



3980

NUMERO : (4.022)

USD
12/09/13

COMPRVENTA : OTORGAN LA COMPAÑIA PACIFIC
PARK CIA. LTDA. ; Y LA SEÑORA PASCALE
BANDERAS KERISIT ; A FAVOR DEL SEÑOR
GUSTAVO ROBERTO ANDRADE DAVILA.-

CUANTIA : USD \$151,080,00

En la ciudad de San Pablo de Manta , cabecera del cantón
Manta, Provincia de Manabí , República del Ecuador, hoy día viernes,
veintisiete de julio del año dos mil doce , ante mí, ABOGADA
ELSYE CEDEÑO MENENDEZ, Notaria Encargada de la Notaria
Publica Cuarta del cantón Manta, comparecen y declaran, por una
parte, en calidad de "VENDEDORES", el señor JORGE MONTALVO
BUSTAMANTE, representando a la Compañía PACIFIC PARK
CIA LTDA., en su calidad de Gerente General y Representante Legal
de la misma, conforme consta del nombramiento adjunto; y el
arquitecto CARLOS BANDERAS KERISIT, en su calidad de
apoderado de la señora PASCALE BANDERAS KERISIT, conforme
el que se adjunta al Protocolo como habilitante. Los Vendedores
son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, domiciliados en
la ciudad de Manta, y por otra parte, en
calidad de "COMPRADOR", el señor GUSTAVO ROBERTO
ANDRADE DAVILA , de estado civil CASADO , a quien de conocer
doy fe en virtud de haberme exhibido la cédula de ciudadanía que

Notaria Publica Cuarta Encargada
Elsye Cedeño Menendez
Manta - Ecuador

Sello

1130302076 /

010 -

024 ✓

09/12/13

corresponde a los números : uno siete cero seis seis nueve dos ocho dos guión siete , cuya copia fotostática debidamente certificada por mí, agrego a esta escritura como documentos habilitantes. El Comprador es de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, domiciliado en esta ciudad de Manta. Advertidos que fueron los comparecientes por mí, el Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento esta escritura de COMPRAVENTA, sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me pidieron que eleve a escritura pública el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: SEÑOR NOTARIO.- En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase agregar una de COMPRAVENTA, al tenor de las siguientes cláusulas: PRIMERA: INTERVINIENTES.- Intervienen, otorgan y suscriben por una parte, el señor JORGE MONTALVO BUSTAMANTE, representando a la Compañía PACIFIC PARK CIA LTDA., en su calidad de Gerente General y Representante Legal de la misma, conforme consta del nombramiento adjunto; y el arquitecto CARLOS BANDERAS KERISIT, en su calidad de apoderado de la señora PASCALE BANDERAS KERISIT, conforme el Poder que se adjunta al Protocolo como habilitante, a quienes de ahora en adelante se les denominará como "VENEDORES"; y, por otra parte señor GUSTAVO ROBERTO ANDRADE DAVILA, a quien de ahora en adelante se le denominará como "COMPRADOR". SEGUNDA: ANTECEDENTES.- Uno) a) La compañía PACIFIC PARK CIA LTDA. PACIPARK y la señora PASCALE BANDERAS KERISIT, son dueños y propietarios de dos lotes de terrenos

los mismos que se detallan y describen a continuación: a.-) En el lote de terreno signado con el numero TRES, y parte del lote número dos, ubicado en la punta denominada Murciélagos del Barrio Córdova de la ciudad de Manta; el mismo que lo adquirieron por compra que le hicieron al señor Jaime Enrique Delgado Alava y señora, según consta de la escritura pública de Compraventa, autorizada en la Notaría Tercera del cantón Manta, el veinticinco de septiembre del dos mil nueve; e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el nueve de diciembre del dos mil nueve; comprendido dentro de las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE, con veinticuatro metros y Barranco de la playa; POR ATRÁS, los mismos veinticuatro metros y la calle signada con la letra "A"; POR UN COSTADO, Cuarenta y un metros cincuenta centímetros y lote número cuatro; y, POR EL OTRO COSTADO, treinta y tres metros y con parte del lote número dos. Con una superficie total de OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS. b.-) Con fecha dieciséis de abril del dos mil diez, autorizada en la Notaría Cuarta del cantón Manta, escritura pública de Compraventa y Unificación, inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el catorce de mayo del dos mil diez; en la cual adquirió una faja de terreno municipal (talud) ubicado en la Calle 1-1 del Barrio Córdova de esta ciudad de Manta, por valor que le hiciera el Ilustre Municipio de Manta, terreno comprendido dentro de las siguientes medidas y linderos: Norte: 23,06m.- Playa; Sur: 24,00m.- Propiedad de la Compañía

Pacific Park Cia. Ltda. ; Este: 5.19m.- Propiedad Municipal ; Oeste: 13,77m.- Propiedad Municipal ; Área Total: 218,82m².; al y por encontrarse contiguos este terreno y el descrito en el literal a) quedando comprendido dentro de las siguientes medidas y linderos: Norte (Frente): 23,06m.- Playa; Sur (Atrás): 24,00m - Calle M-1; Este (Costado derecho): 46,69m.- Talud Municipal y Edificio Alcántara; Oeste (Costado izquierdo): 46,77m. - Talud Municipal y Propiedad de Victor Grigorlev; Área total: 1.110,82m². c.-) Según Declaratoria otorgada por el Ingeniero Jaime Estrada Bonilla, Alcalde del Ilustre Municipio de Manta, el veintitrés de abril del dos mil doce, se autorizó la Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal y Registro de Planos; al Edificio denominado "SAN MARINO", construido sobre el cuerpo de terreno ubicado en la punta denominada Murciélagos del Barrio Córdova de la parroquia y cantón Manta; inscrita en el Registro de la propiedad del cantón con fecha veintiuno de junio del dos mil doce; d.-) El Edificio denominado "SAN MARINO", tiene una área NETA VENDIBLE de CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS COMA DIECISIETE METROS CUADRADOS ; AREA TOTAL DE TERRENO : UN MIL CIENTO DIEZ COMA OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS ; TOTAL DE AREA COMUN : DOS MIL DOSCIENTOS TRES COMA SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS . TOTAL DE CONSTRUCCION : SEIS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y DOS COMA VEINTINUEVE METROS CUADRADOS; e.-) El DEPARTAMENTO 8-A , EL ESTACIONAMIENTO G-37 Y G-38 y la BODEGA B-18, materia de este contrato se encuentran libre de todo gravamen . TERCERA :
COMPRAVENTA.- Con los antecedentes expuestos y por medio de este

instrumento público los Vendedores, el señor JORGE MONTALVO BUSTAMANTE, Representando a la Compañía PACIFIC PARK CIA LTDA., en su calidad de Gerente General y Representante Legal de la misma; y el arquitecto CARLOS BANDERAS KERISIT, en su calidad de apoderado de la señora PASCALE BANDERAS KERISIT tienen a bien vender, ceder y transferir en enajenación perpetua los bienes inmuebles, mencionado en el literal e), a favor del señor GUSTAVO ROBERTO ANDRADE DAVILA, quien compra adquiere, recibe y acepta, para sí EL DEPARTAMENTO 8-A, EL ESTACIONAMIENTO G-37 Y G-38 y la BODEGA B-18, del Edificio SAN MARINO, ubicado en la punta denominada Murciélago del Barrio Córdova de la parroquia y cantón Manta, comprendido dentro de las siguientes medidas y linderos: DEPARTAMENTO 8-A: (140,70m²) ubicado en la octava planta alta del Edificio SAN MARINO, UBICADO EN LA CALLE M-1, de la punta denominada Murciélago del barrio Córdova de la parroquia y cantón Manta, se halla planificado con los siguientes ambientes: sala, comedor, cocina, tres baños, tres dormitorios y terraza, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA, lindera con Departamento 9-A en ciento cuarenta coma setenta metros cuadrados; POR ABAJO, lindera con departamento 7-A en ciento cuarenta coma setenta metros cuadrados; POR EL OESTE, lindera con un hall, ascensor y departamento 8-B; partiendo desde el sur este gira hacia el oeste en cero coma doscientos veinticinco, desde este punto gira hacia el norte en uno coma quinientos setenta y cinco metros, desde este punto gira hacia el oeste en cero coma noventa y cinco metros, desde este punto gira hacia el norte en uno coma treinta y

cinco metros, desde este punto gira hacia el este en uno coma setenta metros, desde este punto gira hacia el norte en dos coma diez metros, desde este punto gira hacia el oeste el dos coma treinta y cinco metros, desde este punto gira hacia el norte en nueve coma trescientos setenta y cinco metros; POR EL ESTE, lindera con vacío hacia área común rampa y losa inaccesible (n+4,05), partiendo desde el sur hacia el norte en cuatro coma ochenta metros, desde este punto gira hacia el este en cero coma setenta metros, desde este punto gira hacia el norte en trece coma treinta metros; POR EL NORTE, lindera con vacío hacia terraza común, partiendo desde el oeste hacia el este en cuatro coma setenta metros, desde este punto gira hacia el norte en cero coma treinta metros, desde este punto gira hacia el este en cero coma treinta metros desde este punto gira hacia el sur en cero coma noventa metros, desde este punto gira hacia el este en tres coma veinte metros, desde este punto gira hacia el sur en cero coma sesenta metros, desde este punto gira hacia el este en tres coma veinte metros, desde este punto gira hacia el sur en cero coma sesenta metros, desde este punto gira hacia el este en cero coma treinta metros; POR EL SUR, lindera con vacío hacia área común ingreso, partiendo desde el oeste hacia el este en cinco coma setenta metros, desde este punto gira hacia el sur en cero coma treinta metros, desde este punto gira hacia el este en cero coma treinta metros. AREA: CIENTO CUARENTA COMA SETENTA METROS CUADRADOS; El departamento 8-A tiene un área neta de 140,70 M2; AREA NETA: 140,70 M2; AREA NETA DE 0,0330%; AREA DE TERRENO 36,67 M2; AREA COMUN 72,75 M2; AREA TOTAL: 213,45 M2. ESTACIONAMIENTOS G-37 (11,65M2) y G-38 (14,15M2); POR ARRIBA, lindera con Estacionamiento G-11 y g-12 en veinticinco coma

1130302010

ta ochenta metros; POR ABAJO, lindera con terreno edificio en veinticinco
s, coma ochenta metros cuadrados; POR EL NORTE, lindera con área
s, común circulación en dos coma treinta metros; POR EL SUR, lindera con
ta área común circulación en dos coma noventa y cinco metros; POR EL
ún ESTE, lindera con estacionamiento G-35 y G-36, partiendo desde el sur
te hacia el norte en ocho coma ochenta metros, desde este punto gira hacia
en el norte en cero coma ochenta metros, desde este punto gira hacia el
en oeste en cero coma quince metros, desde este punto gira hacia el norte
ia en cero coma ochenta metros; POR EL OESTE, lindera con
na Estacionamiento G-39 y área común ascensor, partiendo desde el sur
na hacia el norte en cuatro coma ochenta metros, desde este punto gira
ta hacia el este en cero cincuenta metros, desde este punto gira hacia el
os, norte en cuatro coma ochenta metros. Área veinticinco coma ochenta
de metros cuadrados; Cuadro de alícuotas: Área neta veinticinco coma
ste ochenta metros cuadrados; Alícuota % cero coma cero cero sesenta y
no uno; área de terreno en metros cuadrados: seis coma setenta y dos; Área
cia común en metros cuadrados: trece coma treinta y cuatro; Área total
cio en metros cuadrados: Treinta y nueve coma catorce. **BODEGA E-18**
en (3,45M2): Del Edificio SAN MARINO, ubicado en la calle M-1, de la
ero punta denominada Murcielago del barrio Córdova de la parroquia y
nta cantón; circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos:
OS POR ABAJO, lindera con área común circulación en tres coma cuarenta
42; y cincuenta metros cuadrados; POR ABAJO, lindera con terreno edificio en
DE tres coma cuarenta y cinco metros; POR EL NORTE, lindera con área
45 común circulación en dos coma cero cinco metros; POR EL SUR, lindera
OR con terreno edificio en dos coma cero cinco metros; POR EL ESTE,
ma lindera con Bodega E-19 en uno coma seiscientos ochenta y cinco metros;

W. Eloy Cordero Méndez
Notario Público
Cuarto Encargado
Manabí

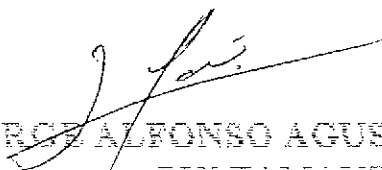
1130302029

POR EL OESTE, Lindera con Bodega B-17 en uno coma seiscientos ochenta y cinco metros. Área : tres coma cuarenta y cinco metros cuadrados ; Alicuotas %: cero coma cero cero ocho ; área de terreno : cero coma noventa ; Área común : uno coma setenta y ocho metros cuadrados ; Área total en metros cuadrados : cinco coma veintitrés . CUARTA : PRECIO.- El precio de la presente venta pactado de mutuo acuerdo por los contratantes es por la suma de CIENTO CINCUENTA Y UN MIL OCHENTA DOLARES , valer que el comprador entrega en este acto a los vendedores, quienes declaran recibirlo al contado, en dinero efectivo, a su entera satisfacción y sin tener en lo posterior ningún reclamo que hacer por tal concepto , renunciando inclusive a la acción por lesión enorme. QUINTA : DEL SANEAMIENTO .- La venta de estos bienes inmuebles se hacen como cuerpo cierto y en el estado en que actualmente se encuentran las propiedades vendidas, con todos sus derechos, usos, costumbres, servidumbres activas y pasivas, y sin ninguna limitación del dominio que pueda obstaculizar el libre ejercicio del mismo por parte del adquirente, quien declara que conoce muy bien la propiedad que compran. Sin perjuicio de lo anterior, el vendedor se obliga al saneamiento por los vicios redhibitorios y por la evicción de ley. SEXTA: DOMICILIO.- Las partes contratantes de mutuo acuerdo, señalan su domicilio en la ciudad de Manta, para los efectos legales que se deriven del presente Contrato. SEPTIMA : AUTORIZACION PARA INSCRIBIR.- Se faculta al portador de la copia autorizada de esta Escritura, para requerir del Señor Registrador de la Propiedad del Cantón MANTA, las inscripciones y anotaciones que por

cientos Ley corresponden LAS DE ESTILO. Sirvase usted Señora Notaria,
metros agregar las demás cláusulas de estilo que sean necesarias para la
a de validez y perfección de la presente Escritura Pública. Hasta aquí
ocho la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se
coma incorpora queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, y
venta que los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes,
na de minuta que está firmada por el ABOGADO WILSON ZAMBRANO
valor BRIONES. Matrícula número : Dos mil uno. COLEGIO DE
quienes ABOGADOS DE MANABI Para la celebración de la presente
entera escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley
hacer Notarial; y, leída que sea fue a los comparecientes por mí el Notario,
lesión se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada
estos en el protocolo de esta notaría de todo cuanto. DOY FE-9

do en
, con
as y
pueda
frente,
mpriman.
miento
EXTA:
señalan
legales
ACION
orizada
de la
ue por

Ab. Lisy Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Monte - Ecuador


SR. JORGE ALFONSO AGUSTÍN MONTALVO
BUSTAMANTE
CC 170307541-4
CIA. PACIFIC PARK CIA LTDA

[Signature]

SR. CARLOS BANDERAS KERISIT
CC 170529922-8
APODERADO SRA. PASCALE BANDERAS KERISIT

[Signature]

GUSTAVO ROBERTO ANDRADE DAVILA
C.C.No.- 170669282-7

[Signature]

LA NOTARIA-

[Signature]

Formulario de registro con campos para datos personales, identificación y firmas.

Nombre	Mun
Apellido	
Identificación	
Fecha	
Notario	
Asistente	
Observaciones	

7/26/2012 5:10

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO Nº
COMPRAVENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en el sector de MANTA	1-13-03-02-076	36.57	133665.00	26618	73776

VENDEDOR		ALCABALAS Y ADICIONALES	
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
COMPANIA PACIFIC PARK CIA.LTDA. PACIPARK	EDIF.SAN MARINO OPTO.8-A	Impuesto principal	1336.65
ADQUIRIENTE		Junta de Beneficencia de Guayaquil	401.00
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR	1737.65
ANDRADE DAVILA GUSTAVO ROBERTO	ND	VALOR PAGADO	1737.65
		SALDO	0.00

7/26/2012 5:10 VLADIMIR LEON

OBJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

7/26/2012 5:13

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO Nº
COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en el sector de MANTA	1-13-03-02-024	0.90	2967.00	26622	73780

VENDEDOR		ALCABALAS Y ADICIONALES	
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
COMPANIA PACIFIC PARK CIA.LTDA. PACIPARK	EDIF.SAN MARINO BODEGA B-18	Impuesto principal	29.67
ADQUIRIENTE		Junta de Beneficencia de Guayaquil	8.90
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR	38.57
ANDRADE DAVILA GUSTAVO ROBERTO	ND	VALOR PAGADO	38.57
		SALDO	0.00

7/26/2012 5:13 VLADIMIR LEON

OBJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

Ab. Lisy C. León
Notaría Pública

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

TRIBUYENTE

1391767919

PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIFIC PARK

DPTO. 8-A, EST. G-37 Y G-38, BODEGA B-18 EDIF. SAN MARINO

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

AVALUO PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

218464

MARGARITA ANCHUNDIA L

PAGO: 23/07/2012 11:44:52

ÁREA DE SELLO



DESCRIPCIÓN

VALOR

VALOR

3.00

TOTAL A PAGAR

3.00

VALIDO HASTA: Domingo, 21 de Octubre de 2012
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

26

JULIO

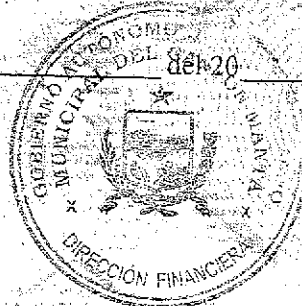
2012

Manta,

de

del 20

Director Financiero Municipal





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

ESPECIE VALORADA
USD: 1.00

009991635

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

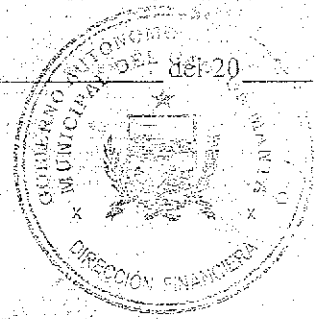
A petición verbal interesada, CERTIFICA: Que revisando el Catastro de Predios
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en URBANO
pertenciente a SOLAR Y CONSTRUCCION
ubicada CIA. LTDA PACIPARK COMPAÑIA PACIFIC PARK
cuyo EDIF. SAN MARINO DPTO 8-A ESTA. G-37 Y G38, BODEGA B-18 asciende a la cantidad
de AVALÚO COMERCIAL PTE. COMPRAVENTA
\$151080.00 CIENTO CINCUENTA Y UNO MIL OCHENTA 00/100 DOLARES
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRAMITE DE COMPRAVENTA

Ab. Eliseo Cedeno Menendez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta, Ecuador

26 JULIO 2012

Manta, _____ de _____ del 20____

Director Financiero Municipal

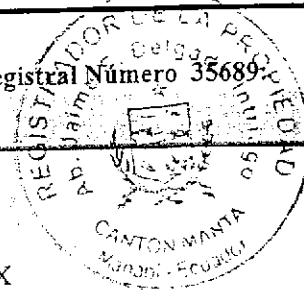




Conforme a la solicitud Número: 95952, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 35689

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: miércoles, 11 de julio de 2012
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Ed. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



LINDEROS REGISTRALES:

DEPARTAMENTO 8-A (140,70m2) Ubicado en la Octava planta alta del EDIFICIO SAN MARINO, ubicado en la calle M-1 de la punta denominada Murciélago del barrio Córdova de la Parroquia y cantón Manta. Se halla planificado con los siguientes ambientes: Sala; Comedor, Cocina tres baños, tres Dormitorios y Terraza, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: Por arriba: lindera con Departamento 9-A en 140,70m2. Por abajo: lindera con Departamento 7-A en 140,70m2. Por el oeste: lindera con área común hall, ascensor y Departamento 8-B; partiendo desde el sur hacia el norte en 4,575m., desde este punto gira hacia el oeste en 0,225, desde este punto gira hacia el norte en 1,575m., desde este punto gira hacia el oeste en 0,95m., desde este punto gira hacia el norte en 1,35m., desde este punto gira hacia el este en 1,70m., desde este punto gira hacia el norte en 2,10m., desde este punto gira hacia el oeste en 2,35m, desde este punto gira hacia el norte en 9,375m/ Por el este: lindera con vacío hacia área común rampa y losa inaccesible (n+4,05), partiendo desde el sur hacia el norte en 4,80m., desde este punto gira hacia el este en 0,70m., desde este punto gira hacia el norte en 13,30m. Por el norte: lindera con vacío hacia terraza común, partiendo desde el oeste hacia el este en 4,70m., desde este punto gira hacia el norte en 0,30m., desde este punto gira hacia el este en 0,30m., desde este punto gira hacia el sur en 0,90m., desde este punto gira hacia el este en 3,20m., desde este punto gira hacia el sur en 0,60m., desde este punto gira hacia el este en 0,30m Por el sur: lindera con vacío hacia área común ingreso, partiendo desde el oeste hacia el este en 5,70m, desde este punto gira hacia el sur en 0,30m., desde este punto gira hacia el este en 0,30m. Área: 140,70m2. El departamento 8-A tiene un área neta de 140,70 m2. Área neta de 0,0330 %, Área de terreno 36,67 m2. Área común 72,75 m2. rea total 213,45 m2. SOLVENCIA. EN UNA REVISIÓN HECHA EN LOS LIBROS RESPECTIVOS CONSTA QUE EL DEPARTAMENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE

G R A V A M E N

LIBROS DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	1.728 28/09/1988	5.086
Compra Venta	Compraventa	3.403 09/12/2009	55.866
Compra Venta	Compraventa y Unificación	1.125 14/05/2010	19.439
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizont	21 21/06/2012	689
Planos	Planos	29 21/06/2012	527

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 3 Compraventa

Inscrito el: miércoles, 28 de septiembre de 1988

Tomo: 1 Folio Inicial: 5.086 - Folio Final: 5.087

Número de Inscripción: 1.728 Número de Repertorio: 2.559

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 27 de septiembre de 1988

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Un cuerpo de terreno ubicado en la Punta denominada Murcielago, del Barrio Córdova de la ciudad de Manta

Teniendo una superficie total de Ochocientos noventa y dos metros cuadrados

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000025544	Barcia Maria Angela	Casado	Manta
Comprador	80-0000000025543	Delgado Alava Jaime	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000025542	Baida Ode Eduardo Abraham	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000012681	De Genna Arteaga Mariana	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	364	07-oct-1975	621	623

2 / 3 Compraventa

Inscrito el: miércoles, 09 de diciembre de 2009

Tomo: 93 Folio Inicial: 55.866 - Folio Final: 55.891

Número de Inscripción: 3.403 Número de Repertorio: 6.965

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 25 de septiembre de 2009

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa. La Compañía Pacific Park Cia. Ltda, representada por Alfonso Agustin Montalvo Bustamante. Y la Sra. Pascale Banderas Kerisit (Casada, quien mantiene separaciones de bienes) representada por Carlos Alberto Banderas Kerisit. lote de terreno número 3, y parte del 2 ubicado en la Punta denominada Murcielago del Barrio Córdova de la Ciudad de Manta, Para la Cia. Pacific Park Cia Ltda, el Setenta y cinco por ciento. Y para la Sra. Pascale Banderas Kerisit el veinticinco por ciento. El lote de terreno No. 3 y parte del Dos, ubicado en la punta denominada Murcielago del Barrio Córdova de la

Ciudad de Manta, que unidos entre sí forman un solo cuerpo cierto, con los siguientes linderos y medidas: POR EL FRENTE: Veinticuatro metros y barranco de la Playa. POR ATRAS: Los mismos veinticuatro metros y la calle que linda con la letra "A". POR UN COSTADO: Cuarenta y un metros cincuenta centímetros y lote No. Cuatro. POR EL OTRO COSTADO: Treinta y tres metros y con parte del lote número dos. Teniendo una superficie total de Ochocientos noventa y dos metros cuadrados.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000034259	Compañía Pacific Park Cia Ltda	Casado(*)	Manta
Comprador	80-0000000034260	Pascale Banderas Kerisit	Casado	Manta
Vendedor	13-00208731	Barcia Cepeda Maria Angela	Casado	Manta
Vendedor	13-00869433	Delgado Alava Jaime 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	1728	28-sep-1988	5086	5087

Compraventa y Unificación

Inscrito el: viernes, 14 de mayo de 2010

Tomo: 32 Folio Inicial: 19.439 - Folio Final: 19.482

Numero de Inscripción: 1.125 Número de Repertorio: 2.610

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 16 de abril de 2010

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

Observaciones:

Compraventa de una faja de terreno y Unificación. La Sra. Pascale Banderas Kerisit Casada con separación de bienes, a través de su apoderado Sr. Carlos Alberto Banderas Kerisit. Faja de terreno municipal (Talud) ubicado en la calle M-1 de Barrio Cordova de esta Ciudad de Manta, cuyas medidas y linderos son: Norte, 23,06m-Playa. Sur: 24,00m. Propiedad de la Compañia Pacific Park Cia Ltda. Este: 5.19m propiedad Municipal Oeste: 13,77m Propiedad Municipal. Area toal 218,82 M2. LOTE DE TERRENO QUE SE UNIFICA.- al área expuesta quedando un lote con las siguientes medidas y linderos: NORTE (frente), 23,06m.- Playa. SUR (Atras). 24,99m.- Calle M-1. ESTE (Costado Derecho): 46,69m.- Talud Municipal y Edificio Alcántara. OESTE (Costado izquierdo): 46,77m.- Talud Municipal y Propiedad de Victor Grigorlev; Area total 1.110,82m2.

Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000034259	Compañia Pacific Park Cia Ltda		Manta
Comprador	80-0000000034260	Pascale Banderas Kerisit	Casado(*)	Manta
Vendedor	80-0000000000151	Ilustre Municipalidad de Manta		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	3403	09-dic-2009	55866	55891

Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el: jueves, 21 de junio de 2012

Tomo: 1 Folio Inicial: 689 - Folio Final: 760

Numero de Inscripción: 21 Número de Repertorio: 3.544

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 10 de mayo de 2012

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

Observaciones:

CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO SAN MARINO, Ubicado en la punta denominada Murcielado del Barrio Córdoba de la Parroquia y Cantón Manta. El Sr. Jorge Montalvo Bustamante, representando a la Compañia Pacific Park Cia. Ltda. PACIPARK, en su calidad de Gerente General y Representante Legal de la misma, y el Arq. Carlos Banderas Kerisit, en su calidad de Apoderado de la Sra. Pascale Banderas Kerisit.

Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000051658	Banderas Kerisit Pascale	Casado(*)	Manta
Propietario	80-0000000051660	Compañia Pacific Park Cia Ltda Pacipark		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1125	14-may-2010	19439	19482

Planos

Inscrito el: jueves, 21 de junio de 2012

Tomo: 1 Folio Inicial: 527 - Folio Final: 536

Numero de Inscripción: 29 Número de Repertorio: 3.545

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 10 de mayo de 2012

Escritura/Juicio/Resolución:

Página: 2

Certificación impresa por: Lunt

Ficha Registral: 35689

Página: 3 de 4

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO SAN MARINO

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

Calidad

Cédula o R.U.C.

Nombre y/o Razón Social

Estado Civil

Casado(*)

Propietario

80-0000000051658 Banderas Kerisit Pascale

Propietario

80-0000000051660 Compañía Pacific Park Cia Ltda Pacipark

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

Libro:

No. Inscripción:

Fec. Inscripción:

Folio Inicial:

Folio final:

Propiedades Horizontales

21

21-jun-2012

689

760

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1		
Compra Venta	3		
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: 15:27:54 del jueves, 12 de julio de 2012

A petición de: Sr. Holger Torres

Elaborado por: Laura Carmen Tigua Pincas
130635712-8

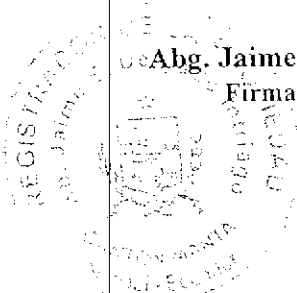


VALOR TOTAL PAGADO POR EL
CERTIFICADO: 57

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



Ab. Elsy Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Monte Ecuador

RF
GAD - I

REGISTRO DE LA
Propiedad Autónoma
Municipal Del Can

Conforme a la

Fecha de Ape
Parroquia:

Tipo de Predi
Cód. Catastral

INDEROS RI
Del Edificio

punta deno

M-1. PLA?

(14,15m2)

lindera con

2,30m. Po

Estacionan

punto gira

oeste: linder

el norte en

norte en 4,8

0,0061 Á

SOLVENC

BENEFENDE MO

Libro

Compra

Compra

Compra

Propied

Planos

MOVIMIENTOS R

REGISTRO

Compraventa

Inscrito el:

Tomo:

Número de Ins

Oficina donde

Nombre del C

Fecha de Otor

Escriutura/Juici

Fecha de Resol

Observacion

Un cuerpo c

P
D-MANTADE LA PROPIEDAD
Autónomo Descentralizado
del Cantón Manta

Avenida 4 y Calle 11

35736



En la solicitud Número: 95952, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 35736:

INFORMACIÓN REGISTRAL

le Inscripción

Fecha de Apertura: jueves, 12 de julio de 2012
MantaTipo de Predio: Urbano
Catastral/Rol/Ident. Predial:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Predio que se

DEROS REGISTRALES:

Del Edificio denominado " San Marino" construido sobre el cuerpo de terreno ubicado en la

punta denominada Murciélagos del Barrio Córdova de la Parroquia y Cantón Manta, en la calle

M-1 PLANTA SUBSUELO 2, 3.1.10.- ESTACIONAMIENTOS G-37 (11,65m2) y G-38

(4,15m2) Por arriba: lindera con Estacionamiento G-11 y G-12 en 25,80m2, Por abajo:

lindera con terreno edificio en 25,80m2 Por el norte: lindera con área común circulación en

2,30m. Por el sur: lindera con área común circulación en 2,95m. Por el este: lindera con

Estacionamientos G-35 y G-36, partiendo desde el sur hacia el norte en 8,80m., desde este

punto gira hacia el oeste en 0,15m., desde este punto gira hacia el norte en 0,80m. Por el

oeste: lindera con Estacionamiento G-39 y área común ascensor, partiendo desde el sur hacia

el norte en 4,80m., desde este punto gira hacia el este en 0,50m., desde este punto gira hacia el

norte en 4,80m. Área: 25,80m2. Cuadros de Alicuotas: Área Neta 25,80 m2. Alicuota %.

0,0061 Área de Terreno m2.6,72, . Área Común m2. 13,34, Área total m2. 39,14.

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

SUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	1.728 28/09/1988	5.086
Compra Venta	Compraventa	3.403 09/12/2009	55.866
Compra Venta	Compraventa y Unificación	1.125 14/05/2010	19.439
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizont	21 21/06/2012	689
Planos	Planos	29 21/06/2012	527

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

Compraventa

Inscrito el: miércoles, 28 de septiembre de 1988

Tomo: I Folio Inicial: 5.086 - Folio Final: 5.087

Número de Inscripción: 1.728 Número de Repertorio: 2.559

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 27 de septiembre de 1988

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

Observaciones:

Un cuerpo de terreno ubicado en la Punta denominada Murciélagos, del Barrio Córdova de la ciudad de Manta.

Teniendo una superficie total de Ochocientos noventa y dos metros cuadrados.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social
Comprador	80-0000000025544	Barcia Maria Angela
Comprador	80-0000000025543	Delgado Alava Jaime
Vendedor	80-0000000025542	Baida Ode Eduardo Abrahan
Vendedor	80-0000000012681	De Genna Arteaga Mariana

Estado Civil
Casado
Casado
Casado
Casado

Domicilio
Manta
Manta
Manta
Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	364	07-oct-1975	621	623

2 / 3 Compraventa

Inscrito el: miércoles, 09 de diciembre de 2009

Tomo: 93 Folio Inicial: 55.866 - Folio Final: 55.891
Número de Inscripción: 3.403 Número de Repertorio: 6.965
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 25 de septiembre de 2009

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa. La Compañía Pacific Park Cia. Ltda, representada por Alfonso Agustin Montalva Bustamante. Y la Sra. Pascale Banderas Kerisit (Casada, quien mantiene separaciones de bienes) representada por Carlos Alberto Banderas Kerisit. lote de terreno número 3, y parte del 2 ubicado en la Punta denominada Murcielago del Barrio Córdova de la Ciudad de Manta, Para la Cia. Pacific Park Cia Ltda. el Setenta y cinco por ciento. Y para la Sra. Pascale Banderas Kerisit el veinticinco por ciento. El lote de terreno No. 3 y parte del Dos, ubicado en la punta denominada Murcielago del Barrio Córdova de la Ciudad de Manta, que unidos entre sí forman un solo cuerpo cierto, con los siguientes linderos y medidas: POR EL FRENTE: Veinticuatro metros y barranco de la Playa. POR ATRAS: Los mismos veinticuatro metros y la calle signada con la letra "A". POR UN COSTADO : Cuarenta y un metros cincuenta centímetros y lote No. Cuatro.) POR EL OTRO COSTADO: Treinta y tres metros y con parte del lote número dos. Teniendo una superficie total de O c h o c i e n t o s n o v e n t a y d o s m e t r o s c u a d r a d o s .

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social
Comprador	80-0000000034259	Compañía Pacific Park Cia Ltda
Comprador	80-0000000034260	Pascale Banderas Kerisit
Vendedor	13-00208731	Barcia Cepeda Maria Angela
Vendedor	13-00869433	Delgado Alava Jaime Enrique

Estado Civil
Casado(*)
Casado
Casado

Domicilio
Manta
Manta
Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1728	28-sep-1988	5086	5087

3 / 3

Compra y Unificación

Inscrito el: viernes, 14 de mayo de 2010

Tomo: 32 Folio Inicial: 19.439 - Folio Final: 19.482
Número de Inscripción: 1.125 Número de Repertorio: 2.610
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 16 de abril de 2010

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa de una faja de terreno y Unificación. La Sra. Pascale Banderas Kerisit Casada con separación de bienes.

bienes, a través de su apoderado Sr. Carlos Alberto Banderas Kerisit. Faja de terreno municipal (Talud) ubicado en la calle M-1 de Barrio Cordova de esta Ciudad de Manta, cuyas medidas y linderos son: Norte, 23,06m-Playa. Sur: 24,00m. Propiedad de la Compañía Pacific Park Cia Ltda. Este: 5,19m propiedad Municipal Oeste: 13,77m Propiedad Municipal. Area total 218,82 M2. LOTE DE TERRENO QUE SE UNIFICA.- al área expuesta quedando un lote con las siguientes medidas y linderos: NORTE (frente), 23,06m.- Playa. SUR (Atras). 24,99m.- Calle M-1. ESTE (Costado Derecho): 46,69m.- Talud Municipal y Edificio Alcántara. OESTE (Costado Izquierdo): 46,77m.- Talud Municipal y Propiedad de Victor Grigorlev; Area total 1.110,82m2.

final: Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000034259	Compañía Pacific Park Cia Ltda		Manta
Comprador	80-0000000034260	Pascale Banderas Kerisit	Casado(*)	Manta
Vendedor	80-0000000000151	Ilustre Municipalidad de Manta		Manta

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

No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Libro: 3403	09-dic-2009	55866	55891
Compra Venta			

Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el: jueves, 21 de junio de 2012

Tomo: 1 Folio Inicial: 689 - Folio Final: 760
Número de Inscripción: 21 Número de Repertorio: 3.544
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 10 de mayo de 2012

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

Observaciones:

CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO SAN MARINO, Ubicado en la punta denominada Murcielado del Barrio Córdoba de la Parroquia y Cantón Manta. El Sr. Jorge Montalvo Bustamante, representando a la Compañía Pacific Park Cia. Ltda. PACIPARK, en su calidad de Gerente General y Representante Legal de la misma, y el Arq. Carlos Banderas Kerisit, en su calidad de Apoderado de la Sra. Pascale Banderas Kerisit.

Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000051658	Banderas Kerisit Pascale	Casado(*)	Manta
Propietario	80-0000000051660	Compañía Pacific Park Cia Ltda Pacipark		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1125	14-may-2010	19439	19482

Planos

Inscrito el: jueves, 21 de junio de 2012

Tomo: 1 Folio Inicial: 527 - Folio Final: 536
Número de Inscripción: 29 Número de Repertorio: 3.545
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 10 de mayo de 2012

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

Observaciones:

PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO SAN MARINO.

Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000051658	Banderas Kerisit Pascale	Casado(*)	Manta
Propietario	80-0000000051660	Compañía Pacific Park Cia Ltda Pacipark		Manta

Certificación impresa por: CteS

Ficha Registral: 35736

Página: 3 de 4

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	21	21-jun-2012	689	760

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1		
Compra Venta	3		
Propiedades Horizontales	1		

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

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

Emitido a las: 9:29:42 del viernes, 13 de julio de 2012

A petición de: *Sr. Holger Torres Ferjoo*

Elaborado por: *Cleotilde Ortencia Suarez Delgado*
130596459-3

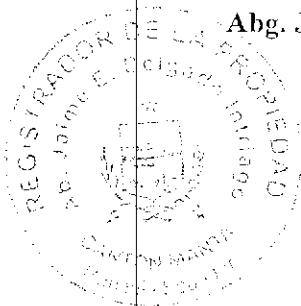


VALOR TOTAL PAGADO POR EL
CERTIFICADO: \$ 1

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



Ab. Elsy Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta Ecuador

RF
GAD -

REGISTRO DE LA
Propiedad Autónoma
Municipal Del C

conforme a l

Fecha de A
Parroquia:

Tipo de Pre
Cód. Catastr

MONEDEROS

3.124.- E

de la pun

Circunsc

común en

NORTE:

edificio e

Lindera en

0,90. Áre

E N C

RESUMEN DE LA

Libro

Com

Com:

Com:

Propi

Plan

MOVIMIENTOS

REGISTRO

Compraventa

Inscrito el:

Toma:

Número de l

Oficina dond

Nombre del c

Fecha de Otc

Escritura/Jai

Fecha de Res

1. Observació

Un cuerpo

Tenien c

2. Apellidos, N

Calic

Comprado

Comprado

io final
0

o de In

REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
Autónomo Descentralizado
del Cantón Manta



Avenida 4 y Calle 11

35670
[Barcode]

...a la solicitud Número: 95952, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número **35670**.

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 11 de julio de 2012*
Lugar: *Manta*
Tipo de Predio: *Urbano*
Catastral/Rol/Ident. Predial: *XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*



**OTAL PAGAD
RTIFICADO**

Certificado de
un traspaso de
titular un gravamen

nicar cualquier
Registrador

LINDEROS REGISTRALES:
124.- BODEGA B-18 (3,45m2): DEL EDIFICIO SAN MARINO.- ubicado en la calle M-1
de la punta denominada Murciélagos del Barrio Córdova de la Parroquia y Cantón Manta.
Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Lindera con área
común circulación en 3,45m2. POR ABAJO; Lindera con terreno edificio en 3,45m2. POR EL
NORTE: Lindera con área común circulación en 2,05m. POR EL SUR: Lindera con limite
edificio en 2,05m. POR EL ESTE: Lindera con Bodega B-19 en 1,685m. POR EL OESTE:
Lindera con Bodega B-17 en 1,685m. . AREA: 3,45M2. Alicuota %. 0,0008. Área de Terreno.
0,90. Área Común 1,78. Área total m2. 5,23. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE
ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

SUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	1.728	28/09/1988	5.086
Compra Venta	Compraventa	3.403	09/12/2009	55.866
Compra Venta	Compraventa y Unificación	1.125	14/05/2010	19.439
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizont	21	21/06/2012	689
Planos	Planos	29	21/06/2012	527

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

Compraventa

Inscrito el: *miércoles, 28 de septiembre de 1988*
Tomo: *1* Folio Inicial: *5.086* - Folio Final: *5.087*
Número de Inscripción: *1.728* Número de Repertorio: *2.559*
Oficina donde se guarda el original: *Notaría Cuarta*
Nombre del Cantón: *Manta*

Fecha de Otorgamiento/Providencia: *martes, 27 de septiembre de 1988*

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

Observaciones:

Un cuerpo de terreno ubicado en la Punta denominada Murcielago, del Barrio Córdova de la ciudad de Manta.
Teniendo una superficie total de Ochocientos noventa y dos metros cuadrados.

Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000025544	Barcia Maria Angela	Casado	Manta
Comprador	80-0000000025543	Delgado Alava Jaime	Casado	Manta



Certificación impresa por: *MARC*

Ficha Registral: 35670

Página: 1 de 4

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1		
Compra Venta	3		
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: 15:40:40 del miércoles, 11 de julio de 2012

A petición de: Sr. Helguera Torres Feryco.

Elaborado por: María Asunción Cedeño Chávez
130699882-2

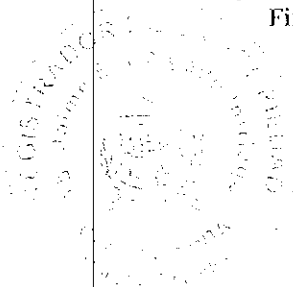


VALOR TOTAL PAGADO POR
CERTIFICADO: \$ 7

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

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

Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador



Ab. Elsy Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta Encargada

mero de Ins

en al predio

valida.



DR TOTAL PAG
CERTIFICAD

z del Certificado
diera un traspaso
emitiera un gr

omunicar cual
al Registrado

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

No. Certificación: 9992049

CERTIFICADO DE AVALÚO USD: 1.00

Fecha: 19 de julio de 2012

No. Electrónico: 5497

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: 1-13-03-02-076

Ubicado en: EDIF. SAN MARINO DPTO. 8-A

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 140,70 M2

Área Comunal: 72,75 M2

Área Terreno: 36,67 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad

Propietario

1391767919001

CIA. LTDA. PACIPARK COMPAÑIA PACIFIC PARK

2010
5,500,50

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 36620,79

CONSTRUCCIÓN: 97044,21

133665,00

Son: CIENTO TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO DOLARES

Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; sólo 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 Ferrín S.

Director de Avalúos, Catastros y Registros



1,336,65
401,00
735,63
381,10
2,882,75

Impreso por: MARISOL ARTEAGA 19/07/2012 8:09:53

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA
No. Certificación: 9992075
USD: 1,00

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 18 de julio de 2012

No. Electrónico: 5465

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: 1-13-03-02-010

Ubicado en: EDIF. SAN MARINO EST. G-37 Y G-38

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	25,80	M2
Área Comunal:	13,34	M2
Área Terreno:	6,72	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1391767919001	CIA. LTDA. PACIPARK COMPAÑIA PACIFIC PARK

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	3956,62
CONSTRUCCIÓN:	10491,38
	14448,00

Son: CATORCE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO DOLARES

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 Ferrín S.

Director de Avalúos, Catastros y Registros

Ab. Elyse Cedeno Menendez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta - Ecuador



Impreso por: DELY CHAVEZ 18/07/2012 17:14:06

992073

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

No. Certificación: 9992073

CERTIFICADO DE AVALÚO USD: 1,00

Fecha: 18 de julio de 2012

No. Electrónico: 5443

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: 1-13-03-02-024

Ubicado en: EDIF. SAN MARINO BODEGA B-18

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 3,45 M2

Área Comunal: 1,78 M2

Área Terreno: 0,90 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad

Propietario

1391767919001

CIA LTDA. PACIPARK COMPAÑIA PACIFIC PARK

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	813,77
CONSTRUCCIÓN:	2153,23
	2967,00

Son: DOS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE DOLARES

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 Ferrín S.

Director de Avalúos, Catastros y Registros



29.67 - 10000
890 - 10000
38,57
5,58
44,15

Impreso por: MARISOL ARTEAGA 18/07/2012 16:44:51



1,00 Dólar

0078144

COMPANIA PACIFIC PARK
CIA. LTDA. PACIPARK

que no deudor de esta Municipalidad

Manta, de 201

20 julio 12

VALIDA PARA LA CLAVE

1130302076 EDIF.SAN MARINO DPTO.8-

A

1130302010 EDIF.SAN MARINO EST.G-

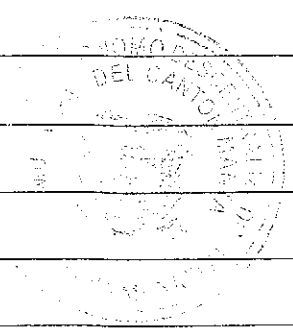
37 Y G-38

1130302024 EDIF.SAN MARINO

BODEGA B-18

Manta, veinte de julio del dos mil doce

[Firma manuscrita]
GARCIA
GARCIA
GARCIA



Notaría Pública Cuarta Encargada
Mónica E. Paredes
Manta

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

RUC: 1391767919001
SOCIAL: PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIPARK

COMERCIAL:

CONTRIBUYENTE: OTROS

AGENTE DE RETENCION: MONTALVO BUSTAMANTE JORGE ALFONSO AGUSTIN

ADJUDICADOR: ESPINOZA CEVALLOS MARTHA EULALIA

ACTIVIDADES: 20/04/2009 **FEC. CONSTITUCION:** 20/04/2009

INSCRIPCION: 20/11/2009 **FECHA DE ACTUALIZACION:**

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

ALQUILER, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES.

UBICACION PRINCIPAL:

MANABI: Canton: MANTA Parroquia: MANTA Barrio: MURCIELAGO Calle: M3 Numero: 574
Edificio: FORTALEZA Referencia ubicacion: ATRAS DE SUPERMAXI Telefono Trabajo: (0526)116211

DECLARACIONES TRIBUTARIAS:

DECLARACION DE COMPRAS Y RETENCIONES EN LA FUENTE POR OTROS CONCEPTOS

DECLARACION DE RELACION DEPENDENCIA

DECLARACION DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES

DECLARACION DE RETENCIONES EN LA FUENTE

DECLARACION MENSUAL DE IVA

Ab. Elsy Cadenas
Notaria Publica Primera Encargada
Manta - Ecuador

DOCUMENTOS REGISTRADOS:

REGIONAL MANABI MANABI

ABIERTOS:

CERRADOS:



FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Lugar de emision: MANTA/AVENIDA 5, ENTRE **Fecha y hora:** 20/11/2009

SRI.gov.ec

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES

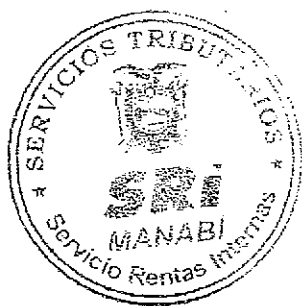
NUMERO RUC: 1391767413001
RAZON SOCIAL: PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIPARK

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

Nº. ESTABLECIMIENTO: 001 ESTADO ABIERTO MATRIZ
NOMBRE COMERCIAL:
ACTIVIDADES ECONÓMICAS:
COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES.

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Barrio: MURCIELAGO Calle: M3 Número: SN
24 Referencia: ATRAS DE SUPERMAXI Edificio: FORTALEZA Telefono Trabajo: 052616729



FIRMA DEL CONTRIBUYENTE
Firma: FRI 2180548
Lugar de emisión: MANTA AVENIDA 5. ENTRE
Fecha y hora: 20/11/2010
Página 2 de 2
SRI.gov.ec

Manta, 14 de ab

Señor
Jorge A. Mc
Ciudad.

De mis consi

Cumpla en ir
de Accionis
PACIPARK
GERENTE
contados des

Dentro de
ejercer en la
en caso de a
contemplada

PACIFIC P
Escritura Pú
Simón Zar
Registro Me

Augurándolo

Muy cordial

Ricardo Mo
PRESIDENTE

ACEPTO
mes de abri

Sr. Jorge
C.C. 17030
Domicilio:
Telf: 052-6

14 de abril del 2009

A. Montalvo Bustamante

mis consideraciones:

INICIO ACT.
CIERRE
REINICIO

Con el fin de informar a Usted que la Junta General Extraordinaria Universal de Accionista de la Compañía **PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIPARK**. Reunida el día de hoy, tuvo el acierto de nombrarlo como **GERENTE GENERAL** de la compañía para un periodo de cinco años contados desde la presente fecha.

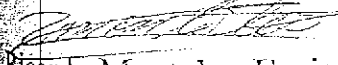
Número S/N

Dentro de las atribuciones y deberes de su cargo, le corresponderá ejercer en la representación legal, judicial, y extrajudicial de la sociedad en caso de ausencia de éste; y, en general, ejercer las demás atribuciones contempladas en el Estatuto Social de la compañía y la ley.

PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIPARK, se constituyo mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario Cuarto del Cantón Manta, Dr. Simón Zambrano Vines, el 18 de marzo del 2009, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Manta el 20 de abril del 2009.

Augurándole éxito en el desempeño de sus funciones

Muy cordialmente,

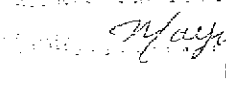

Ricardo Montalvo Espinosa
PRESIDENTE



ACEPTO EL CARGO DE GERENTE GENERAL, en Manta 14 del mes de abril del 2009.


RENTAS INTERIAS
Nº 20/11/7000
SRI.gov.ec

Jorge A. Montalvo Bustamante
C.C. 170307541-4
Domicilio: Calle 23 entre la M2 Y M3
Telf: 052-621-396

ACEPTO EN EL CARGO GERENTE
Nº 393
Nº 750
Mayo 4 del 2009

Ricardo Montalvo Espinosa
Presidente

REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
13/12/2009
0702889

REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
MONTALVO BUSTAMANTE JORGE ALFONSO AGUSTIN
PICHINCHA
QUITO
CANTON
ZONA
1703075414

REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
219-0058
NÚMERO
1703075414
CEDULA
MONTALVO BUSTAMANTE JORGE
ALFONSO AGUSTIN
PICHINCHA
QUITO
CANTON
ZONA
F) PRESIDENTE (E) DE LA JUNA

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CEDELA DE CIUDADANÍA

178529922-8

SEÑALADOS Y NOMBRES

BANDERAS KERISIT

CARLOS ALBERTO

INDICADO Y NOMBRES

PICHINCHA

QUITO

SANTA PRISCILA

FECHA DE EMISIÓN: 1970-06-28

NACIONALIDAD: ECUATORIANA

SEXO: M

ESTADO CIVIL: Casado

DIANA CARIDAD

GARCIA TERAN

INSTRUCCIÓN: BACHILLERATO
PROFESIÓN: EMPLEADO PRIVADO

V233314222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE

BANDERAS VELA DIEGO ENRIQUE

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE

KERISIT MARIE SIMONE

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN

QUITO

2010-04-15

FECHA DE EXPIRACIÓN

2020-04-15

[Firma]
DIRECTOR GENERAL

[Firma]
FIRMA DEL CEE

00070122

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN

209-0009
NÚMERO

1705299228
CEDULA

BANDERAS KERISIT CARLOS ALBERTO

PICHINCHA

QUITO

PROVINCIA

CANTÓN

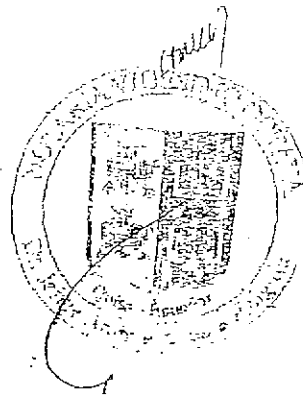
BENALCAZAR

ZONA

PARROQUIA

FIRMA DEL PRESIDENTE (S) DE LA JUNTA

[Firma]
Ab. Elsy Cadenas Meréndez
Notaria Pública Primera Encargada
Manta - Ecuador



LIBRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS DEL CONSULADO GENERAL
DEL ECUADOR EN PARÍS

NUMERO: XV

2009

GENERAL NÚMERO: 023/2009

PAGINA Nº 035

ciudad de París, capital de Francia, a los nueve días del mes de septiembre del año dos mil nueve, al Marfa Beatriz Tinajero A., Encargada de las Funciones Consulares del Ecuador en París, aparece la señora PASCALE BANDERAS KERISIT, ecuatoriana, de estado civil casada, portadora de cédula de ciudadanía N°170539840-0, domiciliada en la ciudad de Saint Gilles, Francia, para constar libre y voluntariamente cual en derecho se requiere que otorga Poder General a favor de su esposo el señor CARLOS ALBERTO BANDERAS KERISIT, titular de la cédula de ciudadanía N°17529922-8 de acuerdo a la minuta que me entregó y que textualmente dice:

SEÑORA ENCARGADA DE LAS FUNCIONES CONSULARES DEL ECUADOR EN PARIS.

En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar una minuta que contiene un Poder
sujeto a los siguientes términos:

PRIMERA.-COMPARECIENTE.- Comparece al otorgamiento del presente Poder General, la señora **ROSALBA BANDERAS KERISIT**, (casada pero con separación de bienes) por sus propios derechos, plenamente capaz para contratar y obligarse, a quien para efectos de este poder se le podrá denominar **señala Mandante o Poderdante.-**

FUNDAMENTO: PODER GENERAL. La señora PASCALLE BANDERAS KERISIT, por sus propios actos, libre y voluntariamente tiene a bien conferir Poder General, generalísimo, amplio y suficiente en su derecho se requiere a favor del señor: CARLOS ALBERTO BANDERAS KERISIT, para que en nombre de la Mandante, la represente y realice todo cuanto acto o contrato sea legal o no. Sin perjuicio de la naturaleza del presente poder, la Mandante confiere a favor del Mandatario, amplias facultades para lo siguiente: a) Para que administre los bienes propios de la Mandante que tenga actualmente o que llegare a poseer en lo posterior, en la forma que estime conveniente; b) Para que adquiera a cualquier título toda clase de bienes, sean éstos muebles o inmuebles, en cualquier lugar de la República, pactando libremente precio y forma de pago, dando o recibiendo los bienes materia de la adquisición, suscribiendo los respectivos contratos, hasta alcanzar su perfección e inscripción, para el caso de requerirse de esta solemnidad, pudiendo declarar en propiedad propia los bienes que adquiera y pueda firmar escrituras de propiedad horizontal, de partición y adjudicación; c) Para que venda y disponga libremente, dé en cualquier forma sea venta, donación, arrendamiento, a cualquier otra forma prevista en la Ley, de los bienes muebles, de los inmuebles, de los derechos, para lo cual podrá pactar precio, forma de pago, suscribir los respectivos contratos y inscribirlos en el Registro de la Propiedad; Ch) para que pueda realizar cualquier trámite referente a cuentas corrientes, depósitos, sean estas de ahorro, corrientes, depósitos a plazo; así como para realizar inversiones, retiros, depósitos, girar y cobrar cheques en las mencionadas cuentas, para depósitos nacionales y/o internacionales; d) Para que en el ejercicio de la administración, pueda celebrar contratos de arrendamiento, anticresis, pactando libremente cánones arrendaticios y monto de los mismos, y todas las condiciones y estipulaciones de los contratos, así como los dé por terminados; e) Para que en nombre de la Mandante adquiera créditos quirografarios, hipotecarios, prendarios o de la clase que fueren, a Bancos o Entidades del Sistema Financiero, o personas naturales o jurídicas, para que puedan realizar todos los trámites que se requieren y para que garantice en la forma que le parezca a las entidades de crédito, incluso la firma de escrituras y títulos.

f) Para que represente a la Mandante judicial y extrajudicialmente en diligencias previas o actuaciones judiciales en que sea parte, sean de la naturaleza que fueren como actor o demandado, y en la instancia.- Así el Mandatario podrá presentar demandas, contestar las que deduzcan en contra de la representada; para que interponga recursos, apelaciones, formule incidentes, desista de los mismos, para que se someta a la decisión de árbitros o a mediación; para que pueda transigir en la forma y modo que su juicio crea conveniente; para que conteste demandas, absuelva posiciones, dentro o fuera del juicio. Para que represente a la Poderdante ante autoridades administrativas, seccionales, municipales, policiales, comerciales o del sector público, presentando solicitudes, impugnaciones, acciones, resoluciones, o actuando en cualquier acto de tipo administrativo en que tenga interés la Mandante, especialmente para cualquier actuación, solicitud, reclamo o trámite que sea necesario realizar ante el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS y ante el Servicio de Rentas Internas SRI, sea reclamo, solicitud, actualización de RUC y cualquiera que necesite la Mandante; h) Para que asista a Juntas o audiencias de Conciliación en las causas en que fueren parte y en toda diligencia judicial; i) Para que constituya o forme sociedades de cualquier naturaleza, se presente a las Juntas de Constitución, suscriba las escrituras, suscriba y pague aportaciones para las mismas, bien sea dinero, especies, inmuebles, etcétera, estipulando la forma de pagarse; asista con plenos poderes a las Juntas de Accionistas o Socios y de Directorio de Compañías de las cuales sea o llegue a ser socio o tenga intereses la Mandante, para lo cual este poder servirá de documento suficiente que legalice las actuaciones; j) Para que actúe a nombre de la Mandante en todo género de trámites con los Municipios del País; k) Para que realice todo cuanto fuere necesario para el cabal y debido cumplimiento de este presente mandato; l) Se faculta al mandatario para que de creerlo conveniente, delegue el presente poder total o parcialmente inclusive para otorgar procuración judicial a favor de uno de los señores Abogados de la República.- Se inviste al mandatario de las más amplias facultades consignadas a los Procuradores y aún de las especiales determinadas en el artículo cuarenta y siguientes del Código de Procedimiento Civil para que no sea la falta o insuficiencia de Poder lo que, obste el fiel cumplimiento de este mandato». Hasta aquí la minuta.

Para el otorgamiento de este PODER GENERAL se cumplieron todos los requisitos y formalidades legales y leído que fue por mí íntegramente a la otorgante, se ratificó en su contenido y aprobándolo en todas sus partes, firmó al pie conmigo, de todo lo cual doy Fe.

Dado y sellado en París, el 9 de septiembre de 2009.

LA ENCARGADA DE LAS FUNCIONES
CONSULARES:

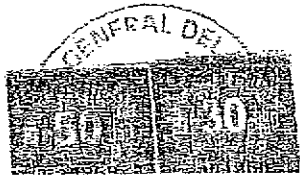
Maria Beatriz Tinajero A.
María Beatriz Tinajero A.

LA PODERDANTE:

Pascale Banderas Kerisit
Pascale Banderas Kerisit
CCN° 170539840-0

ARANCEL CONSULAR II-6-1
DERECHOS CONSULARES: US\$ 80,00

CERTIFICO : Que la presente es primera y fiel copia de su original que se encuentra inscrito en la página N° 035 del Tomo XV del Libro de Escrituras Públicas del Consulado General del Ecuador en París, Francia, correspondiente al año 2009.



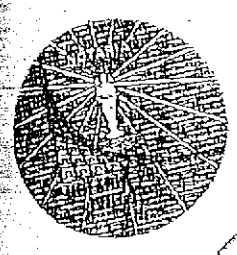
Maria Beatriz Tinajero A.
María Beatriz Tinajero A.
Encargada de las Funciones Consulares

previas o
mandado
zan en co
a de los m
a forma y
o u fuera de
ionales, m
gnaciones,
interés la M
esario realiza
rnas SRL, se
que asista a
a judicial: 1) P
Constitución, e
ro, especia
deres a las Ju
ne a ser socio
iente que legal
ites con los M
bido cumplime
elegue el presen
e los señores A
adas a los Pro
ódigo de Proce
l cumplimiento
quisitos y form
tenido y aprob

DOCTOR JAIME ANDRES ACOSTA HOLGUIN
NOTARIO VIGESIMO OCTAVO DEL CANTON
QUITO-ECUADOR

A.T.

TOCOLIZO ANTE MI Y EN FE DE ELLO, CONFIERO ESTA SEGUNDA COPIA
CERTIFICADA DE LA PROTOCOLIZACION DE PODER GENERAL OTORGADO
POR: PASCAL BANDERAS KERISIT. A FAVOR DE: CARLOS ALBERTO
BANDERAS KERISIT, FIRMÁNDOLA Y SELLÁNDOLA EN QUITO, A VEINTIUNO
DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL NUEVE.



DOCTOR JAIME ANDRES ACOSTA HOLGUIN
NOTARIO VIGESIMO OCTAVO DEL CANTON

ANTE:

ras Kerisit
840-0

se encuentra inscrito en el
lo General del Estado

Ab. Eloy Cárdeno Menéndez
Notaría Pública Primera Encargada
Manta - Ecuador

P.

7 DE PROTOCOLIZACION: A PETICIÓN DE PARTE INTERESADA,
PROCURADO POR EL DOCTOR PABLO VELA VALLEJO, CON MATRICULA
PROFESIONAL NUMERO CINCO MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE, DEL
COLEGIO DE ABOGADOS DE PICHINCHA, SE PROTOCOLIZO EN EL
REGISTRO DE ESCRITURAS PUBLICAS DEL PRESENTE AÑO EN LA CIUDAD DE
QUITO, ACTUALMENTE EN LA PARROQUIA DE SAN JUAN DE LOS RIOS,
PROVINCIA DE QUITO, EL DOCUMENTO QUE ANTECEDE EN DOS FOJAS UTILES. QUE
FECHA DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL NUEVE.

DOCTOR JAIME ANDRES ACOSTA HOLGUIN
NOTARIO VIGESIMO OCTAVO DEL CANTON

RP
AD - MA

PRO DE LA PROPI
Autónomo D
Del Cantón N

Forme a la solici

Fecha de Apertura
Parroquia:

Tipo de Predio:
Catastral/Rol

ORDENOS REGIS

DEPARTAME

MARINO, ubi

de la parroqui

Comedor; Coc

siguientes med

abajo: lindera c

Departamento

1,50m., desde

3,925m., desde

3,40m. Por el n

oeste hacia el e

gira hacia el oc

gira hacia el es

gira hacia el es

partiendo desde

desde este punt

desde este punt

Departamento F

el este en 1,50

departamento 8

m2. Area comu

HECHA EN L

DESCRIT

RESUMEN DE MOVIMI

Libro

Compra Ven

Compra Ven

Compra Ven

Propiedades

Planos

MOVIMIENTOS REGIS

REGISTRO D

PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO SAN MARINO

Manta, 26 de Julio del 2013

CERTIFICACIÓN

La Administración del Edificio San Marino, ubicada en la Calle M-1 del Barrio Murciélagos de esta ciudad, Certifica que Revisados los respectivos registros, se desprende que el propietario del Departamento 8-A, Parqueadero N° G-37 y G-38 y Bodega N° B-18 del Edificio antes mencionado no mantiene ninguna obligación pendiente y se encuentra al día en el pago de las alícuotas.

PROPIEDAD HORIZONTAL
DEL
EDIFICIO "SAN MARINO"

Sra. José Luis Mendoza
ADMINISTRADOR

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO SAN MARINO

91
Ab. Ellye Cedeno Menéndez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta - Ecuador

Manta, 02 de Julio del 2013

Señor

JOSÉ LUIS MENDOZA QUIROZ

Presente.-

De mi consideración:

Pongo en su conocimiento que en sesión celebrada el 30 de Junio del 2013, se decidió por unanimidad nombrarlo a usted como Administrador del Edificio San Marino de Manta, por el periodo estatutario de UN AÑO.

Por lo antes expuesto le corresponde a usted ser el Representante Legal ante el Servicio de Rentas Internas, Instituto de Seguridad Social y demás entes reguladores y de control, así como la representación judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio San Marino de Manta, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la Ley y reglamentos.

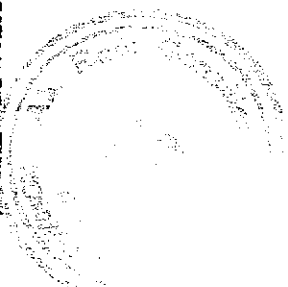
Atentamente,

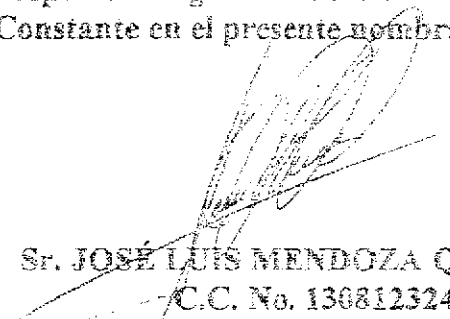

Sr. JORGE MONTALVO

C.C. No. 17-0307041-4

Acepto la designación de Administrador
Constante en el presente nombramiento.


Ab. Elsy Ceueno Menéndez
Notaría Pública Cuarta Encargada
Manta - Ecuador




Sr. JOSÉ LUIS MENDOZA QUIROZ
C.C. No. 136812324-7

Que las firmas y rúbricas que constan en el anverso del presente documento son auténticas y pertenecen a los señores: JORGE ALFONSO AGUSTIN MONTALVO BUSTAMANTE con C.C.No.170307541-4, casado y JOSE LUIS MENBOZA QUIROZ con C.C.No.130812324-7, casado; firmas y rúbricas que son las suyas propias, legítimas y las mismas que usan en todos sus actos públicos y privados. Manta, Julio 13 del 2013.- EL NOTARIO.-

Abg. Raúl González Mota
NOTARIO PÚBICO MANTA



REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO SAN MARINO INCORPORADO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Considerando:

Que el Edificio denominado "SAN MARINO", está compuesto de solar y una edificación tipo edificio, que se levanta sobre el solar sin número del Barrio El Murciélago, Cantón Manta, Provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio, entre las que se destacan dos subterráneos para parqueos, la planta baja y 11 pisos altos con sus respectivos departamentos. Edificio, cuyo fin es el de Residencia permanente o vacacional.

Que es necesario expedir el Reglamento Interno de Copropietarios del "Edificio SAN MARINO", con el fin de que contenga las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes y al mantenimiento y conservación del edificio.

Que la Asamblea de Copropietarios del "Edificio SAN MARINO", celebrada el día 10 de Febrero del 2012, de conformidad con lo establecido en el artículo once de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo treinta y dos del Reglamento de la antedicha Ley, resuelve:

Expedir el siguiente:

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL "EDIFICIO SAN MARINO"

CAPITULO I.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

Art. 1.- ÁMBITO DEL REGLAMENTO.- El Reglamento Interno de Copropiedad del "Edificio SAN MARINO", se rige por lo determinado en la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal, su respectivo Reglamento, y la Ordenanza Municipal del cantón Manta sobre Propiedad Horizontal, y el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

Art. 2.- OBJETO.- El presente Reglamento Interno tiene por objeto establecer los principios y normas sobre administración, conservación, uso de los bienes comunes del Edificio, las funciones que corresponden a la Asamblea de Copropietarios, facultades y forma de elección del Administrador, distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios y todo lo atinente a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del edificio.

Art. 3.- OBLIGATORIEDAD - Las disposiciones del presente Reglamento Interno, tienen el carácter de obligaciones, y deberán ser acatadas por todos los copropietarios, arrendadores, ocupantes, tenedores de cualquier título, sean estas personas naturales o jurídicas, incluyendo los ocupantes ocasionales temporales del Edificio, a los trabajadores, dependientes, funcionarios o colaboradores, guardias, visitantes, y vinculados de las personas naturales o jurídicas que ocupen por cualquier causa legal el Edificio.

Art. 4.- VIGENCIA.- El Reglamento Interno de Copropietarios del "Edificio SAN MARINO", entrará en vigencia desde su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, y se mantendrá vigente mientras subsista el actual Régimen de Propiedad Horizontal del "Edificio SAN MARINO".

Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO SAN MARINO.- El Edificio está compuesto por un cuerpo principal de once pisos de alto, una planta baja y dos plantas de subsuelos para aparcamiento.



Notario Público
Ab. G. G. G.
Notario
Manta

de vehículos y área común de piscina y equipos. La estructura del edificio es de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre plintos de hormigón a la profundidad recomendada por el estudio de suelos. Las paredes son de bloque alivianado de cemento. Los pisos están nivelados y revestidos de porcelanato importado. Tiene dos ascensores marca Mitsubishi con capacidad para ocho personas cada uno. Las instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y fuerza de 110V, cableado para teléfono y TV. Cuenta con una planta de emergencia. Tiene un sistema hidroneumático importado. El edificio cuenta con un sistema de seguridad y combate contra incendios que incluye una red de agua a presión, cajetines con mangueras y extintores por piso, sprinklers en los sótanos, lámparas de emergencia y detectores de humo en los corredores. Además tiene una infraestructura de alarmas contra incendio. La fachada es de Mampostería de ladrillo visto y ventanas de aluminio y vidrio. La cubierta es de hormigón armado.

CAPÍTULO II.- DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

Art. 6.- BIENES EXCLUSIVOS.- Son bienes de dominio exclusivo: Los departamentos, terrazas, bodegas y los parqueos pertenecientes a los copropietarios, los mismos que se encuentran linderados en este reglamento.

Art. 7.- DESTINO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- El propietario de un departamento, terraza, bodega o estacionamiento, o la persona a quien el propietario lo cedere a título de dueño, arrendatario, concesionario, comodatario, usuario, etc. no podrá destinarlo para un objeto ilícito, o que afecte a las buenas costumbres, o a la tranquilidad o seguridad de sus vecinos, o a la seguridad y buena conservación del edificio y sus partes, o a un objeto distinto al que se indica en este Reglamento.

Los departamentos no podrán destinarse para discotecas, venta de discos, unidades de producción industrial, ni artesanal, restaurantes, cafeterías, abacerías, licorerías, salas de juego, u otro uso o destinación que no sea la de vivienda sea esta vacacional o permanente.

En las bodegas no podrán almacenarse alimentos perecibles, combustibles, productos combustibles o malolientes, o materiales con un riesgo implícito de siniestro por fuego o acción química.

Art. 8.- DERECHOS Y FACULTADES SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos del "Edificio SAN MARINO", podrán usar su departamento, terraza, bodega o estacionamiento de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, y de este reglamento interno. Cualquiera que sea el acto jurídico que se realice en un bien exclusivo, comprenderá los derechos sobre los bienes de propiedad común que corresponda al titular del dominio del departamento, terraza, bodega o estacionamiento.

Art. 9.- TRIBUTOS SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Los impuestos, tasas, contribuciones y demás tributos que afecten a los bienes exclusivos serán de cuenta y cargo de cada uno de sus propietarios.

Art. 10.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario:

- a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la solidez o salubridad del "Edificio SAN MARINO", y que dichas modificaciones cuenten con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, así como también que se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno; y,

Notaria Pública
Marianela - Ecuador
M. E. S. y C.
Marianela - Ecuador



- Art. 11.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Son obligaciones de los propietarios o usuarios respecto de los bienes exclusivos las siguientes:

- Realizar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de los departamentos, bodegas o parqueos, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a un bien exclusivo;
- Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de la inspección o realizar trabajos de interés común que afecten a los bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;
- Mantener el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad.



Art. 12.- PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS A CUALQUIER TITULO, RESPECTO DE SUS BIENES EXCLUSIVOS.- Está prohibido a los propietarios y usuarios de bienes exclusivos:

- a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno;
 - b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno. Las obras permitidas requerirán de la autorización de la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en el artículo ocho del presente reglamento interno;
 - c) Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para el cual fue construido, es decir, la vivienda, así como también les está prohibido usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la Ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o cuando afecten el uso o la salubridad del Edificio;
 - d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
 - e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
 - f) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y al presente reglamento interno.
- g) No podrán mantener ningún tipo de mascotas en los departamentos.
- h) Los niveles de música no podrán exceder de los niveles normales y causar molestia a los vecinos.

CAPÍTULO II. - DE LOS BIENES COMUNES

Bienes comunes. - Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del "Edificio SAN MARINO", las áreas de circulación exterior, oficina del administrador, pasadizos, escaleras, ascensores, cuartos de equipos, cuartos técnicos, lobbys, cuartos de equipos de ascensores, cuartos de bombas, terrazas de aire acondicionado, circulación de subsuelos, y áreas verdes.

Wm. H. Wood

Art. 14.- DERECHOS INSEPARABLES.- La copropiedad, uso y goce sobre los bienes comunes son proporcionales e inseparables de la propiedad, uso y goce de los bienes exclusivos. En la enajenación, gravamen o limitación de dominio de éstos, estará incluida la respectiva cuota sobre aquéllos.

Art. 15.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticipo, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del "Edificio SAN MARINO", y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

Los bienes comunes del "Edificio SAN MARINO", no podrán ser apropiados ni individual, exclusivamente, y sobre ellos, cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario, y dependiente, cuya cuota de participación está establecida en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Art. 16.- REPARACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios aprobará la reparación de los bienes comunes, de acuerdo con la propuesta presentada por el Administrador. Si se trata de reparaciones necesarias y urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen el derecho de dominio, el Administrador podrá proceder a su inmediata realización sin esperar la autorización de la Asamblea de Copropietarios.

Art. 17.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el Directorio General y/o el Administrador y/o el Presidente, siempre y cuando, no contravenga la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, el presente reglamento interno, la Ordenanza Municipal del cantón Manta sobre Propiedad Horizontal, el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

Art. 18.- PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS Y USUARIOS.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, y, en general, a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del "Edificio SAN MARINO", respecto de los bienes comunes lo siguiente:

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes;
- b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
- c) Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
- d) Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en la fachada del Edificio;
- e) Obstruir las áreas comunes que sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del inmueble, quedando facultado el Presidente y/o el Administrador para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones se la realizará de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno;
- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- h) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada del Edificio, en las paredes o cualquiera de las áreas comunes;
- i) Oponerse a la entrada de sus bienes exclusivos, del Presidente, del Administrador, obreros o técnicos designados por ellos para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes;



Ab. Eliza
Mantana Publica

- m) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados;
- n) Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador del Edificio, en la que se certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el Edificio;
- o) El Administrador por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
- p) Utilizar los bienes comunes del Edificio como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.
- q) Lavar los vehículos en los subsuelos del Edificio.



CAPÍTULO IV.- DE LAS SANCIONES

Art. 19.- SANCIONES.- La realización de uno o más actos prohibidos, será sancionado de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interior, sin perjuicio del pago de las reparaciones e indemnizaciones a que hubiere lugar.

Art. 20.- DE LA VESTIMENTA.- Toda persona que ingrese al Edificio, sea de forma esporádica o habitual, deberá presentar la vestimenta adecuada, esto es, que no se permitirá el ingreso de personas semidesnudas o que de alguna manera atenten contra el pudor de los demás copropietarios.

Art. 21.- DE LOS PARQUEOS Y ÁREAS DE INGRESO.- Los copropietarios solamente podrán estacionarse en los sitios asignados, es decir, los parqueos ubicados en los subsuelos del Edificio. Queda prohibido a los chóferes, guardaespaldas, empleados domésticos o cualquier otro trabajador el uso de Lobby, pasillos interiores, y áreas comunes del inmueble. Los servicios de limpieza, mantenimiento, y pintura de los subsuelos de parqueos, será ordenado por el Administrador. Es prohibido hacer uso del pito, o alarmas en los parqueos.

El incumplimiento de cualquiera de estas disposiciones, será sancionado con una multa de valor fijado por la Administración del Edificio.

ART. 22.- DEL RUIDO.- Está prohibido hacer ruido que altere la tranquilidad de los copropietarios. Quienes infrinjan esta disposición, serán sancionados con una multa de valor a ser fijado por el Administrador del edificio.

Art. 23.- DE LAS MASCOTAS.- Queda terminantemente prohibido la admisión de mascotas o animales domésticos. Su incumplimiento dará lugar a la denuncia a las Autoridades de Sanidad, sin perjuicio de la respectiva multa fijada por la Administración del Edificio.

Art. 24.- MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS.- En caso de mora en el pago de expensas ordinarias o extraordinarias, el Administrador cobrará los respectivos intereses de mora, calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes, sin cancelación, a más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial, en su caso.

Ab. Eloy C. Méndez
Notario Público
Quito, Ecuador

Si un copropietario o usuario no pagare las expensas establecidas, pasados los treinta días de acordadas, el Administrador podrá iniciar las acciones legales para su cobro de conformidad con la legislación vigente.

Los copropietarios, en razón del derecho de uso del departamento, bodega o parqueo otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios, emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las obligaciones por parte de éstos, asumirán dicho incumplimiento y, deberán además de solicitar el establecimiento de sanciones antes detalladas, dar por terminado el contrato de arrendamiento o comodato y proceder a la recuperación del departamento de vivienda en forma inmediata, observando el procedimiento convenido en el contrato o cualquier otro previsto en la Ley.

Art. 25.- OTRAS SANCIONES.- La Asamblea de Copropietarios estará facultada a imponer sanciones de acuerdo a la gravedad del incumplimiento del presente reglamento interno, y de las disposiciones que regulan la propiedad horizontal.

CAPITULO V.- DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Art. 26.- DERECHOS Y OBLIGACIONES.- Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Edificio, y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos del Edificio y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y este Reglamento Interno;
- c) Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión a través del voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y del reglamento interno le asignan como miembro de ese órgano colegiado;
- d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal, acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador;
- e) Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;
- f) Permitir a la persona que ejerza la administración del Edificio, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
- g) Notificar al Administrador del Edificio, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, quedará encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia;
- h) Introducir cláusula especial, en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al presente reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por el Directorio General. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican anteriormente al Administrador del Edificio, previa a la celebración de los mismos. El Administrador no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanados del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Órganos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;



Notaría
Ab. Elyce
Mora

PROPIEDAD HORIZONTAL

- Art. 27.- DERECHO DE USO DE SERVICIOS COMUNALES.- Para que los copropietarios o usuarios tengan derecho a recibir y usar los servicios comunes, deberán estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que fije la Asamblea de Copropietarios.

Art. 29.- REPRESENTACION.- Cuando un bien exclusivo pertenezca a dos o más personas, estas deberán nombrar un mandatario en forma legal para que los represente en todo lo relacionado con la propiedad y su administración.

Complementarios, en los asistentes a la

Art. 31.- DE LA ADMINISTRACION DE LOS BIENES COMUNES.- La Administración de los bienes comunes estará a cargo del Administrador del Edificio.

Es obligación de todos los copropietarios del Edificio, contribuir al pago de gastos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes, proporcionalmente a la alícuota que cada uno de ellos paga sobre los bienes comunes según el presupuesto aprobado.

Cada copropietario es responsable de los aportes a los que se refiere el inciso anterior desde cuando adquiere el dominio de un bien exclusivo. Ningún copropietario estará exento de esta obligación, aun

[illegible]

cuando haya cedido sus derechos, renunciado a ellos o abandonado su propiedad, mientras sea el titular de dominio. Quienes en su nombre sean tenedores, usuarios o usufructuarios serán solidariamente responsables por dichos conceptos, que se deben pagar los primeros cinco días del mes.

Art. 33.- DEFICIT PRESUPUESTARIO.- Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea de Copropietarios, resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y mejora de los bienes comunes, se convocará a una Asamblea Extraordinaria en la que se acordarán los ajustes requeridos y se fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.

Art. 34.- EXPENSAS EXTRAORDINARIAS.- Gastos extraordinarios son las que fije la Asamblea de Copropietarios para obras ocasionales emergentes o inversiones en el Edificio, y no se destinan para cubrir expensas ordinarias.

Art. 35.- REPOSICION EN LOS BIENES COMUNES POR DAÑOS.- Los gastos de reparación o reposición que se originen en actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, serán de cuenta exclusiva del copropietario y usuario responsable en forma solidaria.

Art. 36.- DEL FONDO COMUN DE RESERVA.- Se establece la obligación de crear un Fondo Común de Reserva para reparaciones de los bienes de dominio común, para gastos comunes urgentes o imprevistos por fuerza mayor como accidentes y terremotos y para gastos programados que deban realizarse a futuro de acuerdo a la vida útil de materiales y elementos, como la pintura o recubrimiento exterior del inmueble y reparaciones de cubiertas y techos. Este fondo se formará con un porcentaje de recargo no menor al cinco por ciento (5%) sobre los gastos comunes, y se incrementará con el producto de multas, intereses y aportes voluntarios.

CAPITULO VII.- GOBIERNO, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL DEL EDIFICIO

Art. 37.- ORGANOS ADMINISTRATIVOS.- La administración y control del Edificio estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador.

Art. 38.- DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios, reunidos con el quórum y las demás condiciones exigidas por la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y el presente reglamento interno.

Art. 39.- DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al bien exclusivo, según sea el caso, siempre y cuando estén al día en sus pagos.

Art. 40.- DIRECCION DE LA ASAMBLEA.- La Asamblea estará presidida por un Presidente designado por la Asamblea General. Actuará como Secretario de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda, el Administrador en caso de falta de éste, se nombrará un Secretario ad hoc. El Presidente será elegido por la Asamblea para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. En caso de ausencia temporal del Presidente podrá presidir la Asamblea otro copropietario designado para el efecto. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de copropietario del Edificio.

Art. 41.- SESIONES.- La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán una vez por año calendario, y dentro de los tres primeros meses



de cada año. Las sesiones extraordinarias se realizarán cuando fueran convocadas, para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

Art. 42.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el Presidente o el Administrador, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 30% del total de votos del Edificio.

En caso que el Presidente o el Administrador, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 50% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

La convocatoria se efectuará mediante documento escrito, con ocho días hábiles por lo menos de anticipación a la fecha de reunión, en la que constarán, el lugar, la fecha, la hora y los asuntos a tratarse en la sesión.

En el caso que no hubiera quorum en la hora señalada en la primera convocatoria, ésta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de sesenta minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios presentes.

No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

Art. 43.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La Asamblea Universal podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se trata de una Asamblea Universal.

Art. 44.- QUORUM.- El quórum para las reuniones de la Asamblea General, en primera convocatoria, estará integrado por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho a voto, que represente más del 50% de las alicuotas de propiedad del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal. En segunda convocatoria, el quórum quedará establecido con el número de copropietarios con derecho a voto, que se encuentren presentes.

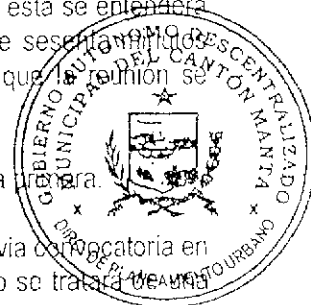
A efectos de reformar el reglamento interno o adoptar uno nuevo, deberá estar presente el 50% de copropietarios con derecho a voto.

El Secretario de dicha Asamblea General llevará un registro con la firma o representación de cada asistente a la misma.

Para ejercer el derecho de voto en la Asamblea, cada copropietario deberá encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás obligaciones establecidas, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración. Cada copropietario tendrá votos en proporción a sus respectivas alicuotas.

REPRESENTACION.- Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí o por representante. La representación se otorgará por medio de una carta cursada al Presidente o Administrador, la misma que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

Ab. M. L. Ab. Eliseo Cordero Mendieta
Notaria Pública Cuarta Encargada
Montañas, Maná, Ecuador



Art. 46.- DERECHO DE ASISTENCIA.- Es el copropietario quien tiene derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo lo previsto en el artículo anterior de este Reglamento Interno.

Art. 47.- VOTACION.- Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los votos presentes en la Asamblea.

Art. 48.- APROBACION DE ACTAS.- Las actas de la Asamblea serán aprobadas en la misma sesión; llevarán las firmas autógrafas del Presidente y del Secretario. El Administrador llevará bajo su responsabilidad, el Libro de Actas en originales.

Art. 49.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones de la Asamblea son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre los bienes del inmueble constituido en condominio o de propiedad horizontal.

Art. 50.- DEBERES Y ATRIBUCIONES.- Son deberes y atribuciones de la Asamblea General:

- a) Elegir y remover de su cargo al Administrador y al Presidente de la Asamblea de Copropietarios; este último a su vez será el Presidente del Directorio General;
- b) Elegir y remover de sus cargos, a los tres miembros que conforman el Directorio General;
- c) Examinar y resolver sobre informes, cuentas, balances y presupuestos que le presentaren el Directorio General, el Presidente y/o el Administrador;
- d) Señalar de acuerdo con este Reglamento, las cuotas de contribución de cada copropietario para las expensas ordinarias y extraordinarias de los bienes comunes generales e individuales y, seguros obligatorios;
- e) Revocar o reformar las decisiones del Directorio General, del Presidente y/o del Administrador, que sean contrarias a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento, y a este reglamento interno;
- f) Expedir o reformar y protocolizar el reglamento interno del inmueble, e interpretarlo con fuerza obligatoria;
- g) Ordenar, cuando lo estime necesario o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración;
- h) Exigir al Administrador, cuando lo creyera conveniente, una garantía para que responda por el fiel y correcto desempeño de su cargo, determinando la forma en que ha de rendirse esa garantía y el monto de la misma;
- i) Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del Edificio;
- j) Autorizar al Presidente o al Administrador, la contratación del seguro obligatorio que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General;
- k) Resolver cualquier asunto inherente a la administración del Edificio; y aquéllos que le planteen: el Presidente, el Administrador, o los copropietarios.

Art. 51.- DEL DIRECTORIO GENERAL.- El Directorio General, estará integrado por tres copropietarios del Edificio, elegidos por la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y en su Reglamento General.

Los miembros del Directorio durarán un año en el ejercicio de su cargo y podrán ser reelegidos indefinidamente.



Notaria
Mariano

PROCESO DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Art. 52.- DIRECCION Y SECRETARIA.- El Directorio General estará presidido por su Presidente, elegido por la Asamblea, y a falta temporal de éste por otro de sus miembros elegido para dicho efecto. Si la ausencia es definitiva, la Asamblea de Copropietarios designará su reemplazo. Actuará como Secretario del Directorio General, el Secretario de la Asamblea de Copropietarios, quien tiene solamente voz y no voto.

Art. 53.- RENUNCIA.- El Directorio General deberá aceptar las renunciaciones y conceder las licencias solicitadas por sus miembros, siempre y cuando no afecten a su funcionamiento. Las resoluciones deberán constar en el acta de la respectiva reunión. A falta de resolución favorable, el miembro respectivo deberá continuar en sus funciones hasta tanto sea reemplazado.

Art. 54.- CONVOCATORIA Y SESIONES.- El Directorio General se convocará y tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las reuniones ordinarias se las realizarán durante los tres primeros meses de cada año, y las extraordinarias, durante los nueve últimos meses del año.

Art. 55.- REUNIONES UNIVERSALES.- El Directorio General podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento o lugar, siempre que concurren todos sus miembros principales, en cuyo caso se tratará de una reunión universal.

Art. 56.- QUORUM.- El quórum para las reuniones del Directorio General estará integrado por la concurrencia de un número de miembros que representen más de la mitad. Si no hubiere tal quórum se hará una segunda convocatoria, la que podrá iniciarse una vez que hayan transcurrido al menos sesenta minutos desde la hora en que fue convocada la primera reunión, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de miembros que asistan.

Art. 57.- REPRESENTACION.- A las reuniones del Directorio General asistirán su Presidente, sus miembros y el Secretario del mismo. De ser el caso, el Directorio General podrá invitar a una o varias personas para tratar específicamente el asunto inherente y puntualizado en la convocatoria. El Directorio podrá solicitar la presencia en sus sesiones de Asesores Especializados o Profesionales que, asistirán con voz pero sin voto. En ningún otro caso se permitirá la participación de persona alguna, inclusive tratándose de copropietarios del edificio.

Art. 58.- VOTACION Y DECISIONES.- Cada miembro del Directorio General tiene derecho a un voto. Las decisiones del Directorio General se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los concurrentes a la sesión. En caso de empate en la votación, el Presidente del Directorio General la dirimirá.

Art. 59.- APROBACION DE ACTAS.- Las actas del Directorio General deberán ser aprobadas en la misma reunión; llevarán las firmas autógrafas del Presidente, del Directorio General y del Secretario, quien da fe de lo resuelto. El Secretario llevará bajo su responsabilidad, un Libro de reuniones de las Actas originales.

Art. 60.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones que adopte el Directorio General son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que tengan derechos de uso sobre bienes exclusivos y/o comunes del Edificio.

Art. 61.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL DIRECTORIO GENERAL.- Son deberes y atribuciones del Directorio General:

Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presentare la Administración;



Ab. Eloy Cordero Menéndez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta
Ecuador

Ab. Eloy Cordero Menéndez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta
Ecuador

- b) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la proforma del presupuesto anual de gastos del edificio; la que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán;
- c) Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del Edificio;
- d) Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes del inmueble declarado en propiedad horizontal;
- e) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General, el proyecto de Reglamento Interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- f) Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración del Edificio;
- g) Autorizar por escrito al Administrador, para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes, y señalar sus respectivas remuneraciones; y,
- h) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del Edificio, y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.

Adicionalmente, podrá ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

Art. 62.- DEL PRESIDENTE.- El Presidente de la Asamblea General de Copropietarios, que además será el Presidente del Directorio General, según corresponda, será elegido por la Asamblea General para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de Copropietario.

Art. 63.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL PRESIDENTE.- Son atribuciones y deberes del Presidente:

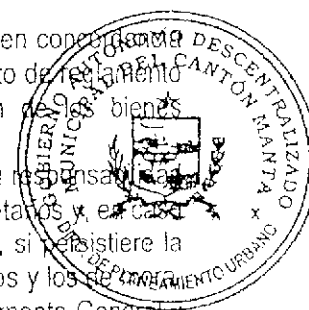
- a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda;
- b) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea del caso, dirimir la votación ejerciendo el mismo;
- c) En caso de falta o impedimento temporal del Administrador, designará provisionalmente su reemplazo o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo más conveniente;
- d) Previa autorización de la Asamblea General, contratará una póliza de seguro contra incendio y daños a los ascensores, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y, cuidar de sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes, los contratará a favor de los copropietarios; y,
- e) Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquellas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

Art. 64.- DEL ADMINISTRADOR.- La persona que ejerza la administración del Edificio, será elegida por la Asamblea de Copropietarios, para el período de un año, pudiendo ser reelegida indefinidamente. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario del inmueble. Si la persona que ejerza la administración faltare temporalmente, se delegará a otro copropietario esas funciones y, si la falta fuese definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.



Art. 65.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR.- Son atribuciones y deberes de la persona que ejerza la Administración:

- a) Administrar los bienes comunes del Edificio, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
- b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del Edificio y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
- c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal, y de su Reglamento General, el proyecto de reglamento interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- e) Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este reglamento interno;
- f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Edificio; y, la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos del Edificio; cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos.
- h) Solicitar que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
- i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas;
- j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del Edificio; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que serán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos celebrados;
- k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias



Ab. Elvira Cárdenas Menéndez
Notaria Pública
Cuenta Pública
Cuenta Pública

PROPIEDAD HORIZONTAL - CANTÓN NANTA

podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;

- m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
- o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;
- p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el inmueble;
- q) La correspondencia de la administración del Edificio, será firmada por el Presidente y/o por el Administrador;
- r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y el reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del inmueble;
- s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- t) Previa autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el inmueble;
- u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual del Edificio;
- v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del Edificio;
- w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y el presente reglamento interno, así como las resoluciones de los Órganos de Administración del Edificio.



Art. 66.- REPRESENTACION LEGAL.- La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio SAN MARINO, la ejerce individualmente, el Presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

CAPÍTULO VIII.- DE LA SEGURIDAD

Art. 67.- SISTEMA DE SEGURIDAD.- El costo del sistema de seguridad que se contrate en el Edificio, serán asumidos a prorrata de cada alícuota de propiedad por cada departamento y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

CAPÍTULO IX.- SOLUCION DE CONFLICTOS

Notaría Pública
Manta

Art. 68.- Cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del Edificio, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante la Asamblea de Copropietarios.

Así mismo, los copropietarios podrán convenir, previo acuerdo por escrito, que las diferencias que surjan entre ellos, en relación con los derechos de utilización y goce sobre las propiedades exclusivas o sobre los bienes comunes del inmueble declarado en propiedad horizontal, serán sometidos a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación, publicada en el Registro Oficial No. 145 del 4 de septiembre de 1997, salvo disposición legal en contrario.

RAZÓN: El presente reglamento, fue aprobado por la Asamblea de Copropietarios del Edificio SAN MARINO, celebrada el 10 de febrero del 2012.

Manta, marzo 28 de 2012



Arq. Carlos Banderas

RESPONSABLE TECNICO

Notaria
Ab. Elsyre Cordero Menéndez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta - Ecuador

PRIMERA: Se declara que el presente reglamento es válido y legal.

En fecho

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CÉDULA

CÉDULA DE CIUDADANÍA

No. 170669282-7

APellidos y Nombres: ANDRADE DAVILA GUSTAVO ROBERTO

Lugar de Nacimiento: QUITO

Fecha de Nacimiento: 1961-01-13

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: M

Estado Civil: Casado

AIDA ANGELICA HERRERA MIRANDA

INSTRUCCIÓN: SUPERIOR

PROFESIÓN: ING. AGRONOMO

APellidos y Nombres del Padre: ANDRADE SUAREZ VICTOR HUGO

APellidos y Nombres de la Madre: DAVILA GROSS DIGNA ELDA EVA

Lugar y Fecha de Expedición: QUITO 2010-08-27

Fecha de Expiración: 2020-08-27

V4343V2222

0008747

Roberto Andrade

TRAMA DEL CEDULADO

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

008

008 - 0025 1706692827

NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA

ANDRADE DAVILA GUSTAVO ROBERTO

MANABI PROVINCIA MANTA CANTÓN

CIRCUNSCRIPCIÓN 2 MANTA

PARROQUIA MANTA - PE ZONA

(1) PRESIDENTE DE LA JUNTA

9

1.5 de Cedero Mendez

Provincia Primera Encargada

Manta - Ecuador



No. 589-SM-SMC
Manta, abril 23 de 2012

Señores

Jorge Montalvo Bustamante

Pascale Banderas Kerisit

Representantes legales de la Compañía Pacific Park Cia. Ltda.,

Ciudad

Atención: Arq. Jorge Montalvo - Apoderado

De mi consideración:

Para los fines consiguientes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 013-ALC-M-JEB, de fecha 18 de abril de 2012, emitida por el Ing. Jaime Estrada Bonilla, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, mediante la cual incorpora la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "SAN MARINO", de propiedad de la Compañía PACIFIC PARK CÍA. LTDA., en conjunto con la Sra. Pascale Banderas Kerisit, ubicado en la punta denominada Murciélagos del barrio Córdova de la parroquia y cantón Manta, clave catastral No. 1130302000.

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,

Soraya Mera Cedeño

SECRETARIA MUNICIPAL

Gabriela
Trámite No. 2377

9/
Ab. Vasye Cedeño Mera
Notaría Pública Cuarta Encargada
Manta - Ecuador

Dirección: Calle 9 y Av. 1

**ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL DE
SOCIOS DE LA COMPAÑIA PACIFIK PARK COMPAÑIA LIMITADA**

En la ciudad de Quito, a los 31 días del mes de Julio del año 2012, en el domicilio principal de la Compañía, ubicado en la Avenida Amazonas N34-311 y Avenida Atahualpa de esta ciudad de Quito, siendo las 10:30, se reúne en Junta General Extraordinaria y Universal, los socios de la Compañía PACIFIC PARK CIA. LTDA.: señor Jorge Montalvo Bustamante, y el señor Ricardo Montalvo Espinosa facultado por la disposición contenida en el Estatuto Social, el señor Jorge Montalvo Bustamante convocó a los señores socios a la Junta Extraordinaria y Universal.-

Hallándose reunidos el cien por ciento 100% de la totalidad del Capital Social, la Junta General se entiende legalmente convocada y reunida para tratar los asuntos que los socios resuelvan por unanimidad.- Preside la sesión el señor Ricardo Montalvo Espinosa y actúa como Secretario el señor Jorge Montalvo Bustamante.-

El Secretario informa que está reunido la totalidad del capital social y en consecuencia se declara instalada la sesión y da lectura al siguiente orden del día:

1.- Autorizar al gerente general de la compañía señor Jorge Montalvo Bustamante a que proceda a la venta de los inmuebles ubicados en el Edificio SAN MARINO mismo que se encuentra ubicado en el Barrio Manuel Córdova, calle M-1, Zona el Murciélagos, frente al mar, de la parroquia Manta .

Toma la palabra el señor Jorge Montalvo Bustamante y pide se le autorice llevar a cabo la venta de los inmuebles ubicados en el Edificio San Marino de la ciudad de Manta.

Puesta a consideración la propuesta, la Junta General, con el voto favorable de todos los socios que representan el cien por ciento del Capital Social, **resuelve :**

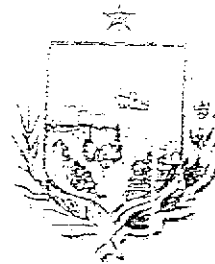
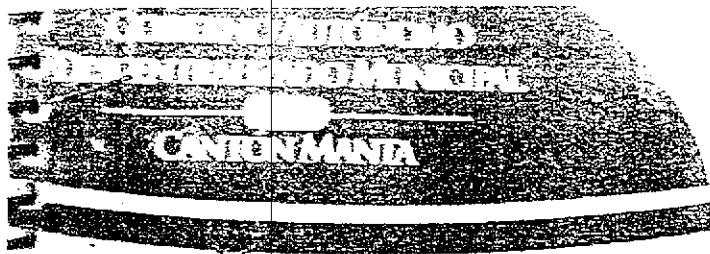
a.- Autorizar al señor Jorge Montalvo a realizar la venta de los inmuebles declarados en propiedad horizontal en el Edificio San Marino de la ciudad de Manta.

Sin haber otros puntos que tratar se concede un receso para la redacción del acta, luego de lo cual se reinstala la sesión, se da lectura del acta, siendo aprobada con el voto favorable de todos los socios presentes que representan la totalidad del capital social, sin modificaciones.- Se levanta la sesión a las 11:30.-

f) Jorge Montalvo Bustamante
SOCIO
Secretario de la Junta

f) Ricardo Montalvo Espinosa
SOCIO
Presidente de la Junta





RESOLUCION No. 013-ALC-M-JEB-2012
PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "SAN MARINO"
ADMINISTRACION ING. JAIME ESTRADA BONILLA

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República en su Artículo 225 señala: "Que el sector público comprende: ... 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado";

Que, la Constitución de la República en el artículo 226 establece: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúan en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución".

Que, la Constitución de la República en el artículo 264 contempla que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otra que determine la ley: I. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

Que, el artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, señala: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: ... b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; y, i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo..."

Que, el artículo 367 del COOTAD, señala: "Los actos administrativos se extinguen o reforman en sede administrativa de oficio o a petición del administrado. En general, se extinguirán los actos administrativos por el cumplimiento de alguna modalidad accidental a ellos, tales como plazo o condición. Los actos administrativos podrán extinguirse o reformarse en sede administrativa por razones de legitimidad o de oportunidad".

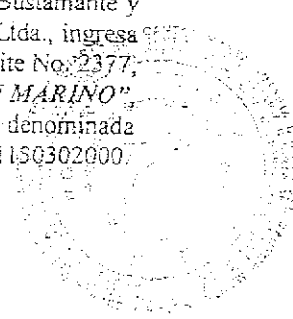
Que, el artículo 382 del COOTAD, expresa: "Los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos autónomos descentralizados observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, inmediación, buena fe y confianza legítima";

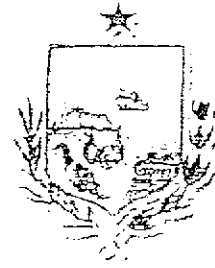
Que, el artículo 1142 del Reglamento Urbano, expresa: Podrán sujetarse a las normas del Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de viviendas, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal sean independientes y puedan ser enajenados individualmente;

Que, el Sr. Carlos Banderas Kerisit, Apoderado de los señores Jorge Montalvo Bustamante y Banderas Kerisit representantes legales de la Compañía Pacific Park Cía. Ltda., ingresó al despacho de la Alcaldía, el 4 de abril de 2012, asignándosele el trámite No. 2377, para la autorización al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "SAN MARINO" propiedad de la Compañía Pacific Park Cía. Ltda., ubicado en la punta denominada "El Cordero" del barrio Córdova de la parroquia y cantón Manta, clave catastral No. 1150302000.

Notaría
17/04/2012
17/04/2012
17/04/2012

Notario
Jaime Estrada Bonilla
Estrada Bonilla
Estrada Bonilla





Pág. 2.- Resolución No. 013-ALC-M-JEB-2012 PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "SAN MARINO"

Que, mediante Oficio No. 271-DPUM-JCV/P.H. No. 014, de fecha 18 de abril de 2012, la Directora de Planeamiento Urbano, Arq. Janeth Cedeño Villavicencio, comunica al señor Alcalde, que en base al informe presentado por el Arq. Franklin Holguín Briones, Técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano Municipal, señalan lo siguiente:

Que, el Edificio "SAN MARINO", se encuentra construido de acuerdo a lo especificado en el estudio presentando las siguientes características en su distribución:

Subsuelo 4: Ubicado sobre el Nivel -12,45m; incluye los espacios de Bodega y Bombas destinados como área común. Desde este Nivel se accede a la Playa.

Subsuelo 3: Ubicado sobre el Nivel -10,15; incluye los ambientes de Piscina (Nivel -11,65m), Terraza, Baños y Duchas para la misma; existiendo también su respectiva circulación vertical y horizontal; todas destinadas como área común.

Subsuelo 2: Ubicado sobre los Niveles -4,45m y -5,50m; comprende veinte (20) Estacionamientos signados desde G-24 hasta G-43 y diecinueve (19) Bodegas enumeradas desde B-7 hasta B-23; existiendo también sus respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal y de mantenimiento.

Subsuelo 1: Ubicado sobre los Niveles -1,75m y -2,70m; comprende veintitrés (23) Estacionamientos signados desde G-1 hasta G-23 y seis (6) Bodegas enumeradas desde B-1 hasta B-6; existiendo también sus respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal y de mantenimiento.

Planta Baja: Desarrollada sobre el Nivel +1,05m; comprende dos (2) Departamentos signados como PB-B y PB-C respectivamente, poseyendo cada uno de ellos Terrazas abiertas; existiendo además las respectivas áreas comunes de Hall - Lobby - Administración del edificio; así como también de circulación vertical y horizontal.

Primera Planta Alta: Desarrollada sobre el Nivel +4,05m; comprende tres (3) Departamentos (incluyen terrazas); signados como 1-A, 1-B y 1-C, respectivamente; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.

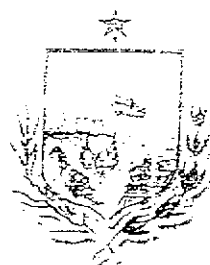
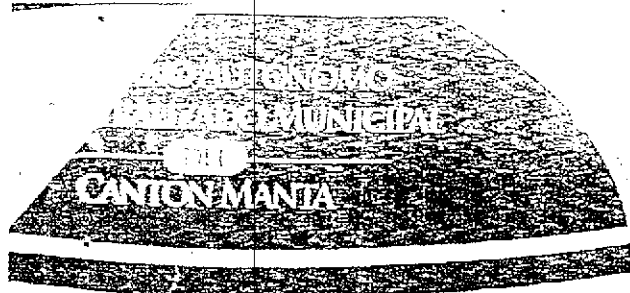
Segunda Planta Alta: Desarrollada sobre el Nivel +7,05m; comprende tres (3) Departamentos (incluyen terrazas); signados como 2-A, 2-B y 2-C, respectivamente; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.

Tercera Planta Alta: Desarrollada sobre el Nivel +10,05m; comprende tres (3) Departamentos (incluyen terrazas); signados como 3-A, 3-B y 3-C, respectivamente; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.

Cuarta Planta Alta: Desarrollada sobre el Nivel +13,05m; comprende tres (3) Departamentos (incluyen terrazas); signados como 4-A, 4-B y 4-C, respectivamente; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.

Dirección: Calle
Teléfonos: 2611 471 - 2611 472 - 2611 555
Fax: 2611 711

99
Ab. E. Cedeño Villavicencio
Notaría Pública Principal
Manta - Ecuador



Pág. 3.- Resolución No. 013-ALC-M-JEB-2012 PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "SAN MARINO"

Quinta Planta Alta: Desarrollada sobre el Nivel +16,05m; comprende tres (3) Departamentos (incluyen terrazas); signados como 5-A, 5-B y 5-C, respectivamente; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.

Sexta Planta Alta: Desarrollada sobre el Nivel +19,05m; comprende tres (3) Departamentos (incluyen terrazas); signados como 6-A, 6-B y 6-C, respectivamente; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.

Séptima Planta Alta: Desarrollada sobre el Nivel +22,05m; comprende tres (3) Departamentos (incluyen terrazas); signados como 7-A, 7-B y 7-C, respectivamente; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.

Octava Planta Alta: Desarrollada sobre el Nivel +25,05m; comprende tres (3) Departamentos (incluyen terrazas); signados como 8-A, 8-B y 8-C, respectivamente; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.

Novena Planta Alta: Desarrollada sobre el Nivel +28,05m; comprende tres (3) Departamentos (incluyen terrazas); signados como 9-A, 9-B y 9-C, respectivamente; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.

Décima Planta Alta: Desarrollada sobre el Nivel +31,05m; comprende tres (3) Departamentos; signados como PH-A Planta Baja, poseyendo Terrazas Norte y Sur; PH-B Planta Baja, poseyendo Terraza Norte; 10-C (incluye terraza), existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.

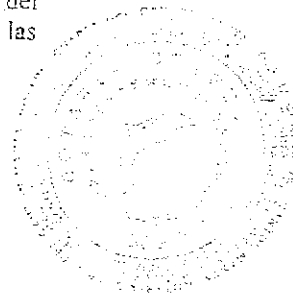
Décima Primera Planta Alta: Desarrollada sobre el Nivel +34,05m; comprende tres (3) Departamentos; signados como PH-A Planta Alta; PH-B Planta Alta y 11-C (incluye terraza), existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.

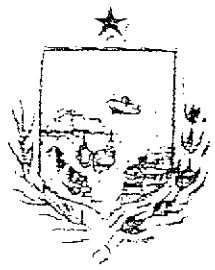
Décima Segunda Planta Alta: Desarrollada sobre el Nivel +37,05m; comprende dos Terrazas; signadas como Terraza Privada - Área Abierta y Terraza Privada Parrillero; existiendo además las respectivas áreas comunes de Terraza Comunal, Sala de Máquinas - Bombas y de circulación vertical y horizontal.

Que, la Dirección de Planeamiento Urbano, mediante informe No. 271-DPUM-JCV/P.H No. 014, de 19 de abril de 2012, suscrita por la Arq. Janeth Cedeño Villavicencio, Directora de Planeamiento Urbano, indica que es procedente aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "SAN MARINO", de propiedad de la Compañía PACIFIC PARK CÍA. LTDA., en conjunto con la Sra. Pascale Banderas Kerisit ubicado en la punta denominada Murciélagos del barrio Candelero de la parroquia y cantón Manta, clave catastral No. 1130302000; basadas en las normas constitucionales y legales estipuladas en la presente resolución; y,

En uso de las atribuciones legales conferidas;

En Manta, 17 de mayo de 2012.



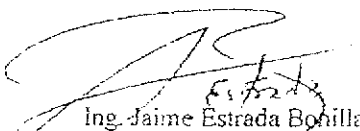


Pág. 4.- Resolución No.013-ALC-M-JEB-2012 PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "SAN MARINO"

RESUELVE:

1. Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "SAN MARINO", de propiedad de la Compañía PACIFIC PARK Cía. LTDA., en conjunto con la Sra. Pascale Banderas Kerisit, ubicado en la punta denominada Murciélago del barrio Córdova de la parroquia y cantón Manta, clave catastral No. 1130302000;
2. Que, las Direcciones de Planeamiento Urbano y Avalúos, Catastros y Registros den cumplimiento a la presente resolución, tomando en cuenta los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo;
3. Notifíquese con esta resolución a la parte interesada.

Dado y firmado en el Despacho de la Alcaldía de Manta, a los veinte tres días del mes de abril del año dos mil doce.


Ing. Jaime Estrada Bonilla

ALCALDE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Gabriela
Trámite No. 2377




Ab. Elsy Cedeño Menéndez
Notaria Pública Primera Encargada
Manta - Ecuador

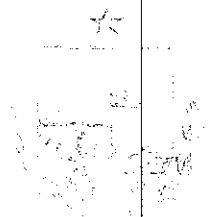
Dirección: Calle 9
Teléfonos: 2611 477 2611 479 2611 558

ESTAS 37 FOJAS ESTÁN
RUBRICADAS POR M^{te}
Ab. Elsy Cedeño Menéndez *E*

COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA, CONFORME CON SU
ORIGINAL CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO,
AL QUE ME REMITO. A PETICIÓN DE PARTE INTERESADA,
CONFIERO ESTE SEGUNDO TESTIMONIO ENTREGADO A LOS
CINCO DIAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL TRECE.
ESCRITURA NÚMERO: 4.022.- DOY FE. *q*



Elsy Cedeño
Elsy Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta - Ecuador



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 106067

No. Certificación: 106067

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 29 de agosto de 2013

No. Electrónico: 15077

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: 1-13-03-02-024

Ubicado en: EDIF. SAN MARINO BODEGA B-18

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 3,45 M2

Área Comunal: 1,78 M2

Área Terreno: 0,90 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario

1391767919001

CIA. LTDA. PACIPARK COMPAÑIA PACIFIC PARK

1705398400

PASCALE BANDERAS KERISIT

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 813,77

CONSTRUCCIÓN: 2153,23

2967,00

Son: DOS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE DOLARES

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.

Arg. Daniel Ferrín S.

Director de Avalúos, Catastros y Registros

Impreso por: MARIS REYES 29/08/2013 14:59:27



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPEC E VALORADA

USD 1:25

Nº 106066

No. Certificación: 106066

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 29 de agosto de 2013

No. Electrónico: 15078

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: 1-13-03-02-076

Ubicado en: EDIF. SAN MARINO DPTO. 8-A

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 140,70 M2

Área Comunal: 72,75 M2

Área Terreno: 36,67 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario

1391767919001 CIA. LTDA. PACIPARK COMPAÑIA PACIFIC PARK

1705398400 PASCALE BANDERAS KERISIT

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	36620,79
CONSTRUCCIÓN:	97044,21
	<u>133665,00</u>

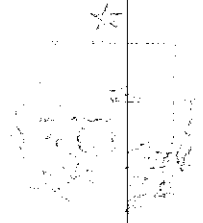
Son: CIENTO TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO DOLARES

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 Ferrín S.

Director de Avalúos, Catastros y Registros

Impreso por: MARIS REYES 29/08/2013 15:02:35



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIFIC VALORADA

USD 1:25

Nº 106068

No. Certificación: 106068

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 29 de agosto de 2013

No. Electrónico: 15073

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: 1-13-03-02-010

Ubicado en: EDIF. SAN MARINO EST. G-37 Y G-38

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	25,80	M2
Área Comunal:	13,34	M2
Área Terreno:	6,72	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1391767919001	CIA. LTDA. PACIPARK COMPAÑIA PACIFIC PARK
1705398400	PASCALE BANDERAS KERISIT

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	3956,62
CONSTRUCCIÓN:	10491,38
	14448,00

Son: CATORCE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO DOLARES

Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor del Sueldo 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 Avalúos, Catastros y Registros

Impreso por: MARIS REYES 29/08/2013 14:30:54