estacionar vehículos en un lugar que obstaculice el libre tránsito en los bienes comunes.

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

Art. 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 y podrá ser destituido por la asamblea, en lo que sea de su competencia.

Art. 15.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un 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 podrá ser ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. El copropietario deberá dar aviso al Administrador y al Director, mediante carta o correo electrónico, que va a impugnar ante un Juez el Acuerdo o la Resolución de la Asamblea. Dicho aviso deberá ser enviado al Administrador y al Director solo dentro de los diez días subsiguientes a la fecha del acuerdo o a la fecha de recepción de la notificación que se hiciere al copropietario si no hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.



CAPÍTULO 7 DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 16.- *Son órganos de la administración del edificio: la Asamblea de Copropietarios, el Director 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 de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del edificio así como las relaciones de los dueños, aunque no concurren a la asamblea o voten en contra.*

Art. 18.- *La asamblea estará presidida por el director, y a falta de éste, por un presidente ad-hoc designado de entre los copropietarios asistentes a la asamblea. El administrador será el secretario de la asamblea y a falta de este se nombrará uno ad-hoc.*

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 las personas autorizadas para convocarlas.*

La asamblea será convocada por el director y cuando éste no lo hiciere por iniciativa propia; a petición del administrador o a petición de los copropietarios que representen por los menos el 30% del total de los votos del inmueble en propiedad horizontal. Transcurridos ocho días de solicitada al director la realización de la Asamblea, la podrán convocar directamente el administrador o los copropietarios que representen por lo menos el 40 % del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, haciéndose constar expresamente la 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 todo los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal y podrán tratar cualquier tema.*

Art. 21.- **QUORUM.**- *El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen más del 50% de las alcuotas del edificio.*

Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, esta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la iniciada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentajes de sus alcuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal y en este Reglamento.

Art. 22. **REPRESENTACIÓN.**- *Los Copropietarios pueden participar en la asamblea*

con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director y enviada por correo electrónico o por cualquier otro medio. Los documentos que acrediten las representaciones, se adjuntarán 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, comodatarario o usuario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.

Art. 24.- DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario tiene derecho a votar en proporción a su porcentaje (alícuota), en relación 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 copropietario tendrá derecho al voto en proporción a su alícuota.

Art. 26.- QUORUM ESPECIALES.- Se requerirá de por lo menos las dos terceras partes de los votos asignados a las alícuotas de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al reglamento interno o para la elaboración de uno nuevo; sin importar si se trata de la primera convocatoria o de la segunda a reunirse una hora después de la hora asignada para la primera.

Las decisiones sobre aumentos de edificación y modificación de las estructuras requieren de la aprobación del 75 % de los votos asignados a las alícuotas de los copropietarios; sin importar si se trata de la primera convocatoria o de la segunda a reunirse una hora después de la hora asignada para la primera. Adicionalmente se deberán constar con los informes técnicos y la correspondiente autorización Municipal.

Las decisiones sobre modificación de la fachada del edificio requieren de la aprobación del 50 % de los votos asignados a las alícuotas de los copropietarios; sin importar si se trata de la primera convocatoria o de la segunda a reunirse una hora después de la hora asignada para la primera. Adicionalmente se deberán constar con los informes técnicos y la correspondiente autorización Municipal.

Las decisiones sobre otro tipo de mejoras requieren de la aprobación de las dos terceras partes de los asistentes a la asamblea en que se tome la respectiva resolución. Las decisiones sobre reparaciones se tomarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Artículo 25 de este Reglamento Interno.

Las decisiones de la Asamblea podrán ser cambiadas o dejadas sin efecto con el mismo quórum que fue necesario para implementarlas.

Art. 27.- DE LA ASAMBLEA GENERAL.- Son atribuciones y deberes de la asamblea general:

1) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del edificio y fijar la remuneración de este último.

2) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.



- c) Distribuir entre los copropietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- d) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 26. El administrador hará protocolizar las reformas para que surtan efectos legales.
- e) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- f) 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.
- g) Aprobar el presupuesto anual que presente el administrador.
- h) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su período.
- i) Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.
- j) 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.
- k) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del edificio.
- l) Regular el uso de la piscina, áreas verdes y áreas adyacentes a la piscina para beneficio de los copropietarios.

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

CAPÍTULO 8

DEL DIRECTOR, DEL ADMINISTRADOR, Y DEL SECRETARIO.

Art. 28.- DEL DIRECTOR.- El Director será nombrado por la asamblea de copropietarios, durará un año en sus funciones y podrá ser reelegido.

Art. 29.- Para ser director se requiere ser copropietario del edificio. El cargo será desempeñado en forma honorífica.

En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del Director, la Asamblea designará a su reemplazo temporal o definitivo según sea el caso.

Art. 30.- 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. 31.- DEL ADMINISTRADOR.- El administrador del edificio será elegido por la asamblea general para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por períodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del edificio.

Art. 32.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

- a) *Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio "Brisas del Mar" Bloque # 2 en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.*
- b) *Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.*
- c) *Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del director.*
- d) *Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo.*
- e) *Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorios y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente Reglamento.*
- f) *Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.*
- g) *Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.*
- h) *Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.*
- i) *Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del edificio, hasta los montos señalados por la asamblea.*

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 "Brisas del Mar" Bloque # 2, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.
 - n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.
 - o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.
 - p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y uenavicos del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
 - q) Asistir a las reuniones de la asamblea general.
 - r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
 - s) Súper vigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardiana y demás trabajadores del edificio.
 - t) Controlar y súper vigilar 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. 33.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El Administrador hará las veces de Secretario de la Asamblea. En caso de ausencia del Administrador o de considerarlo necesario; la Asamblea podrá designar un secretario ad-hoc. Las funciones del Secretario son asistir a las asambleas generales y elaborar y suscribir los actas de las mismas.

CAPÍTULO 9

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 34.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 50% de los asistentes.

La Constitución, Leyes, Reglamentos y Ordenanzas vigentes a la fecha en la República del Ecuador, prevalecen sobre cualquier disposición constante en el Presente Reglamento Interno.

Todos los presentes aprueban por unanimidad el nuevo Reglamento Interno y autorizan a la Ab. Carmen Delgado Alcivar para que realice todos los trámites pertinentes, antes los organismos competentes, para la plena vigencia del mismo.

2.- Puntos varios:

El Arq. Jimmy Molina toma la palabra y propone que una vez aprobado el nuevo Reglamento Interno, queda sin efecto el Reglamento Interno anterior del Edificio Brisas del Mar, Bloque # 2 que consta en la escritura pública de constitución de propiedad horizontal del Edificio denominado "Brisas del Mar", Bloque # 2, otorgada el 13 de Abril del 2005 ante la Notaria Primera del Cantón Manta e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta bajo el número 2 del Registro de Propiedad Horizontal y anotada en el repertorio general número 2.098 el dos de Mayo del 2005, lo cual es aprobado por unanimidad por todos los asistentes.

No existiendo otros puntos a tratarse, se declara un receso para la elaboración del acta de la Asamblea. Concluido que fue el receso se leyó el texto del Acta de esta Asamblea Extraordinaria; el mismo que fue aprobado en forma unánime por todos los presentes. Para constancia firman el Director, Secretaria y los asistentes.

Arq. Jimmy Darion Molina C.
Director del Condominio
C.c.130039531-4

Ab. Carmen Delgado Alcivar
Secretaria de la Asamblea

Ab. Leonel Baquerizo Luque
Asistente a la Asamblea
C.c.090992654-6

Sra. Dolores Acebo Escobar
Asistente a la Asamblea
C.c.1303855043-0



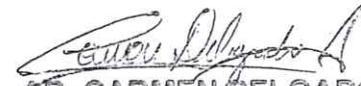
CONVOCATORIA A ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO BRISAS DEL MAR, BLOQUE NUMERO DOS.

Se convoca a todos los copropietarios del EDIFICIO BRISAS DEL MAR, BLOQUE NUMERO DOS, a la celebración de la ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA que se llevará a efecto el día 12 de junio del 2014 a las 14H00, en el Área Comunal del Edificio (cerca de piscina), para tratar el siguiente orden del día:

- 1.- Reforma al Reglamento Interno del Edificio Brisas del Mar, Bloque dos. (Adjunto proyecto a ser considerado y aprobado).
- 2.- Puntos Varios

Nota.- En el evento de no poder asistir se puede hacer representar mediante poder notarial, o por medio de carta cursada al Director, como lo estipula el artículo veintidós del Reglamento Interno de Copropiedad.

Atentamente,


AB. CARMEN DELGADO A.
ADMINISTRADORA



Manta, Mayo 31 del 2014



THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY
540 EAST 57TH STREET
CHICAGO, ILL. 60637

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY
540 EAST 57TH STREET
CHICAGO, ILL. 60637