COPIA

COMPRAVENTA Y CONSTITUCION DEL DERECHO DE USO, HABITACION Y USUFRUCTO DE UN BIEN INMUEBLE: OTORGAN LOS SEÑORES FRANK XAVIER MICHEL Y SEÑORA CARMEN AMPARO ACEBO ESCOBAR; A FAVOR DEL SEÑOR FREDY GUTTINGER ACEBO.-

CUANTIA : USD $ 108,271.71

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día viernes trece de febrero del año dos mil quince, ante mí, **ABOGADA ELSYE CEDEÑO MENÉNDEZ**, Notaria Pública Cuarta del Cantón Manta, comparecen y declaran, por una parte, en calidad de "VENDEDORES", los cónyuges **FRANK XAVIER MICHEL y señora CARMEN AMPARO ACEBO ESCOBAR,** casados entre sí; debidamente representado por su Apoderada la señora DOLORES MARIA ACEBO ESCOBAR, según consta del Poder que se adjunta como habilitante, a quien de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido sus cédula de ciudadanía que corresponde a los números uno tres cero tres ocho cinco cero cuatro tres guión cero, cuya copia fotostática agrego a esta escritura. La compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad de Manta; y, por otra parte, en calidad de "COMPRADOR", el señor **FREDY GUTTINGER ACEBO**, soltero, a quien doy fe de conocer en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponde a los números uno tres cinco cero uno cero ocho ocho dos guión tres, cuya copia fotostática agrego a esta escritura, como

documento habilitante. El Compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad de Manta. Advertidos que fueron los comparecientes por mí la Notaria, de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura de **COMPRAVENTA Y CONSTITUCION DEL DERECHO DE USO, HABITACION Y USUFRUCTO DE UN BIEN INMUEBLE,** sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a categoría de Escritura Pública, el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑORA NOTARIA.**- En el Registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase autorizar una de compraventa y Constitución de Usufructo, al tenor de las cláusulas siguientes: **PRIMERA: INTERVINIENTES.**- Intervienen al otorgamiento y suscripción del presente contrato, por una parte los cónyuges **FRANK XAVIER MICHEL y señora CARMEN AMPARO ACEBO ESCOBAR,** casados entre sí; debidamente representado por su Apoderada la señora DOLORES MARIA ACEBO ESCOBAR, según consta del Poder que se adjunta como habilitante, a quienes en lo posterior denominaremos "VENDEDORES"; y, por otra parte, el señor **FREDY GUTTINGER ACEBO**, soltero, por sus propios derechos, a quien en lo posterior denominaremos "EL COMPRADOR". **SEGUNDA: ANTECEDENTES.**– Declaran los Vendedores a través de su apoderada, que son dueños y propietarios de un **DEPARTAMENTO NUMERO TRESCIENTOS DOS Y EL ESTACIONAMIENTO NÚMERO E-302, del Edificio denominado BRISAS DEL MAR, BLOQUE No. DOS,** ubicado en el Barrio Umiña de la Parroquia y cantón Manta, el mismo que lo adquirió por

Compra que le hiciera a la señora María Elena Acebo Barzallo y cónyuge, mediante contrato de compraventa, realizada en la Notaría Primera del cantón Manta, el cinco de mayo del dos mil seis e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el ocho de junio del dos mil seis.- terreno que tiene las siguientes medidas y linderos: **DEPARTAMENTO NUMERO TRESCIENTOS DOS del Edificio denominado BRISAS DEL MAR, BLOQUE No. DOS,** ubicado en el Barrio Umiña de la Parroquia y cantón Manta Departamento 302 , Ubicado en la Primera Planta baja compuesto de hall, sala, Terraza, comedor, cocina, dormitorio master con baño privado, dormitorio uno, dormitorio dos, baño general y medio baño social además este departamento tiene un área independiente en esta misma planta, la misma que se compone de dormitorio de servicio y lavandería. Este departamento presenta los siguientes linderos y medidas, POR ARRIBA, Lindera con el departamento cuatrocientos uno, POR ABAJO: Lindera con el departamento doscientos dos y área común de patio, POR EL NORTE: Partiendo desde el vértice noreste hacia el noroeste en línea curva en tres metros catorce centímetros y luego gira hacia el oeste en siete metros cuarenta y cinco centímetros, linderando con vacío hacia área común de patio, POR EL SUR: Partiendo desde el vértice sureste hacia el oeste en cuatro metros cincuenta centímetros, luego gira hacia el sur en cero metros veinte centímetros, luego gira hacia el sureste en línea curva en cero metros noventa y cuatro centímetros; y luego gira hacia el oeste en cuatro punto quince metros, linderando con vacio hacia área común de patio, POR EL ESTE: Partiendo desde el vértice sureste hacia el norte en cuatro metros diez centímetros, luego gira hacia el este en cero punto cuarenta metros, luego gira hacia el norte en un metros cincuenta centímetros, luego gira hacia el oeste en cero metros cuarenta

Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador

centímetros, luego gira hacia el norte en siete metros veinte centímetros, luego gira hacia el oeste en cero metros ochenta centímetros y luego gira hacia el norte en cuatro metros veinticinco centímetros, linderando con vacío hacia área común de patio y por el OESTE: Partiendo desde el vértice noroeste Hacia el sur en dos metros cuarenta y cinco centímetros, luego gira hacia el oeste en cero metros treinta centímetros, luego gira hacia el sur en tres metros noventa y cinco centímetros, luego gira hacia el este en cero metros sesenta centímetros, luego gira hacia el sur en tres metros diez centímetros luego gira hacia el sureste en inclinada en dos metros catorce centímetros, luego gira hacia el suroeste en línea inclinada en cero metros treinta centímetros, luego gira hacia el sur en cero metros sesenta y ocho centímetros, luego gira hacia el este en cero metros noventa centímetros, luego gira hacia el sur en cero metros cuarenta centímetros, luego gira hacia el oeste en cero metros noventa centímetros, luego gira hacia el sur en un metros, luego gira hacia el este en dos metros sesenta centímetros, luego gira hacia el sur en dos metros treinta centímetros, luego gira hacia el oeste en dos metros ochenta centímetros, luego gira hacia el sur en dos metros cuarenta centímetros, luego gira hacia el este en cero metros veinte centímetros, luego gira hacia el sur en cero metros cincuenta centímetros, luego gira Hacia el oeste en cero metros sesenta centímetros, y luego gira hacia el sur en un metros treinta y cinco centímetros, linderando con el Departamento trescientos uno, área común de hall y dormitorio de servicio y lavandería perteneciente a este mismo departamento. DORMITORIO DE SERVICIO Y LAVANDERIA. Dormitorio de Servicio y la lavandería ubicado en la primer planta baja compuesto de dormitorio con baño y lavandería perteneciente al departamento número trescientos dos, Este dormitorio 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 parte del estacionamiento E- 302 y área común de hall y patio, POR EL NORTE: Partiendo desde el vértice noreste hacia el oeste en dos metros y luego hacia el norte en cero metros noventa centímetros, luego hacia el oeste en un metros cuarenta centímetros, luego gira hacia el norte en cero metros treinta y cinco centímetros y luego gira hacia el oeste en un metros cuarenta y cinco centímetros, lindando con el departamento trescientos uno y área común de hall, POR EL SUR: Partiendo desde el vértice sureste hacia el oeste en cuatro metros cincuenta y cinco centímetros y luego gira hacia el noroeste en línea curva en cero metros ochenta y cinco centímetros, linderando con vacío hacia área común de patio y estacionamiento E – 302, POR EL ESTE: Partiendo desde el vértice sureste hacia el norte en un metros treinta y cinco centímetros, luego gira hacia el este en cero metros sesenta centímetros, luego gira hacia el norte en cero metros cincuenta centímetros, luego gira hacia el oeste en cero metros veinte centímetros y luego gira hacia el norte en dos metros cuarenta centímetros lindando con el departamento trescientos dos perteneciente a este mismo dormitorio, y por EL OESTE: Partiendo desde el vértice noroeste hacia el sur en tres metros cuarenta y cinco centímetros, luego gira hacia el oeste en cero metros sesenta y cinco centímetros, luego gira hacia el sur en un metros cincuenta y cinco centímetros, y luego gira hacia el oeste en cero metros cero cinco centímetros, lindando con el departamento trescientos uno. El departamento Trescientos dos, tiene una alícuota de 0,1332, Dormitorio y Lavandería tiene una alícuota de 0,0189.-Compraventa relacionada con EL ESTACIONAMIENTO NÚMERO E-302: DEL EDIFICIO DENOMINADO BRISAS DEL MAR BLOQUE No. DOS.

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador

NOTARIA CUARTA DEL CANTÓN MANTA

ubicado en el Barrio Umiña de la Parroquia y Cantón Manta. Estacionamiento para un vehículo ubicado en la planta baja y perteneciente al departamento 302, este estacionamiento presenta los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo y parte de la primer 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 área común de patio en cinco metros, y POR EL OESTE: Lindera con estacionamiento E-301, en cinco metros.- EL ESTACIONAMIENTO No. E-302, Tiene una Alícuota de 0,0096.- **TERCERA: COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes expuestos y mediante el presente contrato, LOS VENDEDORES, tienen a bien dar en venta real y enajenación perpetua con traspaso de dominio, a favor del Comprador, señor **FREDY GUTTINGER ACEBO**, quien compra, acepta y adquiere para sí el **DEPARTAMENTO NUMERO TRESCIENTOS DOS Y EL ESTACIONAMIENTO NÚMERO E-302, del Edificio denominado BRISAS DEL MAR, BLOQUE Número DOS,** ubicado en el Barrio Umiña de la Parroquia y cantón Manta.- No obstante de determinarse sus mensuras, la venta se la realiza en el estado en que se encuentra el bien, bajo los linderos ya determinados, cualesquiera que sea su cabida.- **CUARTA: PRECIO.-** El precio de la presente venta pactado de mutuo acuerdo por los contratantes es por la suma de **CIENTO OCHO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y UN DOLARES CON SETENTA Y UN CENTAVOS DE DÓLAR,** valor que el Comprador entrega en este acto a los Vendedores, quienes declaran recibirlo al contado, en dinero efectivo, a su entera satisfacción y sin tener en

lo posterior ningún reclamo que hacer por tal concepto, renunciando inclusive a la acción por lesión enorme. **QUINTA: DEL SANEAMIENTO.-** La venta de este bien inmueble se hace como cuerpo cierto en el estado en que actualmente se encuentra la propiedad vendida, con todos sus derechos, usos, costumbres, servidumbres activas y pasivas, y sin ninguna limitación del dominio que pueda obstaculizar el libre ejercicio del mismo por parte del adquirente, quien declara que conoce muy bien la propiedad que compra. Sin perjuicio de lo anterior, los vendedores, se obligan al saneamiento por los vicios redhibitorios y por la evicción de ley. **SEXTA: CONSTITUCION DEL DERECHO DE USO, HABITACION Y USUFRUCTO.-** Como consecuencia de la compraventa realizada por los señores **FRANK XAVIER MICHEL Y CARMEN AMPARO ACEBO ESCOBAR**, a favor del señor **FREDY GUTTINGER ACEBO**, estos tienen a bien constituir para sí de manera irrevocable el correspondiente derecho de uso, habitación y usufructo sobre el bien inmueble que venden a favor del señor **FREDY GUTTINGER ACEBO**, para toda su vida y hasta el final de sus días, por ser esa su firme y expresa voluntad, la cual debe ser respetada.- Bastara únicamente la exhibición del certificado de Defunción de los usufructuarios para que el señor Registrador de la propiedad del Cantón Manta de por extinguido y libre el usufructo constituido el bien raíz.- **SEPTIMA: ACEPTACIÓN.-** La donataria, por sus propios derechos, acepta la donación que se efectúa mediante esta escritura pública, expresando su gratitud a los Donantes por tal acto de generosidad. **OCTAVA: AUTORIZACION.-** Los Donantes facultan y autorizan a la beneficiaria para que solicite la inscripción de esta

Eloye Cadena Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

escritura en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta.- **LAS DE ESTILO.-** Usted Señora Notaria, se servirá incluir las demás cláusulas que fueren necesarias para la perfecta validez de este instrumento como es la voluntad de sus otorgantes.- Hasta aquí la minuta que junto con sus correcciones y enmiendas y con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por la Abogada CARMEN DELGADO, matricula número : trece guión dos mil trece guión cuarenta y seis. Foro de Abogados, 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 la notaria, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto, de todo cuanto DOY FE.-

DOLORES MARIA ACEBO ESCOBAR
C.C.No. 130335043-0

FREDY GUTTINGER ACEBO
C.C.No. 135010882-3

LA NOTARIA.-

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Ruc: 1360000980001
Dirección: av. 4ta y Calle 9 - Telf.: 2611-479 / 2611-477

TÍTULO DE CRÉDITO No. 000348598

1/28/2016 2:44

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO Nº
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	1-08-27-28-009	5,93	4332,41	156137	348598

VENDEDOR			UTILIDADES	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
1300667577	ACEDO ESCOBAR CARMEN AMPARO	EST E-302 ED BRISAS DEL MAR D#	GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,00
ADQUIRIENTE			Impuesto Principal Compra-Venta	2,64
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR	3,64
1350108523	GUTTINGER ACEBO FREDY	SN	VALOR PAGADO	3,64
			SALDO	0,00

EMISION: 1/28/2016 2:44 JULIANA MARIA RODRIGUEZ SANCHEZ

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
Srta. Juliana Rodríguez
RECAUDACIÓN

BANCO DEL PACÍFICO

COMPROBANTE DE TRANSACCION

Este comprobante de transacción no es negociable, ...

NOTARIA CUARTA DEL CANTÓN MANTA
Abg. Elsye Cedeño Menéndez
NOTARIA

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Ruc: 1360000960001
Dirección Av. 4ta. y Calle 9 - Telf.: 2611-473 / 2611-477

TÍTULO DE CRÉDITO No. 000348599

1/29/2015 2:44

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO Nº
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	1-08-27-28-008	109,71	103939,30	158136	348599

VENDEDOR		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
1300867577	ACEBO ESCOBAR CARMEN AMPARO	OPTO-DORM+LAV,302 ED.BRISAS DE

ADQUIRIENTE		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
1350106823	GUTTINGER ACEBO FREDY	SN

ALCABALAS Y ADICIONALES	
CONCEPTO	VALOR
Impuesto principal	1039,38
Junta de Beneficencia de Guayaquil	311,82
TOTAL A PAGAR	1351,21
VALOR PAGADO	1351,21
SALDO	0,00

EMISION: 1/29/2015 2:44 JULIANA MARIA RODRIGUEZ SANCHEZ

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Srta. Juliana Rodriguez
RECAUDACION

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Ruc: 1360000960001
Dirección: av. 4ta. y Calle 9 - Telf.: 2611-479 / 2611-477

TÍTULO DE CRÉDITO No. 000348597

1/28/2015 2:43

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO Nº
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	1-09-27-28-006	6,00	4332,41	1361135	348597

VENDEDOR		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
1305387577	ACEBO ESCOBAR CARMEN AMPARO	EST F-302 ED.BRISAS DEL MAR D#

ADQUIRIENTE		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
1350105823	GUTTINGER ACEBO FREDY	SN

ALCABALAS Y ADICIONALES	
CONCEPTO	VALOR
Impuesto principal	43,32
Junta de Beneficencia de Guayaquil	13,00
TOTAL A PAGAR	56,32
VALOR PAGADO	56,32
SALDO	0,00

EMISION: 1/28/2015 2:43 JULIANA MARIA RODRIGUEZ SANCHEZ

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
Srta. Juliana Rodríguez
RECAUDACIÓN

NOTARIA CUARTA DEL CANTÓN MANTA
Abg. Elsye Cedeño Menéndez

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Ruc: 1360000980001
Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 - Telf.: 2611-479 / 2611-477

TÍTULO DE CRÉDITO No. 000348600

1/28/2015 2:44

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	1-08-27-28-008	109,71	103939,30	158139	348600

VENDEDOR		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
1300867577	ACEBO ESCOBAR CARMEN AMPARO	DPTO-DORM+LAV.302 ED. BRISAS DE

ADQUIRIENTE		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
1350108923	GUTTINGER ACEBO FREDY	SN

UTILIDADES	
CONCEPTO	VALOR
GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,00
Impuesto Principal Compra-Venta	39,74
TOTAL A PAGAR	40,74
VALOR PAGADO	40,74
SALDO	0,00

EMISION: 1/28/2015 2:44 JULIANA MARIA RODRIGUEZ SANCHEZ

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Srta. Juliana Rodríguez
RECAUDACIÓN

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:
911

RUC: 1360020070001
Dirección: Avenida 11
entre Calles 11 y 12
Teléfono: 2621777 - 2611747
Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO
000041643

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CI/RUC: : ACEBO ESCOBAR CARMEN AMPARO
NOMBRES :
RAZÓN SOCIAL: DPTO-DORM-LAV.302 ED BRISA DE
DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALÚO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 241521
CAJA: SANCHEZ ALVARADO PAMELA
FECHA DE PAGO: 21/01/2015 11:54:36

ÁREA DE SELLO

DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	3.00
TOTAL A PAGAR	3.00

VALIDO HASTA: MARTES, 21 DE ABRIL DE 2015
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

NOTARÍA DEL CANTÓN MANTA NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN MANTA
Abg. Elsye Cedeño Menéndez

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:
911

RUC: 1360020070001
Dirección: Avenida 11 entre Calles 11 y 12
Teléfono: 2621777 - 2611747
Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO
000041644

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CI/RUC: : ACEBO ESCOBAR CARMEN AMPARO
NOMBRES :
RAZÓN SOCIAL: EST. E-302 EDIF. BRISAS DEL MAR B
DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALÚO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

N° PAGO: 347522
CAJA: SANCHEZ ALVARADO PAMELA
FECHA DE PAGO: 21/01/2015 11:55:08

ÁREA DE SELLO

DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	3.00
TOTAL A PAGAR	3.00

VALIDO HASTA: Martes, 21 de abril de 2015
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

49642

Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número: 49642:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *lunes, 26 de enero de 2015*
Parroquia: Manta

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

LINDEROS REGISTRALES:

DEPARTAMENTO NUMERO TRESCIENTOS DOS del Edificio denominado BRISAS DEL MAR, BLOQUE No. DOS, ubicado en el Barrio Umiña de la Parroquia y cantón Manta Departamento 302 , Ubicado en la Primera Planta baja compuesto de hall, sala, Terraza, comedor, cocina, dormitorio master con baño privado, dormitorio uno, dormitorio dos, baño general y medio baño social además este departamento tiene un área independiente en esta misma planta, la misma que se compone de dormitorio de servicio y lavandería. Este departamento presenta los siguientes linderos y medidas, POR ARRIBA, Lindera con el departamento cuatrocientos uno, POR ABAJO: Lindera con el departamento doscientos dos y área común de patio, POR EL NORTE: Partiendo desde el vértice noreste hacia el noroeste en línea curva en tres metros catorce centímetros y luego gira hacia el oeste en siete metros cuarenta y cinco centímetros, linderando con vacío hacia área común de patio, POR EL SUR: Partiendo desde el vértice sureste hacia el oeste en cuatro metros cincuenta centímetros, luego gira hacia el sur en cero metros veinte centímetros, luego gira hacia el sureste en línea curva en cero metros noventa y cuatro centímetros; y luego gira hacia el oeste en cuatro punto quince metros, linderando con vacío hacia área común de patio, POR EL ESTE: Partiendo desde el vértice sureste hacia el norte en cuatro metros diez centímetros, luego gira hacia el este en cero punto cuarenta metros, luego gira hacia el norte en un metros cincuenta centímetros, luego gira hacia el oeste en cero metros cuarenta centímetros, luego gira hacia el norte en siete metros cero centímetros, luego gira hacia el oeste en cero metros ochenta centímetros y luego gira hacia el norte en cuatro metros veinticinco centímetros, linderando con vacío hacia área común de patio y por el OESTE: Partiendo desde el vértice noroeste

Abg. Elsye Cadena Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta-Ecuador

Certificación impresa por: Laur

Ficha Registral: 49642

Página: 1 de 4

hacia el sur en dos metros cuarenta y cinco centímetros, luego gira hacia el oeste en cero metros treinta centímetros, luego gira hacia el sur en tres metros noventa y cinco centímetros, luego gira hacia el este en cero metros sesenta centímetros, luego gira hacia el sur en tres metros diez centímetros luego gira hacia el sureste en inclinada en dos metros catorce centímetros, luego gira hacia el suroeste en línea inclinada en cero metros treinta centímetros, luego gira hacia el sur en cero metros sesenta y ocho centímetros, luego gira hacia el este en cero metros noventa centímetros, luego gira hacia el sur en cero metros cuarenta centímetros, luego gira hacia el oeste en cero metros noventa centímetros, luego gira hacia el sur en un metros, luego gira hacia el este en dos metros sesenta centímetros, luego gira hacia el sur en dos metros treinta centímetros, luego gira hacia el oeste en dos metros ochenta centímetros, luego gira hacia el sur en dos metros cuarenta centímetros, luego gira hacia el este en cero metros veinte centímetros, luego gira hacia el sur en cero metros cincuenta centímetros, luego gira Hacia el oeste en cero metros sesenta centímetros, y luego gira hacia el sur en un metros treinta y cinco centímetros, linderando con el Departamento trescientos uno, área común de hall y dormitorio de servicio y lavandería perteneciente a este mismo departamento.DORMITORIO DE SERVICIO Y LAVANDERIA. Dormitorio de Servicio y la lavandería ubicado en la primer planta baja compuesto de dormitorio con baño y lavandería perteneciente al departamento número trescientos dos, Este dormitorio 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 parte del estacionamiento E- 302 y área común de hall y patio, POR EL NORTE: Partiendo desde el vértice noreste hacia el oeste en dos metros y luego hacia el norte en cero metros noventa centímetros, luego hacia el oeste en un metros cuarenta centímetros, luego gira hacia el norte en cero metros treinta y cinco centímetros y luego gira hacia el oeste en un metros cuarenta y cinco centímetros, lindando con el departamento trescientos uno y área común de hall, POR EL SUR: Partiendo desde el vértice sureste hacia el oeste en cuatro metros cincuenta y cinco centímetros y luego gira hacia el noroeste en línea curva en cero metros ochenta y cinco centímetros, linderanco con vacío hacia área común de patio y estacionamiento E-302, POR EL ESTE: Partiendo desde el vértice sureste hacia el norte en un metros treinta y cinco centímetros, luego gira

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
26 ENE. 2015

hacia el este en cero metros sesenta centímetros, luego gira hacia el norte en cero metros cincuenta centímetros, luego gira hacia el oeste en cero metros veinte centímetros y luego gira hacia el norte en dos metros cuarenta centímetros lindando con el departamento trescientos dos perteneciente a este mismo dormitorio, y por EL OESTE: Partiendo desde el vértice noroeste hacia el sur en tres metros cuarenta y cinco centímetros, luego gira hacia el oeste en cero metros sesenta y cinco centímetros, luego gira hacia el sur en un metros cincuenta y cinco centímetros, y luego gira hacia el oeste en cero metros cero cinco centímetros, lindando con el departamento trescientos uno. El departamento Trescientos dos, tiene una alicuota de 0,1332, Dormitorio y Lavanderia tiene una alicuota de 0,0189. SOVLENCIA. EL DEPARTAMENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	1.277 08/06/2006	16.792

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 1 Compraventa

Inscrito el : jueves, 08 de junio de 2006

Tomo: 1 Folio Inicial: 16.792 - Folio Final: 16.824
Número de Inscripción: 1.277 Número de Repertorio: 2.596
Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 05 de mayo de 2006
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:
La Sra. MARIA ELENA ACEBO BARZALLO, representada en este acto , por su mandataria señora LINA JANE BARZALLO NIETO. El departamento N. 302 del edificio Brisas del Mar, bloque Numero dos , un parqueadero , un dormitorio y la lavanderia del edificio antes nombrado, en el barrio Umiña de la Parroquia y canton Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-00867577	Acebo Escobar Carmen Amparo	Casado(*)	Manta
Vendedor	80-00000000077304	Acebo Barzallo Maria Elena	Casado	Manta
Vendedor	80-00000000077305	Todd Alan Ross	Casado	Manta

Abg. Elsye Cedeño Mendoza
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

Certificación impresa por: Lmc

Ficha Registral:

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP
Página: 3

26 ENE 2015

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD E.P. MANTA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

TOTAL DE MOVIMENTOS CERTIFICADOS:

Libro	*Número de Inscripciones*	*Libro*	*Número de Inscripciones*
Compra Venta	1		

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

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

Emitido a las: 16:37:54 . del lunes, 26 de enero de 2015

A petición de: Nog Carmen Delgado

Elaborado por : Laura Carmen Tigua Pincay
130635712-8

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

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

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD E.P. MANTA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP

Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
26 ENE. 2015

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

49677

Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número: 49677

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 28 de enero de 2015*
Parroquia: Manta

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

LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa relacionada con EL ESTACIONAMIENTO NÚMERO E-302: DEL EDIFICIO DENOMINADO BRISAS DEL MAR BLOQUE No. DOS, ubicado en el Barrio Umiña de la Parroquia y Cantón Manta. Estacionamiento para un vehículo ubicado en la planta baja y perteneciente al departamento 302, este estacionamiento presenta los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo y parte de la primer 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 área común de patio en cinco metros, y POR EL OESTE: Lindera con estacionamiento E-301, en cinco metros.- EL ESTACIONAMIENTO No. E-302, Tiene una Alícuota de 0,0096. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	1.731	12/07/2005	24.179
Compra Venta	Compraventa	1.277	08/06/2006	16.792

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 2 Compraventa

Inscrito el : martes, 12 de julio de 2005
Tomo: I Folio Inicial: 24.179 - Folio Final: 24.205
Número de Inscripción: 1.731 Número de Repertorio: 3.294
Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 14 de junio de 2005
Escritura/Juicio/Resolución:

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP
28 ENE 2015

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

La que la Compañía Construcciones e Inmobiliaria Guttinger Compañía Limitada, representados legalmente por los Sres. Dolores Maria Acebo Escobar y el Arq. Ronald Guttinger Acebo, Vende a Favor de la Sra. Lina Jane Barzallo Nieto, casada, en Calidad de Mandataria de la Sra. MARIA ELENA ACEBO BARZALLO, casada, el Departamento Número TRESCIENTOS DOS del Edificio BRISAS DEL MAR, BLOQUE No. DOS, Ubicado en la Primera Planta baja compuesto de hall, sala, Terraza, comedor, cocina, dormitorio master con baño privado, dormitorio uno, dormitorio dos, baño general y medio baño social además este departamento tiene un área independiente en esta misma planta, la misma que se compone de dormitorio de servicio y lavandería. EL ESTACIONAMIENTO NUMERO E- 302, Estacionamiento para un vehículo ubicado en la planta baja y perteneciente al departamento 302.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000077304	Acebo Barzallo Maria Elena	Casado(*)	Manta
Vendedor	80-0000000002272	Compañia Construcciones E Inmobiliaria G		Manta

2 / 2 Compraventa

Inscrito el : jueves, 08 de junio de 2006

Tomo: 1 **Folio Inicial:** 16.792 - **Folio Final:** 16.824

Número de Inscripción: 1.277 **Número de Repertorio:** 2.596

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 05 de mayo de 2006

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

La Sra. MARIA ELENA ACEBO BARZALLO, representada en este acto , por su mandataria señora LINA JANE BARZALLO NIETO. El departamento N. 302 del edificio Brisas del Mar, bloque Numero dos , un parqueadero , un dormitoprio y la lavandería del edificio antes nombrado, en el barrio Umiña de la Parroquia y canton Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-00867577	Acebo Escobar Carmen Amparo	Casado(*)	Manta
Vendedor	80-0000000077304	Acebo Barzallo Maria Elena	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000077305	Todd Alan Ross	Casado	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1731	12-jul-2005	24179	24205

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
28 ENE 2015

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

TOTAL DE MOVIMENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Compra Venta	2		

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

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

Emitido a las: 11:15:45 del miércoles, 28 de enero de 2015

A petición de: Ab. Carmen Delgado

Elaborado por : María Asunción Cedeño Chávez
130699882-2

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

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

Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

28 ENE. 2015

Certificación impresa por: MARC

Ficha Registral: 49577 Página: 1 de 1

República del Ecuador

CONSULADO GENERAL DEL ECUADOR EN NEW YORK

Ministerio de Relaciones Exteriores y Movilidad Humana

LIBRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS

PODER ESPECIAL N° 16 / 2015

Tomo 1 Página 16

En la ciudad de NEW YORK, ESTADOS UNIDOS AMERICA, el 13 de enero de 2015, ante mí, FIDEL VASILY JIRON CRUZ, **AGENTE CONSULAR** en esta ciudad, comparece(n) **FRANK XAVIER MICHEL, de nacionalidad ESTADOUNIDENSE, de estado civil Casado, Pasaporte ordinario número 218595245, con domicilio en 401 E. 86 ST, APT 16-E, NEW YORK NY 10028 / NEW YORK,ESTADOS UNIDOS AMERICA y CARMEN AMPARO ACEBO ESCOBAR, de nacionalidad ECUATORIANA, de estado civil Casada, Cédula de ciudadanía número 1300867577, con domicilio en 401 E. 86 ST, APT 16-E, NEW YORK NY 10028, ESTADOS UNIDOS AMERICA**, legalmente capaz(ces) a quien(es) de conocer doy fe, y quien(es) libre y voluntariamente, en uso de sus legítimos derechos, confiere(n) **PODER ESPECIAL**, amplio y suficiente, cual en derecho se requiere a favor de **DOLORES MARIA ACEBO ESCOBAR, de nacionalidad ECUATORIANA, con estado cédula de ciudadanía número 1303850430**, para que en su nombre y representación proceda a dar en venta y real enajenación perpetua el inmueble consistente en un departamento signado con el número 302, estacionamiento E-302 y Dormitorio - Lavandería, en el Edificio **Brisas del Mar,** Bloque: **2,** Barrio **Umiña**, en la ciudad de **Manta,** Provincia de(l) **Manabí,** República del Ecuador; para cuya identificación precisa se tomarán en cuenta los datos de linderos, medidas y más datos constantes en los actuales títulos de dominio y que se tendrán como expresamente incorporados a este instrumento, en consecuencia, el(la) mandatario(a) nombrado(a) queda facultado(a) para contratar corretaje inmobiliario; para fijar el precio y recibir el dinero de la venta, suscribir a su nombre la promesa de compra-venta y/o las escrituras definitivas de venta y autorizar el pago de impuestos si existieren, y en general ejecutar cuanto trámite y diligencias propias de este tipo de negociación sean necesarias, entregar el inmueble saneado de todo impedimento legal para la venta, incluyendo levantamiento de hipotecas o patrimonio familiar; además queda facultado(a) a suscribir las escrituras públicas de venta del inmueble antes indicado, en fin, podrá realizar todo trámite legal para la libre disposición del mismo. El(la,los) poderdante confiere(n) a su mandatario(a) todas las facultades comunes y especiales dispuestas en la Ley y en especial las tipificadas en los artículos 40, 44, 45 y siguientes del Código de Procedimiento Civil Codificado ecuatoriano vigente, que se tendrán como expresamente incorporadas a este mandato a fin de que no sea la falta de autorización la que impida su estricta ejecución.- Hasta aquí la voluntad expresa del (de las, los) poderdante(s). Para el otorgamiento de este Poder Especial se cumplieron todos los requisitos y formalidades legales y, leído que fue por mí, íntegramente a (los, las) otorgantes se ratifica en su contenido y aprobando todas sus partes firma al pie conmigo en la ciudad y fecha antes mencionadas, de todo lo cual doy fe.-

FRANK XAVIER MICHEL

CARMEN AMPARO ACEBO ESCOBAR

FIDEL VASILY JIRON CRUZ
AGENTE CONSULAR

Certifico.- Que la presente es **primera copia,** fiel y textual del original que se encuentra inscrito en el Libro de Escrituras Públicas (Poderes Especiales) del CONSULADO GENERAL DEL ECUADOR EN NEW YORK .- Dado y sellado, el 13 de enero de 2015

FIDEL VASILY JIRON CRUZ
AGENTE CONSULAR

Arancel Consular: II 6.2 a
Valor: $15,00

The Secretary of State of the United States of America hereby requests all whom it may concern to permit the citizen/national of the United States named herein to pass without delay or hindrance and in case of need to give all lawful aid and protection.

Le Secrétaire d'Etat des Etats-Unis d'Amérique prie par les présentes toutes autorités compétentes de laisser passer le citoyen ou ressortissant des Etats-Unis titulaire du présent passeport, sans délai ni difficulté et, en cas de besoin, de lui accorder toute aide et protection légitimes.

El Secretario de Estado de los Estados Unidos de América por el presente solicita a las autoridades competentes permitir el paso del ciudadano o nacional de los Estados Unidos, aquí nombrado, sin demora ni dificultades, y en caso de necesidad, prestarle toda la ayuda y protección lícitas.

Frank Michel

SIGNATURE OF BEARER/SIGNATURE DU TITULAIRE/FIRMA DEL TITULAR

NOT VALID UNTIL SIGNED

PASSPORT
PASSEPORT
PASAPORTE

UNITED STATES OF AMERICA

Type / Type / Tipo: P
Code / Code / Código: USA
Passport No. / No. du Passeport / No. de Pasaporte: 218595245

Surname / Nom / Apellidos:
MICHEL

Given names / Prénoms / Nombres:
FRANK XAVIER

Nationality / Nationalité / Nacionalidad:
UNITED STATES OF AMERICA

Date of birth / Date de naissance / Fecha de nacimiento:
21 MAY 1946

Sex / Sexe / Sexo: M
Place of birth / Lieu de naissance / Lugar de nacimiento:
NEW YORK, U.S.A.

Date of issue / Date de délivrance / Fecha de expedición:
02 OCT 2006

Authority / Autorité / Autoridad:
United States Department of State

Date of expiration / Date d'expiration / Fecha de caducidad:
01 OCT 2016

Amendments / Modifications / Enmiendas:
SEE PAGE 24

P<USAMICHEL<<FRANK<XAVIER<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<
2185952453USA4605218M1610017<<<<<<<<<<<<<<06

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CEDULACION

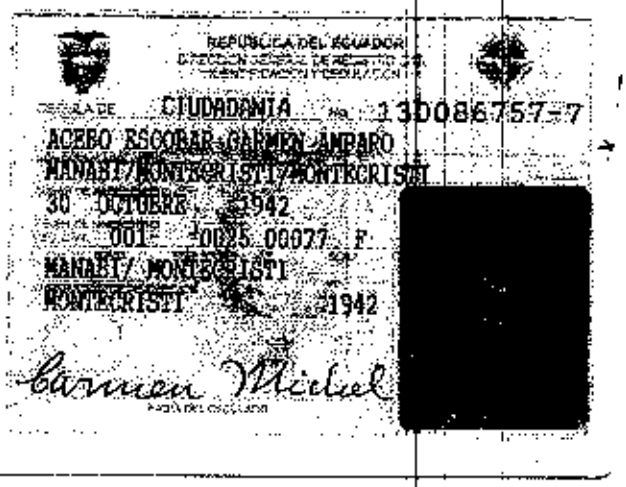
CIUDADANIA No. 130086757-7
ACEBO ESCOBAR CARMEN AMPARO
MANABI/MONTECRISTI/MONTECRISTI
30 OCTUBRE 1942
0025 00077 F
MANABI/ MONTECRISTI
MONTECRISTI 1942

Carmen Michel

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA
NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA

Abg. Daisy Cecilia Menéndez
Notaria Pública Quinta
Manta - Ecuador

DEL ECUADOR



REPUBLICA DEL ECUADOR

CEDULA DE CIUDADANIA No. 130086757-7

ACEBO ESCOBAR CARMEN AMPARO

MANABI/MONTECRISTI/MONTECRISTI

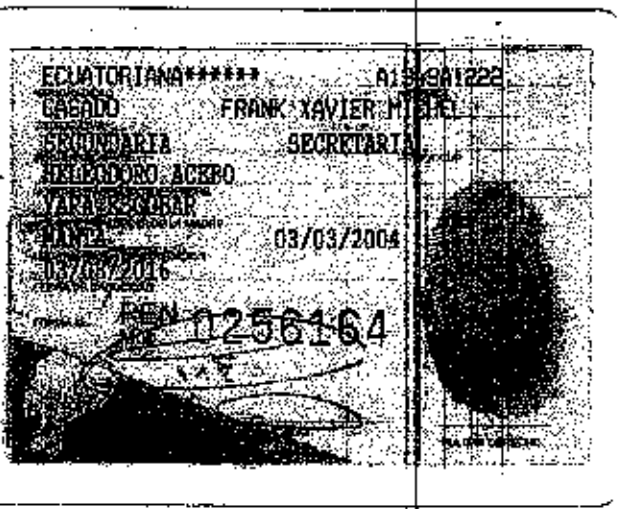
30 OCTUBRE 1942

001 0025 00077 F

MANABI/MONTECRISTI

MONTECRISTI 1942

[redacted]



ECUATORIANA***** A1[illegible]A1222

CASADO FRANK XAVIER MICHEL

SECUNDARIA SECRETARIA

HEREDODORO ACEBO

VARA ESCOBAR

03/03/2004

03/03/2016

PCN 0256164

[redacted]

ECUATORIANA****** E3343A2222
CASADO RONALD GUTTINGERDA
SECUNDARIA QUEHACER. DOMESTICOS
ELEODORO ACKBO
SAIA ESCOBAR
MANTA 11/08/2005
11/08/2017
REN 0459253

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CEDULACION

CEDULA DE CIUDADANIA No. 130385043-0
ACEBO ESCOBAR DOLORES MARIA
MANABI/JIPIJAPA/JIPIJAPA
25 NOVIEMBRE 1937
001-3 0283.00848 F
MANABI/ JIPIJAPA
JIPIJAPA 1939

Dolores de Guttinger

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CIUDADANÍA

N. 135010E02-3

FECHA DE NACIMIENTO [illegible]
NACIONALIDAD [illegible]
SIGNO [illegible]
ESTADO CIVIL [illegible]

INSTRUCCIÓN
ELEMENTAL

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
EMPLEADO

V4344V4242

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
GUTTINGER DA ROLT RONALD

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
ACEBO ESCOBAR DOLORES

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2011-12-26

FECHA DE EXPIRACIÓN
2021-12-26

DIRECTOR GENERAL

FIRMA DEL CEDULADO

[redacted]

[illegible]

4364022

Manta, Febrero 9 del 2015

CERTIFICACION

La Administradora del Edificio "Brisas del Mar" Bloque número dos, ubicado en la calle 30 y Avenida Flavio Reyes de la Parroquia y Canton Manta, Ab. Carmen María Delgado Alcivar con c.c. 130527154-4, tiene a bien certificar que los CONYUGES SEÑORA CARMEN AMPARO ACEBO ESCOBAR Y SEÑOR FRANK XAVIER MICHEL, propietarios del departamento numero 302 y estacionamiento E-302 del mencionado Edificio, no son deudores de ningún valor por concepto de expensas.

Atentamente,

Ab. Carmen M. Delgado A.
MAT. 13-2013-46 F.A.M.

Ab. Carmen Delgado A.
C.c. 130527154-4

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA
Ab. Elsye Cedeño Menéndez
NOTARIA

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA USD 1,25

Nº 00069624

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANA en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION perteneciente a ACEBO ESCOBAR CARMEN AMPARO ubicada EST.E-302 ED.BRISAS DEL MAR B# cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de $4332.41 CUATRO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y DOS DOLARES 41/100 CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

WPICO

Manta, 28 de ENERO del 2015

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Ing. Abel Echeverría T.

Director Financiero Municipal

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

Nº 00069646

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en URBANA SOLAR Y CONSTRUCCION perteneciente a ACEBO ESCOBAR CARMEN AMPARO ubicada DPTO-DORM+LAV.302 ED.BRISAS DE cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de $103939.30 CIENTO TRES MIL NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE DOLARES 30/100 CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

WPICO

Manta, 28 de ENERO del 20 2015

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
Ing. Ana Figueroa T.
SUBDIRECTORA DE RENTAS (E)

Director Financiero Municipal

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

No. Certificación: 120150

Nº 0120150

CERTIFICADO DE AVALÚO

ESPECIE VALORADA USD 1,25

No. Electrónico: 28343

Fecha: 27 de enero de 2015

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

El Predio de la Clave: *1-08-27-28-008*

Ubicado en: *DPTO-DORM+LAV.302 ED.BRISAS DE*

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	*197,85*	***M2***
Área Comunal:	*110,9600*	***M2***
Área Terreno:	*109,7100*	***M2***

Perteneciente a:

Documento Identidad	*Propietario*
1300867577	*ACEBO ESCOBAR CARMEN AMPARO*

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	**32913,00**
CONSTRUCCIÓN:	**71026,30**
	103939,30

Son: *CIENTO TRES MIL NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE DOLARES CON TREINTA CENTAVOS*

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

Abg. David Cedeño Ruperti
Director de Avalúos, Catastros y Registros

Impreso por: GABRIELA SOLORZANO 27/01/2015 14:42:28

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

No. Certificación: 120151

CERTIFICADO DE AVALÚO

ESPECIE VALORADA USD 1,25

Nº 0120151

No. Electrónico: 28344

Fecha: 27 de enero de 2015

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

El Predio de la Clave: 1-08-27-28-009

Ubicado en: EST.E-302 ED.BRISAS DEL MAR B#

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	*12,50*	*M2*
Área Comunal:	*7,0100*	*M2*
Área Terreno:	*6,9300*	*M2*

Perteneciente a:

Documento Identidad	*Propietario*
1300867577	*ACEBO ESCOBAR CARMEN AMPARO*

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	**2079,00**
CONSTRUCCIÓN:	**2253,41**
	4332,41

Son: CUATRO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y DOS DOLARES CON CUARENTA Y UN CENTAVOS

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

Abg. David Cedeño Ruperti

Director de Avalúos, Catastros y Registros

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

Impreso por: GABRIELA SOLORZANO 27/01/2015 14:...

NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA
Abg. Elsye Cedeño Menéndez
NOTARIA

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Nº 0098472

ESPECIE VALORADA USD 1,25

LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

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

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

Manta, 28 de Enero de 2015

VALIDO PARA LA CLAVE
1082728008 DPTO-DORM+LAV.302 ED.BRISAS DE
Manta, veinte y ocho de enero del dos mil quince

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Srta. Juliana Rodriguez
RECAUDACIÓN

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

Nº 0098473

LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

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

ACEBO ESCOBAR CARMEN AMPARO

. . . . . .

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

Manta, 28 de Enero de 2015

VALIDO PARA LA CLAVE
1082728009 ESTE-302 ED.BRISAS DEL MAR B#
Manta, veinte y ocho de enero del dos mil quince

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
Srta. Jijiana Rodriguez
RECAUDACIÓN

Ab. Elsye Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA
Ab. Elsye Cedeño Menéndez
NOTARIA

I. MUNICIPALIDAD DE 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, atento a lo prescrito en el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, el suscrito Alcalde de Manta; y, de acuerdo a lo solicitado por 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.

Sonia Mera Cedeño
Secretaria Municipal Encargada

REGLAMENTO INTERNO EDIFICIO
"BRISAS DEL MAR"
BLOQUE # 2

CAPITULO 1
DEL RÉGIMEN 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 pública, Barrio Umiña 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.
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 locales que integran cada planta y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio.
Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal, su relación y sus derechos.

CAPITULO 3
DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Los departamentos de las plantas superiores [illegible] dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios.

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "BRISAS DEL MAR" BLOQUE # 2
Ing. Erna Esmeralda Alcívar

Son paredes medianeras las que separan un local de otro de distinto dueño, las que separan un local 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 propietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos así como el pago de tasas por servicios y de impuestos que a ellos correspondan.

Art. 7.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes, 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, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del edificio y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

Art. 9.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/ó mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento.
Se exceptúan los gastos de reparación ó reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable.
Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del edificio.

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 en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley y este reglamento;
b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en 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 le ley y este reglamento le asignan 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 cuándo éste lo considere necesario;
f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su departamento a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc. que celebre el copropietario 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 locales y departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos;
k) Los demás derechos y obligaciones establecidas por la ley, reglamento y ordenanzas.

CAPITULO 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 local representa porcentualmente con relación al edificio.

Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, al 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 son devaluación monetaria o aumento salarial por efectos de reformas en la legislación, con la aprobación de la asamblea de copropietarios.

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador

NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA

DEPARTAMENTO 101		17.92
DEPARTAMENTO 201		
- Departamento 201	=	10.43
- Estacionamiento E-201	=	1.04
TOTAL DEPARTAMENTO 201		11.48
DEPARTAMENTO 202		
- Departamento 202	=	13.06
- Estacionamiento E-202	=	4.26
TOTAL DEPARTAMENTO 202		17.31
DEPARTAMENTO 301		
- Departamento 301	=	10.42
- Estacionamiento E-301	=	0.96
TOTAL DEPARTAMENTO 301		11.38
DEPARTAMENTO 302		
- Departamento 302	=	13.32
- Dormit. y Lavand. (Dept.302)	=	1.89
- Estacionamiento E-302	=	0.96
TOTAL DEPARTAMENTO 302		16.17
DEPARTAMENTO 401		
- Departamento 401	=	24.79
- Estacionamiento E-401	=	0.96
TOTAL DEPARTAMENTO 401		25.75
TOTAL GENERAL:		100.00

CAPITULO 5
DE LAS PROHIBICIONES

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

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 local 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 las oficinas 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 comunales del edificio, y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de los mismos que son para oficinas.

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 substancias explosivas, tóxicas, insalubres o mal olientes.

h) Mantener abiertas las puertas que comunican sus locales 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 local.

j) Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.

k) Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión ó de trabajo.

l) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los locales del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los locales con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. No se podrá colocar ningún letrero decorativo con el nombre del usuario del local en la puerta de entrada a tal unidad de oficina o departamento. Únicamente constará en dicha puerta el número identificatorio del local o 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 basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "BRISAS DEL MAR"
Ing. [illegible]

r) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infecto contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
s) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el local o departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del local o departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
t) Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
u) Los Copropietarios que arriendan sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.
v) Instalar cortinas que distorsionen la armonía y estética del edificio.

CAPITULO 6
DE LAS SANCIONES

Art. 13.- Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la ley de propiedad horizontal o de este reglamento interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan:

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

el director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos, por la asamblea general de copropietarios.

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

Art. 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 con la ley, a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere al copropietario si no hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

CAPITULO 7
DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 16.- Son órganos de la administración del edificio: La Asamblea de Copropietarios, el Directorio y El Administrador.

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

Art. 18.- La asamblea estará presidida por el director, y a falta de éste, por el primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del administrador y del secretario.

Art. 19.- SESIONES.- La asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente dos veces al año, en los últimos días del mes de enero y julio de cada año calendario y, extraordinariamente, cuando lo juzgue necesario el director, lo solicite el administrador, o por lo menos tres copropietarios.

La asamblea en cualquier caso, será convocada por el director y cuando éste no lo hiciere, la convocatoria del administrador o de los tres ó más copropietarios dentro de los ocho días siguientes a la fecha, la convocatoria a asamblea lo harán cualquiera de éstos en forma conjunta y se hará constar expresamente la negativa del director para convocarla.

Ab. Elsye Cedeño Jiménez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

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 concurran todo los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal.

Art. 21.- QUÓRUM.- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alicuotas del edificio.

Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentaje de sus alicuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito 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, los que 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 propietario tiene derecho a votar en proporción a su porcentaje (alicuota) sobre los bienes comunes del edificio.

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

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

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) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
d) Distribuir entre los propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.

e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 26. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.

f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.

g) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus locales cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o del local o departamento.

h) Aprobar el presupuesto anual que presente el administrador.

i) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su período.

j) Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.

k) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del edificio.

l) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del edificio.

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

CAPITULO 8
DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO

Art. 28.- El directorio estará integrado por el director, dos vocales principales y sus respectivos suplentes y por el administrador quien hará las funciones de secretario, sin derecho a voto.

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

Art. 30.- Para ser director, vocal o secretario se requiere ser copropietario del edificio. Los cargos serán desempeñados en forma honorífica.

En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuará el [illegible] suplentes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los [illegible] convocados los respectivos suplentes.

Art. 31.- Son atribuciones del director:

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "BRISAS DEL MAR" [illegible]

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 usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.

q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.

r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.

s) Súper vigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía 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. 35.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El secretario será elegido por la asamblea general por el período de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por períodos iguales. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecute el directorio y el administrador del edificio. Sus funciones son honoríficas.

Art. 36.- DEL COMISARIO.- Son funciones del comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al directorio y/o asamblea de copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO " BRISAS DEL MAR" BLOQUE # 2
Ing. Silvio Zambrano Alcívar

CAPITULO 9
DISPOSICIONES GENERALES

Art. 37.- 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.

ING. EURO ZAMBRANO ALCIVAR
Reg. Prof. 01 - 13 - 862

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador

NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA

ESTUDIO DE PROFESIONALES CAPITAL
EDIFICIO TERRAZAS DEL NORTE BLOQUE # 2

ESTAS 2 HOJAS ESTAN
RUBRICADAS POR MI
Ab. Elsye Cedeño Menendez

COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA, CONFORME CON SU ORIGINAL CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, AL QUE ME REMITO Y A PETICION DE PARTE INTERESADA, CONFIERO **PRIMER** TESTIMONIO ENTREGADO A LOS DIECIOCHO DIAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL QUINCE.- **CODIGO:2015.13.08.04.P0133.-DOY FE.-**

Abg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

NOTARIA PUBLICA CUARTA
Abg. Elsye Cedeño Menéndez
MANTA - ECUADOR