



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

1020201079



Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina
Telf.052624758
www.registropmanta.gob.ec

Ficha Registral-Bien Inmueble

28630



Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-18001806, certifico hasta el día de hoy 01/02/2018 13:47:18, la Ficha Registral Número 28630.

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXX Tipo de Predio: EDIFICIO
XXXXXX

Fecha de Apertura: jueves, 02 de junio de 2011

Parroquia : MANTA

Superficie del Bien:

Información Municipal:

Dirección del Bien: edificio condominio EL VIGIA

LINDEROS REGISTRALES:

Las alícuotas sobre el terreno y más bienes comunes del Edificio El Vigía de la Ciudad de Manta, que les corresponden a las plantas primera, segunda, tercera, cuarta, quinta, sexta, séptima, octava, novena, décima, décima primera, décima segunda y décima tercera de la torre " B" de este edificio, y el derecho a construir esta torre. Estas alícuotas suman el treinta y tres coma ochenta por ciento (33.8080%) del total del inmueble. El lote de terreno sobre el cual se ha construido el edificio El Vigía, situado en la Ciudad de Manta, cabecera del Cantón del mismo nombre, en la Provincia de Manabí, se encuentra dentro de los siguientes linderos y medidas: POR EL NORTE: En setenta y cinco metros con cuarenta centímetros con el Malecón de la Ciudad de Manta. POR EL SUR: En setenta y cinco metros con cuarenta centímetros, con la calle Pichincha. POR EL ESTE: En treinta metros setenta centímetros con solar de propiedad de la Compañía "Antisana S.A"; y. POR EL OESTE: En treinta metros con la Calle Rocafuerte.

-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	COMPRA VENTA	1140	21/may/1991	4.310	4.313
COMPRA VENTA	FUSIÓN POR ABSORCIÓN	1676	29/sep/1997	1	1
COMPRA VENTA	FUSIÓN POR ABSORCIÓN	18	06/ene/1999	12	13

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 3] COMPRA VENTA

Inscrito el : martes, 21 de mayo de 1991

Número de Inscripción: 1140

Tomo:1

Nombre del Cantón: GUAYAQUIL

Número de Repertorio: 2077

Folio Inicial:4.310

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA DE MANTA

Folio Final:4.313

Cantón Notaría: GUAYAQUIL

Escritura/Juicio/Resolución:

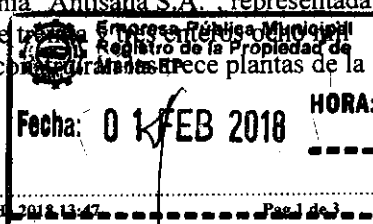
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 26 de abril de 1991

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

La Compañía Inmobiliaria del Mar C. Ltda. por la interpuesta persona de sus representantes legales, señores Jaime Balda Cúcalón, Presidente y Hugo Balda Cucalon, Gerente General.La Compañía "Antisana S.A." representada legalmente por su Gerente Sr. Ing. Ernesto Ortuño Berruezo. La alícuota de treinta y tres coma ochenta centímetros de su propiedad, representada por la base sobre la cual se construyeron trece plantas de la denominada Torre B del Edificio Condominio EL VIGIA.

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



Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPRADOR	800000000051714	COMPANIA ANTISANA SOCIEDAD ANONIMA	NO DEFINIDO	MANTA	
VENDEDOR	800000000008950	COMPANIA INMOBILIARIA DEL MAR COMPANIA LIMITADA	NO DEFINIDO	MANTA	

Registro de : COMPRA VENTA

[2 / 3] COMPRA VENTA

Inscrito el : lunes, 29 de septiembre de 1997

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA

Cantón Notaría:

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 01 de julio de 1997

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

Fusion de las compañías Antisana S.A. , Inmobiliaria Cantabra, Inmocatambra S.A. e Inversiones Astur Asturinvest C.A. Fijación de capital autorizado y del capital suscrito y pagado y Estatutos de la Compañía Anónima Resultante de dicha Fusión EL CARBAYON S.A COMPANIA INMOBILIARIA , Las compañías fusionadas transfieren el dominio , sin reserva ni limitacion de ninguna especie y enajenan a perpetuidad a favor del Carbayon S.A. Compañía Inmobiliaria

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
COMPANIA ABSORBENTE	800000000051708	COMPANIA INMOBILIARIA EL CARBAYON	NO DEFINIDO	MANTA	
COMPANIA ABSORBIDA	800000000051710	INMOBILAIRIA CANTABRA INMOCANTABRA	NO DEFINIDO	MANTA	
COMPANIA ABSORBIDA	800000000051715	COMPANIA E INVERSIONES ASTUR ASTURINVEST	NO DEFINIDO	MANTA	
COMPANIA ABSORBIDA	800000000051709	COMPANIA ANTISANA	NO DEFINIDO	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	1377	03/oct/1990	4.730	4.735
COMPRA VENTA	1140	21/may/1991	4.310	4.313
COMPRA VENTA	189	24/ene/1995	127	127

Registro de : COMPRA VENTA

[3 / 3] COMPRA VENTA

Inscrito el : miércoles, 06 de enero de 1999

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEGUNDA

Cantón Notaría: QUITO

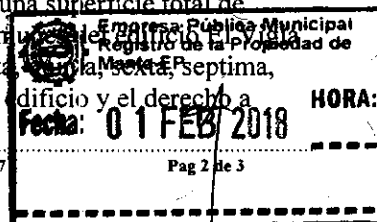
Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 11 de febrero de 1998

Fecha Resolución:

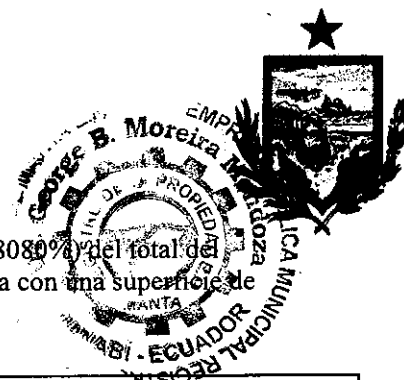
a.- Observaciones:

Fusion por absorción. Compañía El Carbayon Compañía Inmobiliaria transfiere a favor del Banco Internacional los bienes inmuebles de su propiedad. Un lote de terreno situado en la ciudad de Manta de una superficie total de ochocientos catorce metros cuadrados. Las alicuotas sobre el terreno y mas bienes con un área de 1.5 hectáreas de la ciudad de Manta, que les corresponde a las plantas primera, segunda tercera, cuarta, quinta, sexta, séptima, octava, novena, decima primera decima segunda y decima tercera de la Torre B de este edificio y el derecho a





**Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP**



construir esta torre, estas alicuotas suman el treinta y tres coma ochenta por ciento (33.8080%) del total del inmueble. Un solar ubicado en la parroquia Urbana Manta de la ciudad y canton Manta con una superficie de cuatrocientos sesenta y dos metros cuadrados ochenta decímetros cuadrados.

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

Calidad	Cédula/RUC	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad	Dirección Domicilio
ABSORBENTE	1790098354001	BANCO INTERNACIONAL S.A.	NO DEFINIDO	MANTA	
COMPañIA ABSORBIDA	800000000051704	COMPañIA INMOBILIARIA CARBAYON	NO DEFINIDO	MANTA	

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

Libro	Número Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	1676	29/sep/1997	1	1
COMPRA VENTA	1015	30/jul/1990	3.473	3.475

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones
COMPRA VENTA	3
<<Total Inscripciones >>	3

Lós 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 : 13:47:18 del jueves, 01 de febrero de 2018

A petición de: QUIMIS ZAVALA GASPAS ANTONIO

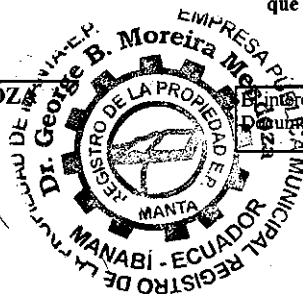
Elaborado por :JULIANA LOURDES MACIAS SUAREZ

1311367559



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

DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA
Firma del Registrador



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

	Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
Fecha: 01 FEB 2018	HORA: ----

La Torre B corresponde a la parte donde se
ubica el Banco General Ruminahui, que de
acuerdo al estudio de Propiedad Horizon-
tal se aprobó con una alcaúta de 33,8080
(Por construir)



02-02-2018

**NOTARIA DECIMA QUINTA
DEL CANTON GUAYAQUIL**
PRIMER
**TESTIMONIO DE LA
ESCRITURA**

De CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONDOMINIO EL
VIGIA.

No. _____

Otorgado por _____

a favor de _____

Protocolo del año 19 76

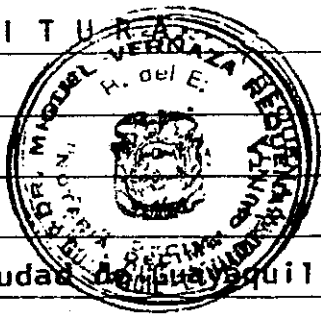
DEL NOTARIO

D- MIGUEL VERNAZA REQUENA

Guayaquil, a 14 de NOVIEMBRE de 1983



VERNAZA
mo Quinto
QUIL



1 ESCRITURA A CONSTITUCION DE PROPIEDAD
2 HORIZONTAL DEL CONDOMINIO
3 EL VIGIA.=====

4 CUANTIA: INDETERMINADA.==

5 En la ciudad de Manta, Equil, República del Ecuador, a los diez
6 y seis días del mes de septiembre de mil novecientos seten-

7 ta y seis, ante mí, Doctor MIGUEL VERNAZA REQUENA, Abogado,
8 Notario Titular Décimo Quinto de este cantón: comparecen: -

9 La Sociedad "INMOBILIARIA DEL MAR COMPAÑIA LIMITADA", repre-
10 sentada legalmente por su Presidente señor PEDRO BALDA
11 CUCALON, según nombramiento que se copia como documento ha-

12 litante, ecuatoriano, casado, de profesión comerciante ; -Ma-
13 yor de edad, domiciliado en la ciudad de Manta, de trási-

14 to por esta ciudad a quien de conocer doy fé, capaz para
15 obligarse y contratar, el mismo que comparece a celebrar
16 esta escritura pública de CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORI-

17 ZONTAL, sobre cuyo objeto y resultados esta bien instruí-

18 do, a la que procede de una manera libre y espontánea,
19 y para su otorgamiento me presenta la minuta que dice

20 así: S E Ñ O R N O T A R I O: En el Registro de
Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar una
de Constitución de Propiedad Horizontal del condominio
Vigía, y que consta en las siguientes cláusulas :

24 PRIMERA: Compareciente.- Comparecen al : otorgamien-
25 to y suscripción de la presente escritura, la "SOCIEDAD

26 INMOBILIARIA DEL MAR COMPAÑIA LIMITADA", representada en
27 este acto por su Presidente señor Pedro Balda Cucalón,
28 tal como consta del nombramiento que se adjunta a la

AUTENTICAADO

P O R

NOTARIO CUARTO DE MANTA



LVE
cimo
AOL

1 presente.-S E G U N D A.- Antecedentes.- a) La Sociedad In-
2 mobiliaria del Mar Compañía Limitada es propietaria del
3 solar urbano conocido como lote número dos ubicado en -
4 la cabecera cantonal de Manta, el cual tiene los si-
5 guientes linderos y dimensiones: Por el Norte, calle -
6 Malecón, con cuarenta y nueve metros, setenta centímetros,
7 por el Sur: Calle Pichincha, con cuarenta y nueve metros,
8 setenta centímetros; por el Este, con el lote número
9 uno, con treinta metros; y, por el Oeste: Calle Rocafuerte
10 con treinta metros. Dando un área total de un mil cua-
11 trocientos noventa y un metros cuadrados. B) Sobre el
12 solar antes descrito "INMOBILIARIA DEL MAR COMPAÑIA LIMI-
13 TADA" promueve la construcción y venta del condominio de-
14 nominado El Vigía, el cual es un edificio de construc-
15 ción de hormigón armado compuesto de dos torres de tre-
16 ce plantas cada una que se levanta sobre un cuerpo
17 base común de cuatro plantas, una de las cuales es sub-
18 terráneo . c) Oportunamente se solicitó al Ilustre Consejo -
19 Cantonal de Manta, la incorporación al Régimen de Propie-
20 dad Horizontal del Condominio El Vigía que sobre el solar an-
21 tes mencionado se construye, otorgandose la respectiva declara-
22 toria de propiedad horizontal, el día ocho de abril de mil no-
23 vecientos setenta y seis. T E R C E R A .- Constitución al
24 Régimen de Propiedad Horizontal .- Con los anteceden-
25 tes expuestos La Sociedad Inmobiliaria del Mar Com-
26 pañía Limitada representada por su Presidente señor
27 Pedro Balda Cuaclón , declara libre y espontáneamente qu
28 se somete al Régimen de Propiedad Horizontal El Condo-

AUTENTICADO
POR
NOTARIO CUANTO DE MANTA



VERNAZA
Cimo Quinto
AQUIL

1 minio denominado El Vigía, cuya construcción se efec-
2 túa sobre el solar descrito en el literal a) de
3 la cláusula segunda de este instrumento, terreno que
4 igualmente queda incorporado a este regimen y divi-
5 dido en las cuotas que a continuación se indi-
6 can. Adjunto copia de Declaratoria Municipal otorga-
7 da por el Doctor Luciano Delgado Falcones Vicepresi-
8 dente Encargado de la Presidencia del Consejo de
9 Manta, para que se incorpore a este instrumento.-
10 En lo referente al reglamento de copropiedad, -
11 me remito al de febrero siete de mil novecien-
12 tos sesenta y uno, publicado en el Registro Oficial
13 número ciento cincuenta y nueve de marzo nueve de
14 mil novecientos sesenta y uno.- C U A R T A : Dis-
15 tribución de cuotas de Condominio.- El Condominio
16 denominado El Vigía esta integrado por dos torres
17 que se construyen sobre un cuerpo común teniendo
18 las siguientes alícuotas de condominio.- TORRE A.-
19 Departamentos: cuatrocientos uno-A con cero entero -
20 seis mil seiscientos sesenta diez milésimos alícuota
21 de condominio ; cuatrocientos dos-A con cero entero,
22 cinco mil ciento ochenta diez milésimos alícuota
23 de condominio ; cuatrocientos tres-A con un entero cua-
24 tro mil sesenta diez milésimos alícuota de condomi-
25 nio ; departamentos.- Quinientos uno-A; quinientos dos-A;
26 Seiscientos uno-A ; seiscientos dos-A; Setecientos uno-A;
27 Setecientos dos-A; ochocientos uno-A; ochocientos dos-A;
28 novecientos uno-A; novecientos dos-A; mil uno-A; mil dos-A

AUTENTICADO
POR
NOTARIO CUARTO DE MANTA

CONFIDENCIAL



VI HNAVA
no Quinto
QUIL

1 MIL ciento uno-A; mil ciento dos-A; mil doscientos uno
2 mil doscientos dos-A; mil trescientos uno-A; mil tres-
3 cientos dos-A; mil cuatrocientos uno-A; mil cuatrocien-
4 tos dos-A; mil quinientos uno-A; mil quinientos dos-
5 cada uno con una alícuota de condominio de un en-
6 tero. tfeé mil ciento ochenta diez milésimos por ciento
7 PENT House: Con una alícuota de dos enteros, dos mil
8 doscientos diez milésimas por ciento.- TORRE B.- Alícuo-
9 reservada treinta y tres enteros ocho mil ochenta di-
10 milésimas por ciento.- Cuerpo Base.- A) Almacenes o
11 sus correspondientes bodegas.- PB-Uno con una alícuo-
12 de siete enteros, cinco mil ciento setenta y ocho diez
13 lésimos por ciento; PB-Dos con una alícuota de un
14 tero tres mil ciento cincuenta y cinco diez milésimo
15 por ciento; PB-tres.- Con una alícuota del un entero
16 tres mil doscientos setenta y tres diez milésimos por
17 ciento; PB-Cuatro con una alícuota de un entero dos
18 mil trescientos cuarenta diez milésimos por ciento;
19 PB-Cinco con una alícuota del cero entero seis mil ni-
20 vecientos sesenta diez milésimas por ciento; PB-Seis
21 con una alícuota del cero entero seis mil noveciento
22 noventa y seis diez milésimos por ciento.- B) .- Mezza-
23 nine: M-Uno con una alícuota del cero entero cuatro
24 mil ciento cincuenta y seis siete diez milésimos por
25 ciento; M-Dos con una alícuota del cero entero cuatro
26 mil sesenta y cinco diez milésimos por ciento; M-Tri-
27 con una alícuota del cero entero cinco mil seiscien-
28 tos catorce diez milésimos por ciento; M-Cuatro con

AUTENTICADO

POR

NOTARIO CUARTO DE MANTA

VERNAZA
Quinto
MUIL

1 una alícuota del cero entero cuatro mil quinientos -
2 treinta y seis diez milésimos por ciento; M-Cinco con
3 una alícuota del cero entero cuatro mil trescientos
4 diez y seis diez milésimos por ciento; M-Seis con
5 una alícuota del cero entero cuatro mil ochocien-
6 tos cuarenta y tres diez milésimos por ciento; M-Si-
7 te con una alícuota del cero entero cuatro mil do-
8 cientos cuarenta y ocho diez milésimos por ciento;
9 M-Ocho con una alícuota del cero entero cuatro mil
10 quinientos cincuenta y cinco diez milésimos por cien-
11 to; M-Nueve con una alícuota del cero entero cinco
12 mil quinientos ochenta y nueve diez milésimos por cien-
13 to; M-Diez con una alícuota del cero entero cinco mil
14 ochocientos noventa y cinco diez milésimos por cien-
15 to; M-Once con una alícuota del cero entero dos mil
16 setecientos ochenta diez milésimos por ciento; M-Doce
17 con una alícuota del cero entero dos mil quinientos
18 cincuenta y seis diez milésimos por ciento; M-Trece con
19 una alícuota del cero entero dos mil ochocientos no-
20 venta diez milésimos por ciento; M-Catorce con una
21 alícuota del cero entero dos mil ochocientos cua-
22 renta y cinco diez milésimos por ciento; M-Quince
23 con una alícuota del cero entero dos mil ochocientos
24 diez milésimos por ciento; M-diez y seis con una alí-
25 cuota del cero entero dos mil ochocientos setenta
26 diez milésimos por ciento; M-Diez y siete con una alí-
27 cuota del cero entero dos mil novecientos cuarenta y
28 dos diez milésimos por ciento .- C) .- Primera planta .

VERNAZA
21
22
23
24
25
26
27
28
MUIL-ECUADOR

AUTENTICADO
POR
NOTARIO CUARTO DE MANA



EL VERN
écimo Du
YAQUIE

1 alta : Oficina con una alícuota del cero entero nueve
2 mil trescientos setenta y nueve diez milésimos por
3 ciento. Oficina dos con una alícuota del cero en-
4 tero seis mil doscientos sesentisiete diez milésimas
5 por ciento .- Oficina Tres con una alícuota del cero
6 entero cuatro mil ochocientos cuarenta y siete diez
7 milésimos por ciento. Oficina cuatro con una alícuota
8 del cero entero cinco mil ochocientos setenta y cuatro
9 diez milésimos por ciento. Oficina Cinco con una alí-
10 cota del cero entero cinco mil cincuenta diez mi-
11 lésimos por ciento . Oficina Seis con una alícuota
12 del cero entero cuatro mil novecientos cuarenta y nueve
13 diez milésimos por ciento. Oficina Siete. con una alí-
14 cota del cero entero seis mil doscientos sesenta y
15 siete diez milésimos por ciento . Oficina Ocho con
16 una alícuota del cero entero ocho mil novecientos
17 nueve diez milésimos por ciento . Oficina nueve con
18 una alícuota del cero entero siete mil trescientos
19 cincuenta y tres diez milésimos por ciento . Ofici-
20 na Diez con una alícuota del cero entero siete mil
21 setecientos noventa y siete diez milésimas por ciento.
22 Oficina Once con una alícuota del cero entero cuatro
23 mil cuatrocientos un diez milésimos por ciento. Ofici-
24 na Doce con una alícuota del cero entero cinco mil
25 setecientos once diez milésimos por ciento. Oficina
26 trece con una alícuota del cero entero siete mil
27 ochocientos un diez milésimos por ciento. Oficina C
28 torce con una alícuota del cero entero ocho mil

AUTENTICADO
POR
NOTARIO CUARTO DE MANTA

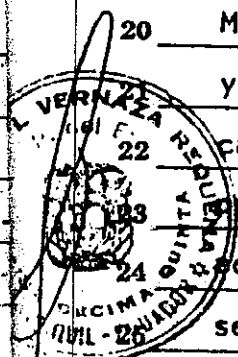


26
27
28



DEL VERNAZA
Décimo Quinto
AYACUIL

1 ochocientos noventa y nueve diez milésimos por ciento.
2 GARAJES .- A) .- Garaie subterránea en número de vein-
3 te y ocho con una alícuota de cero entero nove-
4 cientos cincuenta diez milésimos cada una . B) Gara-
5 jes de superficie en número de doce con una alí-
6 cuota de cero entero seiscientos noventa y cinco diez
7 milésimos cada uno. Agregue usted señor Notario las
8 demás formalidades de estilo para la validez y perfec-
9 cionamiento de esta minuta . Señor Notario. (firma ilegí-
10 ble) Abogado Guillermo Castro Dáger. Registro número mil
11 cuatrocientos tres .- HASTA AQUI LA MINUTA QUE QUEDA
12 ELEVADA A ESCRITURA PUBLICA. DOCUMENTO HABILITANTE .-
13 NOMBRAMIENTO .- Inmobiliaria del Mar Compañía Limitada.-
14 CAPITAL DOS MILLONES DE SUCRES.- CASILLA CUATRO MIL
15 OCHOCIENTOS VEINTE Y OCHO.- Manta -Ecuador .- Manta, mar-
16 zo treinta de mil novecientos setenta y seis .- Señor
17 Don Pedro Balda Cucalón .- Ciudad.- De mis consideracio-
18 nes: Me es grato comunicarle que la Junta General de
19 Socios de la Compañía INMOBILIARIA DEL MAR COMPAÑIA LI-
20 MITADA, en su sesión ordinaria celebrada el día diez
21 y seis de los presentes mes y año resolvió ratifi-
22 carlo para el cargo de PRESIDENTE de la Compañía
23 por el lapso de dos años más, usted ejercerá de
24 acuerdo a los Estatutos Sociales de la Compañía que
25 se constituyó mediante escritura pública autorizada por
26 el Notario Público Segundo de Manta señor José Vi-
27 cente Alava Zambrano, el veintisiete de febrero de mil
28 novecientos setenta, contrato constitutivo Inscrito el



AUTENTICADO
POR
NOTARIO CUARTO DE MANTA



veinte de marzo del mismo año de su otorgamiento, la

representación legal, judicial y extrajudicial de la mis-

ma en asuntos cuya cuantía no exceda de los Qui-

nientos mil sures debiendo en la celebración de actos

- contratos que excedan de dicha suma obrar de

común acuerdo con el Gerente General de la Compañía,

salvo que existiere autorización previa de la Junta

General de Socios, para actuar con su sola firma.

Ruego inscribir el presente nombramiento en los li-

bros del Registro Mercantil, previo al legal desempeño

de su cargo.- Muy atentamente. (firma ilegible) Arturo

Ceballos Marzumillaga .. Secretario Junta General de So-

cios de Inmobiliaria del Mar Compañía Limitada .- Acep-

to el cargo de Presidente de Inmobiliaria del Mar

Compañía Limitada.- (firma ilegible) .- Pedro Balda Cucalón.

INSCRITO EN EL REGISTRO RESPECTIVO .- Registro número

cincuenta y ocho repertorio número cuatrocientos sesenta.

Manta abril veintinueve de mil novecientos setenta y

seis.REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD . (firma ilegible) .-

Certifico: Que la presente xerox copia es exacta a su

original que reposa en los archivos de la Compañía, a

la que me remito en caso necesario.- Manta, junio nueve

de mil novecientos setenta y seis .- (firma ilegible)

Arturo Ceballos Marzumillaga .- Hay un sello del Registro

de Propiedad Mental. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Registro Oficial número ciento cincuenta y nueve del	nue
--	-----

ve de marzo de mil novecientos sesenta y uno.-FUNCION

EJECUTIVA .- Número doscientos setenta y siete .- JOSE MA-

L VERNAL
Fino Quin
AQUIL

ERN
del E

PRECINCT
DUL-10

AUTENTICADO
POR
NOTARIO CUARTO DE MANTA



VERNAZA
del E. Quieto
Y AQUIL

VERNAZA
del E. 21
Y AQUIL
Y AQUIL

NCION
SE MA-

1 RIA VELASCO IBARRA, Presidente constitucional de la Re-
2 pública.- Considerando : Que, por Decreto Ley de emer-
3 gencia número cero ocho de once de marzo de mil
4 novecientos sesenta se expidió la Ley de propiedad
5 horizontal , que para que esa Ley pueda tener apli-
6 cación es indispensable dictar el reglamento previsto
7 por ella.- DECRETA : el siguiente REGLAMENTO DE LA LEY
8 DE PROPIEDAD HORIZONTAL .- CAPITULO PRIMERO .- De los re-
9 quisitos que deben cumplir los locales.- Artículo Pri-
10 mero.- para los efectos de la Propiedad Horizontal ,
11 tanto los edificios ya construídos, como los que se
12 construyeren en el futuro deberán cumplir todos los
13 requisitos contemplados en la Ley por este reglamento,
14 las ordenanzas municipales y las demás reglamentacio-
15 nes especiales que tuvieren ya previstas en el futuro.
16 Artículo Segundo .- El ocupante de un piso, departamento
17 o local sea como propietario, como inquilino o a cual-
18 quier otro título, no podrá destinarlo a uso u objeto
19 ilícitos o inmorales, o que afecten a las buenas cos-
20 tumbres, a la tranquilidad de los vecinos o a la seguridad
21 y buena conservación del edificio y sus partes, o a la seguri-
22 dad de sus moradores. Capítulo Segundo. De la Asamblea de Copro-
23 pietarios. Artículo Tercero. Asamblea de copropietarios, será el
24 organismo regulador de la administración y conservación de la
25 propiedad horizontal. Son sus facultades y deberes: a) Elegir al
26 administrador de los bienes comunes, fijar su remuneración y
27 removerlo con justa causa el Administrador durará un año
28 en sus funciones, y de no ser notificado con treinta

AUTENTICADO
POR
NOTARIO CUARTO DE MANA

días por lo menos de anticipación, se entenderá que quedará reelegido por otro año, y así sucesivamente ;b)- VERI autorizar al administrador para que contrate a los mo D empleados y obreros que deberien utilizarse en la -QUIL administración, conservación y reparación de los bienes comunes; señalar las remuneraciones de ese personal y autorizar al administrador para su despido, cumpliéndose en todo caso las disposiciones legales pertinentes,c)designar, al director y al Secretario de la Asamblea, quienes, durarán un año en el ejercicio de sus funciones, pudiendo ser reelegido indefinidamente. En caso de falta o impedimento de los titulares, o de uno de ellos, la Asamblea designará Director o Secretario Ad-Hoc ; d) Distribuir entre los copropietarios las cuotas o expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como para el pago de la prima del seguro obligatorio según la Ley.-El dueño o dueños del piso bajo, no siendo condominios, y los del subsuelo cuando tampoco lo sean, quedan exceptuados de contribuir al mantenimiento o reparación de escaleras y ascensores; e) Expedir y hacer protocolizar el Reglamento Interno de Copropietario previsto por la Ley, debiendo mientras tanto regir de modo general solo el presente reglamento en trátándose de edificios destinados a propiedad horizontal, construídos por la Caja de Previsión u Organismos de derechos públicos o de derechos privados con finalidad social o pública. El Reglamento

AUTENTICADO
POR
NOTARIO CUARTO DE MANTA

1 Interno de Copropiedad deberá ser expedido por la res-
2 pectiva institución; f) Imponer gravámenes extraordinarios,
3 cuando haya necesidad de ellos para la mejor administra-
4 ción y conservación de los bienes comunes para su repara-
5 ción y mejoras voluntarias; g) Autorizar al administrador
6 para hacer gastos que excedan de trescientos sucres ;
7 h) Exigir al administrador, cuando lo creyere convenien-
8 te, una garantía para que corresponda por el fiel y co-
9 rrecto desempeño del cargo; señalar la forma en que ha
10 de rendirse esa garantía, y el monto de esta. En la
11 suscripción de los documentos pertinentes, intervendrá
12 el Director de la Asamblea, como representante de to-
13 dos los copropietarios. Sirviendo como documento habili-
14 tante la copia certificada del Acta en que conste su
15 elección; i) Exigir cuentas al administrador , cuando lo
16 estimaren conveniente, y de modo especial al cesar éste
17 en su cargo. Artículo Cuarto .- La Asamblea de Copropieta-
18 rios se reunirá ordinariamente cada mes, y extraordina-
19 riamente cuando lo solicite cualquiera de los copropie-
20 tarios o el administrador. Para que haya quórum se nece-
21 sitará un número de concurrentes cuyos derechos repre-
22 senten por lo menos el cincuenta por ciento del valor
23 del edificio . Las resoluciones se tomarán por mayoría
24 de votos, que se fijarán según el porcentaje del va-
25 lor de los diversos pisos, departamentos o locales, ex-
26 cepto en los casos en que la Ley requiera una ma-
27 yoría especial, o la unanimidad. Artículo Quinto.- Las ac-
28 tas de las sesiones se redactarán y aprobarán en la

AUTENTICADO
POR
NOTARIO CUARTO DE MANTA

misma sesión y para que surtan efectos inmediatamente,

debiendo ser firmadas por el Secretario. las actas
originales se llevará en libro especial, a cargo del

Secretario. CAPITULO TERCERO. Del Administrador. Artícu-

lo Sexto.- El administrador, será designado por la Asam-

blea de Copropietarios en la forma prevista por este

Reglamento. Son sus atribuciones y deberes: a) Administra-

los bienes comunes con el mayor celo y eficacia; arbi-

trar las medidas necesarias para su buena conserva-

ción y realizar las reparaciones que fueren menester -

obteniendo cuando deban realizarse gastos que excedan

de trescientos sucres la autorización de la Asamblea

b) Cumplir y hacer cumplir, dentro de lo que correspon-

da, la Ley, los Reglamentos y Ordenanzas que se hubier

expedido o se expidieren en lo futuro con respecto a

la propiedad horizontal; así como las resoluciones de

la Asamblea de Copropietarios; c) Recaudar y mantener

bajo su responsabilidad personal y pecuniaria las cuo-

tas de administración, conservación y reparación de lo

bienes comunes; así como las cuotas para el pago de

la prima del seguro obligatorio; d) Proponer a la

Asamblea de Copropietarios el nombramiento de los tra-

bajadores que fueren necesarios; supervigilar sus activi-

dades e informar sobre ellas a la Asamblea; e) Co-

brar, por la vía ejecutiva, las expensas y cuotas

que se refieren los artículos décimo tercero y déci-

quinto, numeral segunde de la Ley de Propiedad horizo-

tal; f) Contratar el seguro de que habla el artícu-

AUTENTICA

NOTARIO CUARTO DE MANTA



EL VERNACULO
del - décimo Quinto
YAQUIL

mente,
tas
del
tícu-
Asam-
este
Infstrat
arbi-
erva-
ster -
excedan
Asamblea
respon-
hubiere
cto d
es de
mantener
as cuo-
de los
go de -
a la -
los tra-
s activi-
e) Co-
cuotas a
y décim
horizon
artícu-

1 lo décimo sexto de dicha Ley, y cuidar de sus opo-
2 tunas renovaciones. El seguro lo contratará a favor
3 de los copropietarios; g) Solicitar al juez la apli-
4 cación de las multas y las providencias sanciona-
5 das en el artículo séptimo de la misma Ley. El -
6 producto de dichas multas ingresará a los fondos
7 comunes a cargo del administrador; h) Llevar las -
8 cuentas en forma correcta, clara y documentada; y
9 devolver al cesar en sus funciones los fondos y -
10 bienes que tuviere a su cargo. CAPITULO CUARTO. De
11 los derechos y obligaciones recíprocas de los co-
12 propietarios. Artículo Séptimo.- Son derechos y obliga-
13 ciones recíprocas de los copropietarios: a) Usar y
14 gozar, en los términos previstos por la Ley, de su
15 piso, departamento o local, así como de los bienes
16 comunes en la proporción que les corresponde; b) Con-
17 tribuir a las expensas necesarias para la administra-
18 ción, conservación y reparación por la Ley. c) Concurri-
19 con voz y voto a la Asamblea de Copropietarios; d) -
20 Cumplir las disposiciones de la Ley, Reglamentos y -
21 Ordenanzas sobre la materia; e) Constituir, si lo desea-
22 re, la sociedad a que se refiere el artículo décimo
23 primero de la Ley. Artículo Octavo.- Cuando un piso,
24 departamento o local pertezcan a dos o mas personas,
25 éstas deberán nombrar un mandatario en forma legal -
26 para que los represente en todo lo relacionado con
27 la propiedad, su administración etcétera. CAPITULO -
28 QUINTO. Disposiciones Generales. Artículo Noveno.- Para



AUTENTICA
POR
NOTARIO CUARTO DE MANTA



VERN
no Qu
QUIL

1 que pueda realizarse la transferencia de dominio de
2 un piso, departamento o local, así como para la -
3 constitución de cualquier gravamen o derecho real -
4 sobre ellos, será requisito indispensable que el -
5 respectivo propietario compruebe estar al día en el
6 pago de las expensas o cuotas de administración,
7 conservación y reparación; así como el Seguro. Al
8 efecto, los Notarios exigirán como documento habili-
9 tante, la certificación otorgada por el Administrador.
10 Sin este requisito no podrá celebrarse ninguna escri-
11 tura ni inscribirse. Los Notarios y los Registradores
12 de la Propiedad, serán personal y pecuniariamente res-
13 ponsables, en caso de no dar cumplimiento a lo que
14 se dispone en este artículo. Artículo Décimo.- La
15 primera Asamblea de Copropietarios será convocada en
16 cada caso a petición de cualquier interesado, por el
17 delegado que para el efecto designará el Ministro
18 de Previsión Social. La primera acta será firmada
19 por dicho delegado y todos los concurrentes a la -
20 Asamblea. Artículo Décimo Primero.- El presente Regla-
21 mento regirá desde la fecha de su promulgación en
22 el Registro Oficial. Artículo Décimo Segundo.- Encár-
23 guese de la ejecución del presente Decreto el señor
24 Ministro de Previsión Social. Dado en Quito, a siete
25 de febrero de mil novecientos sesenta y uno. (firma
26 ilegible) J.M. Velasco Ibarra. El Ministro de Previsión
27 Social. firma) José A. Baquero de la Calle. Es copia.
28 El Subsecretario de Previsión Social; firma) Doctor José

RECIBIDO
SECRETARÍA DE PREVISIÓN SOCIAL
QUITO - ECUADOR
FEB 25 1961

AUTENTICADO
POR
NOTARIO CUARTO DE MANTA

VERNAZA
Notario Quinto
de Guayaquil

1 Gómez de la Torre. Quedan agregados: Planos a que se ref
2 re el Artículo Diez de la Ley de Propiedad Horizontal
3 Autorización Municipal, Tabla de Alícuotas, Comprobante
4 de pagos Fiscal de Timbres, Colegios Nacionales Aguirre
5 Abad y Dolores Sucre de esta ciudad.- Leída que fué es
6 escritura, de principio a fin, por mí el Notario en
7 ta vez, al otorgante, éste la aprueba en todas sus
8 partes, se afirma, se ratifica y firma conmigo en un
9 dad de acto.- DOY FE.- Enmendado: Falcones-Ciento cinco
10 y siete.- Presidente-sesenta-Copropietarios-transferencia-
11 constitución.- Valen.- (firma ilegible) Pedro Balda Cucaón
12 Cédula de ciudadanía número uno tres-cero cero uno seis
13 cinco siete cuatro. Cédula Tributaria dos tres cuatro
14 nueve cero ocho. Ante mí, Doctor Miguel Vernaza Requena,
15 Notario Décimo Quinto de Guayaquil. Hay un sello. MUNICI-
16 PALIDAD DE MANTA. Teléfono seiscientos once quinientos c
17 cuenta y ocho. Casilla cuatro mil ochocientos treinta
18 dos. Número ciento setenta y cuatro- LDF-setenta y seis.
19 Abril ocho de mil novecientos setenta y seis. Señor do
20 Pedro Balda Cucaón. REPRESENTANTE LEGAL DE "INMOBILIARIA
21 DEL MAR CIA. LTDA.". Ciudad. Con referencia a la solici-
22 tud presentada por Usted a nombre y representación de
23 la Compañía "Inmobiliaria del Mar Cía. Ltda." y en consi-
24 deración de los informes favorables emitidos por obra
25 Públicas y Asesoría Jurídica Municipal, se determina
26 que el edificio denominado "Condominio El Vigía", que
27 se construye sobre el lote número dos de propiedad
28 de la Compañía que usted representa, ubicado en la -

AUTENTICADO
POR
NOTARIO CUARTO DE MANTA



ERNAZ/
o Quinto
IUIL

calle Malecón entre las calles Pichincha y Rocafuerte, de esta ciudad, reúne todos los requisitos legales para ser incorporado al régimen de propiedad horizontal, por lo expuesto el Ilustre Concejo Cantonal de Manta, en sesión celebrada el día siete de abril del presente año, de acuerdo con lo establecido en el artículo diez y nueve de la Ley de Propiedad Horizontal, confiere la declaración Municipal de Propiedad Horizontal para el condominio denominado El Vigía, que se construye en el terreno antes mencionado, ubicado en la cabecera cantonal de esta ciudad, terreno que así mismo queda incorporado a este régimen y dividido conforme a las cuotas de condominio que han sido aprobadas por el Departamento de Obras Públicas de esta Municipalidad, debiendo así constar en todos los documentos públicos y privados que se celebren al efecto. Muy atentamente. DIOS, PATRIA Y LIBERTAD, (firma

ilegible) Doctor Luciano Delgado Falcones. VICEPRESIDENTE

ENCARGADO DE LA PRESIDENCIA DEL CONCEJO. LDF/eml. c.c.

Departamento Financiero. OO.PP MM Registro Propiedad. Archivo. Hay un sello. de la Municipalidad del cantón Manta.

ALICUOTAS --DEL --- EDIFICIO -- "E L V I G I A" .-----

----- PARCIAL TOTAL -----

Garaje Subterráneo -----28 ---- 0,0950 2,660 ----

Garaje Superficie -----12 ---- 0,0695 0,834 ----

TORRE A(construída)----- 3,494 ----

Departamento 401-A ----- 0,6660 -----

Departamento 402-A ----- 0,5180 -----

PASAN

AUTENTICADO
POR
NOTARIO CUARTO DE MANTA

VERNAZA
Quinto
QUIL

1	VIENEN :		
2	M-4	0,4536	
3	M-5	0,4316	
4	M-6	0,4843	
5	M-7	0,4248	
6	M-8	0,4555	
7	M-9	0,5589	
8	M-10	0,5895	
9	M-11	0,2780	
10	M-12	0,2556	
11	M-13	0,2890	
12	M-14	0,2845	
13	M-15	0,2803	
14	M-16	0,2870	
15	M-17	0,2942	6,7504
16	PRIMERA PLANTA ALTA		
17	Oficina 1	0,9379	
18	2	0,6267	
19	3	0,4847	
20	4	0,5864	
21	5	0,5050	
22	6	0,4949	
23	7	0,6267	
24	8	0,8909	
25	9	0,7353	
26	10	0,7797	
27	11	0,4401	
28	PASAN	6,7504	19,5406



PASAN

AUTENTICADO
POR
NOTARIO CUARTO DE MANTA

VIENEN -----	7,1083	10,400
Oficina 12 -----	0,5711	
-----13 -----	0,7801	
-----14 -----	0,8899	9,3494
-----		100% -

Departamento de Asesoramiento Técnico Obras Públicas Muni-
 cipales. Aprobación de planos. Aprobado. Manta, tres de agos-
 to de mil novecientos setenta y seis. El Ingeniero Municipal.
 (firma ilegible) . MINISTERIO DE FINANZAS. JEFATURA PROVIN-
 CIAL DE RECAUDACIONES DEL GUAYAS. dos dos ocho nueve cinco -
 cinco GOV. Número dos dos nueve ocho uno seis nueve. Recau-
 dación Directa. Código -cero noventa. Fecha día diez y seis,
 -mes setiembre, año mil novecientos setenta y seis. Nombre o
 Razón Social. Notaría Décima Quinta del cantón. Por concepto
 de. Constitución de Propiedad Horizontal a favor de Con-
 dominio El Vigía . Código uno uno uno dos siete cero cero -
 uno. Rubro Fiscales. Valor ciento sesenta y cuatro sucres.
 Código uno uno uno dos siete cero cero cuatro. Timbres Salud.
 Valor cincuenta sucres. Son Doscientos catorce sucres .
 Total doscientos catorce sucres. Recibo para el Contribuyen-
 te. Liquidador (firma ilegible) Jefe de Recaudación o Recibi-
 dor. Número ciento cuarenta y seis mil cuatrocientos veinte
 y seis. Por diez sucres. COLEGIO NACIONAL EXPERIMENTAL "AGUI-
 RRE ABAD". COLECTURIA. Recibí de Inmobiliaria del Mar C.
 Ltda. la suma de diez sucres, Por concepto del Impuesto
 a favor de los Colegios "AGUIRRE ABAD" y "DOLORES SUCRE"
 Dos por Mil adicional a las Escrituras Públicas. Impuesto so-
 bre la cuantía de Indeterminada. Guayaquil, septiembre diez

AUTENTICAÇÃO
 P O R
 NOTARIO CUARTO DE MANTA



MIGUEL VERNAZA
Notario Décimo Quinto
GUAYAQUIL

1	Departamento 403-A	1,4070	2,5910
2	Departamento 501-A 502-A		
3	Departamento 601-A 602-A		
4	Departamento 701-A 702-A		
5	Departamento 801-A 802-A		
6	Departamento 901-A 902-A		
7	Departamento 1001-A 1002-A		
8	1101-A 1102-A		
9	1201-A 1202-A		
10	1301-A 1302-A		
11	1401-A 1402-A		
12	1501-A 1502-A	22,3180	28,9960
13	Penhouse		2,2210
14	TORRE B (por construir)		
15	Alícuota reservada		33,8080
16	CUERPO BASE		
17	Almacenes (con su correspondiente bodega)		
18	PB-1	7,5178	
19	PB-2	1,3155	
20	PB-3	1,3273	
21	PB-4	1,2340	
22	PB-5	0,6960	
23	PB-6	0,6996	12,7902
24	Garaje Subterráneo	28,0,0950	2,660
25	Garaje Superficie	12,0,0695	0,834
26			3,494
27	TORRE A (Construida)		
28	Departamento 401-A	0,6660	

AUTENTICADO
POR
NOTARIO CUARTO DE MANTA



NOTARIO DE
GUAYAS

1	Departamento	402-A	-----	0,5180	-----	
2	Departamento	403-A	-----	1,4070	2,5910	-
3		501-A	-----	502-A	-----	
4		601-A	-----	602-A	-----	
5		701-A	-----	702-A	-----	
6		801-A	-----	802-A	-----	
7		901-A	-----	902-A	-----	
8		1001-A	-----	1002-A	-----	
9		1101-A	-----	1102-A	-----	
10		1201-A	-----	1202-A	-----	
11		1301-A	-----	1302-A	-----	
12		1401-A	-----	1402-A	-----	
13		1501-A	-----	1502-A	--22 --1,3180 -- 28,9960	-
14	Penthouse		-----		2,2210	-
15	TORRE B (por construir)		-----			
16	Alfuerza reservada		-----		33,8080	-
17	CUERPO BASE		-----			
18	Almacenes (con su correspondiente bodega)		-----			
19	PB-1		-----	7,5178		
20	PB-2		-----	1,3155		
21	PB-3		-----	1,3273		
22	PB-4		-----	1,2340		
23	PB-5		-----	0,6860		
24	PB-6		-----	0,6996	12,7902	-
25	Mezzanine		-----			
26	M-1		-----	0,4157		
27	M-2		-----	0,4065		
28	M-3		-----	0,5614		

AUTENTICA
POR
NOTARIO CUARTO DE MANTA

PASAN



MIGUEL VERNAZA
Notario Décimo Quinto
GUAYAQUIL

1 y siete. de mil novecientos setenta y seis. Notaría
2 Décima Quinta Orden número ciento sesenta y dos mil -
3 seiscientos diez y nueve. El Colector . Hay un sello del
4 Colegio Aquirre Abad Colecturía. - Enmendado: Regimen, mil
5 novecientos, copropietarios, 1,3180, M-17, 6,7504. - Valen. 
6
7 SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTE SEXTO TESTIMONIO
8 SELLADO Y FIRMADO A LOS CATORCE DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE
9 DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES. 

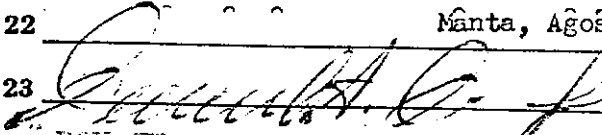


DR. MIGUEL VERNAZA REQUENA
NOTARIO XV DE GUAYAQUIL

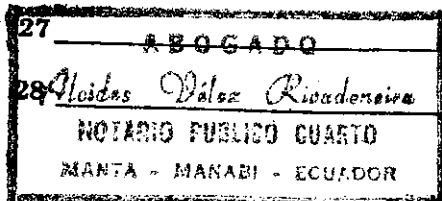
15 C E R T I F I C O :

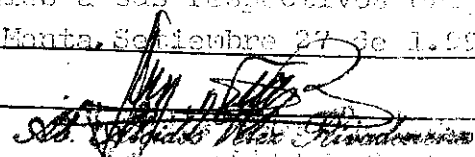
16 Que la copia xerox- de la escritura de Constitución de Pro-
17 piedad Horizontal del Condominio EL VIGIA, se encuentra legalmente ins-
18 crita en el Registro de Propiedad Horizontal, a mi cargo , bajo el nú-
19 mero: Uno (1), y anotada en el Repertorio General con el número: Un
20 mil cuatrocientos ochenta y nueve (1.489), de fecha, VEINTIOCHO DE
21 DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS (27 de diciembre de 1976)

22 Manta, Agosto 14 de 1990.

23 
24 DOY FE: Que las ONCE fojas Xeroxcopias que integran este Testi-
25 monio de Escritura Pública de Constitución de Propiedad Ho-
26 rizontal del Condominio "EL VIGIA"; tanto en sus anversos co-
mo en los reversos, son iguales a sus respectivos originales.

Manta, Septiembre 27 de 1991




NOTARIO CUARTO DE MANTA

