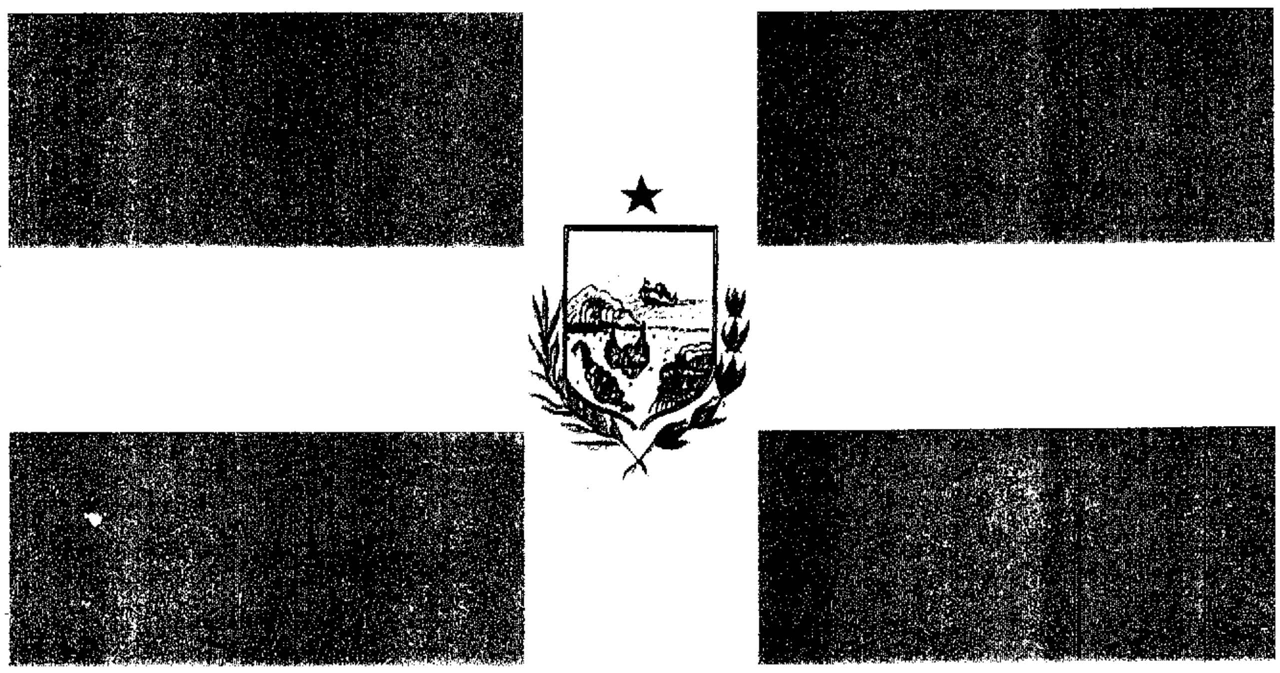
1071313028

Ab. Raúl Eduardo González Melgar

Notaría 3era de Manta

Nº 2013-13-08-03P1939



PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE UN DEPARTAMENTO UBICADO EN EDIF. FORTALEZA DEL CANTON MANTA.-

OTORGANTES: LA CIA. PESCADOS Y CONSERVAS DEL PACIFICO S.A. "PESCOPA".

A FAVOR DE LA CIA. INMOBILIARIA CASA GRANDE INMOGRANDE S.A.

CUANTÍA (S) USD$20.837.30

MANTA, Mayo 31 del 2013

COPIA

2013-13-08-03-P.1.939

COMPRAVENTA: OTORGA LA COMPAÑÍA PESCADOS Y CONSERVAS DEL PACIFICO S.A. "PESCOPA" A FAVOR DE LA COMPAÑIA INMOBILIARIA CASA GRANDE INMOGRANDE S.A.

CUANTIA: $ 20.837,30

En la ciudad de San Pablo de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día viernes treinta y uno de Mayo del año dos mil trece, ante mí Abogado **RAUL EDUARDO GONZALEZ MELGAR**, Notario Público Tercero del Cantón, Comparecen, por una parte el señor JOSE MARIA DAPENA CALVO, en su calidad de GERENTE GENERAL de la COMPAÑIA PESCADOS Y CONSERVAS DEL PACIFICO S.A. PESCOPA, según documentos que se adjuntan al Protocolo como habilitante y a quien se le denominará simplemente como **"LA CIA. VENDEDORA"**; y, por otra parte el señor JAIME FOYAIN ESPINOSA, en su calidad de GERENTE GENERAL de la COMPAÑIA INMOBILIARIA CASA GRANDE INMOGRANDE S.A., según documentos que se adjuntan al Protocolo como habilitante y a quien se le denominará simplemente como **"LA CIA. COMPRADORA"**.- Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad Española el representante la Cía. Vendedora y Ecuatoriana el representante la Cia. Compradora, los intervinientes, domiciliados en esta ciudad; sin parentesco entre las partes, hábiles y capaces para contratar y obligarse a quienes de conocer personalmente y de haberme presentado sus respectivos documentos de identificación, Doy

NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA
Dr. RAUL GONZALEZ MELGAR
R.G.M.
MANTA

Fe.- Bien instruidos en el objeto y resultados de esta Escritura de COMPRAVENTA, la cual proceden a celebrarla, me entregan una minuta para que la eleve a Instrumento Público, cuyo texto es el que sigue: **SEÑOR NOTARIO**.- En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, dígnese incorporar una de COMPRAVENTA, contenida en las siguientes cláusulas: **PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen, otorgan y suscriben esta Escritura, por una parte el señor JOSE MARIA DAPENA CALVO, en su calidad de GERENTE GENERAL de la COMPAÑIA PESCADOS Y CONSERVAS DEL PACIFICO S.A. PÉSCOPA, según documentos que se adjuntan al Protocolo como habilitante y a quien se le denominará simplemente como **"LA CIA. VENDEDORA"**; y, por otra parte el señor JAIME FOYAIN ESPINOSA, en su calidad de GERENTE GENERAL de la COMPAÑIA INMOBILIARIA CASA GRANDE INMOGRANDE S.A., según documentos que se adjuntan al Protocolo como habilitante y a quien se le denominará simplemente como **"LA CIA. COMPRADORA".-SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** La COMPAÑÍA VENDEDORA, es dueña y propietaria de una OFICINA signado con el Número: TRES - B , ubicada en la Tercera Planta Alta del Edificio FORTALEZA ubicada en la Avenida M-tres y Avenida veinticuatro del Barrio EL MURCIELAGO de la ciudad de Manta, por compra al señor CARLOS AZA ZEVALLOS y otros, escritura celebrada en la Notaría Tercera del Cantón Manta en fecha diez de Julio del dos mil ocho é inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta en fecha seis de Agosto del dos mil ocho.- OFICINA signado con el Número: TRES - B , ubicada en la

Tercera Planta Alta del Edificio FORTALEZA, compuesta de área de oficina y baño, Area Neta: cuarenta y un metros cuadrados setenta y un decímetros cuadrados y un decímetro cuadrados. Alícuotas: cero cero dos cero ocjo. Area de Terreno: nueve metros cuadrados treinta y cinco decímetros cuadrados. Area común: trece coma cincuenta. Area toal: cincuenta y cinco coma veintiuno, la cual presenta los siguientes linderos y medidas: Por Arriba, lindera con la oficina cuatro B. Por Abajo, lindera con la oficina Dos B. Por el Norte, lindera con la Oficina Tres C. con seis metros diez centímetros. Por el sur, lindera con Oficina Tres A., con seis metros cero cinco centímetros. Por el Este, lindera con espacio aéreo con siete metros ochenta y cinco centímetros. Por el Oeste, lindera con oficina Tres D., con cinco metros veinte centímetros.- **TERCERA: VENTA.-** Enunciando lo anterior y por medio del presente instrumento, la Compañía Vendedora manifiesta que hoy tiene a bien dar en venta real y enajenación perpetua a favor de la Compañía Compradora, el inmueble descrito anteriormente.- No obstante de determinarse sus mensuras la venta se la realiza como cuerpo cierto bajo los linderos ya determinados cualesquiera que sea su cabida; Por lo tanto la parte vendedora transfiere a la parte compradora el dominio, uso, goce y posesión, en el inmueble descritos como el vendido; comprendiéndose en esta venta, todos derechos reales como bien propio de los enajenantes les correspondan o pudieran corresponderles. **CUARTA: PRECIO.-** El precio de la presente compraventa convenido entre las partes es la cantidad de: VEINTE

NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA * AB. RAUL GONZALEZ MENDOZA * R.G.M. MANTA

MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE DOLARES TREINTA CENTAVOS DE DOLARES ; que la parte vendedora declara tenerlos recibidos en dinero en efectivo y moneda de curso legal de poder de la parte compradora; sin opción por este concepto a reclamos posteriores; declara además la parte vendedora que el inmueble materia del presente contrato se encuentra libre de gravámenes; obligándose no obstante al saneamiento por evicción de conformidad con la Ley. **QUINTA: SANEAMIENTO:** La parte vendedora declara, que los bienes materia de este contrato se encuentra libre de todo gravamen el mismo que no es materia de juicio y se obliga al saneamiento en los términos de Ley.- **SEXTA: ACEPTACION.-** La compradora manifiesta que acepta el contenido de este Instrumento por convenir a sus intereses y estar conforme con todo lo estipulado.- **SEPTIMA: INSCRIPCION . -** La parte vendedora faculta a la parte compradora para que solicite la inscripción de esta Escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente. **LA DE ESTILO.-** Usted señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la completa validez de este contrato. (Firmado) Abogado XAVIER VOELCKER CHAVEZ, con Matrícula Numero : Quinientos setenta y cínco. Colegio de Abogados de Manabí.- Hasta aquí la minuta que los otorgantes la ratifican, la misma que junto a sus documentos habilitantes queda elevada a Escritura Pública con todo el valor legal. Se comprueba el pago de los Impuestos de Alcabalas, Patrióticos y sus Adicionales de acuerdo con la Ley.- Y, leída esta Escritura a los otorgantes por mi el Notario en alta voz de principio a fin; aquellos se

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

4417

Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 4417:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *lunes, 07 de julio de 2008*
Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: 1071313028

LINDEROS REGISTRALES:

La Oficina Tres - B, ubicada en la Tercera Planta Alta, compuesta de área de oficina y baño. Área Neta; cuarenta y un metros cuadrados setenta y un decímetros cuadrados. Alícuotas; cero, cero dos cero ocho. Área De Terreno; nueve metros cuadrados Treinta y cinco decímetros cuadrados. Área común; Trece coma cincuenta, Área Total; cincuenta y cinco coma veintiuno, la cual presenta los siguientes linderos y medida; Por Arriba; lindera con la oficina cuatro B, Por Abajo; lindera con oficina Dos B, Por el Norte; lindera con oficina Tres C. con seis metros diez centímetros. Por el Sur; lindera con oficina Tres A, con seis metros cero cinco centímetros, Por el Este; lindera con espacio aéreo con siete metros ochenta y cinco centímetros. Por el Oeste; lindera con oficina Tres D, con cinco metros veinte centímetros. SOLVENCIA; LA OFICINA DESCRITA A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA L I B R E D E G R A V A M E N .

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	1.979	25/07/2001	16.636
Compra Venta	Compraventa	994	17/04/2002	8.860
Compra Venta	Compraventa	2.220	25/10/2004	6.442
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	23	06/12/2005	932
Planos	Planos	29	06/12/2005	290
Compra Venta	Compraventa	2.134	06/08/2008	1

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 -/ 4 Compraventa

Inscrito el : miércoles, 25 de julio de 2001

Tomo: 1 Folio Inicial: 16.636 - Folio Final: 16.641
Número de Inscripción: 1.979 Número de Repertorio: 3.532
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 03 de julio de 2001

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

El dueño de tercera ubicado en la Avenida M- TRES, y Avenida Veinticuatro del Barrio El Murcielago de la Parroquia Cantón Manta, el Sr. Jorge Alfonso Montalvo Bustamante, mantiene Capitulaciones Matrimoniales, el Sr. Hans Enrique Torres Feijoo, mantiene separacion de bienes.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	17-04184256	Andrade Davila Victor Hugo	Casado(*)	Manta
Comprador	17-00810640	Boada Montalvo Miguel Ricardo	Casado(*)	Manta
Comprador	17-03075414	Montalvo Bustamante Jorge Alfonso Agusti	Casado(*)	Manta
Comprador	17-01745679	Torres Feijoo Holguer Enrique	Casado(*)	Manta
Vendedor	13-02271471	Andrade Escobar Mercedes Rosalia	Casado	Manta
Vendedor	13-01961023	Avila Luis Alberto	Casado	Manta

2 / 4 Compraventa

Inscrito el : miércoles, 17 de abril de 2002

Tomo: 1 Folio Inicial: 8.860 - Folio Final: 8.866

Número de Inscripción: 994 Número de Repertorio: 1.771

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 13 de marzo de 2002

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Los Sres.- JORGE ALFONSO MONTALVO BUSTAMANTE (Casado) y HOLGUER ENRIQUE TORRES FEIJOO (Casado) el 25% de las acciones que les corresponden sobre el lote de terreno adquirido el 25 de Julio del 2001, quedando para cada uno el 37.5%, Y el Sr. Víctor Hugo Andrade Dávila queda con su 25%. Escritura celebrada ante la Notaría Tercera de Manta, el 13 de Marzo del 2002.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	17-03075414	Montalvo Bustamante Jorge Alfonso Agusti	Casado(*)	Manta
Comprador	17-01745679	Torres Feijoo Holguer Enrique	Casado(*)	Manta
Vendedor	80-0000000006027	Ayora Donoso Sonia Lucia	Casado	Manta
Vendedor	17-00810640	Boada Montalvo Miguel Ricardo	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	1979	25-jul-2001	16636	16641

3 / 4 Compraventa

Inscrito el : lunes, 25 de octubre de 2004

Tomo: 1 Folio Inicial: 6.442 - Folio Final: 6.458

Número de Inscripción: 2.220 Número de Repertorio: 4.874

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 12 de octubre de 2004

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Sres. HOLGUER ENRIQUE TORRES FEIJOO (Casado)mantiene separación de bienes, y CARLOS ENRIQUE AZA ZEVALLOS (Casado) el 25 %, de sus acciones, que le correspondía a cada uno de los vendedores, a favor del Sr. Carlos Enrique Aza Cevallos, y al Sr. Holguer Enrique Torres Feijoo, el 12.5% de las acciones restantes, sobre el inmueble que fue adquirido por los vendedores, conjuntamente con el Sr. Holguer Enrique Torres Feijoo, con los antecedentes anotados los Sres. Holguer Torres Feijoo y Sr. Carlos Aza Cevallos, pasan a ser dueños del cincuenta por ciento cada uno sobre el lote de terreno primeramente descrito.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-12459413	Aza Zevallos Carlos Enrique	Casado(*)	Manta

Comprador	17-01745679	Torres Feijoo Holguer Enrique	Casado(*)	Manta
Vendedor	17-04184256	Andrade Davila Victor Hugo	Casado	Quito
Vendedor	17-03075414	Montalvo Bustamante Jorge Alfonso Agusti	Casado(*)	Quito
Vendedor	17-05812996	Riofrio Machuca Maria de Socorro	Casado	Quito

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1979	25-jul-2001	16636	16641

4 / 1 **Propiedad Horizontal**

Inscrito el : martes, 06 de diciembre de 2005

Tomo: 1 Folio Inicial: 932 - Folio Final: 985

Número de Inscripción: 23 Número de Repertorio: 5.919

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 26 de octubre de 2005

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución de Propiedad Horizontal Del Edificio Denominado "Fortaleza", sobre terreno ubicado en la Avenida M-TRES, y Avenida veinticuatro del Barrio El Murcielago de la Parroquia y Cantón Manta. De este Edificio se ha realizado ventas de varios Departamentos.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	13-12459413	Aza Zevallos Carlos Enrique	Casado	Manta
Propietario	13-12459421	Santillan Burga Marielita	Casado	Manta
Propietario	17-01745679	Torres Feijoo Holguer Enrique	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	1979	25-jul-2001	16636	16641

5 / 1 **Planos**

Inscrito el : martes, 06 de diciembre de 2005

Tomo: 1 Folio Inicial: 290 - Folio Final: 298

Número de Inscripción: 29 Número de Repertorio: 5.920

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 26 de octubre de 2005

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución de Planos del Edificio denominado "FORTALEZA", ubicado en la Avenida M- TRES, y Avenida Veitnicuatro del Barrio El Murcielago de la Parroquia y Cantón Manta, de este Edificio se ha realizado ventas de varios Departamentos.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	13-12459413	Aza Zevallos Carlos Enrique	Casado	Manta
Propietario	13-12459421	Santillan Burga Marielita	Casado	Manta
Propietario	17-01745679	Torres Feijoo Holguer Enrique	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	1979	25-jul-2001	16636	16641

6 / 4 **Compraventa**

Inscrito el : miércoles, 06 de agosto de 2008

Tomo: 53 **Folio Inicial:** 1 **- Folio Final:** 1

Número de Inscripción: 2.134 **Número de Repertorio:** 4.161

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 10 de julio de 2008

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa. El Sr. Dr. Carlos Enrique Aza Zevallos, por sus propios derechos y en representacion de su esposa Marielita Santillan Burga. Y el Sr. Holguer Torres Feijoo, mantiene capitulacion matrimonial

* La Compañia compradora, repesentada por Jose Maria Dapena Calvo.

* Oficina Tres-B. Ubicada en la Tercera Planta Alta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000009375	Compañia Pescados y Conservas Del Pacific		Manta
Vendedor	13-12459413	Aza Zevallos Carlos Enrique	Casado	Manta
Vendedor	13-12459421	Santillan Burga Marielita	Casado	Manta
Vendedor	17-01745679	Torres Feijoo Holguer Enrique	Divorciado	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	23	06-dic-2005	932	985

TOTAL DE MOVIMENTOS CERTIFICADOS:

Libro	*Número de Inscripciones*	*Libro*	*Número de Inscripciones*
Planos	1		
Compra Venta	4		
Propiedades Horizontales	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: 10:43:32 **del** jueves, 16 de mayo de 2013

A petición de: Dr. Jaime Dapena Calvo.

Elaborado por : Zaida Azucena Saltos Pachay
130730043-2

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

Manta, 08 de Enero del 2013

Señor
JAIME LEONARDO FOYAIN ESPINOSA
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Por la presente me permito comunicar a Ud., que la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Compañía **INMOBILIARIA CASA GRANDE INMOGRANDE S.A.**, en sesión realizada con fecha 08 de Enero del 2013, a las 11h00, resolvió con el voto unánime y favorable de todos los accionistas que conforman el total del capital social, nombrarlo a UD., como **GERENTE GENERAL** de la Compañía, por el lapso de **CINCO AÑOS**, a contar desde la fecha de inscripción de su nombramiento en el Registro Mercantil del cantón Manta.

Usted como Gerente General ejercerá la representación legal, judicial y extrajudicial de la Compañía **INMOBILIARIA CASA GRANDE INMOGRANDE S.A.**

La Compañía **INMOBILIARIA CASA GRANDE INMOGRANDE S.A.**, se constituyó mediante Escritura Pública celebrada ante la Notaria Pública Cuarta Encargada del cantón Manta, el 04 de Diciembre del 2.012 una vez que fue aprobada por la Intendencia de Compañías, y se encuentra legalmente inscrita en el Registro Mercantil de esta ciudad de Manta.

Sírvase Ud., inscribir su nombramiento en el indicado registro para los fines legales y estatutarios, aprovechando la oportunidad de desearle total éxito en el indicado cargo y funciones.

Atentamente,

FDO) GONZALO HUGO VERA GONZÁLEZ
PRESIDENTE

Acepto el nombramiento.

Manta, 08 de Enero del 2013

FDO) JAIME LEONARDO FOYAIN ESPINOSA
C.C. 1707765853
Nacionalidad.- Ecuatoriana
Domicilio.- Ciudad de Manta

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
ABG. RAÚL GONZALO MELGAR CASTRO
R.G.M.
MANTA

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES

...le hace bien al país!

NUMERO RUC: 1391800770001

RAZON SOCIAL: INMOBILIARIA CASA GRANDE [illegible] S.A.

NOMBRE COMERCIAL:

CLASE CONTRIBUYENTE: [illegible]

REPRESENTANTE LEGAL: [illegible]

CONTADOR: [illegible]

FEC. INICIO ACTIVIDADES: [illegible] FEC. CONSTITUCION: [illegible]

FEC. INSCRIPCION: [illegible] FECHA DE ACTUALIZACIÓN:

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL

COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES

DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Barrio: MURCIE[illegible] Calle: [illegible] Número: S/N Intersección: [illegible] MURCIELAGO Edificio: SAN MARINO Piso: 0 Oficina: [illegible] Referencia ubicación: [illegible] Telefono: [illegible] Celular: [illegible] Email: [illegible]

DOMICILIO ESPECIAL:

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

- ANEXO ACCIONISTAS, PARTICIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
- ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA_SOCIEDADES
- DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA

\# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS: del [illegible] al [illegible] ABIERTOS: 1

JURISDICCION: REGIONAL MANABI MANABI CERRADOS: -

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

[illegible]

SRi.gob.ec

PESCADOS Y CONSERVAS DEL PACIFICO S.A. PESCOPA

Manta, 07 de septiembre 2011

Señor
JOSE MARIA DAPENA CALVO
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Por medio de la presente me complace comunicarle que la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de **PESCADOS Y CONSERVAS DEL PACIFICO S.A. PESCOPA.**, reunida el día de hoy, tuvo el acierto de designarle a usted como GERENTE GENERAL de la compañía por el período estatutario de dos años a contarse desde la inscripción del presente nombramiento e el Registro Mercantil. Las atribuciones y deberes del GERENTE GENERAL se encuentran detalladas en los Estados Sociales de la Compañía. La Representación Legal, Judicial y Extrajudicial de la compañía la ejerce individualmente el GERENTE GENERAL.

La Compañía **PESCADOS Y CONSERVAS DEL PACIFICO S.A. PESCOPA.** se constituyó mediante Escritura Pública celebrada ante el Notario Tercero del Cantón Quito, el 19 de julio de 2007, inscrita el 16 de agosto de 2007 en el Registro Mercantil del cantón Manta.

Atentamente,

Carmen Padilla Carrillo
Secretaria Ad-Hoc

Manta,7 de septiembre del 2011
Con esta fecha declaro haber aceptado el cargo de GERENTE GENERAL de la Compañía **PESCADOS Y CONSERVAS DEL PACIFICO S.A. PESCOPA.**
Atentamente,

José María Dapena Calvo
Nacionalidad: Español
Pasaporte No. BF495161

Certifico que la firma del señor José María Dapena Calvo es la que usa en todos sus actos públicos y privados.

Carmen Padilla Carrillo
Secretaria Ad-Hoc

NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA
AB. RAUL GONZALEZ NEGAR
R.G.M.
MANTA

INSCRITO EN EL LIBRO RESPECTIVO
Registro No. 959
Repertorio No. 23021
Manta 13 de Septiembre de 2011
Reg. Juan Carlos González L.
Registrador Mercantil del Cantón Manta

ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA PESCADOS Y CONSERVAS DEL PACIFICO, SA "PESCOPA"

En la ciudad de Manta, el tres de mayo de 2013, a las diez horas, en las oficinas de la compañia, ubicadas en la C/M-3 y Av. 24, Edificio Fortaleza, 3° piso, oficina 3B, se reunen los siguientes accionistas de la Compañìa

ACCIONSITAS	CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO
Jose Maria Dapena Calvo	US$ 600
Carmen Maritza Padilla Carrillo	US$ 200
Total	US$ 800

Por encontrarse presente la totalidad del capital suscrito y pagado de la Compañìa, el accionista resuelve constituirse en Junta General Extraordinaria con el carácter de universal, al amparo de lo dispuesto por la ley de Compañias vigente, para tratar el siguiente y ùnico punto.

-VENTA DE LOCAL DE OFICINA PROPIEDAD DE LA COMPAÑÍA , SITUADO EN EL PISO TERCERO, LOCAL 3B DEL EDIFICO FORTALEZA DE ESTA CIUDAD.

Preside esta sesiòn el Sr. Jose Maria Dapena Calvo como Presidente Ad-hoc y como Secretaria Ad-hoc la Sra. Carmen Maritza Padilla Carrillo.

La Presidencia luego de ratificar la concurrencia de la totalidad del capital social suscrito y pagado de la Compañìa, declara formalmente instalada la Junta General de Accionistas, al amparo de lo dispuesto en la ley de Compañìas vigente y dispone que se proceda a conocer el orden del dia acordado

El Sr. Dapena en su calidad de Gerente General pone en consideración de los accionistas una propuesta de compra del local de oficina que actualmente ocupa la Compañìa, en el Edificio Fortaleza, piso tercero, oficina 3B, la cual ve positiva y muy conveniente para la Compañìa en estos momentos.; y solicita se le autorice a llevar a cabo las conversaciones para la obtención de esa venta.

Despues de deliberar y analizar el asunto, los accionistas acuerdan por unanimidad AUTORIZAR expresamente al Gerente General D. Jose Maria Dapena Calvo para que proceda a la venta del mencionado local de oficina, y en nombre de la compañìa actùe ante los organismos necesarios realizando todos los tràmites pertinentes, firmando todos los documentos que se necesiten, y firmando las escrituras para la realización de dicha venta

Por no haber otro asunto a ser tratado, La Junta Genral Extraordinaria y Universal, concede un receso de una hora para la redaccion del Acta respectiva

Reinstalada la sesiòn, el Presidente somete a consideración de la Junta el Acta de la reunion, la misma que es aprobada por unanimidad.

Se levanta la sesion a las trece horas.

JOSE MARIA DAPENA CALVO

Presidente ad-hoc

CARMEN MARITZA PADILLA CARRILLO

Secretaria ad-hoc

ESPACIO EN BLANCO

CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

DELEGACIÓN PROVINCIAL DE MANABÍ
SECRETARIA GENERAL

CERTIFICACIÓN

El Consejo Nacional Electoral, Delegación de Manabí, extiende el presente certificado provisional de las Elecciones Generales del 17 de febrero del 2013:

Al señor (a) **DAPENA CALVO JOSE MARIA**, portador (a) de la cédula de ciudadanía # **095462769-1**, válido por 30 días para cualquier trámite tanto público como privado y que sustituye al certificado de votación.

La tenencia de este documento no le exonera del pago de multas respectivas al ciudadano.

EL PRESENTE CERTIFICADO ES GRATUITO.

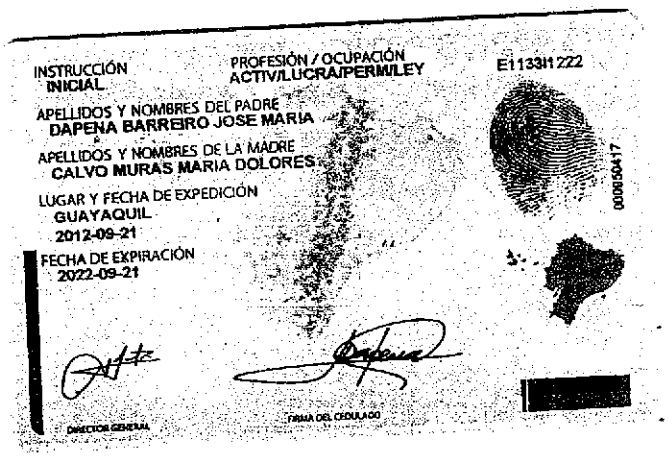
Portoviejo, 27 de mayo del 2013.

Sr. David Orellana Rojas
FUNCIONARIO DEL CONSEJO NACIONAL ELECTORAL – DELEGACIÓN MANABÍ

CONSEJO NACIONAL ELECTORAL MANABÍ

NOTARÍA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
AB. RAUL GONZALEZ MEJIA
R.O.M.
MANTA

Manabí – Ecuador
www.cne.manabi.gob.ec
15 de Abril y Teodoro Wolf
PBX: (052) 638-407; 634-412



ESPACIO EN BLANCO

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE **CIUDADANÍA** No. 170776585-3

APELLIDOS Y NOMBRES
FOYAIN ESPINOSA
JAIME LEONARDO
LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINCHA
QUITO
SANTA PRISCA
FECHA DE NACIMIENTO 1971-01-09
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL DIVORCIADO

FIRMA DEL CEDULADO

INSTRUCCIÓN SUPERIOR
PROFESIÓN ING. EN MARKETING

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
FOYAIN JAVIER ALFONSO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
ESPINOSA MARIA DE LOURDES
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION
GUAYAQUIL
2012-12-14
FECHA DE EXPIRACIÓN
2024-12-14
CORP. REG. CIVIL DE GUAYAQUIL

V4433H222

FIRMA DEL DIRECTOR GENERAL

FIRMA DEL GOBIERNO SECCIONAL

IDECU1707765853<<<<<<<<<<<<<<<
710109M241214ECU<<<<<<<<<<<<<<<
FOYAIN<ESPINOSA<<JAIME<LEONARD

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013

041

041 - 0008 NÚMERO DE CERTIFICADO

1707765853 CÉDULA

FOYAIN ESPINOSA JAIME LEONARDO

MANABI
PROVINCIA

MANTA
CANTÓN

CIRCUNSCRIPCIÓN 2
MANTA
PARROQUIA

MANTA - PE
ZONA

f.) PRESIDENTA/E DE LA JUNTA

NOTARÍA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
R.G.M.
MANTA

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

TITULO DE CREDITO No. 000178181

5/28/2013 4:04

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
a escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada MANTA de la parroquia MANTA	1-07-13-13-028	9,35	20837,30	77572	178181

VENDEDOR		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÒN
	CIA.PESCADOS Y CONSERVAS DEL PACIFICO S.	ED.FORTALEZA OF.3B

ADQUIRIENTE		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÒN
1800770001	INMOBILIARIA CASA GRANDE INMOGRANDE S.A.	CALLE 1 AV. MURCIELAGO EDIF. SAN MARINO PISO 5, OFICINA 5C

ALCABALAS Y ADICIONALES	
CONCEPTO	VALOR
Impuesto principal	208,37
Junta de Beneficencia de Guayaquil	62,51
TOTAL A PAGAR	270,88
VALOR PAGADO	270,88
SALDO	0,00

EMISION: 5/28/2013 4:04 ANDREINA ALAVA LUCAS

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

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

TITULO DE CREDITO No. 000178182

5/28/2013 4:04

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
na escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada MANTA de la parroquia MANTA	1-07-13-13-028	9,35	20837,30	77574	178182

VENDEDOR		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÒN
	CIA.PESCADOS Y CONSERVAS DEL PACIFICO S.	ED.FORTALEZA OF.3B

ADQUIRIENTE		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÒN
3918C0770001	INMOBILIARIA CASA GRANDE INMOGRANDE S.A.	CALLE 1 AV. MURCIELAGO EDIF. SAN MARINO PISO 5, OFICINA 5C

UTILIDADES	
CONCEPTO	VALOR
GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,00
Impuesto Principal Compra-Venta	0,82
TOTAL A PAGAR	1,82
VALOR PAGADO	1,82
SALDO	0,00

EMISION: 5/28/2013 4:04 ANDREINA ALAVA LUCAS

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono: **102**

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

COMPROBANTE DE PAGO
0259812

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CI/RUC: 1391746565
NOMBRES: DAPENA CALVO JOSE MARIA
RAZÓN SOCIAL:
DIRECCIÓN: EDIF. FORTALEZA 3ER PICO OF. 3B

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 259485
CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA L
FECHA DE PAGO: 22/05/2013 13:01:38

ÁREA DE SELLO

TESORERIA DEL CUERPO DE BOMBEROS MANTA

DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	3.00
TOTAL A PAGAR	3.00

VALIDO HASTA: Martes, 20 de Agosto de 2013
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

NOTARÍA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
AB. RAUL GONZALEZ WELGAR
NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA
USD 1.25

Nº 103335

No. Certificación: 103335

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 23 de mayo de 2013

No. Electrónico: 12943

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: *1-07-13-13-028*

Ubicado en: *ED.FORTALEZA OF.3B*

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	*41,71*	***M2***
Área Comunal:	*13,50*	***M2***
Área Terreno:	*9,35*	***M2***

2008

Perteneciente a:

Documento Identidad	*Propietario*
	CIA.PESCADOS Y CONSERVAS DEL PACIFICO S.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	**2618,00**
CONSTRUCCIÓN:	**18219,30**
	20837,30

Son: *VEINTE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE DOLARES CON TREINTA CENTAVOS*

Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor del Suelo actual de acuerdo al sector aprobado mediante Ordenanza por el Concejo Cantonal de Manta en Diciembre 29 de 2011, para el Bienio 2012-2013.

Arq. Daniel Ferrin S.
Director de Avaluos, Catastros y Registros

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON MANTA * MUNICIPAL * AVALUOS CATASTROS

208,37
62,51
270,88
1,82
272,70

Impreso por: MARIS REYES 23/05/2013 16:54:31

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1.25

Nº 83312

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 CIA.PESCADOS Y CONSERVAS DEL PACIFICO S.
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 22 de mayo de 20 13

VALIDA PARA LA CLAVE
1071313028 ED.FORTALEZA OF.3B
Manta, veinte y dos de mayo del dos mil trece

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Ing. Pablo Macías García
TESORERO MUNICIPAL

NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA
R.G.M. MANTA

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1.25

Nº 57767

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 CIA. PESCADOS Y CONSERVAS DEL PACIFICO S. ubicada ED. FORTALEZA OF. 3B cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE COMPRAVENTA asciende a la cantidad de ~~$20837.30 VEINTE MIL OCHOCEINTOS TREINTA Y SIETE CON 30/100 DOLARES~~ CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

AFIGUEROA 28 MAYO 2013

Manta, _____ de _____ del 20 _____

Ing. Erika Pazmiño

Director Financiero Municipal

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
DIRECCIÓN FINANCIERA

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES

NUMERO RUC: 1391746369001

RAZON SOCIAL: PESCADOS Y CONSERVAS DEL PACIFICO S.A. PESCOPA

NOMBRE COMERCIAL:

CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS

REPRESENTANTE LEGAL: DAPENA CALVO JOSE MARIA

CONTADOR: MOGRO LUNA ZOLANDA BEATRIZ

FEC. INICIO ACTIVIDADES:	16/08/2007	FEC. CONSTITUCION:	16/08/2007
FEC. INSCRIPCION:	26/09/2007	FECHA DE ACTUALIZACION:	07/10/2010

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

PRODUCCION DE PESCADO Y FILETES DE PESCADO INCLUSO PESCADO PICADO, TROZADO.

DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Calle: M 3 Número: S/N Intersección: AV. 24 Edificio: FORTALEZA
Referencia ubicación: DIAGONAL A COCO MANTA Celular: 0997913173 Email: pescopa@movistar.ec blackberry.com

DOMICILIO ESPECIAL:

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

* ANEXO DE COMPRAS Y RETENCIONES EN LA FUENTE POR OTROS CONCEPTOS
* ANEXO RELACION DEPENDENCIA
* DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA_SOCIEDADES
* DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
* DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA

# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:	del 001 al 001	ABIERTOS:	1
JURISDICCION:	REGIONAL MANABI MANABI	CERRADOS:	0

MANTA NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA R.G.M.

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: [illegible] Lugar de emisión: MANTA/AVENIDA 4 ENTRE Fecha y hora: 07/10/2010

SRI.gov.ec

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES

NUMERO RUC: 1391746369001

RAZON SOCIAL: PESCADOS Y CONSERVAS DEL PACIFICO S.A. PESCOPA

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

No. ESTABLECIMIENTO: 001 ESTADO ABIERTO MATRIZ FEC. INICIO ACT. 16/08/2007

NOMBRE COMERCIAL: FEC. CIERRE:

FEC. REINICIO:

ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

PRODUCCION DE PESCADO Y FILETES DE PESCADO, INCLUSO PESCADO PICADO, TROZADO, FRESCOS, REFRIGERADOS O CONGELADOS.

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Calle: M 3 Número: S/N Intersección: AV. 24 Referencia: DIAGONAL A COCO MANTA Edificio: FORTALEZA Celular: 099791313 Email: pescopa@movistar.ec.blackberry.com

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: SMXA010758 Lugar de emisión: MANTA/AVENIDA 5 ENTRE Fecha y hora: 9/7/2010

SRI.gov.ec

CNEL

(TRUE)

CORPORACIÓN NACIONAL DE ELECTRICIDAD

Manta, 22 de Mayo del 2013

CERTIFICACIÓN

A petición de la parte interesada, tengo a bien ***CERTIFICAR, que*** *la EMPRESA* ***PESCADOS Y CONSERVAS DEL PACIFICO S.A. PESCOPA*** *Con número de RUC* ***1391746369001, SI*** *consta en nuestro* ***SISTEMA*** *comercial SICO, con el código de servicio 660910 y NO a deuda ningún valor a la empresa.*

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

Atentamente,

TANIA PACHECO PIN
ATENCION AL CLIENTE

NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA
Ab. RAUL GONZALEZ MELGAR
R.G.M.
MANTA

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO FORTALEZA

Manta, 15 de.Mayo del 2013

CERTIFICACIÓN

La Administración del Edificio Fortaleza, Ubicada en la Calle M-3 y Avenida 24 del Barrio Murciélago de esta ciudad, Certifica que Revisados los respectivos registros, se desprende que la compañía PESCADO Y CONSERVAS DEL PACIFICO con RUC N° 1391746369001 propietaria de la Oficina 3-B del Edificio antes mencionado no mantiene ninguna obligación pendiente y se encuentra al día en el pago de las alícuotas.

PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO FORTALEZA

Sra. José Luis Mendoza
ADMINISTRADOR
PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO FORTALEZA

PROPIEDAD HORIZONTAL

En base al informe No. 833-DPUM-MCS, de Octubre 17 de 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 los señores Holguer Enrique Torres Feijoo y Carlos Enrique Aza Cevallos, propietarios del Edificio Fortaleza, ubicado en la Avenida M-3 y Avenida 24 del barrio El Murciélago – Perpetuo Socorro, con clave catastral # 1071313000 del cantón Manta, hace esta declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio Fortaleza.

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, Octubre 18 de 2005

Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño
ALCALDE DE MANTA

Con fecha Octubre 18 de 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. 833-DPUM-MCS, de Octubre 17 de 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 Fortaleza, ubicado en la Avenida M-3 y Avenida 24 del barrio El Murciélago – Perpetuo Socorro, con clave catastral # 1071313000 del cantón Manta, de propiedad de los Señores Holguer Enrique Torres Feijoo y Carlos Enrique Aza Cevallos.

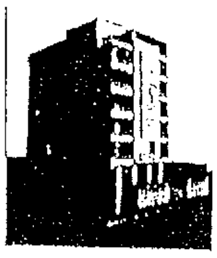
Manta, Octubre 18 de 2005.

Soraya Mera Cedeño
SECRETARIA MUNICIPAL

NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA
RAUL GONZALEZ MELGAR

Abg. Raúl González Melgar
NOTARIO

Teléfonos: 2611471 - 2611479 2611550 Fax: 2611714 Casilla: 13-05-4032
Correo Electrónico: dmm@municipiodemanta.com



(Treinta y ocho)

REGLAMENTO INTERNO EDIFICIO FORTALEZA

CAPITULO 1

DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El edificio "FORTALEZA" actualmente se encuentra construido y esta sometido bajo el régimen de Propiedad Horizontal, por lo consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de copropiedad del edificio, asl como su administración, armonla entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

Art. 2.- El edificio "FORTALEZA" se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como son los estacionamientos, los locales comerciales, las oficinas 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 "FORTALEZA" se encuentra ubicado en la ciudad de Manta, en la calle M3, entre la avenidas 24, y esta sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con la leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. Se compone de una planta de subsuelo donde se implantan 14 estacionamientos, una bodega y las respectivas áreas de circulación comunales, la planta baja donde encontramos dos locales comerciales, 1 Oficina y áreas complementarias de circulación peatonal, vehicular y de servicios; 1era. Planta alta consta de 4 Oficinas; 2da. Planta alta, consta de cuatro oficinas; 3era. Planta alta consta de cuatro oficinas; 4ta. Planta alta con tres oficinas; 5ta. Planta alta con cuatro oficinas ,y 6ta. Planta con tres oficinas, 7ma planta con dos, Habitaciones tipo suite. cada una de ellas con sus respectivas áreas comunes.

Art. 4.- En los planos del edificio, de acuerdo con el Régimen Interno de Propiedad Horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio, distribución de las plantas en que esta dividido, de los locales que integran cada planta, 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 único 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 estacionamientos, los locales comerciales, y las oficinas, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Están incluidos en este dominio, el interior de las paredes medianeras, el piso y el techo hasta la mitad del espesor, y aquellos no declarados como bienes comunes. 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 servicio general.

Las paredes que delimitan el edifico con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada en planta baja. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas. Se excluyen las puertas que comunican con ductos de instalaciones ya que son bienes comunes.

Respecto al área de estacionamiento vehicular, en caso de producirse accidentes entre dos o más vehículos, el causante resarcirá los gastos respectivos al propietario del vehículo perjudicado. En todo caso los accidentes que se produjeren dentro del área de estacionamiento serán de cuenta y riesgo de los actores. En caso de no ponerse de acuerdo, se estará a lo dispuesto en la ley y a la compelencia de los jueces respectivos.

Se prohibe el uso excesivo de bocinas, alarmas sonoras, equipos de sonidos, reuniones sociales, etc., dentro del área de estacionamiento, así mismo queda prohibido expresamente, lavar vehículos dentro de esta zona.

Art. 6.- MANTENIMIENTO.- A cada copropietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos.

Art. 7.- REQUISITOS PARA MODIFICAR BIENES EXCLUSIVOS.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario que la obra proyectada no comprometa la estructura existente, seguridad, solidez, o salubridad del inmueble declarado en propiedad horizontal, salvo que dichas modificaciones además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los copropietarios asistentes a la Asamblea de Copropietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y que además se encuentre de conformidad con la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el presente Reglamento interno.

EDIFICIO FORTALEZA
MANTA

Art. 8.- BIENES COMUNES.- Son Bienes Comunes todos los elementos y partes del edificio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de aprobación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

Son bienes comunes:

a) El terreno.- El terreno sobre el que se asienta la construcción del edificio con inclusión de espacios destinados a retiros, terrazas y circulación.
b) Zona de libre acceso al área de estacionamiento.- Esta área por su uso es un bien común y en ningún caso podrá ser usado para otro fin especifico que aquel para el que fue concebido.
c) La terraza común.- Ubicada al nivel de cubierta del edificio.
d) Los ascensores.- Son para el uso exclusivo de personas (8 máximo), y por ningún motivo podrá subirse por él, equipos pesados que sobrepasen los 560Kg, que es la capacidad máxima de carga. En la prohibición se incluyen materiales como basura que no se encuentre en sus respectivas fundas, cemento, piedra, arena, hierro, madera etc.
e) Las escaleras, los pasillos y las puertas de ingreso,.- Son para el transito de personas (copropietarios, empleados, visitas, etc.), y su limpieza y mantenimiento serán de exclusiva responsabilidad del administrador. Los gastos que se ocasionen serán asumidos por los copropietarios y determinados en la primera Asamblea de Copropietarios.
f) El cuarto de transformadores, paneles de medidores eléctricos y de telefonía, cuarto de bombas y bodega.- Por la seguridad de todos los copropietarios, usuarios y arrendatarios, a este sector solamente tendrá ingreso el administrador, o la persona que él delegue.
g) Cisternas.- Existe una cisterna común ubicada en el subsuelo. El pago de consumo de agua será cancelado por su respectivo usuario de acuerdo con la tabla de alícuotas.
h) Áreas verdes ubicadas en la planta baja.- El mantenimiento de esta área estará bajo el cuidado del administrador.

Art. 9.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticretico 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. 10.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este Reglamento, exceptuando los gastos de reparación o reemplazo que se originen por hechos 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 anticreticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del edificio.

CAPITULO 4

Art. 11.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIERTARIOS.- Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento;
b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que le corresponda y hacer uso de ellos con las limitaciones y en forma legal y reglamentaria;
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 los derechos y atribuciones que la ley y este Reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y las de este Reglamento, acatar las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que esta le confiera;
e) Permitir al Administrador la inspección de sus bienes exclusivos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuando este lo considere necesario;
f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que en ausencia de su copropietario por mas de dos días, quedara encargada de la custodia de las llaves de su local a fin de que actué en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
g) Para celebrar contratos de enajenación, comodato, arrendamiento o anticresis respecto a sus bienes exclusivos, el copropietario deberá contar con el aval de la Asamblea de Copropietarios, en virtud de lo cual el adquiriente, arrendatario o anticretico se someterá, expresamente, al presente Reglamento y a las resoluciones generales, tomada por la Asamblea de Copropietarios. El copropietarios comunicara, por escrito, al Administrador, sobre el particular.
h) Cancelar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezca de acuerdo con el cuadro de alicuotas. Estas

cuotas deberán ser satisfechas dentro de los primeros cinco días de cada mes. En caso de mora se cobrara 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, zona de establecimiento, ascensores, áreas exteriores y en general de los bienes comunes. Estas cuotas serán determinadas y pagadas dentro del plazo que señale la misma Asamblea;
j) El derecho de acceso y uso del interior de los locales es exclusivo de los propietarios de los mismos;
k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

Art. 12.- 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 fijaran de acuerdo con la siguiente tabla que establece lo que cada local representa porcentualmente en relación al edificio.

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

Estacionamiento 1	0.79
Estacionamiento 2	0.63
Estacionamiento 3	0.67
Estacionamiento 4	0.67
Estacionamiento 5	0.78
Estacionamiento 6	0.67
Estacionamiento 7	0.75
Estacionamiento 8	0.75
Estacionamiento 9	0.69
Estacionamiento 10	0.69
Estacionamiento 11	0.68
Estacionamiento 12	0.73
Estacionamiento 13	0.58
Estacionamiento 14	0.64
Bodega 1	1.16

EDIFICIO FORTALEZA

MANTA

Almacén 1A	4.36
Patio 1 AL	0.80
Almacén 2AL	4.23
Patio 2Al	0.78
Oficina 3 OF.	2.33
Patio 3 OF.	1.30
Oficina 1A	3.35
Oficina 1B	2.22
Oficina 1C	2.15
Oficina 1D	1.77
Oficina 2A	3.35
Oficina 2B	2.22
Oficina 2C	2.15
Oficina 2D	1.77
Oficina 3A	3.44
Oficina 3B	2.08
Oficina 3C	2.08
Oficina 3D	1.77
Oficina 4A	3.28
Oficina 4B	2.25
Oficina 4C	4.07
Oficina 5A	3.28
Oficina 5B	2.25
Oficina 5C	2.08
Oficina 5D	1.77
Oficina 6A	3.28
Oficina 6B	2.25
Oficina 6C	4.07
Penthouse 7A	4.28
Penthouse 7B	4.93
Habitación 8A	1.06
Terraza 8A	4.10
Habitación 8B	1.12
Terraza 8B	3.12
TOTAL	100.00

CAPITULO 5

DE LAS PROHIBICIONES

Art. 13.- Esta prohibido a los copropietarios, arrendatarios, anticreticos 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 aun a titulo de mejora, los bienes comunes del edificio;
b) Modificar las distribuciones de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Copropietarios, previa consulta a un ingeniero consultor capacitado que certifique si los cambios propuestos son posibles. La tabaquería 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 copropietarios y/o arrendatarios, o la seguridad del edificio;
e) Desarrollar actividades distintas del destino natural de los locales;
f) Instalar maquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo normal de la corriente eléctrica;
g) Almacenar sustancias explosivas, toxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;
h) Mantener abiertas las puertas que comunican sus locales con los espacios de circulación común y utilizar estos como sala de espera o reunión;
i) Tocar música o causar ruidos a niveles que trasciendan del ámbito de su local;
j) Introducir y mantener animales dentro de los locales. En todo caso no se permitirá el libre transito de animales por las áreas comunes del edificio;
k) Utilizar los vestíbulos, corredores, escaleras y terrazas del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o 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 los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en la puerta de entrada al local, el numero identificatorio del mismo que será de caracteres uniforme e instalado por la administración del edificio;

(pasaste 4 años)

m) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del edificio, salvo con la autorización escrita de la
n) Asamblea de Copropietarios y en la forma y con las delimitaciones que ella lo permita;
o) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edifico, salvo con la autorización expresa de la Asamblea de Copropietario;
p) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos, disposiciones de la Asamblea de Copropietarios o que sean incompatibles con el Régimen de Propiedad Horizontal al que esta sometido este edificio;
q) Colgar ropas, alfombras, o cosas similares en las ventanas, paredes, terrazas y, en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvos en las mismas ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio;
r) Colocar la basura fuera de las instalaciones destinadas para el efecto y sin la protección debida;
s) Usar los corredores y escaleras para el almacenamiento de materiales en general, para reuniones, o algún propósito ajeno al transito normal de las personas;
t) Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética, de las fachadas; se podrá reparar o reemplazar, con cortinas de la misma calidad y color.
u) Y en general, todos aquellos actos prohibidos por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento general en su articulo #18. y el presente Reglamento Interno.

CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

Art. 14.-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 S.M.V.
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) 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 aprobadas por el directos de la asamblea de copropietarios.
e) Suspensión de uno o varios servicios comunales, sin perjuicio de la acción judicial correspondiente, cuando se encuentren en mora por dos o mas meses en las cuotas de mantenimiento.
f) Publicar periódicamente la nomina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

Art.15.- El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios, usuarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por motivo de fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el Administrador será responsable de todo perjuicio que se ocasionare a los copropietarios, a sus bienes o al edificio y podrá ser removido por la asamblea.

Art.16.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante el juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios a la ley, a los reglamentos o a la ordenanza sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que le hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación solo podrá ejecutarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que se hiciere al copropietario que no hubiere asistido a la reunión en que se tomo tal resolución.

CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACIÓN

Art.17.- Son órganos de la administración del edificio: La Asamblea de Copropietarios, El Directorio, y el Administrador.

Art.18.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La Asamblea de Copropietarios es la forma jerárquica 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.19.- La Asamblea estará presidida por el Director, y a falta de este, por su suplente. Es obligatoria la asistencia del Administrador, quien funge de secretario.

Art.20.- SESIONES.- La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones Ordinarias y Extraordinarias. Las sesiones Ordinarias se realizaran una vez por año calendario, y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones Extraordinarias se realizaran cuando fueren convocadas para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

Art.21.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea para sesiones Ordinarias o Extraordinarias, será hecha por el Director, o el administrador, según sea el caso, a la iniciativa previa propia o a petición de uno de los miembros del directorio, o de copropietarios que representen por lo menos 30% del total de votos de los copropietarios. En caso de que el Director o el Administrador según sea el caso, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de los votos del inmueble, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

La convocatoria se hará por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejara constancia de los puntos a tratarse, y del lugar, la fecha y la hora en que se llevara a efecto. En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquiera que fuere el numero de copropietarios que asistieren. No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

Art.22.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La Asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran todos los copropietarios, en cuyo caso se tratara de una Asamblea Universal.

Art.23.- QUÓRUM.- Para que haya quórum en las sesiones de la asamblea se necesita la concurrencia de copropietarios que representen mas del 50% de las alícuotas del edificio.

Art.24.- REPRESENTACIÓN.- Los copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de

3.5.2.- OFICINA 3B

Oficina ubicada en la tercera planta alta, compuesta de área de oficina y baño, la cual presenta los siguientes linderos y medidas:

- Por arriba: lindera con oficina 4B
- Por abajo: lindera con oficina 2B
- Por el norte: lindera con oficina 3C con 6.10 m.
- Por el sur: lindera con oficina 3A con 6.05 m.
- Por el este: lindera con espacio aéreo con 7.85 m.
- Por el oeste: lindera con oficina 3D con 5.20 m.

3.5.3.- OFICINA 3C

Oficina ubicada en la tercera planta alta, compuesta de área de oficina y baño, la cual presenta los siguientes linderos y medidas:

- Por arriba: lindera con oficina 4C
- Por abajo: lindera con oficina 2C
- Por el norte: lindera con espacio aéreo con 3.30 m.
- Por el sur: lindera con oficina 3B con 6.10 m.
- Por el este: lindera con espacio aéreo con 5.90 m.
- Por el oeste: lindera con oficina 3D con 5.20 m.

3.5.4.- OFICINA 3D

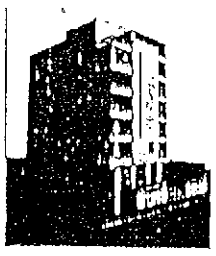
Oficina ubicada en la tercera planta alta, compuesta de área de oficina y baño, la cual presenta los siguientes linderos y medidas:

- Por arriba: lindera con la oficina 4D
- Por abajo: lindera con oficina 2D
- Por el norte: lindera con espacio aéreo con 5.50 m.
- Por el sur: lindera con área comunal con 4.85 m.
- Por el este: lindera con oficina 3C con 5.20 m.
- Por el oeste: lindera con espacio aéreo con 7.15 m.

3.5.5.- AREAS COMUNALES Y DE SERVICIOS

Estos espacios están implantados en la tercera planta alta, compuesta de ascensores, escaleras, áreas de circulación peatonal, la cual presenta los siguientes linderos y medidas:

- Por arriba: lindera con áreas comunales
- Por abajo: lindera con áreas comunales
- Por el norte: lindera con oficina 3D con 6.40 m.
- Por el sur: lindera con oficina 3A con 6.40 m.



(veinticuatro y uno)

h) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del edificio, hasta por el monto que señalare la asamblea;
i) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la Asamblea General y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
j) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo;
k) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio;
l) Conservar copia certificada de la Escritura Publica de constitución de Propiedad Horizontal del Edificio FORTALEZA, de la escritura publica de compraventa del terreno sobre el cual esta construido el edificio, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formaran la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor;
m) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, los libros de la administración del edificio;
n) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticreticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
o) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con la autorización del Director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c de este articulo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de deudas comunes y en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable;
p) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Directorio, en las que desempeñara las funciones de secretario de las mismas;
q) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios;
r) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del edificio;
s) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática;
t) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y ordenes emanadas de la Asamblea General;
u) Cumplir con todas las demás obligaciones convenidas en el respectivo contrato;
v) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el Administrador deberá contar previamente con la aprobación del Director.

especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos;

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

Art.35.- DEL ADMINISTRADOR.- El Administrador del edificio será elegido por la Asamblea General para el periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por periodos iguales. Para ser Administrador no se requiere ser copropietario del edificio, pero si que sea mayor de edad.

Art.36.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del edificio FORTALEZA, solo o junto con el señor Director, en todo cuanto se relaciones al Régimen de Propiedad Horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multa, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la Ley y reglamentos;
b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de estos y realizando las reparaciones que fueren necesarias;
c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del Director;
d) Presentar a consideración de la asamblea, con la prioridad que esta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuestos, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorias, de conformidad con lo estipulado en el Reglamento.
f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la Asamblea, y en caso de mora de mas treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales;
g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del propietario, arrendatario o anticretico causante o responsable de estos;

w) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades publicas y privadas;
x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

Art.37.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- Las funciones del secretario de la Asamblea la ejercerá el Administrador del edificio. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas.

CAPITULO 9

DISPOSICIONES GENERALES

Art.38.- DEL FONDO COMUN DE RESERVA.- Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el articulo 31 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formara con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementara con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinara a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

Art.39.- SEGURO OBLIGATORIO.- Es obligatorio el seguro contra incendio y daños de ascensores de acuerdo a lo estipulado en la Ley de Propiedad Horizontal.

Art.40.- 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 mas del 50% de los asistentes.

Arq. Gabriel Carranza Garcia
Reg. Prof. Mat. # 293 C.A.E. - MANABI

NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA
AB. RAUL GONZALEZ MELGAR
R.G.M.
MANTA

Ab. Raúl González Melgar
NOTARIA TERCERO
MANTA

ratifican en su contenido y firman junto conmigo el Notario, en unidad de acto. Doy Fe.-

JOSE MARIA DAPENA CALVO
C.I.No. 095462769-1

JAIME FOYAIN ESPINOSA
C.C.No. 170776585-3

EL NOTARIO

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA QUE SELLO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO. EL NOTARIO (23, FOJAS)-

Abg. Raúl González Melgar
NOTARIO TERCERO DE MANTA