



1130302092 - 037
Ab. Raúl Eduardo González Melgar

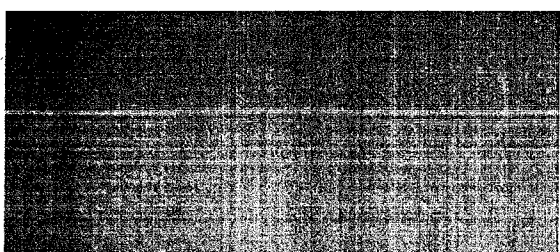
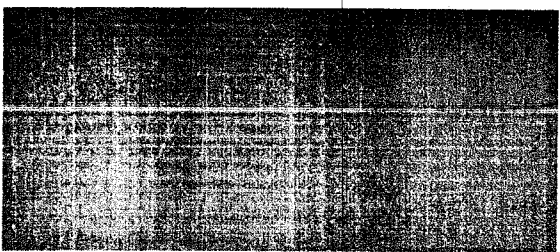
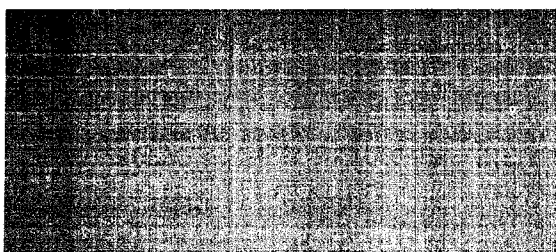
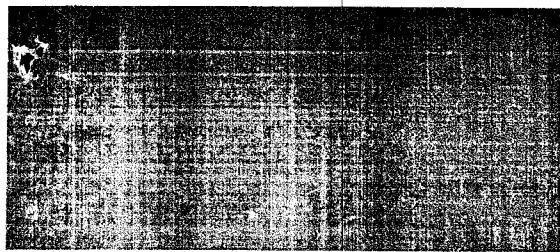
Sello

1130302092

037

10/24/12

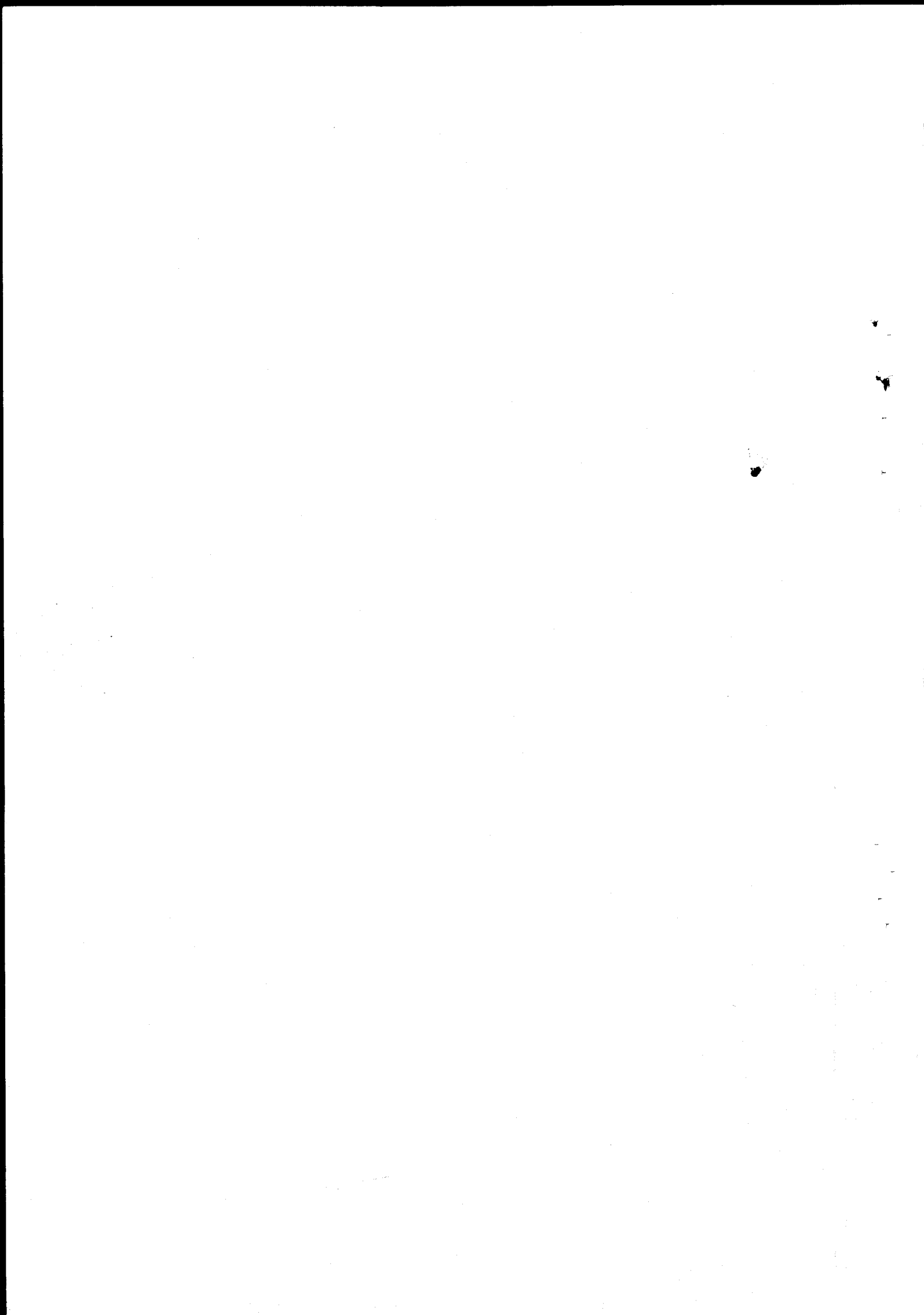
Nº 4.305



TERCER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA
HIPOTECA ABIERTA CON PROHIBICION DE ENAJENAR .

OTORGANTES: ENTRE LA CIA. PACIFIC PARK CIA. LTDA. PAFICIPARK
PASCALE BANDERAS KERISIT ,ANGEL RIVAS BRAVO . ANA CEVALLOS ERAZO.
Y EL BANCO INTERNACIONAL S.A.

CUANTÍA (S) USD\$78.529.00 INDETERMINADA
MANTA, Octubre 04 del 2012



COPIA

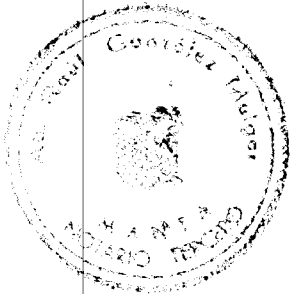
NUMERO: (4.305).-

COMPRAVENTA: OTORGA LA COMPAÑÍA PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIPARK Y LA SEÑORA PASCALE BANDERAS KERISIT A FAVOR DE LOS CONYUGES SEÑOR ANGEL PATRICIO RIVAS BRAVO Y DOÑA ANA MERCEDES CEVALLOS ERAZO.-

HIPOTECA ABIERTA CON PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR: OTORGAN LOS CONYUGES SEÑOR ANGEL PATRICIO RIVAS BRAVO Y DOÑA ANA MERCEDES CEVALLOS ERAZO A FAVOR DEL BANCO INTERNACIONAL SOCIEDAD ANONIMA.-

CUANTIAS: INDETERMINADA Y, US \$ 78,529.00.-

En la ciudad Puerto de San Pablo de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día jueves cuatro de Octubre del año dos mil doce, ante mí Abogado **RAUL EDUARDO GONZALEZ MELGAR**, Notario Público Tercero del Cantón, Comparecen, por una parte la señora Ingeniera **MARIA ADELAIDA LOOR ZAVALA**, en calidad de APODERADA ESPECIAL del **BANCO INTERNACIONAL S.A.**, según Poder que se adjuntan, y a quien se denominará **"EL BANCO O ACREEDOR HIPOTECARIO"**; por otra parte la compañía **PACIPARK CIA. LTDA. PACIPARK**, debidamente representada por su Gerente General el señor **JORGE ALFONSO AGUSTIN MONTALVO BUSTAMANTE**, según documentos que se adjuntan, y la señora **PASCALE BANDERAS KERISIT**, de estado civil casada, con separación de bienes, representada por su hermano el señor **CARLOS ALBERTO BANDERAS KERISIT**, según Poder que se adjunta, y a quienes se les denominarán **"LA PARTE VENDEDORA"**; y por último los cónyuges señores: ANGEL PATRICIO RIVAS BRAVO Y ANA MERCEDES CEVALLOS ERAZO, casados entre sí, por sus propios derechos y en calidad de **"COMPRADORES Y DEUDORES HIPOTECARIOS"**. Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en esta ciudad, hábiles y capaces para contratar y obligarse a quienes de conocer



NOTARIA TERCERA - MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

personalmente y de haberme presentado sus respectivos documentos de identificación, Doy Fe.- Bien instruidos en el objeto y resultados de esta Escritura de COMPRAVENTA, Y CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA, la cual proceden a celebrarlo, me entregan una minuta para que la eleve a Escritura Pública, cuyo texto es el que sigue:

SEÑOR NOTARIO: En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar una de compraventa y Constitución de Hipoteca Abierta con prohibición voluntaria de enajenar, la misma que se halla establecida bajo el siguiente tenor: **PRIMERA PARTE: COMPRAVENTA:**

PRIMERA: COMPARECIENTES.- Comparecen al otorgamiento de la presente escritura pública, por una parte la compañía **PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIPARK**, debidamente representada por su Gerente General, el señor **JORGE ALFONSO AGUSTIN MONTALVO**

BUSTAMANTE, quien comparece debidamente autorizado por la Junta Universal de Accionistas celebrada el treinta y uno de Julio del dos mil doce, cuya acta se agrega a la presente como documento habilitante, y la señora **PASCALE BANDERAS KERISIT**, debidamente representada por su APODERADO GENERAL el señor **CARLOS ALBERTO BANDERAS KERISIT** a quienes en adelante se les denominará simplemente la "PARTE VENDEDORA"; y, por otra parte los cónyuges **ANGEL PATRICIO RIVAS BRAVO Y ANA MERCEDES CEVALLOS ERAZO**, por sus propios y personales derechos; a quien en lo sucesivo se le denominará la "PARTE COMPRADORA". Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, domiciliados en la ciudad de Quito y de tránsito por esta ciudad de Manta y en el cantón Manta respectivamente, de estado civil casados, hábiles para contratar y obligarse.- **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** Declara LA PARTE

VENDEDORA, que es la propietaria de los siguientes bienes inmuebles: UNO) DEPARTAMENTO SEIS-C (67,10M2) ubicado en la sexta planta alta del edificio San Marino, ubicado en la calle M-uno de la punta denominada Murciélagos, del Barrio Córdova, de la Parroquia y Cantón

NOTARIA TERCERA - MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

Manta, quinta planta alta, se halla sobre el nivel del mar más dieciséis punto cero cinco metros; y se proyectan tres departamentos que incluyen terrazas enumeradas como Cinco-A, Cinco-B y Cinco-C, más sus respectivas áreas de circulación comunal, se planifica con los siguientes ambientes: sala, comedor, cocina, dos baños, un dormitorio y terraza, con las siguientes medidas y linderos: Por Arriba: lindera con departamento siete-C en sesenta y siete punto diez metros cuadrados; Por Abajo, lindera con departamento cinco-C en sesenta y siete punto diez metros cuadrados; Por el Norte, lindera con vacío hacia terraza del departamento PB-C, área común escalera y hall, partiendo desde el oeste hacia el este en dos punto treinta metros, desde este punto gira hacia el sur en uno punto noventa metros, desde este punto gira hacia el este en cuatro punto setenta metros, desde este punto gira hacia el sur en dos punto ciento veinticinco metros, desde este punto gira hacia el este en dos punto setenta metros; Por el Sur, lindera con vacío de la terraza del departamento PB-C, partiendo desde el Oeste hacia el este en dos punto cuarenta metros, desde este punto gira hacia el sur en uno punto treinta metros, desde este punto gira hacia el este en tres punto cuarenta y cinco metros, desde este punto gira hacia el norte en cero punto treinta metros, desde este punto gira hacia el este en tres punto setenta y cinco metros, desde este punto gira hacia el Sur en cero punto treinta metros, desde este punto gira hacia el este en cero punto treinta metros; Por el Este, lindera con vacío hacia área común de jardinería e ingreso en cinco punto ciento veinticinco metros; Por el Oeste, lindera con vacío hacia terraza del departamento PB-C, partiendo desde el sur hacia el norte en seis punto cuarenta metros, desde este punto gira hacia el este en cero punto cuarenta y cinco metros, desde este punto gira hacia el norte en uno punto cincuenta metros, área: Sesenta y siete punto diez metros cuadrados. El departamento Seis-C tiene un área neta de: Sesenta y siete punto diez metros

NOTARIA TERCERA - MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

cuadrados; Alicuota 0,0158%, área de terreno: Diecisiete punto cuarenta y nueve metros cuadrados, área común: Treinta y cuatro punto sesenta y nueve metros cuadrados, área total: Ciento uno punto setenta y nueve metros cuadrados. DOS) ESTACIONAMIENTO G-NUEVE (13,20M2) y G-10 (13,20M2), con las siguientes medidas y linderos: Por Arriba: Lindera con área común de hall en veintiséis punto cuarenta metros cuadrados, Por Abajo: Lindera con estacionamiento G-treinta y cinco y G-treinta y seis en veintiséis punto cuarenta metros cuadrados; Por el Norte, lindera con área común circulación en dos punto cincuenta metros; Por el Sur, lindera con área común circulación en dos punto sesenta y cinco metros; Por el Este, lindera con área común de rampa, partiendo desde el sur hacia el norte en cero punto sesenta y cinco metros, desde este punto gira hacia el este en cero punto quince metros, desde este punto gira hacia el norte en tres punto treinta y cinco metros, desde este punto gira hacia el oeste en cero punto quince metros, desde este punto gira hacia el norte en cero punto ochenta metros, desde este punto gira hacia el este en cero punto quince metros, desde este punto gira hacia el norte en cuatro metros, desde este punto gira hacia el oeste en cero punto quince metros, desde este punto gira hacia el norte en cero punto ochenta metros; Por el Oeste, lindera con estacionamiento G-once y G-doce, partiendo desde el sur hacia el norte en ocho punto ochenta metros, desde este punto gira hacia el este en cero punto quince metros, desde este punto gira hacia el norte en cero punto ochenta metros. Área: 26,40M2, Área neta: 26,40M2., alícuota 0,0062%; área de terreno: 6.88M2., área común 13,65M2., área total: 40.05M2. Las propiedades antes descritas fueron adquiridas mediante Escritura Pública de Compraventa, celebrada el veinticinco de septiembre del dos mil nueve ante el Notario Público Tercero del Cantón Manta, y debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón, el nueve de diciembre del dos mil nueve, bajo el número 3.403. Luego

NOTARIA TERCERA - MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

se realiza la escritura de Compraventa y Unificación celebrada el dieciséis de abril del dos mil diez ante el Notario Público Cuarto del Cantón Manta, y debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón, el catorce de mayo del dos mil diez, bajo el número 1125. Posteriormente se realiza la escritura de constitución de Propiedad Horizontal celebrada el diez de mayo del dos mil doce ante el Notario Público Cuarto del Cantón Manta, y debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón, el veintiuno de junio del dos mil doce, bajo el número 21, con esta misma fecha también se registran los planos bajo el número de inscripción 29, del Registro de la Propiedad del cantón Manta. **TERCERA: COMPRAVENTA.-** En base a los antecedentes expuestos, LA PARTE VENDEDORA da en venta y perpetua enajenación a favor de la PARTE COMPRADORA, los siguientes bienes inmuebles: UNO) DEPARTAMENTO SEIS-C (67,10M2) ubicado en la sexta planta alta del edificio San Marino, ubicado en la calle M-uno de la punta denominada Murciélagos, del Barrio Córdova, de la Parroquia y Cantón Manta, quinta planta alta, se halla sobre el nivel del mar más dieciséis punto cero cinco metros; y se proyectan tres departamentos que incluyen terrazas enumeradas como Cinco-A, Cinco-B y Cinco-C, más sus respectivas áreas de circulación comunal, se planifica con los siguientes ambientes: sala, comedor, cocina, dos baños, un dormitorio y terraza, con las siguientes medidas y linderos: Por Arriba: lindera con departamento siete-C en sesenta y siete punto diez metros cuadrados; Por Abajo, lindera con departamento cinco-C en sesenta y siete punto diez metros cuadrados; Por el Norte, lindera con vacío hacia terraza del departamento PB-C, área común escalera y hall, partiendo desde el oeste hacia el este en dos punto treinta metros, desde este punto gira hacia el sur en uno punto noventa metros, desde este punto gira hacia el este en cuatro punto setenta metros, desde este punto gira hacia el sur en dos punto ciento veinticinco metros, desde este punto gira hacia el este en dos punto setenta metros; Por el Sur,

NOTARIA TERCERA - MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

1/30/2012

lindera con vacío de la terraza del departamento PB-C, partiendo desde el Oeste hacia el este en dos punto cuarenta metros, desde este punto gira hacia el sur en uno punto treinta metros, desde este punto gira hacia el este en tres punto cuarenta y cinco metros, desde este punto gira hacia el sur en cero punto treinta metros, desde este punto gira hacia el este tres punto setenta y cinco metros, desde este punto gira hacia el sur en cero punto treinta metros, desde este punto gira hacia el este en cero punto treinta metros; Por el Este, lindera con vacío hacia área común de jardinería e ingreso en cinco punto ciento veinticinco metros; Por el Oeste, lindera con vacío hacia terraza del departamento PB-C, partiendo desde el sur hacia el norte en seis punto cuarenta metros, desde este punto gira hacia el este en cero punto cuarenta y cinco metros, desde este punto gira hacia el norte en uno punto cincuenta metros, área: Sesenta y siete punto diez metros cuadrados. El departamento Seis-C tiene un área neta de: Sesenta y siete punto diez metros cuadrados; Alícuota 0,0158%, área de terreno: Diecisiete punto cuarenta y nueve metros cuadrados, área común: Treinta y cuatro punto sesenta y nueve metros cuadrados, área total: Ciento uno punto setenta y nueve metros cuadrados. DOS) ESTACIONAMIENTO G-NUEVE (13,20M2) y G-10 (13,20M2); con las siguientes medidas y linderos: Por Arriba: Lindera con área común de hall en veintiséis punto cuarenta metros cuadrados, Por Abajo: Lindera con estacionamiento G-treinta y cinco y G-treinta y seis en veintiséis punto cuarenta metros cuadrados; Por el Norte, lindera con área común circulación en dos punto cincuenta metros; Por el Sur, lindera con área común circulación en dos punto sesenta y cinco metros; Por el Este, lindera con área común de rampa, partiendo desde el sur hacia el norte en cero punto sesenta y cinco metros, desde este punto gira hacia el este en cero punto quince metros, desde este punto gira hacia el norte en tres punto

NOTARIA TERCERA - MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

113030203+

treinta y cinco metros, desde este punto gira hacia el oeste en cero punto quince metros, desde este punto gira hacia el norte en cero punto ochenta metros, desde este punto gira hacia el este en cero punto quince metros, desde este punto gira hacia el norte en cuatro metros, desde este punto gira hacia el oeste en cero punto quince metros, desde este punto gira hacia el norte en cero punto ochenta metros; Por el Oeste, lindera con estacionamiento G-once y G-doce, partiendo desde el sur hacia el norte en ocho punto ochenta metros, desde este punto gira hacia el este en cero punto quince metros, desde este punto gira hacia el norte en cero punto ochenta metros. Área: 26,40M2, Área neta: 26,40M2., alícuota 0,0062%; área de terreno: 6.88M2., área común 13,65M2., área total: 40.05M2. **CUARTA: PRECIO.-** El precio total de los inmueble descritos, objeto de la presente compraventa, que de común acuerdo han pactado las partes contratantes, es de **SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE CON 00/100 dólares de los Estados Unidos de América (USD \$ 78,529.00)**, justo precio que LA PARTE COMPRADORA, paga a LA PARTE VENDEDORA, de contado y en moneda de curso legal al momento de la suscripción del presente Contrato, y que LA PARTE VENDEDORA declara recibir a su entera satisfacción, sin tener reclamo alguno que formular. **QUINTA: TRANSFERENCIA.-** La PARTE VENDEDORA, declara que está conforme con el precio pactado y los valores recibidos, por cuya razón transfiere a favor de LA PARTE COMPRADORA el dominio, posesión, uso y goce del inmueble antes descrito en este contrato, con todos los bienes muebles que por su destino, accesión o incorporación se los considera inmuebles, así como todos sus derechos reales, usos, costumbres, entradas, salidas, servidumbres activas y pasivas que le son anexas, sin reservarse nada para sí.- **SEXTA: CUERPO CIERTO.-** Sin embargo de determinarse la cabida y dimensiones del inmueble materia de este contrato, la transferencia de dominio se efectúa como cuerpo cierto, dentro de los linderos y especificaciones detallados

NOTARIA TERCERA - MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

en las cláusulas precedentes de esta compraventa.- **SEPTIMA: SANEAMIENTO.**- LA PARTE COMPRADORA acepta la transferencia de dominio que LA PARTE VENDEDORA realiza a su favor, obligándose por tanto estos, al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios a que pudiera estar sometido el indicado inmueble.- **OCTAVA: DECLARACIÓN.**- LA PARTE VENDEDORA declara que el inmueble que se vende mediante este instrumento no se encuentra hipotecado, embargado, ni prohibido de enajenar, conforme consta del Certificado del Registrador de la Propiedad que se agrega como documento habilitante.- De igual manera, la PARTE VENDEDORA declara que el inmueble no está sujeto a condiciones suspensivas ni resolutorias, que no es motivo de acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, y que se halla libre de juicios.- LA PARTE COMPRADORA acepta la venta y transferencia de dominio por ser en seguridad de sus mutuos intereses.- **NOVENA: GASTOS.**- Todos los gastos, honorarios e impuestos que ocasione la celebración del presente contrato serán cubiertos por LA PARTE COMPRADORA, excepto el pago de impuesto a la plusvalía que de haberlo será de cuenta de la PARTE VENDEDORA. **DÉCIMA: AUTORIZACIÓN.**- LA PARTE VENDEDORA autoriza a LA PARTE COMPRADORA para que proceda a la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad del Cantón. **DECIMA PRIMERA: ACEPTACION.**- Los contratantes aceptan y se ratifican en el contenido del presente instrumento, por contener condiciones acordadas en beneficio de sus mutuos intereses y en seguridad de los bienes objeto de este contrato, y manifiestan que en el caso de futuras reclamaciones se someten a los jueces competentes de la ciudad de Manta. **SEGUNDA PARTE: CONSTITUCIÓN DE GRAVAMEN HIPOTECARIO PRIMERO Y ABIERTO, ANTICRESIS Y PROHIBICIÓN DE ENAJENAR. DECIMA SEGUNDA.- COMPARECIENTES.**- Intervienen en la celebración de la presente escritura pública, por una parte, el **BANCO INTERNACIONAL**

NOTARIA TERCERA - MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

SOCIEDAD ANÓNIMA, legalmente Representada por el Ingeniera **MARIA ADELAIDA LOOR ZAVALA**, en su calidad de **APODERADA ESPECIAL**, de conformidad con el PODER cuya copia se acompaña, la compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casada, domiciliada en la ciudad de Manta, de parte a la cual se denominará el BANCO; por otra, los cónyuges ANGEL PATRICIO RIVAS BRAVO Y ANA MERCEDES CEVALLOS ERAZO, parte a la cual se denominará la PARTE DEUDORA.- Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en el cantón Manta, de estado civil casados. **DECIMA TERCERA: ANTECEDENTES.- a)** La PARTE DEUDORA, conjunto o individualmente, han emprendido una serie de negocios y actividades que implican o pueden implicar obligaciones económicas a favor del BANCO.- Dichas obligaciones pueden consistir en créditos directos, indirectos, avales, aceptaciones bancarias, cartas de crédito, créditos con recursos provenientes del exterior en general, préstamos de cartera, garantías bancarias, sobregiros contratados o no, compra de documentos aceptados o garantizados por la PARTE DEUDORA, y, en general, en cualquier tipo de obligación permitida por la Ley, sin que la descripción anterior constituya en modo alguno una enumeración taxativa de las obligaciones de la PARTE DEUDORA o de las operaciones bancarias que estarán respaldadas por la presente hipoteca, ni tampoco compromiso u obligación del BANCO para otorgarlas.- **b)** La PARTE DEUDORA, adquiere por el presente instrumento, los siguientes bienes inmuebles: UNO) DEPARTAMENTO SEIS-C (67,10M2) ubicado en la sexta planta alta del edificio San Marino, ubicado en la calle M-uno de la punta denominada Murciélagos, del Barrio Córdova, de la Parroquia y Cantón Manta, quinta planta alta, se halla sobre el nivel del mar más dieciséis punto cero cinco metros; y se proyectan tres departamentos que incluyen terrazas enumeradas como Cinco-A, Cinco-B y Cinco-C, más sus respectivas áreas de circulación

NOTARIA TERCERA - MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

comunal, se planifica con los siguientes ambientes: sala, comedor, cocina, dos baños, un dormitorio y terraza, con las siguientes medidas y linderos: Por Arriba: lindera con departamento siete-C en sesenta y siete punto diez metros cuadrados; Por Abajo, lindera con departamento cinco-C en sesenta y siete punto diez metros cuadrados; Por el Norte, lindera con vacío hacia terraza del departamento PB-C, área común escalera y hall, partiendo desde el oeste hacia el este en dos punto treinta metros, desde este punto gira hacia el sur en uno punto noventa metros, desde este punto gira hacia el este en cuatro punto setenta metros, desde este punto gira hacia el sur en dos punto ciento veinticinco metros, desde este punto gira hacia el este en dos punto setenta metros; Por el Sur, lindera con vacío de la terraza del departamento PB-C, partiendo desde el Oeste hacia el este en dos punto cuarenta metros, desde este punto gira hacia el sur en uno punto treinta metros, desde este punto gira hacia el este en tres punto cuarenta y cinco metros, desde este punto gira hacia el norte en cero punto treinta metros, desde este punto gira hacia el este en tres punto setenta y cinco metros, desde este punto gira hacia el sur en cero punto treinta metros, desde este punto gira hacia el este en cero punto treinta metros; Por el Este, lindera con vacío hacia área común de jardinería e ingreso en cinco punto ciento veinticinco metros; Por el Oeste, lindera con vacío hacia terraza del departamento PB-C, partiendo desde el sur hacia el norte en seis punto cuarenta metros, desde este punto gira hacia el este en cero punto cuarenta y cinco metros, desde este punto gira hacia el norte en uno punto cincuenta metros, área: Sesenta y siete punto diez metros cuadrados. El departamento Seis-C tiene un área neta de: Sesenta y siete punto diez metros cuadrados; Alícuota 0,0158%, área de terreno: Diecisiete punto cuarenta y nueve metros cuadrados, área común: Treinta y cuatro punto sesenta y nueve metros cuadrados, área total: Ciento uno punto setenta y nueve metros

NOTARIA TERCERA - MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

cuadrados. DOS) ESTACIONAMIENTO G-NUEVE (13,20M2) y G-10 (13,20M2), con las siguientes medidas y linderos: Por Arriba: Lindera con área común de hall en veintiséis punto cuarenta metros cuadrados, Por Abajo: Lindera con estacionamiento G-treinta y cinco y G-treinta y seis en veintiséis punto cuarenta metros cuadrados; Por el Norte, lindera con área común circulación en dos punto cincuenta metros; Por el Sur, lindera con área común circulación en dos punto sesenta y cinco metros; Por el Este, lindera con área común de rampa, partiendo desde el sur hacia el norte en cero punto sesenta y cinco metros, desde este punto gira hacia el este en cero punto quince metros, desde este punto gira hacia el norte en tres punto treinta y cinco metros, desde este punto gira hacia el oeste en cero punto quince metros, desde este punto gira hacia el norte en cero punto ochenta metros, desde este punto gira hacia el este en cero punto quince metros, desde este punto gira hacia el norte en cuatro metros, desde este punto gira hacia el oeste en cero punto quince metros, desde este punto gira hacia el norte en cero punto ochenta metros; Por el Oeste, lindera con estacionamiento G-once y G-doce, partiendo desde el sur hacia el norte en ocho punto ochenta metros, desde este punto gira hacia el este en cero punto quince metros, desde este punto gira hacia el norte en cero punto ochenta metros. Área: 26,40M2, Área neta: 26,40M2., alicuota 0,0062%; área de terreno: 6.88M2., área común 13,65M2., área total: 40.05M2. **DECIMA**

CUARTA: HIPOTECA ABIERTA.- Para garantizar todas las obligaciones que la PARTE DEUDORA tenga o llegare a tener a favor del BANCO, de cualquier naturaleza u origen que fueren, ya sean aquellas contraídas en el pasado, o actualmente existentes, o que por cualquier motivo se causaren o nacieren en el futuro; ya sean directas o indirectas, individuales o conjuntas, solidarias o no solidarias, divisibles o indivisibles, la PARTE DEUDORA constituye, a favor del BANCO, **Hipoteca Abierta, en calidad de PRIMERA, y Prohibición Voluntaria de Enajenar**, el bien inmueble detallado en el literal b) de

NOTARIA TERCERA - MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

la cláusula anterior. **DECIMA QUINTA: EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA.**- Los linderos del inmueble que se hipoteca y que se detallo anteriormente, son los más generales, y es entendido que, si alguna parte de dichos inmuebles, no estuviere comprendida en los linderos que han quedado expresados, quedará también hipotecada, porque es voluntad de la PARTE DEUDORA, que el gravamen comprenda toda las propiedades, inclusive aumentos y construcciones hechos o que se hicieren en lo sucesivo, y, en general, todo lo que se considere inmueble por destinación, incorporación o naturaleza, según las reglas del Código Civil, de modo que, todas las obligaciones de la PARTE DEUDORA a favor del BANCO, incluyendo los pagarés, letras de cambio, avales y cualquier otro título o documento que represente una obligación de la PARTE DEUDORA y que pertenezca al BANCO, o que se encuentre a la orden del BANCO, o que el BANCO lo hubiere adquirido, quedarán íntegramente garantizados con la hipoteca que se constituye en este acto. Inclusive sin que sea necesario que éstos se encuentren suscritos por la PARTE DEUDORA.- **DÉCIMA SEXTA: VENCIMIENTO ANTICIPADO.**- El BANCO, aún cuando no estuvieren vencidos los plazos de los préstamos y demás obligaciones que hubiere contraído la PARTE DEUDORA, podrá dar por vencido el plazo y demandar ejecutivamente el pago de todo lo que se le estuviere adeudando incluido capital, intereses, comisiones, costas y honorarios de abogados, ejerciendo la acción real hipotecaria, en uno cualquiera de los siguientes casos: a) Si la PARTE DEUDORA incurriere en mora en el pago de cualquier obligación, cuota o dividendo adeudado al BANCO, sea por capital, intereses, comisiones o cualquier otro concepto; b) Si, a juicio del BANCO, la PARTE DEUDORA dejare de mantener en buenas condiciones los inmuebles que se hipotecan por este contrato, incluyendo sus mejoras y ampliaciones; c) Si la PARTE DEUDORA vendiere, hipotecare, o limitare el dominio del inmueble gravado, total o parcialmente, sin la intervención del BANCO o sin consentimiento

NOTARIA TERCERA - MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

escrito de él; d) Si el inmueble hipotecado fuere embargado, secuestrado o sufre prohibición de enajenar por razón de otros créditos; e) Si se promoviere contra la PARTE DEUDORA acción resolutoria, reivindicatoria, rescisoria o de dominio con relación al inmueble hipotecado, o si este bien fuese objeto de expropiación u otro medio similar que traiga como consecuencia la transferencia de dominio; f) Si la PARTE DEUDORA incurriere en mora en el pago de los impuestos municipales que gravan al inmueble hipotecado; g) Si la PARTE DEUDORA dejare de cumplir una o más obligaciones patronales para con sus trabajadores y/o para con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, h) Si la PARTE DEUDORA no cumpliera con un auto de pago en ejecución promovido contra ella; i) Si requerida la PARTE DEUDORA se negare a presentar al BANCO los comprobantes de haber cumplido con las obligaciones a que se refieren los literales anteriores; j) Si la PARTE DEUDORA se constituyere deudora o fiadora a favor de entidades que tuvieren jurisdicción coactiva, o a favor de entidades o personas que tuvieren privilegio o prelación sobre la hipoteca; k) Si la PARTE DEUDORA no contratase el seguro sobre los bienes hipotecados o no pagare las primas correspondientes, en el caso de que el BANCO hubiese resuelto no ejercer la opción conferida en la Cláusula Décima del presente contrato; l) Si se demandare la insolvencia o concurso de acreedores de la PARTE DEUDORA; m) Si el BANCO fuese requerido a pagar alguna suma a cualquier persona natural o jurídica por concepto de avales o garantías emitidos por cuenta de la PARTE DEUDORA, y ésta no hubiese hecho la provisión de fondos respectiva; y, n) En los demás casos establecidos en la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, en el Código Civil, en el Código de Comercio, en otra Ley de la República, o en cualquier contrato o convenio que la PARTE DEUDORA hubiere celebrado o celebrare con el BANCO. **DÉCIMA SEPTIMA: PRUEBA.**- La sola afirmación del BANCO en la demanda, en el sentido de que la PARTE DEUDORA ha incurrido en uno de los casos

NOTARIA TERCERA - MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

señalados en la cláusula precedente, será suficiente prueba para los efectos determinados en ella.- **DÉCIMA OCTAVA: FACULTAD EXCLUSIVA Y DISCRECIONAL DEL BANCO.-** Las partes hacen constar expresamente que la concesión de préstamos o cualquier facilidad crediticia por parte del BANCO a la PARTE DEUDORA, es facultad exclusiva y discrecional del BANCO, que, a su solo criterio, podrá negar cualquier solicitud hecha por la PARTE DEUDORA, y ésta no podrá presentar ningún reclamo al respecto.- En consecuencia, el hecho de haberse constituido esta caución no obliga al BANCO a otorgar tales facilidades, ni a establecer cupos o líneas de crédito de cualquier naturaleza que sea en beneficio de la PARTE DEUDORA.- **DÉCIMA NOVENA: DECLARACIÓN SOBRE GRAVÁMENES Y LIMITACIONES.-** La PARTE DEUDORA declara, bajo su responsabilidad que el inmueble que se hipoteca, no soporta ningún gravamen, prohibición de enajenar, limitación de dominio, juicio o acción rescisoria, resolutoria o reivindicatoria, posesoria o de partición de herencia, de modo que a partir de la inscripción de este instrumento, tal inmueble únicamente estará afectado por la hipoteca que se constituye por la presente escritura.- La PARTE DEUDORA no podrá enajenar ni establecer nuevas hipotecas sobre los inmuebles que quedan gravados, sin expreso consentimiento escrito del BANCO.- Si tal cosa ocurriere, el BANCO queda plenamente facultado, sin necesidad de cumplir otro requisito, a declarar vencidas todas las obligaciones que estuvieren pendientes de pago en ese momento por la PARTE DEUDORA, y a demandar y ejecutar esta garantía hipotecaria para pago total o parcial de tales obligaciones.- **VIGÉSIMA: ANTICRESIS.-** De acuerdo con lo preceptuado en el Capítulo Segundo (II), Título Noveno (IX) de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, el BANCO podrá ejercer su derecho de tomar en anticresis convencional o pedir que se le entregue en anticresis judicial el inmueble que se hipoteca, para que lo administre y se pague cualquier deuda con sus

NOTARIA TERCERA - MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

frutos, hasta su total cancelación. Toda anticresis quedará garantizada con la hipoteca que se constituye en virtud de esta escritura.- **VIGESIMA PRIMERA: SEGURO.-** La PARTE DEUDORA se obliga, y en forma concomitante autoriza al BANCO, a contratar, por cuenta y cargo de la PARTE DEUDORA, un seguro contra incendio sobre el inmueble o inmuebles hipotecados, por el valor y riesgos adicionales que el BANCO determine, cuyo plazo de vigencia se deberá mantener, hasta cuando las obligaciones de la PARTE DEUDORA hayan sido íntegramente canceladas al BANCO.- El BANCO queda facultado para contratar tal seguro, con la compañía de seguros de su preferencia, al igual que sus renovaciones, negociar las primas y pagarlas, en cuyo caso, la PARTE DEUDORA se obliga a rembolsar al BANCO los valores que hubiere sufragado por el seguro en mención, más los intereses vigentes al momento de la devolución, debiendo tomarse en consideración el lapso transcurrido desde que el BANCO hizo el desembolso, y el día en que la PARTE DEUDORA realice la cancelación respectiva por el costo del seguro.- Para este efecto, la PARTE DEUDORA expresamente autoriza al BANCO, a debitar de sus cuentas corrientes, o de cualquier otra clase, los valores que sean necesarios para el pago de la prima, pudiendo incluso sobregirarlas.- Igualmente, queda el BANCO facultado para disponer de los valores, que, a cualquier título o bajo cualquier modalidad, estuvieren en su poder, como pago parcial o total de la prima de seguro.- La PARTE DEUDORA autoriza para que la póliza se emita a favor del BANCO y además para que, en caso de siniestro se abone a la o a las obligaciones que estuvieren pendientes de pago, el valor que perciba por tal seguro.- Sin embargo, si el BANCO no contratare el seguro, o si hubiere dificultad para el cobro de la póliza, todos los riesgos serán de cuenta de la PARTE DEUDORA, y ninguna responsabilidad tendrá el BANCO.- Esta cláusula no se aplicará si es que el inmueble hipotecado consiste únicamente en suelo, y mientras los bienes permanezcan en esas condiciones.- **VIGESIMA SEGUNDA.-**

NOTARIA TERCERA - MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

ACEPTACIÓN.- El BANCO acepta la hipoteca que queda constituida.-

VIGESIMA TERCERA.- GASTOS.- Serán de cuenta y cargo exclusivo de la PARTE DEUDORA, todos los impuestos, honorarios, costos, comisiones y más gastos que demande: el otorgamiento e inscripción de esta escritura; la realización de los actos y trámites previos a dicho otorgamiento, incluyendo la obtención de la documentación necesaria y el avalúo del inmueble, la ulterior cancelación de la hipoteca que queda constituida; y, cualquier modificación, reforma o aclaración que deba realizarse.- Serán igualmente de cuenta y cargo exclusivo de la PARTE DEUDORA, todos los gastos, costos, comisiones e impuestos que se ocasionaren por las diversas operaciones o contratos que se otorguen al amparo de esta hipoteca.- **VIGESIMA CUARTA: DOMICILIO.-** Los

contratantes renuncian domicilio y se someten a los jueces competentes de la ciudad de Quito o el domicilio que elija el acreedor, lo cual las partes de manera expresa así lo aceptan, para toda acción a que de lugar el presente instrumento, y al trámite ejecutivo o al que escoja el BANCO.- **VIGESIMA QUINTA.- INSCRIPCIÓN.-** La PARTE DEUDORA queda facultada para obtener la inscripción de este instrumento, obligándose a entregar al BANCO, en el plazo no mayor de treinta días a partir de la fecha de celebración, dos copias certificadas de ella con la razón de su inscripción. **CUANTIA-** La cuantía del presente instrumento, es Indeterminada.- **LA DE ESTILO.-** Usted, señor Notario,

se servirá agregar las demás formalidades necesarias para la completa validez de este instrumento, al cual deben agregarse los documentos habilitantes que han quedado mencionados, así como el certificado conferido por el señor Registrador de la Propiedad.- (firmado) Doctor Ricardo Fernández de Córdoba, Matrícula Número 13-2002-47 del Colegio de Abogados de Pichincha.- Hasta aquí la minuta que los otorgantes la ratifican, la misma que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorporan queda elevada a Escritura Pública con todo el valor Legal, y que los comparecientes aceptan en todas y

NOTARIA TERCERA - MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

ESCRITURA NÚMERO: TRES MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO.-
(3594 bis).-

PODER ESPECIAL

OTORGADO POR: BANCO INTERNACIONAL S.A.

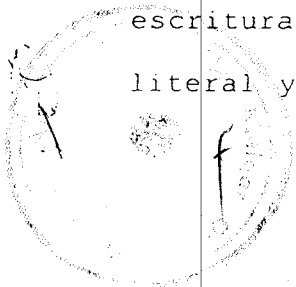
A FAVOR DE: MARÍA ADELAIDA LOOR ZAVALA

CUANTÍA INDETERMINADA

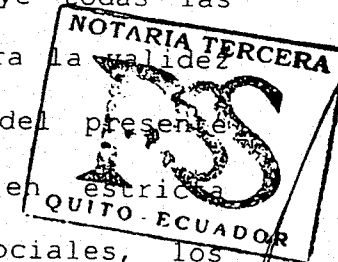
DI 10 COPIAS

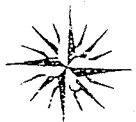
E.P.

En la ciudad de San Francisco de Quito, Capital de la República del Ecuador, hoy día MARTES, diecisiete de abril del año dos mil doce, ante mí, Doctor Roberto Salgado Salgado, Notario Tercero del Distrito Metropolitano de Quito, comparece el doctor José Romero Soriano, en su calidad de Vicepresidente Representante Legal de Banco Internacional Sociedad Anónima, según consta del nombramiento, que se agrega como habilitante. El compareciente es mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliado en esta ciudad de Quito, legalmente capaz para contratar y obligarse en la calidad que comparece, a quien de conocer doy fe por cuanto me ha presentado su documento de identidad, cuyas copias certificadas se agregan a la presente y, dice que eleva a escritura pública la minuta que me presenta, cuyo tenor literal y que transcribo dice lo siguiente: SEÑOR NOTARIO:



dentro del ámbito de las funciones otorgadas a la mandataria dentro de la jurisdicción de la Sucursal en la ciudad de Manta.- El presente mandato incluye todas las facultades accesorias inherentes al mismo. Para la validez de los actos que se efectuaren en virtud del presente poder, la mandataria deberá celebrarlos, en estricta observancia de las leyes, los estatutos sociales, los reglamentos y manuales internos de Banco Internacional Sociedad Anónima. Este mandato estará vigente mientras el mandante no lo revoque expresamente. Se deja constancia de que este poder no podrá delegarse ni total ni parcialmente. De igual forma este instrumento no suprime ni limita la capacidad de ejercicio de las facultades delegadas en favor de otros funcionarios de Banco Internacional Sociedad Anónima en virtud de otros poderes otorgados. El mandante podrá en cualquier momento ejercer las facultades delegadas mediante este poder sin que para ello tenga que revocarlo. Agregue Usted señor Notario las demás formalidades de estilo, necesarias para la completa validez y perfeccionamiento del presente instrumento. HASTA AQUI LA MINUTA que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal, la misma que se halla firmada por el Doctor George Lalama Rovayo, abogado con matrícula profesional número cuatro mil quinientos veintiuno del Colegio de Abogados de Pichincha. Para la celebración de la presente escritura pública se observaron los preceptos legales del caso; y, leída que le fue al compareciente, por mí el





Quito, 21 de julio de 2011



Señor Doctor
JOSÉ HENOC ROMERO SORIANO
Ciudad.-

De mi consideración:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo XVII del Estatuto Social de Banco Internacional Sociedad Anónima, me es grato reelegir a Usted como Vicepresidente Representante Legal de Banco Internacional Sociedad Anónima, por un período de dos años, que empezará a regir a partir de la inscripción del presente nombramiento en el Registro Mercantil, debiendo, sin embargo, permanecer en su cargo aún después de este período, hasta ser debidamente reemplazado.

En virtud de lo establecido en el mismo artículo XVII del Estatuto Social, otorgo a Usted la facultad de ejercer en forma individual la representación legal, judicial y extrajudicial de Banco Internacional Sociedad Anónima.

El Banco Internacional S.A. se constituyó mediante escritura pública, otorgada el 29 de mayo de 1973, ante el señor Notario Segundo del cantón Quito, Doctor José Vicente Troya Jaramillo, e inscrita en el Registro Mercantil de ese cantón el 19 de septiembre de 1973.

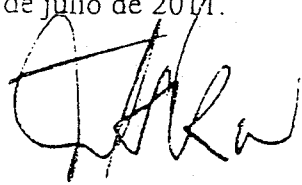
Dígnese consignar su aceptación, a continuación.

Atentamente


Economista Enrique Beltrán Mata
PRESIDENTE EJECUTIVO

ACEPTACIÓN.-

Acepto la designación constante en el presente documento.
Quito, 21 de julio de 2011.



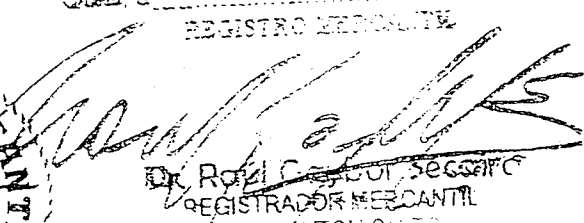
Dr. José Henoc Romero Soriano
c.c. 120068233-2

Con esta fecha queda inscrito el presente
documento bajo el No. 10730 del Regist.

de Nombramientos, Tomo 142
Quito, a 25 JUL 2011

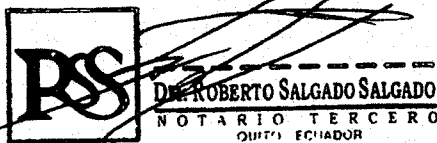
REGISTRO MERCANTIL




Dr. Raúl Casaburi Segura
REGISTRADOR MERCANTIL
QUITO

Dr. Rodrigo Salgado Valdes

Se otorgó ante mí; y, en fe de ello confiero esta SEGUNDA COPIA CERTIFICADA Especial, otorgado por BANCO INTERNACIONAL favor de MARIA ADELAIDA LOOR ZAVALA, sellada y firmada en Quito, diecisiete de abril del año dos mil doce.-





Conforme a la solicitud Número: 95952, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 35685:

INFORMACIÓN REGISTRAL

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

LINDEROS REGISTRALES:

DEPARTAMENTO 6-C (67,10m2) Ubicada en la sexta 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. QUINTA PLANTA ALTA. Se halla sobre el nivel + 16,05m, y se proyectan tres departamentos que incluyen terrazas enumerados como 5-A, 5-B, y 5-C, mas sus respectivas áreas de circulación comunal. DEPARTAMENTO 6-C (67,10 M2). Se planifica con los siguientes ambientes: Sala, Comedor; Cocina, dos baños un dormitorio y Terraza y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos Por arriba: lindera con Departamento 7-C en 67,10m2. Por abajo: lindera con Departamento 5-C en 67,10m2. Por el norte: lindera con vacío hacia Terraza Departamento PB-C, área común escalera y hall, partiendo desde el oeste hacia el este en 2,30m., desde este punto gira hacia el sur en 1,90m., desde este punto gira hacia el este en 4,70m., desde este punto gira hacia el sur en 2,125m., desde este punto gira hacia el este en 2,70m.Por el sur: lindera con vacío hacia Terraza Departamento PB-C, partiendo desde el oeste hacia el este en 2,40m, desde este punto gira hacia el sur en 1,30m., desde este punto gira hacia el este en 3,45m., desde este punto gira hacia el norte en 0,30m., desde este punto gira hacia el este en 3,75m., desde este punto gira hacia el sur en 0,30m., desde este punto gira hacia el este en 0,30m.Por el este: lindera con vacío hacia área común jardinera e ingreso en 5,125m.Por el oeste: lindera con vacío hacia Terraza Departamento PB-C, partiendo desde el sur hacia el norte en 6,40m, desde este punto gira hacia el este en 0,45m., desde este punto gira hacia el norte en 1,50m. Área: 67,10m2. Departamento 6-C tiene un Área neta de 67,10 m2. Alicuota 0,0158%, Área de terreno 17,49 m2. Área común 34,69 m2. Area total 101,79 m2.SOLCVENCIA .EN UNA REVISION HECHA EN LOS LIBROS RESPECTIVOS CONSTA QUE EL DEPARTAMENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN .

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	1,728 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

Certificación impresa por: Janp

Ficha Registral: 35685

Página: 1 de 4



Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizont	21	21/06/2012	689
Planos	Planos	29	21/06/2012	527

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

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 Córdoba 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 Abrahan	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, 9 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 Compañia 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 Córdoba 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 Córdoba 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, y 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	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000034259	Compañia Pacific Park Cia Ltda		Manta
Comprador	80-0000000034260	Pascale Banderas Kerisit	Casado(*)	Manta
Vendedor	13-00208731	Barcia Cepeda Maria Angela	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

3 / 3 **Compraventa 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, a traves 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.

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	Compañia Pacific Park Cia Ltda		Manta
Comprador	80-0000000034260	Pascale Banderas Kerisit	Casado(*)	Manta
Vendedor	80-0000000000151	Ilustre Municipalidad de 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	3403	09-dic-2009	55866	55891

4 / 1 **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:

a.- 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 calida 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.

b.- 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

c.- 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

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:

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	Domicilio
Propietario	80-0000000051658	Banderas Kerisit Pascale	Casado(*)	Manta
Propietario	80-0000000051660	Compañía Pacific Park Cia Ltda Pacipark		Manta

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: 10:59:08 del miércoles, 19 de septiembre de 2012

A petición de:

Sr. Holguera Torres

Elaborado por : Janeth Magali Piguave Flores

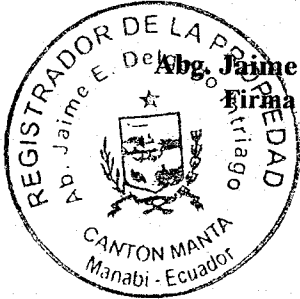
130873266-6



VALOR TOTAL PAGADO POR EL CERTIFICADO: \$ 7

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

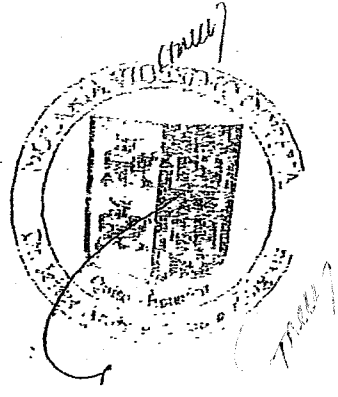
El interesado debe comunicar cualquier error en este Documento al Registrador de la Propiedad.



Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador



CONSULADO GENERAL DEL ECUADOR EN PARÍS
Año del Bicentenario de la Independencia del Ecuador
1809-2009



LIBRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS DEL CONSULADO GENERAL
DEL ECUADOR EN PARÍS

TOMO NÚMERO: XV

AÑO: 2009

PODER GENERAL NÚMERO: 023/2009

PAGINA Nº 035

En la ciudad de París, capital de Francia, a los nueve días del mes de septiembre del año dos mil nueve, ante mí, María Beatriz Tinajero A., Encargada de las Funciones Consulares del Ecuador en París, comparece la señora PASCAL BANDERAS KERISIT, ecuatoriana, de estado civil casada, portadora de la cédula de ciudadanía N°170539840-0, domiciliada en la ciudad de Saint Gilles, Francia, para manifestar libre y voluntariamente cual en derecho se requiere que otorga Poder General a favor de su hermano el señor CARLOS ALBERTO BANDERAS KERISIT, titular de la cédula de ciudadanía N°170529922-8 de acuerdo a la minuta que me entregó y que textualmente dice:

“SEÑORA ENCARGADA DE LAS FUNCIONES CONSULARES DEL ECUADOR EN PARÍS,

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

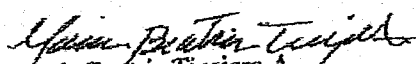
PRIMERA.- COMPARECIENTE.- Comparece al otorgamiento del presente Poder General, la señora PASCAL BANDERAS KERISIT, (casada pero con separación de bienes) por sus propios derechos, legalmente capaz para contratar y obligarse, a quien para efectos de este poder se le podrá denominar como la Mandante o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

SEGUNDA.- PODER GENERAL.- La señora PASCAL BANDERAS KERISIT, por sus propios derechos, libre y voluntariamente tiene a bien conferir Poder General, generalísimo, amplio y suficiente cual en derecho se requiere a favor del señor: CARLOS ALBERTO BANDERAS KERISIT, para que actúe en nombre de la Mandante, la represente y realice todo cuanto acto o contrato sea legal o procedente.- 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 legalización e inscripción, para el caso de requerirse de esta solemnidad, pudiendo declarar en propiedad horizontal 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, adjudicación o cualquier otra forma prevista en la Ley, de los bienes muebles, de los inmuebles, vehículos, etcétera, para lo cual podrá pactar precio, forma de pago, suscribir los respectivos contratos y títulos traslativos de dominio; Ch) para que pueda realizar cualquier trámite referente a cuentas bancarias, que tenga o llegare a tener la Mandante, sean estas de ahorro, corrientes, depósitos a plazo; así mismo para realizar inversiones, retiros, depósitos, girar y cobrar cheques en las mencionadas cuentas, sea en bancos 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 anticresis, y fije las condiciones y estipulaciones de los contratos, así como los dé por terminados; e) Para que a nombre de la Mandante adquiera créditos quirografarios, hipotecarios, prendarios o de la naturaleza que fueren, a Bancos o Entidades del Sistema Financiero, o personas naturales o jurídicas, para lo cual podrán realizar todos los trámites que se requieren y para que garantice en la forma que exijan dichas entidades de crédito, incluso la firma de escrituras y títulos ejecutivos.

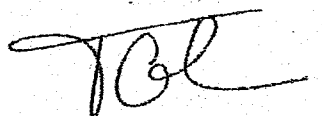
f) Para que represente a la Mandante judicial y extrajudicialmente en diligencias previas o actuaciones judiciales en que sea parte, sean de la naturaleza que fueren como actor o demandado, y en toda instancia.-Así el Mandatario podrá presentar demandas, contestar las que deduzcan en contra de su representada; 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 a su juicio crea conveniente; para que conteste demandas, absuelva posiciones, dentro o fuera del juicio; g) Para que represente a la Poderdante ante autoridades administrativas, seccionales, municipales, policiales, comerciales o del sector público, presentando solicitudes, impugnaciones, aceptando 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, muebles, 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 sus 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 del 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:


María Beatriz Tinajero A.

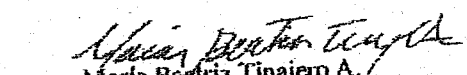
LA PODERDANTE:


Pascale Banderas Kerisit
CCN° 170539840-0

ARANCEL CONSULAR II-6-I
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.




María Beatriz Tinajero A.
Encargada de las Funciones Consulares

**REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES**

NUMERO RUC: 1391767919001
RAZON SOCIAL: PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIPARK
NOMBRE COMERCIAL:
CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS
REP. LEGAL / AGENTE DE RETENCION: MONTALVO BUSTAMANTE JORGE ALFONSO AGUSTIN
CONTADOR: ESPINOZA CEVALLOS MARTHA EULALIA

FEC. INICIO ACTIVIDADES: 20/04/2009 FEC. CONSTITUCION: 20/04/2009
FEC. INSCRIPCION: 20/11/2009 FECHA DE ACTUALIZACION:

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES.

DIRECCION PRINCIPAL:

Provincia: MANABI Carreón: MANTA Parroquia: MANTA Barrio: MURCIELAGO Calle: M3 Número: S/N
Intersección: Av. 24 Edificio: FORTALEZA Referencia ubicación: ATRAS DE SUPERMAXI Teléfono Trabajo: 002610729

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

ANEXO DE COMPRAS Y RETENCIONES EN LA FUENTE POR OTROS CONCEPTOS

ANEXO RELACION DEPENDENCIA

DECLARACION DE IMPUESTO A LA RENTA, SOCIEDADES

DECLARACION DE RETENCIONES EN LA FUENTE

DECLARACION MENSUAL DE IVA

DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

JURISDICCION: REGIONAL MANABI MANABI

ABIERTOS: 1
CERRADOS: 0



FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Ubicación: FRI FORTALEZA

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

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

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

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

Nº. ESTABLECIMIENTO:	ESTADO	ABIERTO	MATRIZ	FEC. INICIO ACT.
001				20/04/2009
NOMBRE COMERCIAL:				FEC. CIERRE:
ACTIVIDADES ECONÓMICAS:				FEC. REINICIO:
COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES.				

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

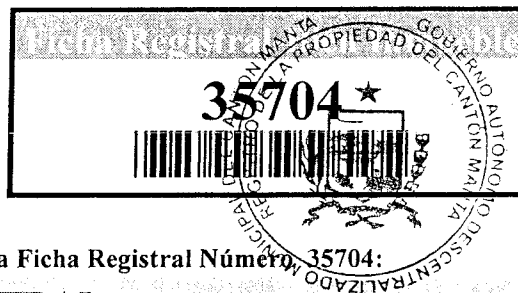
Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Barrio: MURCIELAGO Calle: M3 Número: S/N Intersección: AV 24 Referencia: ATRAS DE SUPERMAXI Edificio: FORTALEZA Telefono Trabajo: 052610729



[Firma]
FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

[Firma]
SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Ucario: FRIE160608 Lugar de emisión: MANTA/AVENIDA 5. ENTRE Fecha y hora: 20/11/2009



Conforme a la solicitud Número: 95952, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 35704:

INFORMACIÓN REGISTRAL

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

LINDEROS REGISTRALES:

Del Edificio denominado " San Marino" construido sobre el cuerpo de terreno ubicado en la punta denominada Murciélago del Barrio Córdova de la Parroquia y Cantón Manta, en la calle M-1. PLANTA SUBSUELO 1.Ubicado sobre los niveles -1,75 y - 2,70 del Edificio sobre el cual se ha planificado veintitrés (23) Estacionamientos enumerados desde G-1 al G-23 y seis (6) Bodegas que van desde la B-1 a la B-6; mas las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal y las áreas de mantenimiento. ESTACIONAMIENTO G-9 (13,20M2) y G-10 (13,20 m2).POR ARRIBA: Lindera con área común hall en 26,40 m2.POR ABAJO: Lindera con Estacionamiento G-35 y G-36 en 26,40m2. POR EL NORTE: Lindera con área común circulación en 2,50m. POR EL SUR: Lindera con área común circulación en 2,65m. POR EL ESTE: Lindera con área común rampa, partiendo desde el sur hacia el norte en 0,65m, desde este punto gira hacia el este en 0.15m, desde este punto gira hacia el norte en 3,35m, desde este punto gira hacia el oeste en 0,15m, desde este punto gira hacia el norte en 0,80, desde este punto gira hacia el este en 0,15m, desde este punto gira hacia el norte en 4,00m, desde ese 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-11 y G-12, partiendo desde el Sur hacia el norte en 8,80m, desde este punto gira hacia el este en 0.15m, desde este punto gira hacia el norte en 0,80m. Área. 26,40m2. Área Neta m2. 26,40 Alícuota %. 0,0062 Área de Terreno m2. 6,88. Área Común m2. 13,65. Área total m2. 40,05. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN 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

Certificación impresa por: Janp

Ficha Registral: 35704

Página: 1 de 4

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 Abrahan	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, 9 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 signada con la letra "A".POR UN COSTADO : Cuarenta y un metros cincuenta centímetros y lote No. Cuatro, y 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		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

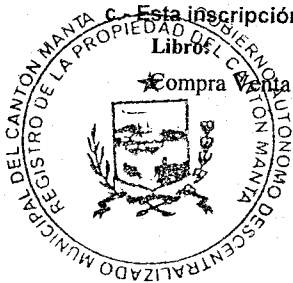
c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

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

Certificación impresa por: Janp

Ficha Registral: 35704

Página: 2 de 4



3 / 3 Compraventa 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, 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 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.

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		Manta
Comprador	80-0000000034260	Pascale Banderas Kerisit	Casado(*)	Manta
Vendedor	80-0000000000151	Ilustre Municipalidad de 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	3403	09-dic-2009	55866	55891

4 / 1 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:

a.- 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 B a n d e r a s K e r i s i t .

b.- 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

c.- 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



Certificación impresa por: Janp

Ficha Registral: 35704

Página: 3 de 4

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:

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	Domicilio
Propietario	80-0000000051658	Banderas Kerisit Pascale	Casado(*)	Manta
Propietario	80-0000000051660	Compañía Pacific Park Cia Ltda Pacipark		Manta

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

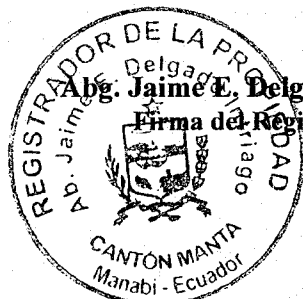
TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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: 10:45:53 del miércoles, 19 de septiembre de 2012

A petición de: *Sr. Helgerson Torres*VALOR TOTAL PAGADO POR EL
CERTIFICADO: \$ 7Elaborado por : *Janeth Magali Piguave Flores*
130873266-6Validez 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.

Manta, 14 de abril del 2009

Señor

Jorge A. Montalvo Bustamante

Ciudad.-

De mis consideraciones:

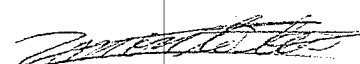
Cumplo en informar a Usted que la Junta General Extraordinaria Universal de Accionista de la Compañía **PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIPARK.** Reunida el día de hoy, tuvo el acierto de nombrarlo como **GERENTE GENERAL** de la compañía para un periodo de cinco años contados desde la presente fecha.

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.

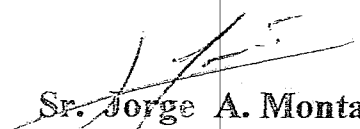
PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIPARK., se constituyo mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario Cuarto del Cantón Manta, Dr. Simón Zambrano Vences, el 18 de marzo del 2009, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Manta el 20 de abril del 2009.

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.

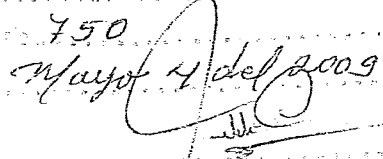

Sr. Jorge A. Montalvo Bustamante
C.C. 170307541-4
Domicilio: Calle 23 entre la M2 Y M3
Telf: 052-621396

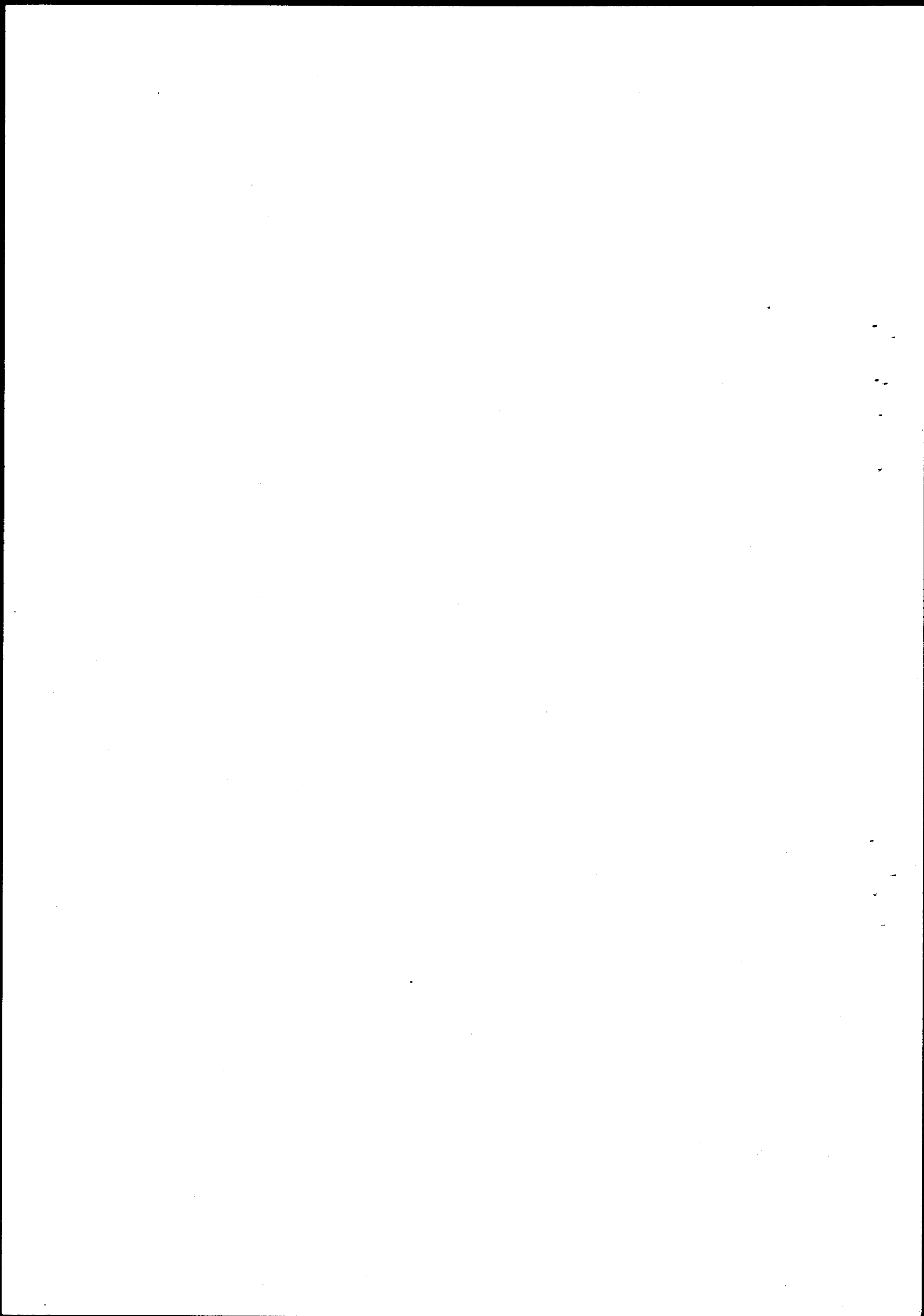
INSCRITO EN EL LIBRO RESPECTIVO

Libro No. 393

Folios No. 750

Fecha: Mayo 4 del 2009


Notario Público
Simón Zambrano Vences



0702889



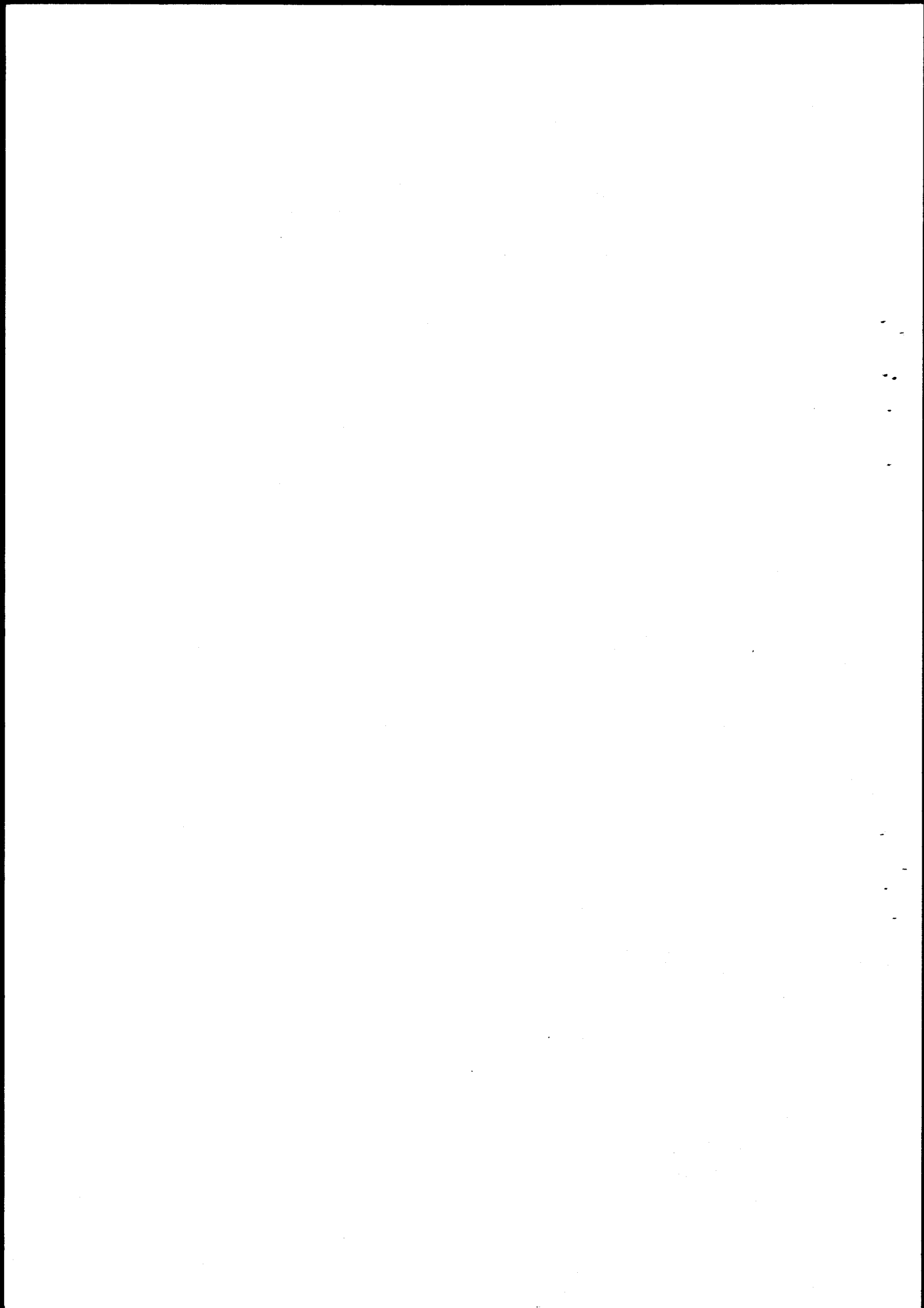
1703075414
CÉDULA

QUTQ

CANTÓN

ZIONA

F. PRESIDENTA (E) DE LA JUNTA



(2012/07/31)

**ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL DE
SOCIOS DE LA COMPAÑÍA PACIFIK PARK COMPAÑÍA 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:

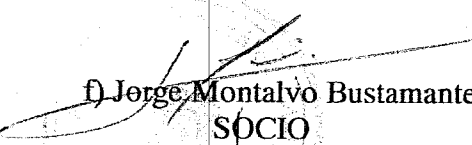
1.- Autorizar al gerente general de la compañía señor Jorge Montalvo Bustamante a que proceda a la venta de los inmuebles ubicados en el Edificio SAN MARINO mismo que se encuentra ubicado en el Barrio Manuel Córdova, calle M-1, Zona el Murciélago, frente al mar, de la parroquia Manta .

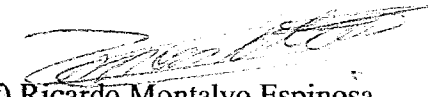
Toma la palabra el señor Jorge Montalvo Bustamante y pide se le autorice llevar a cabo la venta de los inmuebles ubicados en el Edificio San Marino de la ciudad de Manta.

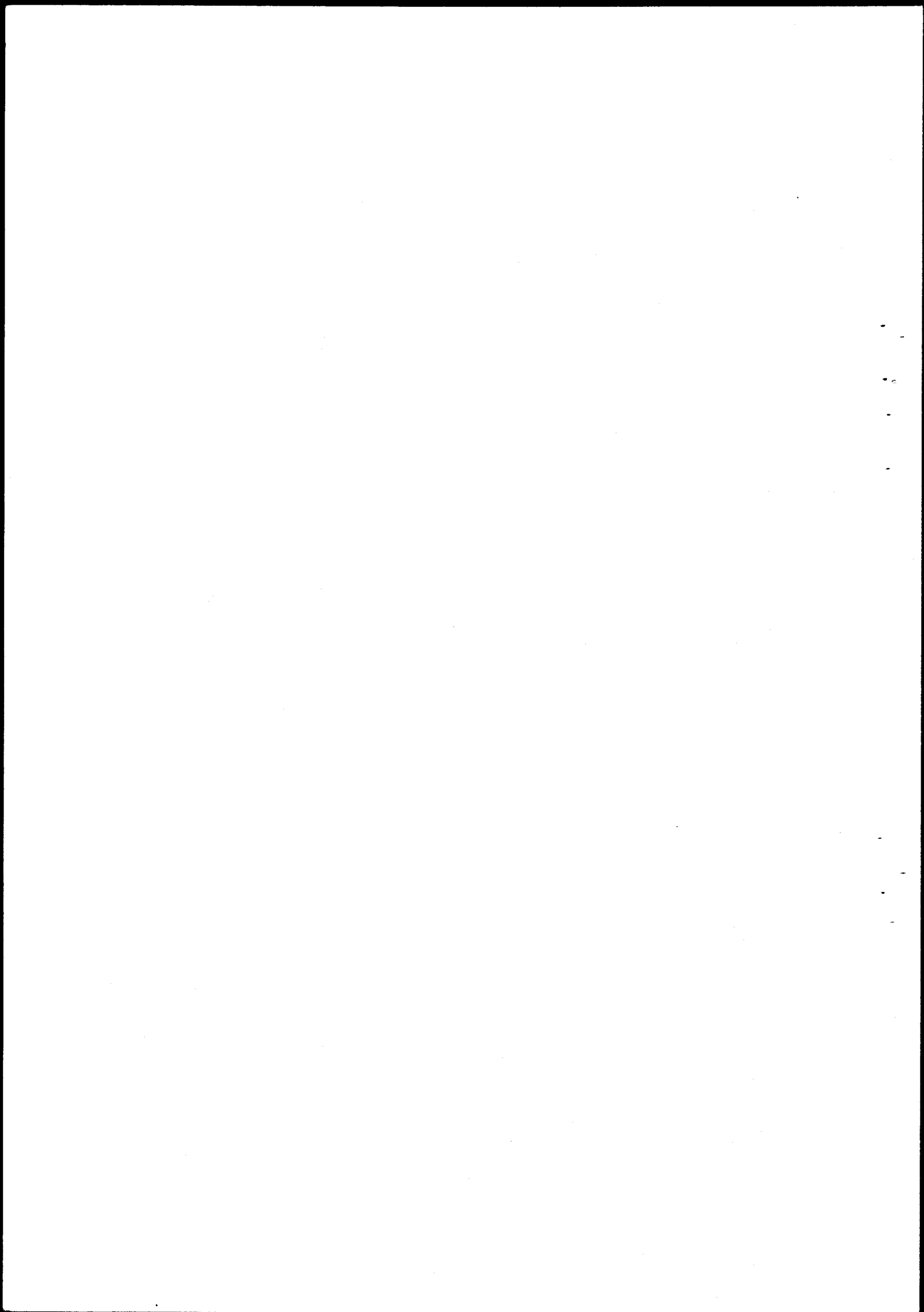
Puesta a consideración la propuesta, la Junta General, con el voto favorable de todos los socios que representan el cien por ciento del Capital Social, **resuelve :**

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
SÓCIO
Secretario de la Junta


f) Ricardo Montalvo Espinosa
SOCIO
Presidente de la Junta





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS

No. Certificación: 9992053

ESPECIE VALORADA

009992053

CERTIFICADO DE AVALÚO USD: 1.00

No. Electrónico: 5493

Fecha: 19 de julio de 2012

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: 1-13-03-02-072

Ubicado en: EDIF. SAN MARINO DPTO. 6-C

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 67,10 M2

Área Comunal: 34,69 M2

Área Terreno: 17,49 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad

Propietario

1391767919001

CIA. LTDA. PACIPARK COMPAÑIA PACIFIC PARK

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 17466,41

CONSTRUCCIÓN: 46278,59

63745,00

Son: SESENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA 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.

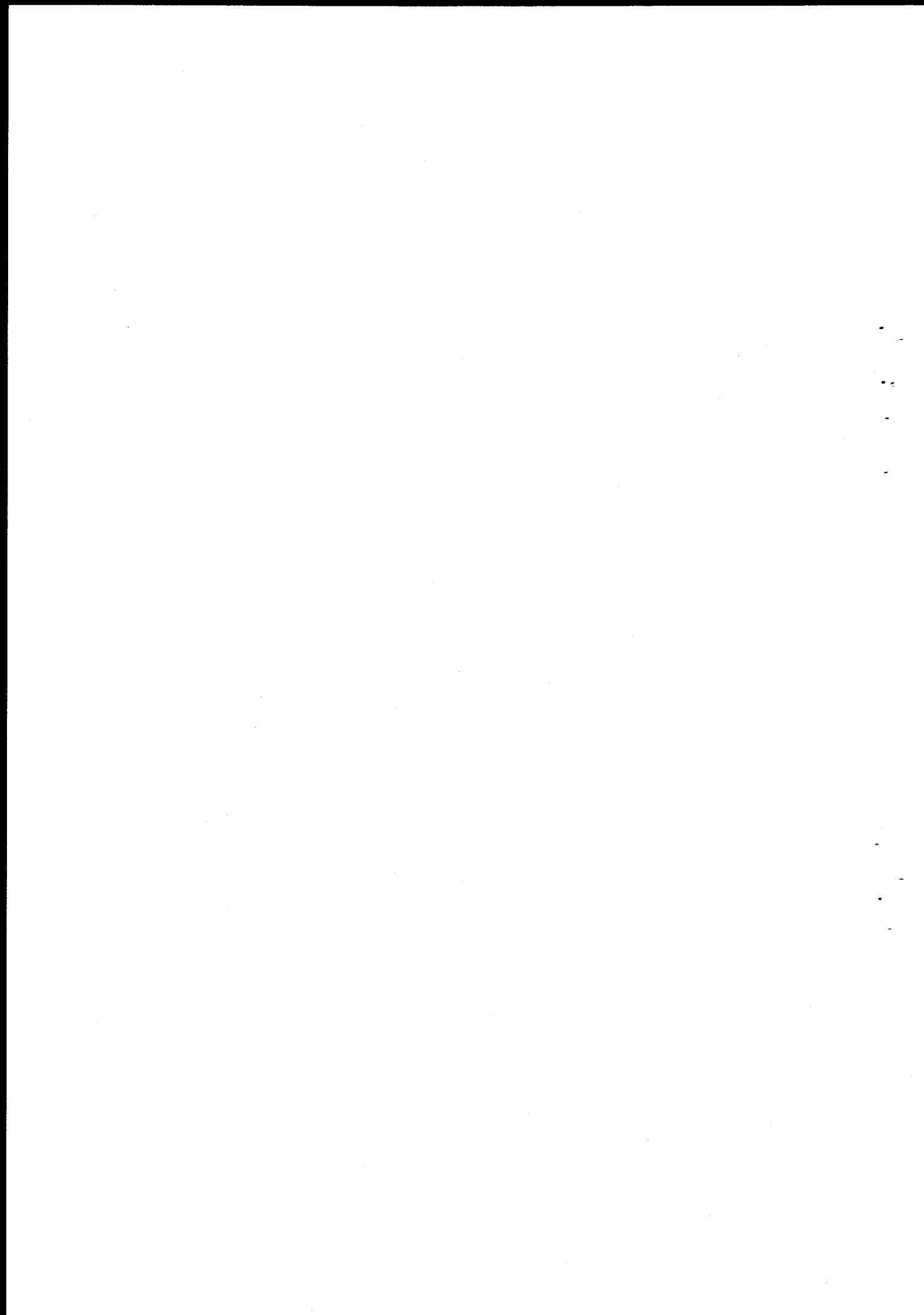
Arq. Daniel Ferrín S.

Director de Avalúos, Catastros y Registros

63745
19124
82859
134159 - Puro.
96328



Impreso por: MARISOL ARTEAGA 19/07/2012 8:01:33





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

009992006

ESPECIE VALORADA
No. Certificación: 00992006
USD: 1,00

CERTIFICADO DE AVALÚO

No. Electrónico: 5521

Fecha: 19 de julio de 2012

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: 1-13-03-02-037

Ubicado en: EDIF. SAN MARINO EST. G-9 Y G-10

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	26,40	M2
Área Comunal:	13,65	M2
Área Terreno:	6,88	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1391767919001	CIA LTDA. PACIPARK COMPAÑIA PACIFIC PARK

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	4050,24
CONSTRUCCIÓN:	10733,76
	14784,00

Son: CATORCE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO DOLARES

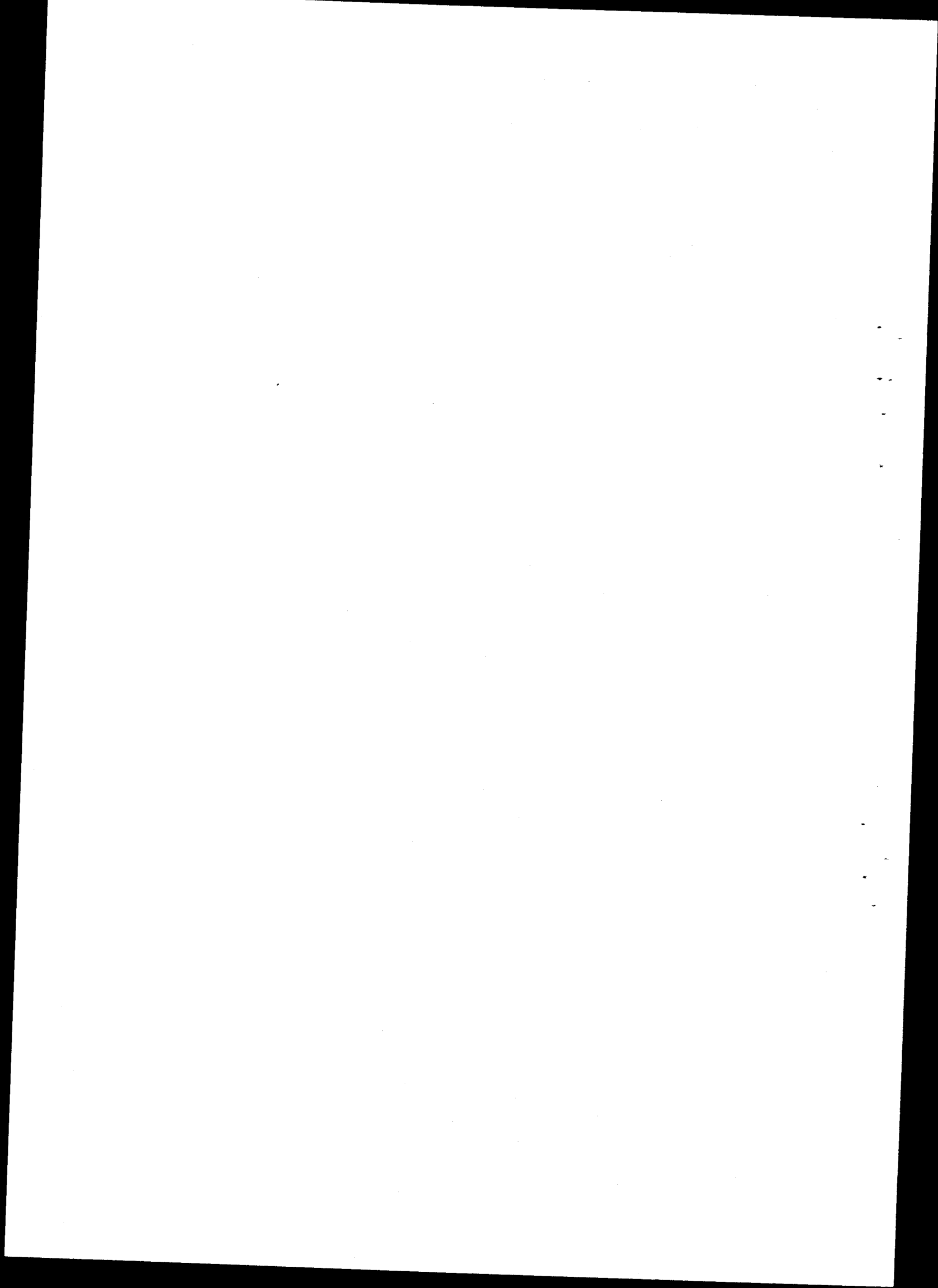
Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor del Suelo actual de acuerdo al sector aprobado mediante Ordenanza por el Concejo Cantonal de Manta en Diciembre 29 de 2011, para el Bienio 2012-2013.

Director de Avalúos, Catastros y Registros



147184
14438
19219
21437 - PUNTO
21256

Impreso por: DELY CHAVEZ 19/07/2012 9:10:21





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

ESPECIE VALORADA

USD: 1.00

99902526

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición verbal interesada, CERTIFICA: Que revisando el Catastro de Predios URBANO
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION
perteneiente a CIA. LTDA. PACIPARK COMPAÑIA PACIFIC PARK
ubicada EDIF. SAN MARINO, DPTO 6-C Y ESTACIONAMIENTO G9 Y G10
cuyo AVALÚO COMERCIAL PTE. HIPOTECA asciende a la cantidad
de \$78529.00 SETENTAY OCHO MIL QUINIENTOS VEINTE Y NUEVE 00/100
DOLARES

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRAMITE DE HIPOTECA.

14 SEPTIEMBRE 2012

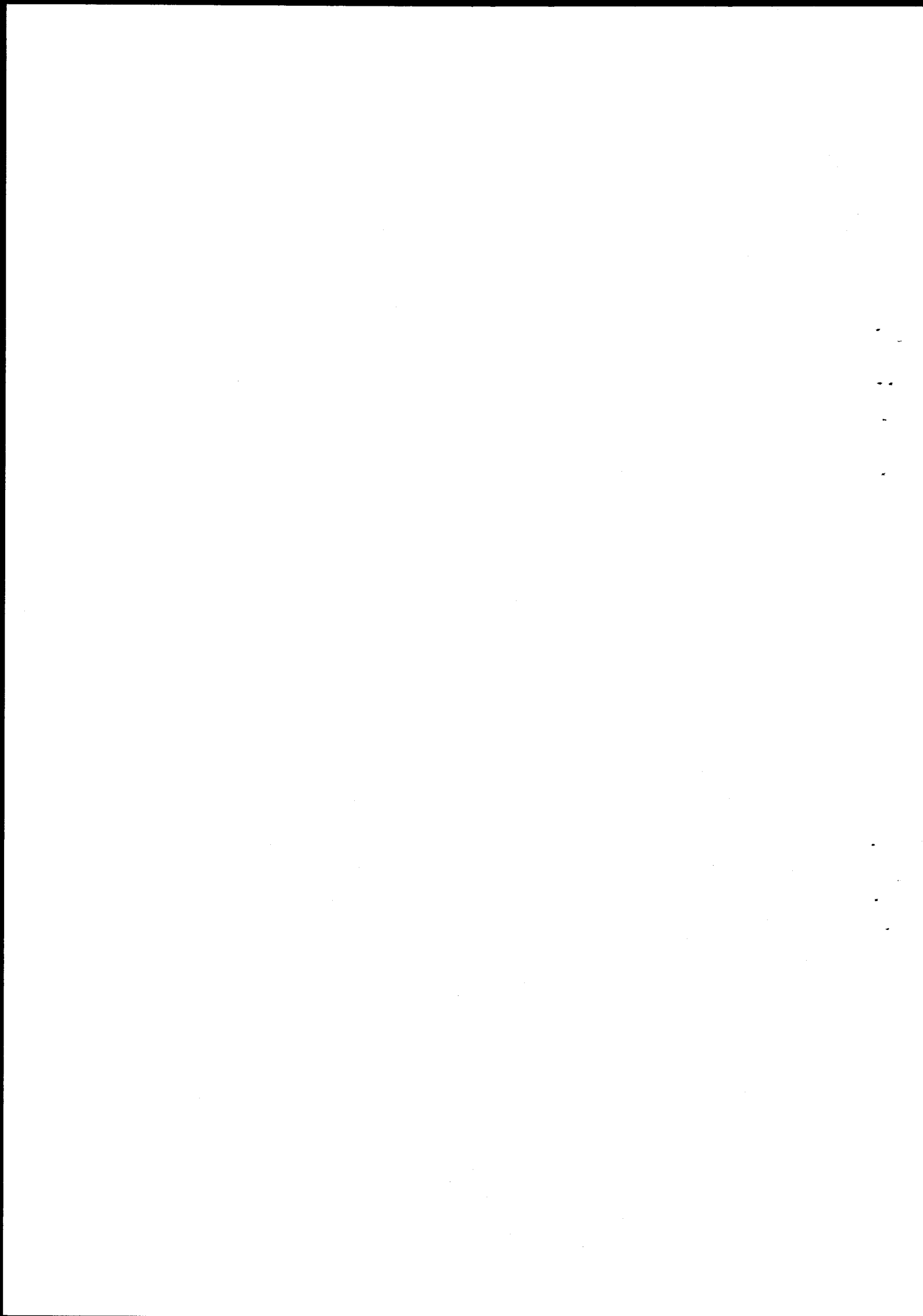
Manta

del 20



Elaborado por: A Figueroa

Director Financiero Municipal



Manta, 02 de Julio del 2012

Señor

JOSÉ LUIS MENDOZA QUIROZ

Presente.-

De mi consideración:

Pongo en su conocimiento que en sesión celebrada el 30 de Junio del 2012, se decidió por unanimidad nombrarlo a usted como Administrador del Edificio San Marino de Manta, por el periodo estatutario de UN AÑO.

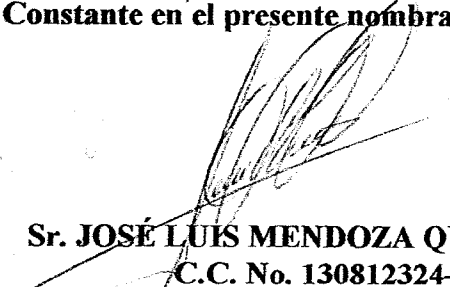
Por lo antes expuesto le corresponde a usted ser el Representante Legal ante el Servicio de Rentas Internas, Instituto de Seguridad Social y demás entes reguladores y de control, así como la representación judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio San Marino de Manta, en cuanto se relacionen 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. N° 17-0307441-4

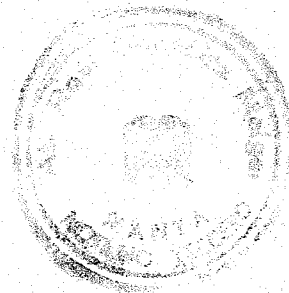
**Acepto la designación de Administrador
Constante en el presente nombramiento.**


Sr. JOSÉ LUIS MENDOZA QUIROZ

C.C. No. 130812324-7

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 MENDOZA 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 2012.- EL NOTARIO.-

Abg. Raúl González Moly
NOTARIO TERCERO DE MANTA

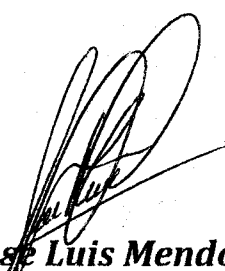


Wendy
PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO SAN MARINO

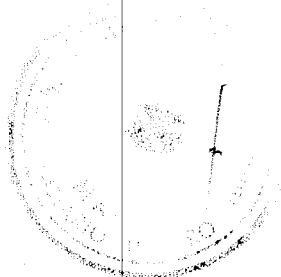
Manta, 25 de Septiembre del 2012

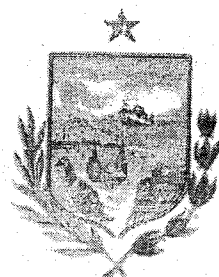
CERTIFICACIÓN

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 de la Oficina 6-C y de los parqueaderos N° G-9 y G-10 del Edificio antes mencionado no mantiene ninguna obligación pendiente y se encuentra al día en el pago de las alícuotas.


Sra. Jose Luis Mendoza
ADMINISTRADOR

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO SAN MARINO





Valor \$ 1,00

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA
Dirección de Planeamiento Urbano

CERTIFICACIÓN

009991180

No. 2253

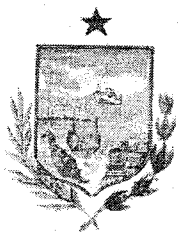
La Dirección de Planeamiento Urbano certifica que la Propiedad de la CIA. LTDA. PACIPARK COMPAÑÍA PACIFIC PARK, con clave Catastral del Departamento 6-C 1130302072, clave Catastral del Estacionamiento G-9 y G-10 1130302037, ubicado en el Edificio San Marino, parroquia Manta Cantón Manta, dicha propiedad se encuentra dentro de su respectiva Línea de Fábrica y no esta afectado por el Plan Regulador ni Proyecto alguno..

Manta, septiembre 17 del 2012

SR. RAINIERO LOOR
DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO.
AREA DE CONTROL URBANO

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

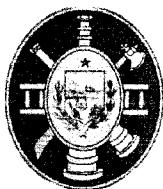
HM.



Valor \$ 1,00 Dólar

09990151

1	LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
2	DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
3	A petición Verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado
4	el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no
5	se ha encontrado ningún Título de crédito pendiente
6	de pago por concepto de Impuestos o gravámenes a cargo de
7	COMPañIA PACIFIC PARK CIA. LTDA. Por consiguiente se establece
8	PACIPARK que no deudor de esta Municipalidad
9	Manta, 22 agosto de 2012
10	VALIDA PARA LA CLAVE
11	1130302072 EDIF. SAN MARINO DPTO. 6-C
12	1130302037 EDIF. SAN MARINO EST. G-9 Y G-10
13	Manta, veinte y dos de agosto del dos mil doce
14	Ing. Pablo Macías García
15	TESORERO MUNICIPAL
16	



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

102

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

Nº 222138

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CI/RUC: 1391767919

NOMBRES: PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIPARK

RAZÓN SOCIAL:

DIRECCIÓN: EDIF. SAN MARINO DPTO. 6-C Y EST. G-9 Y G-10

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

AVALUO PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO:

G-9 Y G-10

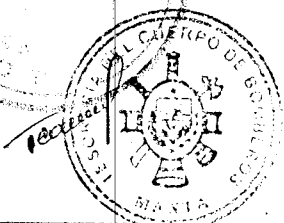
REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 221506

CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA L

FECHA DE PAGO: 22/08/2012 15:34:41

AREA DE SELLO



DESCRIPCIÓN

VALOR

VALOR

3.00

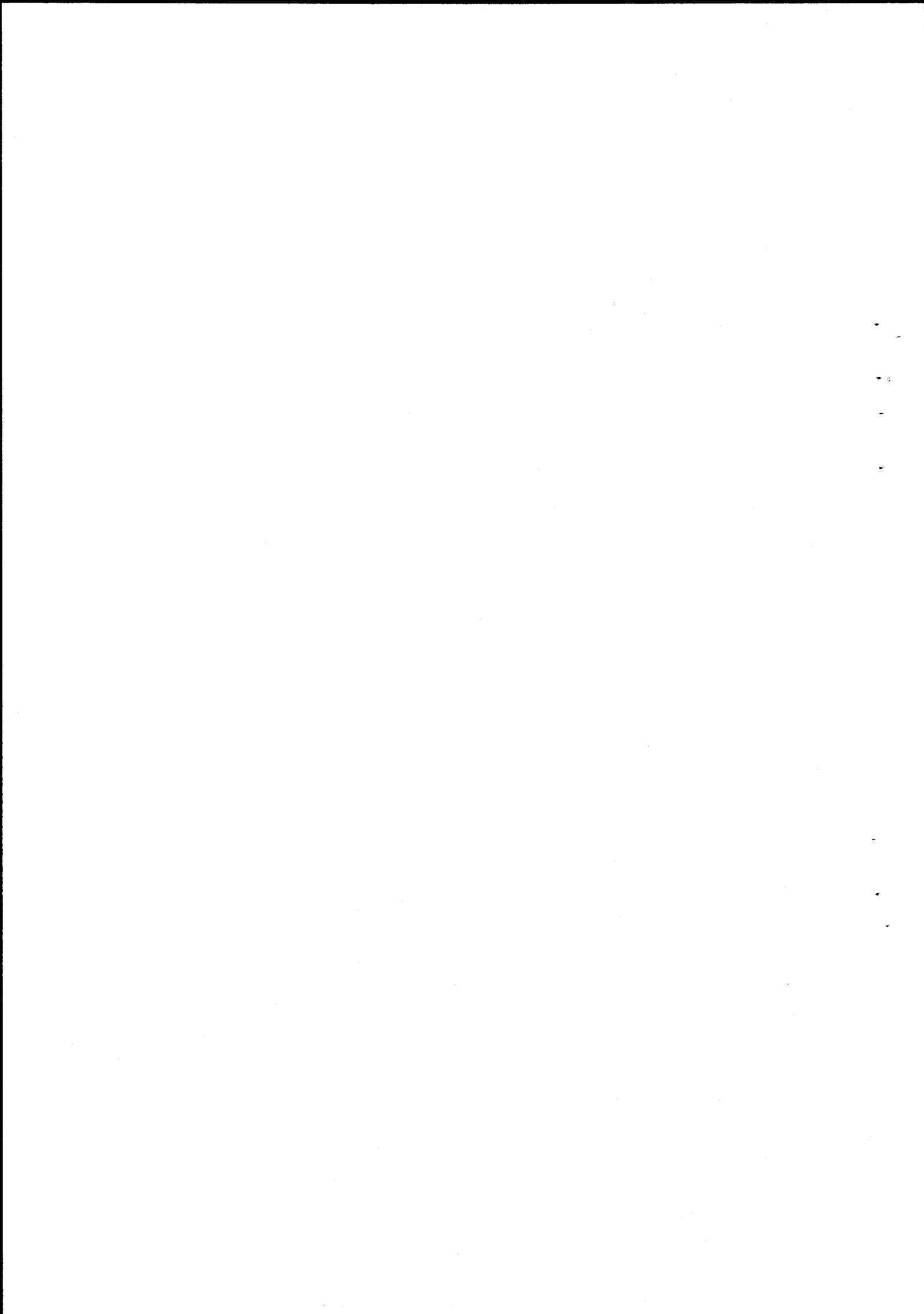
TOTAL A PAGAR

3.00

VALIDO HASTA: Martes, 20 de Noviembre de 2012
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO



Manta, 16 de Octubre del 2012

[Handwritten signature]

Señor:
Carlos Banderas Keresit
Presente.-

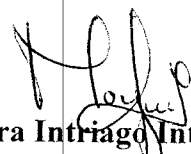
De nuestra consideración

Nos complace comunicarle que el Banco Internacional S.A., ha aprobado la solicitud de crédito presentada por los cónyuges el Sr.: Ángel Patricio Rivas Bravo y la Sra. Ana María Cevallos Erazo.

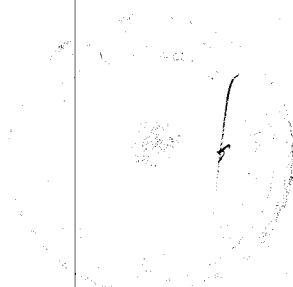
El desembolso del crédito se realizará mediante un cheque de gerencia a su nombre por el valor de USD \$65,000.00 (SESENTA Y CINCO MIL 00/100 DÓLARES AMERICANOS), una vez que la escritura de compraventa e hipoteca se encuentre debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad a favor del Banco Internacional S.A.

Esta información tendrá validez por los próximos 30 días.

Atentamente,


Mayra Intriago Intriago
GERENTE SUC. MANTA
BANCO INTERNACIONAL S.A.

Recebido por:
Nelson Rivas R.
10/10/2012



REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CELULA DE CIUDADANIA

170529922-8

APELLIDOS Y NOMBRES
BANDERAS KERISIT
CARLOS ALBERTO

LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINCHA
QUITO
SANTA ROSA

FECHA DE NACIMIENTO 1970-06-28

NACIONALIDAD ECUATORIANA

SEXO M

ESTADO CIVIL Casado

DIANA CARIDAD
GARCIA TERAN

INSTRUCCIÓN BACHILLERATO PROFESION EMPLEADO PRIVADO

V23334222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
BANDERAS VELA DIEGO ENRIQUE

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
KERISIT MARIE SIMONE

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
QUITO
2010-04-15

FECHA DE EXPIRACIÓN
2020-04-15

000270122

REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 27/05/2011

209-0009 NÚMERO

1705299228 CÉDULA

BANDERAS KERISIT CARLOS ALBERTO

PICHINCHA QUITO

PROVINCIA CANTÓN

BENALCAZAR PARROQUIA

1 PRESIDENTE DE LA JUNTA

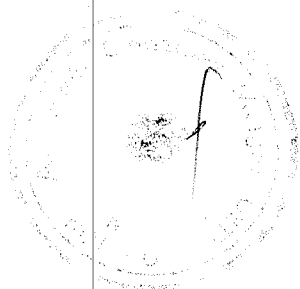
4127137

San V. Santos



REPUBLICA DEL ECUADOR
CERTIFICADO DE VOTACION

2459455



CIUDADANIA*MSA 170673211-0
RIVAS BRAVO ANGEL PATRICIO
PICHINCHA/QUITO/SANTA CRISTINA
18 JUNIO 1967
013- 0036 07727 M
PICHINCHA/ QUITO
GONZALEZ SUAREZ 1967



ECUATORIANA***** V44431424E
CASADO ANA MERCEDES CEVALLOS ERAZO
SUPERIOR MILITAR
ANGEL HUMBERTO RIVAS
MARIA GUADALUPE BRAVO
QUITO 07/10/2005
07/10/2017

REN 1650677

FUERZAS ARMADAS DEL ECUADOR
FUERZA NAVAL



APELLIDOS
RIVAS BRAVO
ANGEL PATRICIO
GRADO
CAPITAN CORBETA
CODIGO
2890273100



SERVICIO
MILITAR ACTIVO
CEDULA
1706732110
TIPO DE SANGRE
ARH+
FECHA EMISION
18/10/2005

FECHA CADUCIDAD
PROXIMO ASCENSO



[Signature]

PAO MAURO V. PALMIERO B
CPAL. EMC. DIRECTOR DE MOVILIZACION DEL CC DE LAS FFAA

EN CASO DE PERDIDA FAVOR ENTREGAR A LA UNIDAD MILITAR MAS CERCANA A SU DOMICILIO

01/04/2005

PULGAR DERELIHO

CEPULA DE CILUDADANIA

No 130778407-2

CEDULA DE IDENTIFICACION
LOOR ZAVALA MARTA DELAIDA
NOMBRE Y APELLIDOS
MANABI / JIPIJAPA / JIPIJAPA
LUGAR DE NACIMIENTO
31 - ENERO
FECHA DE NACIMIENTO
REG CIVIL - D-001-00280-76
MAYO
MANABI / JIPIJAPA
LUGAR Y AÑO DE ASISTENCIA

[Handwritten signature]
FIRMA DEL CEDENTE

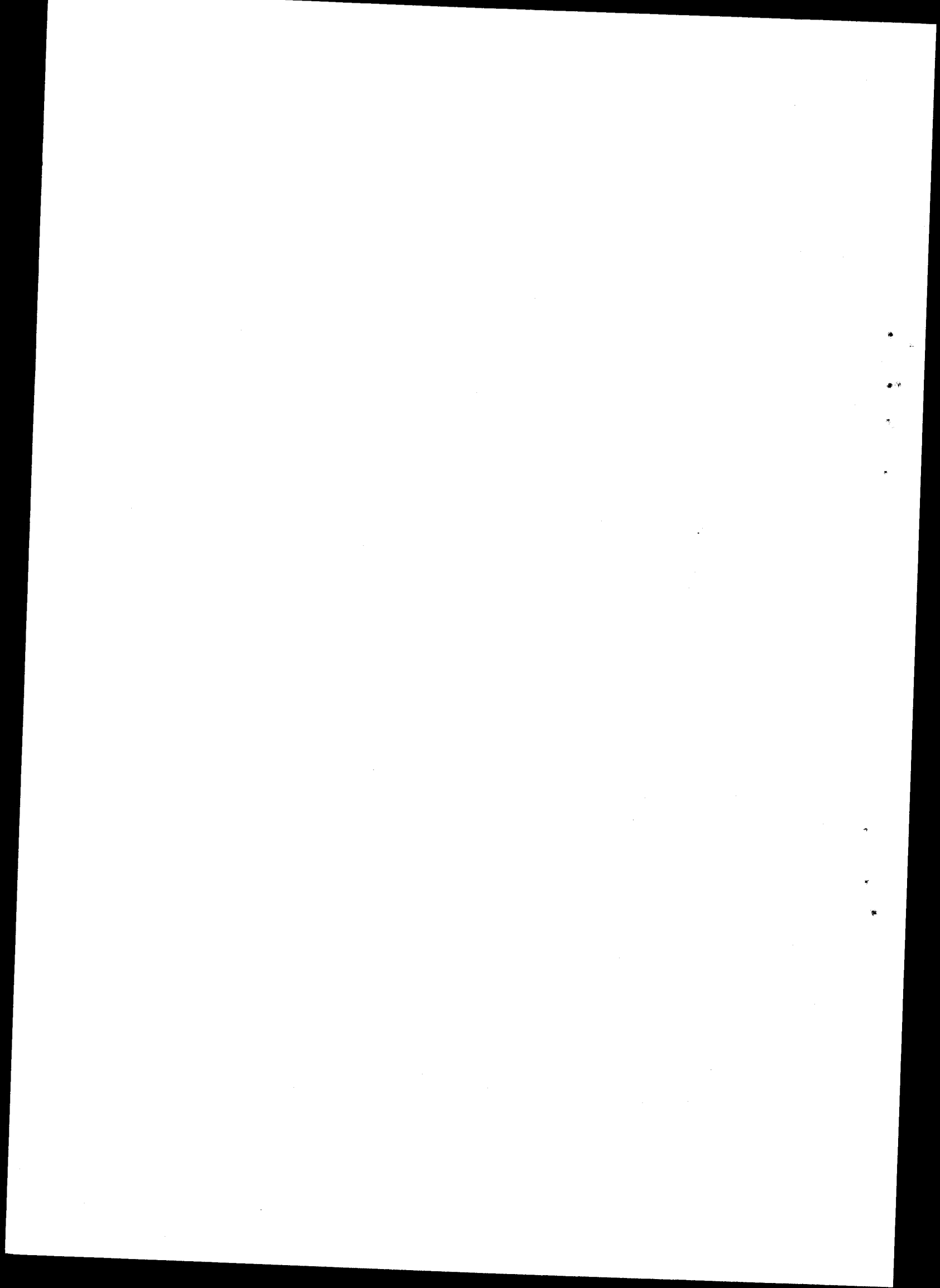
042-0046
NÚMERO

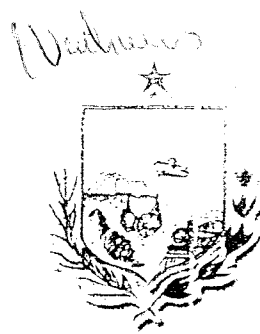
1307784072
CÉDULA

LOOR ZAVALA MARIA ADELAIDA

MANABI
PROVINCIA
MANTA
PARROQUIA

F.) PRESIDENTA (E) 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: 1. 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 11.42 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 su Reglamento sean independientes y puedan ser enajenados individualmente.

Que, el Arq. Carlos Banderas Kerisit, Apoderado de los señores Jorge Montalvo Bustamante, y Pascale Banderas Kerisit representantes legales de la Compañía Pacific Park Cía. Ltda., ingresa solicitud al despacho de la Alcaldía, el 4 de abril de 2012, asignándosele el trámite No. 2377, requiriendo la autorización al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "SAN MARINO", de propiedad de la Compañía Pacific Park Cía. Ltda., ubicado en la punta denominada Murciélagos del barrio Córdova de la parroquia y cantón Manta, clave catastral No. 1130302000.

Ab. Eliseo Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta, Ecuador

Teléfonos: 2611 4714 / 2611 479 / 2611 558

2611 711

Tel. 13-05-4832

E-mail: notaria@manta.gob.ec
Sitio: www.manta.gob.ec



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.

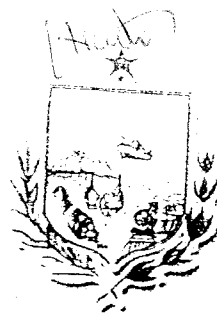
Planta Baja: Desarrollada sobre el Nivel +1,05m; comprende dos (2) Departamentos signados como PB-B y PB-C respectivamente, poseyendo cada uno de ellos Terrazas abiertas; existiendo además las respectivas áreas comunes de Hall - Lobby - Administración del edificio; así como también de circulación vertical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



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/R.H. No. 14, del 18 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 Muretelago del Río Córdova de la parroquia y cantón Manta, clave catastral No. 1130302000; basadas en las normas constitucionales y legales estipuladas en la presente resolución; y,

uso de las atribuciones legales conferidas;

Abel G. Cedeño Menéndez
Regiduría Pública
Cantón Manta

Y A.1

71/2011 179/2611.558

15-1832

manta.gov.ec

manta.gov.ec

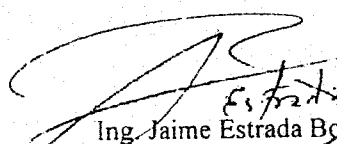


Pág. 4.- Resolución No.013-ALC-M-JEB-2012 PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "SAN MARINO"

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 Murciélagos 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

Sección: Calle 9 y Av. 4
Fonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
2611 714
Fax: 13-05-4832
Mail: gadm@manta.gob.ec
Sitio: www.manta.gob.ec

(Firma)

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 obligatorias, y deberán ser acatadas por todos los copropietarios, arrendadores, ocupantes, tenedores a cualquier título, sean estos personas naturales o jurídicas, incluyendo los ocupantes ocasionales o temporales del Edificio, a los trabajadores, dependientes, funcionarios o colaboradores, guardianes, 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



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO SAN MARINO

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, licoreras, 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,

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO SAN MARINO
PAG. 41

- b) Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte de la Muy Ilustre Municipalidad de Manta, respetando además el derecho a la propiedad intelectual de los autores del diseño y de los constructores.

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:

- Efectuar 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 otros bienes exclusivos;
- Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a los bienes comunes o 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 TÍTULO, RESPECTO DE SUS BIENES EXCLUSIVOS.- Está prohibido a los propietarios y usuarios de bienes exclusivos:

- 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;
- 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;
- 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 aseo o la salubridad del Edificio;
- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y al presente reglamento interno.
- No se podrán mantener ningún tipo de mascotas en los departamentos.
- Los niveles de música no podrán exceder de los niveles normales y causar molestia a los vecinos.

CAPÍTULO III.- DE LOS BIENES COMUNES

Art. 13.- 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, 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.

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 antifidejussorio, 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 individualizados, exclusivamente, y sobre ellos, cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, común, 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;
- i) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- j) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- k) 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;
- l) 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;

Artículo 107

- 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 interno, 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 éstas 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 atrasado sin cancelación, a más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que ocasionen.

44-
Ab. Elvira
Notaria Pública
Manta

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 demás 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:

- Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Edificio, y usar de ellos la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
- 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;
- 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;
- 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;
- Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;
- Permitir a la persona que ejerza la administración del Edificio, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
- 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;
- 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;



García y Castro

- i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;
- j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle el Administrador del Edificio. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;
- k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,
- l) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y en el presente Reglamento Interno.

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. 28.- OBLIGACION ESPECIAL.- El hecho que un bien exclusivo haya permanecido cerrado o sin ser habitado, no exonera al copropietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias y, en caso de mora, los respectivos intereses calculados en base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador por cada mes o fracción de mes decurrido sin cancelación.

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.

CAPITULO VI.- DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO

Art. 30.- DE LA APROBACION DEL PRESUPUESTO.- La Asamblea General de Copropietarios, en su reunión ordinaria, analizará y aprobará con la votación de más de la mitad de los asistentes a la misma, el presupuesto de mantenimiento, conservación, seguridad y demás gastos presentados por el Administrador. Dicho presupuesto deberá tomar en cuenta el déficit o el superávit del ejercicio anterior. El presupuesto tendrá vigencia por un año fiscal, esto es, desde enero hasta diciembre de cada año.

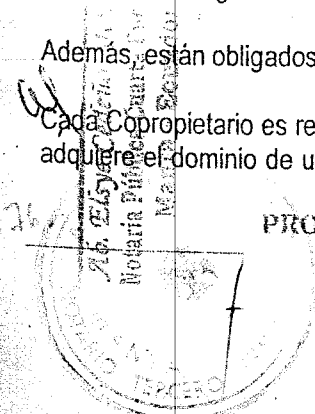
Art. 31.- DE LA ADMINISTRACION DE LOS BIENES COMUNES.- La Administración de los bienes comunes estará a cargo del Administrador del Edificio.

Art. 32.- EXPENSAS ORDINARIAS.- Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de conserjes y empleados del condominio, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de ascensores, mantenimiento de jardines y áreas comunes, mantenimiento de equipos, útiles de limpieza, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustibles para equipos del condominio y su seguro.

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 alicuota que cada uno de ellos mantenga sobre los bienes comunes según el presupuesto aprobado.

Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al Edificio.

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



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 periodo 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 quórum 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 alícuotas 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 valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración. Cada copropietario tendrá votos en proporción a sus respectivas alícuotas.

Art. 45.- REPRESENTACION.- Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de 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.

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.

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 dará 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 ejerzan 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:

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

- 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 asigna 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 periodo 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:

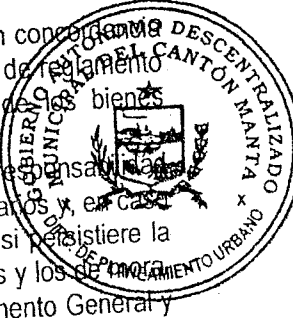
- a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda;
- b) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea del caso, dirimir la votación ejerciendo el mismo;
- c) En caso de falta o impedimento 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 periodo 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.

Agenda y punto

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 deberán 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 que celebre;
- 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



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 contrata 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

Ab. Ely
Notaría Píu

Handwritten signature

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.

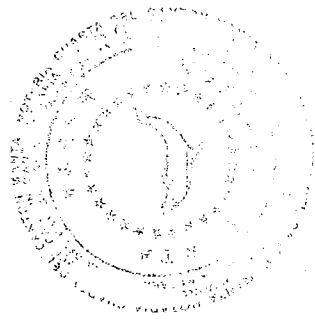
Manta, marzo 28 de 2012

Handwritten signature of Carlos Banderas



Arq. Carlos Banderas

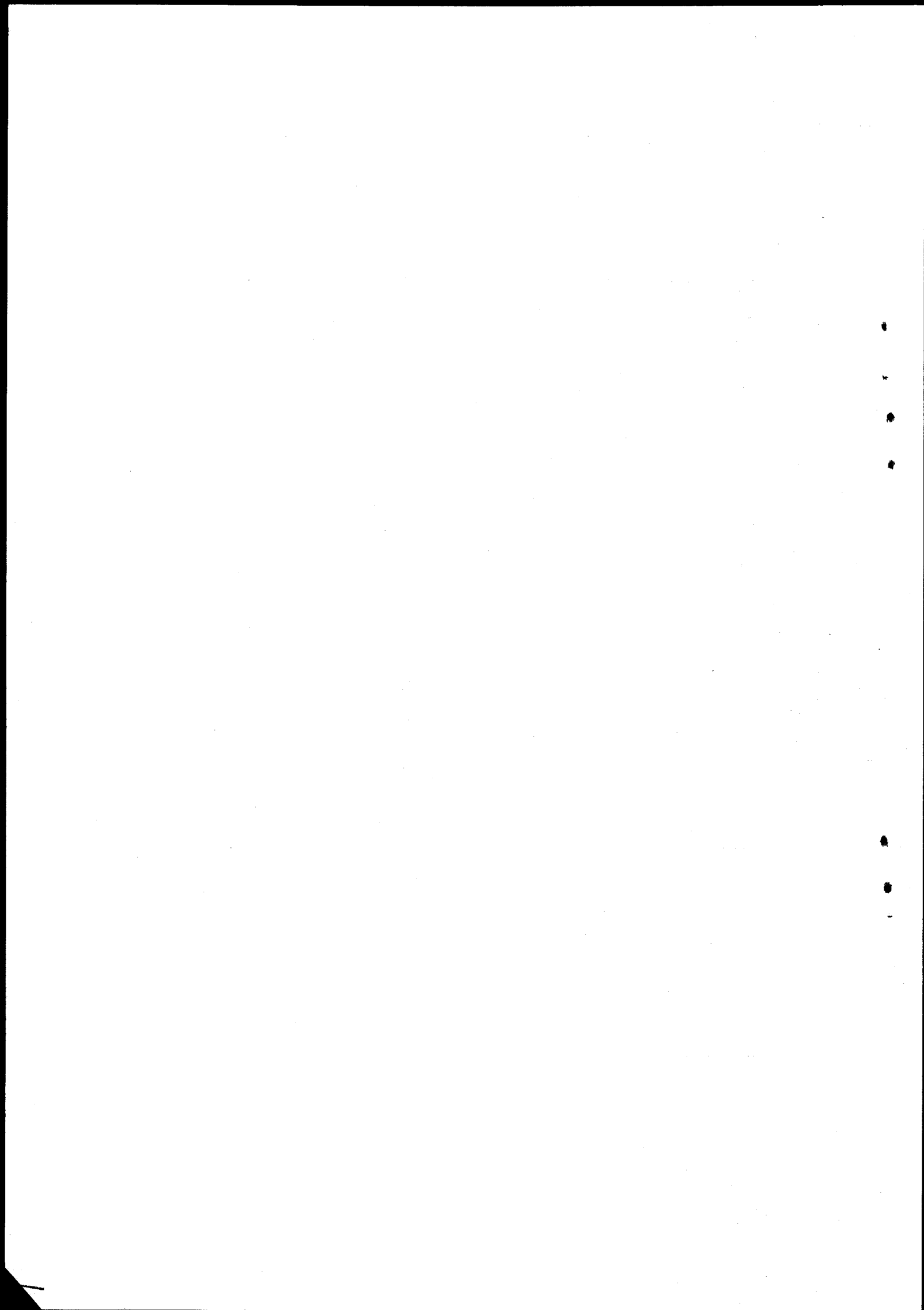
RESPONSABLE-TECNICO



Handwritten signature and vertical stamp of a Notaría Pública



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO SAN MARINO





TITULO DE CREDITO No. 000094417

10/23/2012 10:28

OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA			1-13-03-02-072	17,49	63745,00	40144	94417
VENDEDOR			UTILIDADES				
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO			VALOR	
1391767919001	COMPAÑIA PACIFIC PARK CIA.LTDA. PACIPARK	EDIF.SAN MARINO DPTO.6-C	GASTOS ADMINISTRATIVOS			1,00	
ADQUIRIENTE			Impuesto Principal Compra-Venta			133,59	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR			134,59	
1708832710	CEVALLOS ERAZO ANA MERCEDES	ND	VALOR PAGADO			134,59	
			SALDO			0,00	

EMISION: 10/23/2012 10:28 ROSARIO RIERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO 23 OCT 2012

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
Srta. Rosario Riera M.
RECAUDACIÓN



TITULO DE CREDITO No. 000094416

10/23/2012 10:28

OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA			1-13-03-02-072	17,49	63745,00	40143	94416
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES				
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO			VALOR	
1391767919001	COMPAÑIA PACIFIC PARK CIA.LTDA. PACIPARK	EDIF.SAN MARINO DPTO.6-C	Impuesto principal			637,45	
ADQUIRIENTE			Junta de Beneficencia de Guayaquil			191,24	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR			828,69	
1708832710	CEVALLOS ERAZO ANA MERCEDES	ND	VALOR PAGADO			828,69	
			SALDO			0,00	

EMISION: 10/23/2012 10:28 ROSARIO RIERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO 23 OCT 2012

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
Srta. Rosario Riera M.
RECAUDACIÓN



10/23/2012 10:27

OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA			1-13-03-02-037	6,88	14784,00	40139	94414
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES				
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO			VALOR	
1391767919001	COMPANIA PACIFIC PARK CIA.LTDA. PACIPARK	EDIF.SAN MARINO EST.G-9 Y G-10	Impuesto principal			147,84	
			Junta de Beneficencia de Guayaquil			44,35	
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR			192,19	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO			192,19	
1708832710	CEVALLOS ERAZO ANA MERCEDES	ND	SALDO			0,00	

EMISION: 10/23/2012 10:27 ROSARIO RIERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO 23 OCT 2012

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
Sra. Rosario Riera M.
RECAUDACIÓN



10/23/2012 10:27

OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA			1-13-03-02-037	6.88	14784,00	40142	94415
VENDEDOR			UTILIDADES				
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO			VALOR	
1391767919001	COMPANIA PACIFIC PARK CIA.LTDA. PACIPARK	EDIF.SAN MARINO EST.G-9 Y G-10	GASTOS ADMINISTRATIVOS			1,00	
			Impuesto Principal Compra-Venta			20,37	
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR			21,37	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO			21,37	
1708832710	CEVALLOS ERAZO ANA MERCEDES	ND	SALDO			0,00	

EMISION: 10/23/2012 10:27 ROSARIO RIERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO 23 OCT 2012

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
Sra. Rosario Riera M.
RECAUDACIÓN

[Hecho y firmado]
 cada una de sus partes. Se cumplieron los preceptos legales de acuerdo con la Ley.- Y, leída esta Escritura a los otorgantes por mí el Notario, en alta y clara voz de principio a fin; aquellos se ratifican en todo su contenido y firman conmigo el Notario, en unidad de acto. Doy Fe.-

[Firma]
 ING. MARIA A. LOOR ZAVALA
 C.C. No.
 BANCO INTERNACIONAL S.A.

[Firma]
 JORGE A. MONTALVO BUSTAMANTE.-
 C.C. No. 170307541-4

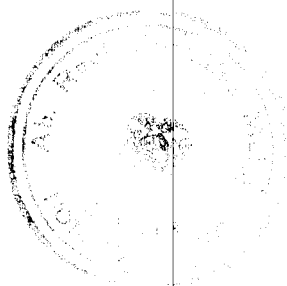
[Firma]
 ANGEL P. RIVAS BRAVO
 C.C. No. 170673211-0

[Firma]
 ANA M. CEVALLOS ERAZO.-
 C.C. No. 170883271-0

[Firma]
 CARLOS BANDERAS KERISIT
 C.C. 170529922-8

[Firma]
 EL NOTARIO.-

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA TERCERA COPIA QUE SELLO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO. EL NOTARIO -



[Firma]
 Notario Público de Manta
 NOTARIO TERCERO DE MANTA

