


 CODIGO: 2014.13.08.04.P1466

COMPRAVENTA DEL VEINTICINCO POR CIENTO : OTORGAN LA SEÑORA PASCALE BANDERAS KERISIT; A FAVOR DE LA COMPAÑIA PACIFIC PARK CIA LTDA PACIPARK.-

CUANTIA : US \$ 56,252.13

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, ante mí, hoy día viernes veintinueve de febrero del año dos mil catorce, ante mí, Abogada ELSYE CEDEÑO MENENDEZ, Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, comparecen y declaran, por una parte, en calidad de "VENDEDORA", la señora PASCALE BANDERAS KERISIT, de estado civil casada, pero con separación de bienes, debidamente representada por su Apoderado el señor CARLOS ALBERTO BANDERAS KERISIT, conforme consta del Poder General que se adjunta, a quien de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponde al número uno siete cero cinco dos nueve nueve dos dos guión ocho, cuya copia fotostática debidamente certificada por mí, agrego a esta escritura. El Apoderado de la Vendedora de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad de Manta; y, por otra parte, en calidad de "COMPRADORA" la Compañía PACIFIC PARK CIA LTDA PACIPARK, debidamente representada por el señor JORGE ALFONSO AGUSTIN MONTALVO BUSTAMANTE, en su calidad de Gerente General, a quien de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponden a los números uno siete cero tres cero siete cinco cuatro uno guión cuatro, cuya copia

NOTARIA PUBLICA CUARTA  
 MANTA - MANABI

fotostática debidamente certificada por mí, agrego a esta escritura. El Gerente General de la Compañía Compradora es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, casado y domiciliado en la ciudad de Quito y de paso por esta ciudad de Manta. Advertidos que fueron los comparecientes por mí la señora Notaria, de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura de **COMPRAVENTA DEL VEINTICINCO POR CIENTO**, sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a categoría de Escritura Pública, el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑORA NOTARIA.** En el Registro de Instrumentos Públicos a su cargo sírvase insertar una Compraventa, contenida en las siguientes cláusulas: **PRIMERA: INTERVINIENTES.**- Intervienen, otorgan y suscriben, por una parte el señor **CARLOS ALBERTO BANDERAS KERISIT**, en su calidad de Apoderado de la señora **PASCALE BANDERAS KERISIT**, a quien en adelante se la denominara "LA VENDEDORA"; y, por otra parte, el señor **JORGE ALFONSO AGUSTIN MONTALVO BUSTAMANTE**, en su calidad de Gerente General de la Compañía **PACIFIC PARK CIA LTDA PACIPARK**, a quien en adelante se le denominara "LA COMPAÑÍA COMPRADORA". **SEGUNDA: ANTECEDENTES.**- Declara la Vendedora que es dueña del veinticinco por ciento de los bienes inmueble que a continuación se detallan: a) **DEPARTAMENTO PH-A**, planta baja (ciento cuatro coma setenta metros cuadrados), ubicado en la

decima planta alta del edificio SAN MARINO, ubicado en la calle M-Uno de la punta de punta Murciélago del Barrio Córdova de la parroquia y cantón Manta. Se halla planificado con los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Recibidor, baño, dos terrazas, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con Departamento PH-A (planta alta) en 104,70 metros cuadrados; POR ABAJO: Lindera con Departamento 9-A en 104,70 metros cuadrados; POR EL OESTE: Lindera con área común hall, ascensor y Departamento PH-B (planta baja); partiendo desde el Sur hacia el Norte en 2,625 metros, desde este punto gira hacia el Oeste en 1,80 metros, desde este punto gira hacia el Norte en 6,175 metros; POR EL ESTE: Lindera con vacío hacia área común rampa y losa inaccesible (n+4,05) en 9,75 metros; POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia terraza común y terraza abierta del mismo departamento, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 4,70 metros, desde este punto gira hacia el Norte en 0,30 metros, desde este punto gira hacia el Este en 0,30 metros, desde este punto gira hacia el Sur en 5,75 metros, desde este punto gira hacia el Este en 3,50 metros; POR EL SUR: Lindera con terraza abierta del mismo departamento y vacío hacia área común ingreso en 6,60 metros. AREA: 104,70 metros cuadrados.- El departamento PH-A p.b. tiene un área neta de 104,70 metros cuadrados, Área común: 0,0246 por ciento, área de terreno: 27,29 metros cuadrados, área común: 54,13 metros cuadrados, área total: 158,83 metros cuadrados.

Abg. Gisela Cordero Menéndez  
Notaria Pública Cuarta  
Manta, Ecuador



TERRAZA NORTE DEPARTAMENTO PH-A (18,00m2). POR ARRIBA: lindera

con espacio aéreo en 18,00 metros cuadrados; POR ABAJO: Lindera con Departamento 9-A en 18,00 metros cuadrados; POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia terraza común, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 3,20 metros, desde este punto gira hacia el Sur en 0,60 metros, desde este punto gira hacia el Este en 0,30 metros; POR EL SUR: Lindera con Departamento PH-A (planta baja) en 3,50 metros; POR EL ESTE: Lindera con vacío hacia losa inaccesible (n+4,05) en 4,25 metros; POR EL OESTE: Lindera con Departamento PH-A (planta baja) en 4,85 metros. La terraza Norte tiene un área neta de 1,80 metros cuadrados, alícuota 0,0004 cuatro, área de terreno: 0,47 metros cuadrados, área común: 0,93 metros cuadrados; área total: 2,73 metros cuadrados. **TERRAZA SUR DEPARTAMENTO PH-A (23,05m<sup>2</sup>):** POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo en 23,05 metros cuadrados; POR ABAJO: Lindera con Departamento 9-A en 23,05 metros cuadrados; POR EL NORTE: Lindera con Departamento PH-A (planta baja) en 5,90 metros; POR EL SUR: Lindera con vacío hacia área común ingreso, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 5,60 metros, desde este punto gira hacia el Sur en 0,30 metros, desde este punto gira hacia el Este en 0,30 metros; POR EL ESTE: Lindera con vacío hacia área común rampa en 4,15 metros; POR EL OESTE: Lindera con área común ascensor en 3,85 metros. Área: 23,05 metros cuadrados. LA TERRAZA SUR PH-A tiene un área neta 2,31 metros cuadrados, alícuota 0,0005 por ciento, área de terreno: 0,60 metros cuadrados, área común: 1,19 metros cuadrados; Área total 3,50 metros cuadrados.- **DECIMA PRIMERA PLANTA**

ALTA.- Se halla sobre el nivel + 34,05 metros, y se proyectan tres departamentos que incluyen terrazas enumerados como PH-A (Planta Alta), PH-B (Planta alta) y PH-C mas sus respectivas áreas de circulación comunal.-  
DEPARTAMENTO PH-A -PLANTA ALTA (107,05M2); Se halla planificado con los siguientes ambientes: Tres dormitorios, dos baños, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con terraza privada abierta en 107,05 metros cuadrados; POR ABAJO: Lindera con Departamento PH-A (Planta baja) en 107,05 metros cuadrados; POR EL OESTE: Lindera con área común hall, ascensor y Departamento PH-B (planta alta) y vacío hacia terraza Departamento PH-B; partiendo desde el Sur hacia el Norte en 2,55 metros, desde este punto gira hacia el Oeste en 2,075 metros, desde este punto gira hacia el Norte en 12,725 metros, POR EL ESTE: Lindera con vacío hacia área común rampa y losa inaccesible (n+4,05) en 9,75 metros; POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia terraza común y terraza abierta del mismo departamento, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 4,70 metros, desde este punto gira hacia el Norte en 0,30 metros, desde este punto gira hacia el Este en 0,30 metros, desde este punto gira hacia el Sur en 5,75 metros, desde este punto gira hacia el Este en 3,50 metros; POR EL SUR: Lindera con área común hall y ascensor, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 2,00 metros, desde este punto gira hacia el Norte en 0,475 metros, desde este punto gira hacia el Este en 1,80 metros, desde este punto gira hacia el Sur en 0,50 metros, desde este punto gira hacia el Este en 6,60 metros. AREA:



Notaria Pública Cuarta  
Manta - Ecuador  
Angel Eloy Cedeño Mendez

107,05 metros cuadrados, alícuota 0,0251 por ciento, área de terreno: 27,90 metros cuadrados, Área común: 55,35 metros cuadrados. Área total: 162,40 metros cuadrados. b) ESTACIONAMIENTOS G-26 (16,60m<sup>2</sup>); G-27 (17,00m<sup>2</sup>) y BODEGA B-24 (5,65m<sup>2</sup>) 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-Uno. Por arriba: lindera con Estacionamiento G-2 y terraza Común en 39,25m<sup>2</sup>; POR ABAJO lindera con terreno edificio en treinta y nueve coma veinticinco metros cuadrados; POR EL SUR: lindera con área común circulación en tres coma cincuenta y cinco metros; POR EL NORTE, lindera con vacío hacia área común piscina en tres coma cincuenta y cinco metros; POR EL ESTE, lindera con Estacionamientos G- VEINTICUATRO y G-VEINTICINCO y Bodega B-VEINTICINCO, partiendo desde el sur hacia el norte en cero coma cuarenta y cinco metros, desde este punto gira hacia el oeste en cero coma diez metros, desde este punto gira hacia el norte en dos coma cincuenta metros, desde este punto gira hacia el este en cero coma diez metros, desde este punto gira hacia el norte en ocho coma treinta metros; Por el Oeste: lindera con Estacionamiento G-VEINTIOCHO, G- VEINTINUEVE y Bodega B-VEINTITRES, partiendo desde el Sur hacia al norte en cero punto cuarenta y cinco metros desde este punto gira hacia el este cero punto quince metros, desde este punto gira hacia el norte en cero coma ochenta metros desde este punto gira hacia el oeste en cero coma quince metros, desde este punto gira hacia el norte en dos coma diez metros,

desde este punto gira hacia el oeste en cero coma quince metros, desde este punto gira hacia el norte en cero coma ochenta metros, desde este punto gira hacia el este en cero coma quince metros; desde este punto gira hacia el norte en siete coma diez metros. Área: treinta y nueve coma veinticinco metros cuadrados; Área Neta, treinta y nueve coma veinticinco metros cuadrados. Alícuota 0,0092 por ciento; Área de Terreno diez coma veintitrés metros cuadrados; Área Común veinte coma veintinueve metros cuadrados. Área total cincuenta y nueve coma cincuenta y cuatro metros cuadrados. Estos bienes fueron adquiridos por la señora Pascale Banderas Kerisit, conjuntamente con la compañía Pacific Park Cia Ltda de la siguiente manera: *Uno*) Por compra efectuada a los señores María Ángela Barcia Cepeda y Jaime Enrique Delgado Álava, conforme consta de la escritura pública de Compraventa celebrada en la Notaría Tercera del cantón Manta el veinticinco de septiembre del año dos mil nueve, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el nueve de diciembre del año dos mil nueve, en esta escritura pública se dejó establecido que la señora PASCALLE BANDERAS KERISIT, adquirió el veinticinco por ciento de la totalidad del terreno; y, la COMPAÑÍA PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIFIPARK, el setenta y cinco por ciento de la totalidad del terreno; *Dos*) Por compra efectuada a la Ilustre Municipalidad de Manta mediante escritura pública de compraventa y unificación celebrada en la Notaría Cuarta del cantón Manta el dieciséis de abril del dos mil diez, inscrita en el Registro de la Propiedad el catorce de mayo del dos mil diez;



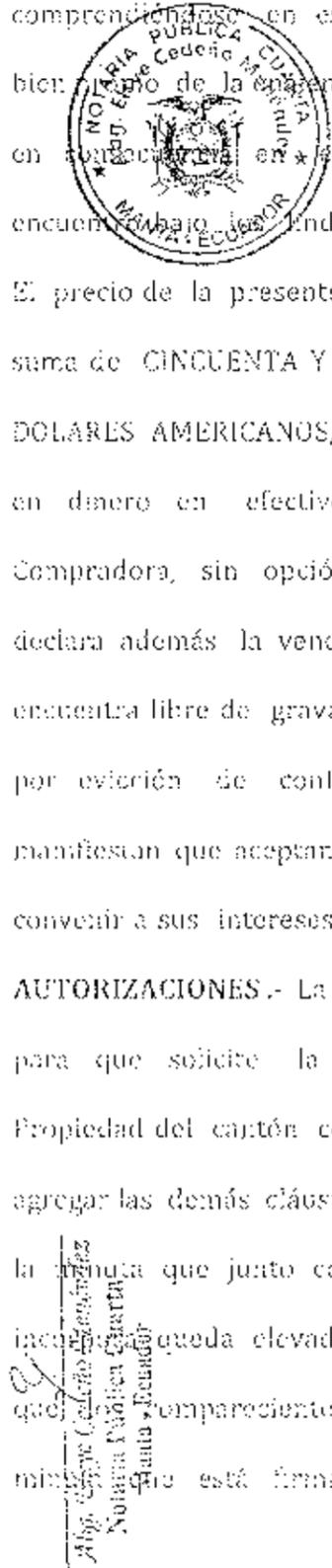
Abg. Eloy  
Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador

Tres) Posteriormente con fecha diez de mayo del dos mil doce, en la Notaría Cuarta de Manta, se suscribió la escritura de Constitución de Propiedad Horizontal del Edificio denominada SAN MARINO, y planos inscrita el veintiuno de junio del dos mil doce. TERCERA: VENTA.- Enunciado lo anterior y por el presente instrumento la vendedora, señora **PASCALE BANDERAS KERISIT**, debidamente representada por su Apoderado el señor **CARLOS ALBERTO BANDERAS KERISIT**, tiene a bien dar en venta real y enajenación perpetua a favor de la compañía **PACIFIC PARK CIA LTDA PACIPARK**, quien a través de su Gerente y en su calidad de copropietaria compra, adquiere, recibe y acepta el VEINTICINCO POR CIENTO de los inmuebles que consisten en el DEPARTAMENTO PH -A-; TERREZA NORTE DEPARTAMENTO PH-A; TERRAZA SUR DEPARTAMENTO PH-A, ESTACIONAMIENTO G VEINTISEIS, ESTACIONAMIENTO G VEINTISIETE Y BODEGA VEINTICUATRO, Del Edificio denominado "San Marino" ubicado en la Calle M- Uno, de la punta denominada Murciélagu del Barrio Córdova de la Parroquia y Cantón Manta, con sus medidas y linderos iguales, sin reservarse la vendedora nada para sí, convirtiéndose la Compañía **PACIFIC PARK CIA LTDA PACIPARK**, en dueña absoluta del cien por ciento de los bienes objetos de la presente venta. No obstante de determinarse sus mensuras, la venta se la realiza como cuerpo cierto bajo los linderos ya determinados, cualesquiera que sea su cabida. Por lo tanto la Vendedora transfiere a la adquiriente, el dominio, uso, goce y posesión de los bienes inmuebles descritos como los vendidos,

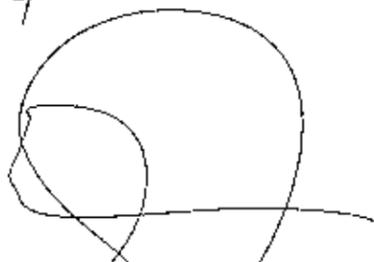
comprendidos en esta venta todos los derechos reales que como  
bien de la enajenante le correspondan o pudieran corresponderle,  
en esta venta queda comprendido todo cuanto se  
encuentra bajo los linderos y mensuras declaradas.- CUARTA: PRECIO.-

El precio de la presente compraventa convenido entre las partes es la  
suma de CINCUENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS 13/100  
DOLARES AMERICANOS, que la vendedora declara tenerlos recibidos  
en dinero en efectivo y moneda de curso legal de poder de la  
Compradora, sin opción por este concepto a reclamos posteriores,  
declara además la vendedora que los bienes materia de este contrato se  
encuentra libre de gravámenes, obligándose no obstante al saneamiento  
por evicción de conformidad con la ley. QUINTA.- Los otorgantes  
manifiestan que aceptan el contenido de este instrumento por sus  
convenir a sus intereses y estar de acuerdo a lo estipulado. SEXTA :

AUTORIZACIONES.- La parte Vendedora faculta a la parte Compradora  
para que solicite la inscripción de esta escritura en el Registro de  
Propiedad del cantón correspondiente.- Usted señora Notaria, se servirá  
agregar las demás cláusulas de estilo para la completa validez. Hasta aquí  
la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se  
incorporan a esta escritura queda elevada a Escritura Pública con todo el valor legal y  
que comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes  
que está firmada por el Abogado Gonzalo Colina Manabí.



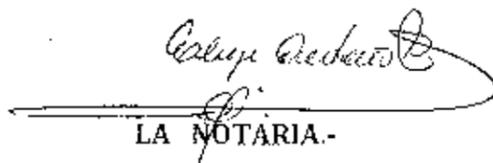
Afiliado al Colegio de Abogados de Manabí, bajo el número: Seiscientos treinta, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que les fue las comparecientes por mí el Notario, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaría, de todo cuanto. DOY FE. <sup>9/</sup>



CARLO ALBERTO BANDERAS KERISIT  
C.C. No.- 170529922-8  
APODERADO



JORGE ALFONSO AGUSTIN MONTALVO BUSTAMANTE  
PACIFIC PARK CIA LTDA PACIPARK  
C.C. No.- 170307541-4  
GERENTE



LA NOTARIA.-

*Las . . . . .*



OBSERVACION		CODIGO CATASTRAL	AREA	ANALUO	CONTROL	FOLIO D.V.
Una escritura por la que, CESION DE, 1000 DE ACCIONES DE SOLAR Y DISTRIBUCION DE SOLAR EN VENTA de la parroquia MANTA		1-13-00-02-082	6E 28	10130000	10100	200111
VENEDOR			ALCABALAS Y ACCIONALES			
C.C.R.U.C.	NOMBRE O RAZON SOCIAL	DIRECCION	CONCEPTO	VALOR		
100100000	COMPAÑIA PACIFIC PARK CALTA, P.A.C.	FINCA SAN MARINO OPTOFISIA PA. BARRAZA NORTE Y SUR DPTO. PASTAZA DPTO. PASTAZA	IMP. IMP. DPTO. PA.	100,000	100,000	
			Imp. de Imp. Espec. en C. de Imp. I.	10,000	10,000	
100100000	COMPAÑIA PACIFIC PARK CALTA, P.A.C.	FINCA SAN MARINO OPTOFISIA PA. BARRAZA NORTE Y SUR DPTO. PASTAZA DPTO. PASTAZA	TOTAL A PAGAR	110,000	110,000	
			VALOR PAGADO	100,000	100,000	
			SALDO	10,000	10,000	
ADQUIRIENTE						
C.C.R.U.C.	NOMBRE O RAZON SOCIAL	DIRECCION				
100100000	COMPAÑIA PACIFIC PARK	RD				

EMISION: 200314405 VERÓNICA HUYOS  
SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY

~~SECRETARÍA DE ECONOMÍA  
MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN MANTA  
CANTÓN MANTA  
2003~~

BANCO NACIONAL DE CREDITO  
SUCURSAL MANTA  
1610 27 FEB 2003  
CANTÓN Loja  
TODAS LAS VECES

...  
...  
...  
...  
...

*[Handwritten Signature]*  
Marta Cecilia Hernández  
Municipalidad Pública Cantón  
Manta - Ecuador



Gobierno Autónomo Descentralizado  
**Municipal del Cantón Manta**  
 Av. 19 de Agosto 900001  
 Dirección: Av. 19 de Agosto y Gallinazo - TEL: 2551-479 / 2811-477

# TITULO DE CREDITO No. 000250112

OBSERVACIÓN		CODIGO CATASTRAL	AREA	AVALLUO	CONTROL	TITULO N°
Una resolución pública de CESIÓN DEL 25% DE ACCIONES DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-13-23-07-082	58.79	201833,90	118009	250112
VENEDOR		UTILIDADES				
C.C.I.R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
1705385400	COMPAÑIA PACIFIC PARK CIA LTDA. PACIPARK	EDIF. SAN MARINO DPTO. PHA - PB - TERRAZA NORTE Y SUR DPTO. PHA - DPTO. PHA - PA.	GASTOS ADMINISTRATIVOS		1,00	
1381757413001	COMPAÑIA PACIFIC PARK CIA LTDA. PACIPARK	EDIF. SAN MARINO DPTO. PHA - PB - TERRAZA NORTE Y SUR DPTO. PHA - DPTO. PHA - PA.	Impuesto Principal Comercio-Venta		109,25	
			TOTAL A PAGAR		110,25	
			VALOR PAGADO		110,25	
			SALDO		0,00	
C.C.I.R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN				
1351707619001	COMPAÑIA PACIFIC PARK	ND				

EMISIÓN: 27/2014-4-26 VERÓNICA HOYOS  
 SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
**MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**  
 Verónica Hoyos  
 (Firma manuscrita)



**TITULO DE CREDITO No. 000250109**

Registro Subterráneo Descentralizado  
Municipal del Cantón Manta  
RUC: 1700000000000  
Tel: 041 281 25 240-241



9/ *Jorge Jairo Cordero Mena*  
Notario Público Cantón  
Manta - Ecuador

VENEDOR		COMPRO CATRAL		AREA	AVILLO	CONTROL	TITULO N°
C.C. R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CÓDIGO	10,25	287300	198201	250109
0000000000	SOLUCIÓN PACIFICAS S.A.S	EN SAN VAPTELES - GUE. GZT	1-030000000	SUCABALAS Y ADICIONALES			
				CONCEPTO			
				P. PASAJE JURISD.			
				Valor de Inscripción de Crédito			
				TOTAL A PAGAR			
				VALOR PAGADO			
				S.A. (0)			
				000			

EMISION 27/03/14 14:45 VERIFICADA 11/07/08  
VALOR SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY

*Jorge Jairo Cordero Mena*  
Notario Público Cantón Manta - Ecuador





Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Manta  
Riobamba, Ecuador. Tel: 051-479-2511-477

# TITULO DE CREDITO No. 000250110

OBSERVACIÓN		CODIGO CATASTRAL	AREA	AVALLUO	CONTROL	TITULO Nº
Una escritura pública de: CESIÓN DEL 25% DE ACCIONES DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN ubicada en MANTA, en la parroquia MANTA.		5-13-03-02-002	10,23	23975,00	118607	330110
VENDEDOR						
C.I./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	UTILIDADES			
170338403	COMPAÑIA PACIFIC PARK CHIA LTA. PACIPARK	EDIF. 84 Y MARINO EST. G-26, G-27 Y BODEGA B-24	CONCEPTO	VALOR		
13917870-0001	COMPAÑIA PACIFIC PARK CHIA LTA. PACIPARK	EDIF SAN MARINO EST. G-26, G-27 Y BODEGA B-24	Impuesto Principal Compra-Venta	1,00		
			TOTAL A PAGAR	10,81		
C.I./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO			
1331767919001	COMPAÑIA PACIFIC PARK	R2	10,81			
EMISIÓN: 30/2014-4-44 VERONICA HOYOS			SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY			
			SALDO			
			9,20			

JOSEFINA VERONICA HOYOS  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
CANCION  
FACILITA  
INSTRUMENTACIÓN





**CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA**

RUC: 1360020070001

Emergencias Teléfono:

Dirección: Avenida 1<sup>a</sup>  
entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

**COMPROBANTE DE PAGO**

0045229

**102**

**CERTIFICADO DE SOLVENCIA**

*[Firma]*  
Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador

**DATOS DEL CONTRIBUYENTE**

CIRUC: \_\_\_\_\_  
NOMBRES: PASCAL PARK CALLETA Y PASCATA  
RAZÓN SOCIAL: ED. S. MARINO DE P. M. A. P. B. I. T. E. R. - N. O. R. T.  
DIRECCIÓN: \_\_\_\_\_

**DATOS DEL PREDIO**

CLAVE CATASTRAL: \_\_\_\_\_  
RANCHO: \_\_\_\_\_  
DIRECCIÓN: \_\_\_\_\_

**REGISTRO DE PAGO**

Nº PAGO: 292304  
CAJA: SANCHEZ ALVARADO EMELIA  
FECHA DE PAGO: 17/02/2014 14:48:13

**AREA DE SELLO**



**DESCRIPCIÓN**

VALOR 3-00

TOTAL A PAGAR 3-00

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

**ESTE COMPROBANTE NO TIENE VALOR SIN EL REGISTRO DE PAGO**



**CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA**

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11  
entre Calles 11 y 12  
Teléfono: 2621777 - 2611747

COMPROBANTE DE PAGO  
0029749

**102**

**CERTIFICADO DE SOLVENCIA**

**DATOS DEL CONTRIBUYENTE**

CIRUC: :  
NOMBRES :  
RAZÓN SOCIAL: PACIFICO PAIR C.A. UDA. Y PASCA  
DIRECCIÓN : DPTO PA-A, ESP. G-26-G-27 Y ESCUELA

**DATOS DEL PREDIO**

CLAVE CATASTRAL:  
MANTAYUQUEN  
DIRECCIÓN BARRIO

**REGISTRO DE PAGO**

Nº PAGO: 277053  
CALA: MARGARITA ANCHUNDUA 2  
FECHA DE PAGO: 22/11/2013 12:32:09



AREA DE SEÑO

VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
3.00		
	<b>TOTAL A PAGAR</b>	<b>3.00</b>

VALIDO HASTA: DUEVES, 20 DE FEBRERO DE 2014  
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

**ESTE COMPROBANTE NO TIENE VALOR SIN EL REGISTRO DE PAGO**

ORIGINAL CLIENTE



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP



35698



Avenida 4 y Calle 4

Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 35698:

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

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

**LINDEROS REGISTRALES:**

DEPARTAMENTO PH-A-Planta Baja (104,70m<sup>2</sup>), Ubicado en la décima planta alta del edificio SAN MARINO, ubicado en la calle M-1 de la punta denominada Murciélago del barrio Córdova de la Parroquia y cantón Manta. Se halla planificado con los siguientes ambientes: Sala; Comedor, Recibidor, un Baños, dos Terrazas, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: lindera con Departamento PII-A (planta alta) en 104,70m<sup>2</sup>. POR ABAJO: lindera con Departamento 9-A en 104,70m<sup>2</sup>. POR EL OESTE: lindera con área común hall, ascensor y Departamento PH-B (planta baja); partiendo desde el sur hacia el norte en 2,625m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,80m., desde este punto gira hacia el norte en 6,175m. POR EL ESTE: lindera con vacío hacia área común rampa y losa inaccesible (n+4,05) en 9,75m. POR EL NORTE: lindera con vacío hacia terraza común y terraza abierta del mismo departamento, partiendo desde el oeste hacia el este en 4,70m., desde este punto gira hacia el norte en 0,30m., desde este punto gira hacia el este en 0,30m., desde este punto gira hacia el sur en 5,75m., desde este punto gira hacia el este en 3,50m. POR EL SUR: lindera con terraza abierta del mismo departamento y vacío hacia área común ingreso en 6,60m. Área: 104,70m<sup>2</sup>. El departamento PH-A p. b. tiene un área neta de 104,70 m<sup>2</sup>. Alicuota 0,0246%, área de terreno 27,29m<sup>2</sup>. Área común. 54,13m<sup>2</sup>. Área total 158,83m<sup>2</sup>. TERRAZA NORTE DEPARTAMENTO PH-A (18,00m<sup>2</sup>). POR ARRIBA, lindera con espacio aéreo en 18,00 m<sup>2</sup>. POR ABAJO: lindera con Departamento 9-A en 18,00m<sup>2</sup>. POR EL NORTE: lindera con vacío hacia terraza común, partiendo desde el oeste hacia el este en 3,20m., desde este punto gira hacia el sur en 0,60m., desde este punto gira hacia el este en 0,30m. POR EL SUR: lindera con Departamento PH-A (planta baja) en 3,50m. POR EL ESTE: lindera con vacío hacia losa inaccesible (n+4,05) en 4,25m. POR EL OESTE: lindera con Departamento PH-A (planta baja) en 4,85m. La terraza Norte tiene un área neta de 1,80 m<sup>2</sup>. Alicuota 0,0004 %. Área de terreno 0,47 m<sup>2</sup>. Área común 0,93 m<sup>2</sup>. Área total 2,73 m<sup>2</sup>. TERRAZA SUR DEPARTAMENTO PH-A (23,05m<sup>2</sup>) POR ARRIBA: lindera con espacio aéreo en 23,05m<sup>2</sup>. POR ABAJO: lindera con Departamento 9-A en 23,05m<sup>2</sup>. POR EL NORTE: lindera con Departamento PH-A (planta baja) en 5,90m. POR EL SUR: lindera con

Oficina de la Empresa Pública Municipal de Manta-EP  
 Calle 4 y Calle 4  
 Manta, Ecuador

vacio hacia área común ingreso, partiendo desde el oeste hacia el este en 5,60m., 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 vacio hacia área común rampa en 4,15m. POR EL OESTE: lindera con área común ascensor en 3,85m. Área: 23,05m<sup>2</sup>. LA TERRAZA SUR PH-A tiene un área neta 2,31 m<sup>2</sup>.

Alicuota 0,0005%, área de terreno 0,60 m<sup>2</sup>. Área común 1,19 m<sup>2</sup>. Área total 3,50 m<sup>2</sup>.

3.14.- DECIMA PRIMERA PLANTA ALTA.- Se halla sobre el nivel + 34,05m., y se proyectan tres departamentos que incluyen terrazas enumerados como PH-A (Planta Alta), PH-B (Planta alta) y 11-C, mas sus respectivas áreas de circulación comunal.

3.14.1.- DEPARTAMENTO PH-A -PLANTA ALTA (107,05M<sup>2</sup>); Se halla planificado con los siguientes ambientes: Tres dormitorios, dos baños, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos; POR ARRIBA: Lindera con terraza privada abierta en 107,05m<sup>2</sup>. POR ABAJO: Lindera con Departamento PH-A (Planta baja) en 107,05m<sup>2</sup>. POR EL OESTE: Lindera con área común hall, ascensor y Departamento PH-B (planta alta) y vacio hacia terraza Departamento PB-B; partiendo desde el Sur hacia el norte en 2,55m., desde este punto gira hacia el oeste en 2,075m., desde este punto gira hacia el norte en 12,725m. POR EL ESTE: Lindera con vacio hacia área común rampa y losa inaccesible (n+4,05) en 9,75m. POR EL NORTE: Lindera con vacio hacia terraza común y terraza abierta del mismo departamento, partiendo desde el Oeste hacia el este en 4,70m., desde este punto gira hacia el norte en 0,30m., desde este punto gira hacia el este en 0,30m., desde este punto gira hacia el Sur en 5,75m., desde este punto gira hacia el este en 3,50m. POR EL SUR: Lindera con área común hall y ascensor, partiendo desde el oeste hacia el este en 2,00m., desde este punto gira hacia el Norte en 0,475m., desde este punto gira hacia el este en 1,80m., desde este punto gira hacia el Sur en 0,50m., desde este punto gira hacia el este en 6,60m. AREA: 107,05M<sup>2</sup>. Alicuota 0,0251%, área de terreno 27,90 m<sup>2</sup>. Área común 55,35 m<sup>2</sup>. Área total 162,40 m<sup>2</sup>. SOLVENCIA. EN UNA REVISION HECHA EN LOS LIBROS RESPECTIVOS CONSTA QUE 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

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA



Ficha Registral: 35695

Página: 2 de 5

1 / 3 Compraventa

Inscrito el: miércoles, 28 de septiembre de 1988  
 Tomo: 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 Marcielago, 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	80-000000025544	Barcia Maria Angela	Casado	Manta
Comprador	80-000000025543	Delgado Alava Jaime	Casado	Manta
Vendedor	80-000000025542	Baida Ode Eduardo Abraham	Casado	Manta
Vendedor	80-000000012681	De Genna Arteaga Mariana	Casado	Manta

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

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

2 / 3 Compraventa

Inscrito el: miércoles, 09 de diciembre de 2009  
 Tomo: 93 Folio Inicial: 55.866 - Folio Final: 55.891  
 Número de Inscripción: 3.403 Número de Repertorio: 6.965  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 25 de septiembre de 2009  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

Compraventa. La Compañía Pacific Park Cia. Ltda, representada por Alfonso Agustín Montalvo Bustamante, y la Sra. Pascalle 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 Marcielago 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. Pascalle Banderas Kerisit el veinticinco por ciento. El lote de terreno No. 3 y parte del Dos, ubicado en la punta denominada Marcielago 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	80-000000034259	Compañía Pacific Park Cia Ltda		Manta
Comprador	80-000000034260	Pascalle Banderas Kerisit	Casado(*)	Manta
Vendedor	13-00000731	Barcia Cepeda Maria Angela	Casado	Manta
Vendedor	13-03569433	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

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 total 218,82 M2. LOTE DE TERRENO QUE SE UNIFICA.- al área expuesta quedando un lote con las siguientes medidas y linderos: NORTE (frente), 23,06m.- Playa. SUR (Atras), 24,99m.- Calle M-1. ESTE (Costado Derecho): 46,69m.- Talud Municipal y Edificio Alcántara. OESTE (Costado Izquierdo): 46,77m.- Talud Municipal y Propiedad de Victor Grigorlev; Area total 1.110,82m2.

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

Ciudad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-000000034259	Compañía Pacific Park Cia Ltda		Manta
Comprador	80-000000034260	Pascale Banderas Kerisit	Casado(*)	Manta
Vendedor	80-000000000151	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: J 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 K e r i s i t .

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

Ciudad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000051658	Banderas Kerisit Pascale	Casado(*)	Manta
Propietario	80-000000051660	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

Planos

Inscrito el: jueves, 21 de junio de 2012

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

Fecha de Otorgamiento/Previdencia: 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	Baqueros Kerisit Pascale	Casado(*)	Manta
Propietario	80-0000000051660	Compañía Pacific Park Cía Ltda Pacificpark		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: 12:47:13 del martes, 21 de enero de 2014

A petición de: *Dr. Luis Cedeno*

Elaborado por: Maria Asunción Cedeno Chávez  
130699882-2

Validex del Certificado 30 días. Excepto que se diere un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

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

EMPRESA PÚBLICA REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DE MANTA  
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA  
MANTA - ECUADOR

Abg. *Luis Cedeno*  
Notaría Pública Cuarta y Vices  
Manta - Ecuador

Luis Cedeno Gavilanez  
Jefe del Registrador (S)



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA USD 1:25

Nº 0109575

No. Certificación: 109575

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 15 de enero de 2014

No. Electrónico: 18266

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: 1-13-03-02-082

Ubicación en: EDIF. SAN MARINO DPTO. PI-A PR. V TERRAZA NORTE Y SUR DPTO. PI-A DPTO. PI-A PA

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	215,86	M2
Área Comunal:	117,6960	M2
Área Terreno:	56,2696	M2

Handwritten notes: 215,86, 117,6960, 56,2696

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1591767517961	CHA LTDA. PACIPARK COMPANIA PACIFIC PARK
1765398496	PASCILE BANDERAS KERISIT

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	55162,36
CONSTRUCCIÓN:	146171,14
	<hr/>
	201333,50

Handwritten notes: 55162,36, 146171,14, 201333,50

Sum: DOSCIENTOS UN MIL TRESCIENTOS IRFINIA Y TRES DOLARES CON CINCUENTA CENTAVOS

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio, solo expresa el valor de su avalúo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 27 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley que crea el Catastro del Cantón 2014 - 2015".

Dir. Daniel Borja

Director de Avalúos, Catastros y Registros

Handwritten notes and stamps at the bottom left



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD-1-25

Nº 0062733

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANA  
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION  
pertenece a CIA. LTDA. PACIFIPARK COMPAÑIA PACIFIC PARK Y PASCALE BANDERAS KERISIT  
ubicada en EDIF. SAN-MARINO DPTO PH-A PB. + TERRAZA NORTE Y SUR DPTO PH. B EST G-26-27 BOG B-24  
ubicada en AVALUÓ COMERCIAL PRESENTE  
cuyo \$225008.50 DOSCIENTOS VEINTE Y CINCO MIL OCHO CON 50/100 DOLARES. asciende a la cantidad  
de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

ARGUMENTO  
Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador

Manta, de 07 DE FEBRERO del 2014



Ing. Erika Pazmiño

Director Financiero Municipal



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

IMPRESO EN COLORES

USD: 1:25

Nº 0109574

No. Certificación: 109574

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 16 de enero de 2014

No. Electrónica: 18501

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 03-02 002

Ubicado en: EDIF SAN MARINO EST.G-25, G-27 Y BODEGA B-24

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	39,75	M2
Área Comunal:	36,2950	M2
Área Terreno:	16,2396	M2

Pertenece a:

Documento Identidad	Propietario
1391767919061	CIA. LTDA. PACIPARK COMPAÑIA PACIFIC PARK
1705598467	PASCAL E BANDERAS KRISIT

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	6486,83
CONSTRUCCIÓN:	17188,17
	<u>23675,00</u>

So: VEINTITRES MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO DOLARES

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

Arg. D. Gabriel Rodríguez

Director de Avalúos, Catastros y Registros

Escritura Pública  
Nota de Prebiten Cuarta  
Mante - Ecuador

Impreso por: 0109574 - 01/01/2014 - 13:17:12



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD: 1:25

Nº 0090374

LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

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

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

Manta, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ 18 febrero 14 de 20\_\_\_\_\_

VALIDO PARA LA CLAVE  
1130302082 EDIF.SAN MARINO DPTO.PH-A PB.+TERRAZA NORTE Y SUR DPTO.PH-A°=DPTO.PH-A PA.  
1130302002 EDIF.SAN MARINO EST.G-26, G-27 Y BODEGA B-24  
Manta, diez y ocho de febrero del dos mil catorce

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA  
*Ing. Fabio Macías García*  
TESORERO MUNICIPAL





Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

35728

Conforme a la solicitud Número: 95956, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: Jueves, 12 de Julio de 2012  
 Paroquia: Manta  
 Tipo de Predio: Urbano  
 Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



**LINDEROS REGISTRALES:**

ESTACIONAMIENTOS G-26 (16,60m<sup>2</sup>); G-27 (17,00m<sup>2</sup>); y BODEGA B-24 (5,55m<sup>2</sup>), 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 Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: lindera con Estacionamiento G-2 y terraza Común en 39,25m<sup>2</sup>. POR ABAJO, lindera con terreno edificio en 39,25m<sup>2</sup>, POR EL SUR: lindera con área común circulación en 3,55m. POR EL NORTE: lindera con vacío hacia área común piscina en 3,55m. POR EL ESTE, lindera con Estacionamientos G-24 y G-25 y Bodega B-25, partiendo desde el sur hacia el norte en 6,45m. Desde este punto gira hacia el oeste en 0,10m., desde este punto gira hacia el norte en 2,50m., desde este punto gira hacia el este en 0,10m., desde este punto gira hacia el norte en 8,30m. POR EL OESTE: lindera con Estacionamiento G-28 y G-29 y Bodega B-23, partiendo desde el Sur hacia al norte en 0,45m., desde este punto gira hacia el este 0,15m., desde este punto gira hacia el norte en 0,80m., desde este punto gira hacia el oeste en 0,15m., desde este punto gira hacia el norte en 2,10m., desde este punto gira hacia el oeste en 0,15m., desde este punto gira hacia el norte en 0,80m., desde este punto gira hacia el oeste en 0,15m., desde este punto gira hacia el norte en 7,10m. Área: 39,25m<sup>2</sup>. Cuadros de Aliecolas: Área Neta 59,23 m<sup>2</sup> Aliecola %: 0,0092 Área de Terreno m<sup>2</sup>: 10,23. Área Común m<sup>2</sup>: 20,29 Área total m<sup>2</sup>: 59,54.m<sup>2</sup> SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE

G R A V A M E N

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Acto	Número y fecha de inscripción	Valor
Compra Venta	1728 28/09/1985	5.000
Compra Venta	3407 09/12/2009	57.866
Compra Venta	1125 14/05/2010	19.139
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizontal	189
Planos	29 21/06/2012	5,7

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

Certifico: 12 de Julio de 2012

Ficha Registral: 35728

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	80-000000025544	Barcia Maria Angela	Casado	Manta
Comprador	80-000000025543	Delgado Alava Jaime	Casado	Manta
Vendedor	80-000000025542	Baida Ode Eduardo Abraham	Casado	Manta
Vendedor	80-000000012681	De Genna Arteaga Mariana	Casado	Manta

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

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

2. 3 Compraventa

Inscrito el: miércoles, 09 de diciembre de 2009  
Tomo: 93 Folio Inicial: 55.866 - Folio Final: 55.891  
Número de Inscripción: 3.403 Número de Repertorio: 6.965  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
Nombre del Cantón: Manta  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 25 de septiembre de 2009  
Escritura/Juicio/Resolución:  
Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

Compraventa. La Compañía Pacific Park Cia. Ltda, representada por Alfonso Agustin Montalvo Bustamante, Y la Sra. Pascale Banderas Kerisit (Casada, quien mantiene separaciones de bienes) representada por Carlos Alberto Banderas Kerisit, lote de terreno número 3, y parte del 2 ubicado en la Punta denominada Murcielago del Barrio 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 si 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	80-000000034259	Compañía Pacific Park Cia Ltda		Manta
Comprador	80-000000034260	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 ingresada por: AMRC

Ficha Registral: 35728

Folios: 2 de 4

3.7.3 Compraventa y Unificación

Inscrito el: viernes, 14 de mayo de 2010  
 Tomo: 32 Folio Inicial: 19439 - Folio Final: 19482  
 Número de Inscripción: 1125 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. Pascala Banderas Kerisit Casada con separación de bienes, a través de su apoderado Sr. Carlos Alberto Banderas Kerisit, faja de terreno municipal (Talud) ubicada en la calle M-1 de Barrio Carlóva de esta Ciudad de Manta, cuyas medidas y linderos son: Norte: 23,06m.-Playa: Sur: 24,88m.- Propiedad de la Compañía Pacific Park Cia Ltda. Este: 5,19m propiedad Municipal Oeste: 13,77m Propiedad Municipal. Área total: 318,82 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 (Atm) 24,99m.- Calle M-1 ESTE (Costado Derecho): 46,69m.- Talud Municipal y Edificio Algodones OESTE (Costado Izquierdo): 46,77m.- Talud Municipal y Propiedad de Victor Grigoriev. Área total 1.110,82m.2

b. Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-000000004259	Compañía Pacific Park Cia Ltda		Manta
Comprador	80-0090000034263	Pascala Banderas Kerisit	Casada(*)	Manta
Vendedor	80-006000000151	Municipio 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	



3.7.4 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 calle denominada Mercado del Barrio Carlóva de la Parroquia y Cantón Manta. El Sr. Jergo Montalvo Bastamente, representando a la Compañía Pacific Park Cia. Ltda. PACIPARK, en su calidad de Gerente General, y Representante Legal de la misma, y el Arc. Carlos Banderas Kerisit, en su calidad de Apoderado de la Sra. Pascala

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
Procurador	80-0000000051658	Banderas Kerisit Pascala	Casado(*)	Manta
Procurador	80-0000000051666	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

Notario Jaime C. Delgado  
 Manta, Ecuador

Planos

Inscrito el: jueves, 21 de junio de 2012  
 Tomo: 1 Folio Inicial: 527 - Folio Final: 536  
 Número de Inscripción: 29 Número de Repertorio:  
 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	80-000000051658	Banderas Kerisit Pascale	Casado(*)	Manta
Propietario	80-000000051660	Compañía Pacific Park Cia Ltda Pncipark		Manta

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que conste(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 preio que se certifica.

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

Emitido a las: 8:48:24 del viernes, 10 de enero de 2014

A petición de: *Jaime Torres*

Elaborado por: *Maria Asunción Cedeño Cifuentes*  
130699882-2



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



Jaime E. Delgado Intriago  
Firma del Registrador

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

## PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO SAN MARINO

Manta, Marzo del 2014

### CERTIFICACIÓN

La Administración del Edificio San Marino, ubicada en la Calle M-1 del Barrio Murciélago de esta ciudad, Certifica que Revisados los respectivos registros, se desprende que el propietario del Departamento PH-3, Parquadero N° G-26 y G-27 y Bodega N° B-24 del Edificio antes mencionado no mantiene ninguna obligación pendiente y se encuentra al día en el pago de las alicuotas.

PROPIEDAD HORIZONTAL  
DEL  
EDIFICIO SAN MARINO

Sra. José Luis Mendoza  
ADMINISTRADOR

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO SAN MARINO

  
Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador



RESOLUCIÓN No. 015-ALC-M-JES-2012  
PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "SAN MAFFEO"  
ADMINISTRACIÓN LIC. JAIRO ESTRADA BQHLLA

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: "Los institutos del Estado, las dependencias, dependencias, los servidores 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 otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo territorial y formular los correspondientes planes de desarrollo territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y departamental, 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, Autonómica y Descentralizada, señala: "Corresponde al Alcalde o Alcaldesa: ... b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; c) Responder y administrar todos los asuntos correspondientes a su cargo";

Que el artículo 367 del COOTAD, señala: "Las notas administrativas se extinguen o refieren en sus atribuciones de oficio o a petición del administrado. En general, su extinción se hace automática por el cumplimiento de alguna condición o evento, tales como: plazo o caducidad. Las notas administrativas podrán extinguirse o referirse, en circunstancias excepcionales, por razones de legitimidad o de oportunidad";

Que el artículo 382 del COOTAD, expresa: "Los procedimientos administrativos que se adelantan en los gobiernos autónomos descentralizados observarán los principios de legalidad, celeridad, economía, eficacia, eficiencia, transparencia, participación, libre acceso a la información, afectividad, un deber de buena fe y confianza legítima";

Que el artículo 414 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonómica y Descentralizada, expresa: "El Poder Judicial de la Federación, el Poder Judicial Nacional, las entidades que integran el Poder Judicial de la Federación y los jueces de la Federación, los jueces de la Corte Suprema de Justicia y los jueces de la Corte Constitucional, en sus respectivas jurisdicciones, ejercerán la función jurisdiccional en los asuntos de competencia de la Federación, de la Nación, de los departamentos, de los municipios y de los distritos especiales, de acuerdo a la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación y demás normas que regulen el funcionamiento del Poder Judicial de la Federación";

Que el artículo 415 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonómica y Descentralizada, expresa: "El Poder Judicial de la Federación, el Poder Judicial Nacional, las entidades que integran el Poder Judicial de la Federación y los jueces de la Federación, los jueces de la Corte Suprema de Justicia y los jueces de la Corte Constitucional, en sus respectivas jurisdicciones, ejercerán la función jurisdiccional en los asuntos de competencia de la Federación, de la Nación, de los departamentos, de los municipios y de los distritos especiales, de acuerdo a la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación y demás normas que regulen el funcionamiento del Poder Judicial de la Federación";

Copia certificada de la resolución No. 015-ALC-M-JES-2012

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 Placamiento 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 Placamiento 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 D-1 hasta D-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 abiceladas; 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.

EL ALCALDE DEL CANTÓN MANTA

*Cuentos y libros del gobierno - Salud y Bien*



Reg. 4. - Resolución No. 013-ALC-M-JEB-2011 PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "SAN MARINO"

**RESUELVE:**

1. Aprobar la Declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "SAN MARINO", de propiedad de la Compañía PACIFIC PARK CIA. LTDA., en conjunto con la Sra. Pascasio Banderas Kerisit, ubicado en la punta denominada Mardelago del barrio Córdova de la parroquia y cantón Manta, clave catastral No. 1133302000.
2. Que, las Direcciones de Planeamiento Urbano y Avalúos, Catastros y Registro, cumplan a la presente resolución, tomando en cuenta las informaciones que se anexa 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 mayo del año dos mil once.

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**



Escudo  
Número: 001277

*[Firma]*  
**Abg. Wilson Cordero Hernández**  
Notario Público Cantón  
Manta - Ecuador



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, ~~de Bombas~~ y de circulación vertical y horizontal.

Que, la Dirección de Planeamiento Urbano, mediante informe No. 271-DPUM-JCV/D.P.U. No. 014, del 18 de abril de 2012, suscrita por la Arq. Janeth Cedeño Villavicencio, Dirección 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. Pascala Banderas Kerisit ubicado en la punta denominada Mercaderazo del Callejón Córdova de la parroquia y cantón Manta, clave catastral No. 1130302000; basadas en las normas constitucionales y legales estipuladas en la presente resolución; y,

En uso de las atribuciones legales conferidas;

# EDIFICIO SAN MARINO

## 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 La Merced zona, Cantón Macha, Provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio, entre las cuales se encuentran dos subterráneos para parques, 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", en el fin de que contenga las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes y el mantenimiento y conservación del edificio.

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

Expedir el siguiente:

### REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO SAN MARINO

#### CAPÍTULO 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, el Reglamento, y la Ordenanza Municipal del cantón Macha sobre Propiedad Horizontal y el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regunan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

Art. 2.- **OBJETO.** El presente Reglamento Interno tiene por objeto establecer las normas y procedimientos de administración, conservación, uso de los bienes comunes del edificio, las facultades que corresponden a la Asamblea de Copropietarios, facultades y forma de elección de Administrador, distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios y todo lo relativo a la relación de los copropietarios y el mantenimiento y conservación del edificio.

Art. 3.- **OBIGATORIEDAD.** Las disposiciones del presente Reglamento Interno, tienen carácter de obligatorias, y deberán ser acatadas por todos los copropietarios, administradores, comités, comités o cualquier otro, sean estas personas naturales o jurídicas, cualquiera que sea su naturaleza o tipo, sean o no socios de Edificio, a los trabajadores, dependientes, funcionarios o cualquier otra categoría, visitantes y vinculados de las personas naturales o jurídicas que ocupan o ocuparon el edificio.

Art. 4.- **INDEPENDENCIA.** El Reglamento Interno de Copropiedad del "Edificio SAN MARINO", se expedirá y registrará en el Registro de la Propiedad del cantón Macha y de la Provincia de Manabí, para su cumplimiento en el Régimen de Propiedad Horizontal.

Art. 5.- **CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO SAN MARINO.** El edificio se compone de un solar y una edificación tipo edificio, que se levanta sobre el solar sin número del Barrio La Merced zona, Cantón Macha, Provincia de Manabí.

9  
Asamblea de Copropietarios del Edificio San Marino



# 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 parques pertenecientes a los copropietarios, los mismos que se encuentran ordenados 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 cediere a título de dueño, arrendatario, concesionario, comodatario, usuario, etc. no podrá destinarlo para un objeto lícito, o que afecte a las buenas costumbres, o a la tranquilidad o seguridad de sus vecinos, o a la seguridad y buena conservación del edificio y sus partes, o a un objeto distinto al que se indica en este Reglamento.

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

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

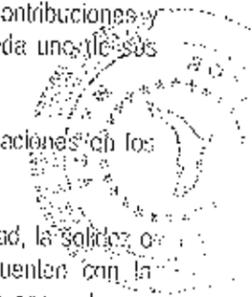
Art. 8.- DERECHOS Y FACULTADES SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos del "Edificio SAN MARINO", podrán usar su departamento, terraza, bodega o estacionamiento de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, y de este reglamento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

Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la salubridad 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;

PROPIEDAD DE: ORGANIZACIÓN AUTÓNOMA MUNICIPAL DEL CANTÓN MARINO



106. Calle Ocho de Mayo  
Cantón Marino  
Marino - Ecuador



# EDIFICIO SAN MARINO

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 antiusufructuario, 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 incoados, exclusivamente, y sobre ellos, cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comodatario, y dependiente, cuya cuota de participación está establecida en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

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

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

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

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

Alcaldesa  
Municipio de Manta  
Cantón Manta  
Provincia de Manabí

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO SAN MARINO  
PAC 15



### EDIFICIO SAN MARINO

- ) Efectuar descuentos, retenciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deban hacer, sean éstos por expensas comunes o de otra naturaleza. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores respectivos, liquidados;
- n) Ser en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita obligatoria al 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 trabajo o otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.
- q) Lavar los vehículos en los subcuartos del Edificio.



#### CAPÍTULO IV.- DE LAS SANCIONES

Art. 19.- SANCIONES.- La realización de uno o más actos prohibidos, será sancionada de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento, sin perjuicio del pago de las reparaciones e indemnizaciones a que hubiera 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 alerten contra el pudor de los demás copropietarios.

Art. 21.- DE LOS PARQUES Y ÁREAS DE INGRESO.- Los copropietarios solamente podrán estacionarse en los sitios asignados, es decir, los parques ubicados en los subcuartos del Edificio. Queda prohibido a los chófers, guardacarpas, empleados comisionados o cualquier otro personal, el uso de coches, motos, triciclos, y áreas comunes, estacionamiento, los servicios de limpieza, mantenimiento, y pintura de los subcuartos de parques, será ordenado por el Administrador. Es prohibido hacer uso de pilas o alarmas en los parques.

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

Art. 22.- DEL RUIDO.- Será prohibido hacer ruido que altere la tranquilidad en las recámaras comunes. Quiénes infrinjan esta disposición, serán sancionados con una multa de valor a ser fijada por el Administrador del Edificio.

Art. 23.- DE LAS MASCOTAS.- Queda terminantemente prohibido la admisión de mascotas, excepto las de estos. Su incumplimiento dará lugar a la denuncia a las Autoridades de Sanidad Pública y a la responsabilidad de la respectiva multa fijada por la Administración del Edificio.

*[Handwritten signature]*  
 Notario Público  
 Notario Público  
 Notario Público  
 Notario Público

**NOTA EN EL PAGO DE EXPENSAS.-** En caso de haber en el pago de expensas de los copropietarios, el Administrador cobrará las respectivas mensualidades de forma adelantada a fin de que pueda hacer frente a los gastos del Edificio. Cuando un propietario no pague sus expensas, el Administrador, a fin de ser responsable de los gastos de los servicios de limpieza, mantenimiento, y pintura de los subcuartos de parques, será ordenado por el Administrador.

## EDIFICIO SAN MARINO

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

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

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

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

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

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



Yo, el Sr. [Nombre],  
Secretario del Edificio

EDIFICIO SAN MARINO

- 2) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;
- 3) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa deba hacerse al Administrador del Edificio. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;
- 4) Contener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,
- 5) 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 no ser cobrado, no exonerará 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, desde su vencimiento sin cancelación.

Art. 29.- REPRESENTACIÓN. Cuando un bien exclusivo pertenezca a dos o más personas, deberán constituir un mandatario en forma legal para que los represente en todo lo relativo a 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, el presupuesto de mantenimiento, conservación, seguridad y demás gastos procedentes de la Administración. Dicho presupuesto deberá tomar en cuenta el déficit o el superávit de la gestión 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, a saber: gastos de administración, remuneración de consejos y empleados del condominio, a saber: electricista para las áreas comunes, agua potable para los áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de ascensores, mantenimiento de jardines y áreas comunes, mantenimiento de piscinas, cillas de limpieza, y porciones ordinarias del inmueble, de su conservación y con destino a las utilidades del condominio y su seguro.

Los copropietarios en calidad de copropietarios del Edificio, contribuirán al pago de gastos de administración y mantenimiento de los bienes comunes, proporcionalmente a la cuota de participación que les corresponde, de acuerdo a las normas que rigen el presupuesto aprobado.

Los gastos de administración de las partes de las áreas comunes, serán pagados por el propietario de cada una de ellas.

Los gastos de conservación y mantenimiento de las partes de las áreas comunes serán pagados por el propietario de cada una de ellas.

Los gastos de seguridad y vigilancia de las partes de las áreas comunes serán pagados por el propietario de cada una de ellas.

Comité de Administración  
 Constituido el día 15 de Mayo del 2014  
 Notario Público  
 María Estrella

## EDIFICIO SAN MARINO

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, resulta 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.- Expensas extraordinarias son las que lije 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 e imprevistos por fuerza mayor como accidentes y terremotos y para gastos programados que deban realizarse a futuro de acuerdo a la vida útil de materiales y elementos, como la pintura o recubrimiento exterior del inmueble y reparaciones de cubiertas y techos. Este fondo se formará con un porcentaje de recargo no menor al cinco por ciento (5%) sobre los gastos comunes, y se incrementará con el producto de multas, intereses y aportes voluntarios.

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

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

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

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

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

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

EDIFICIO SAN MARTÍN

de cada año. Las sesiones extraordinarias se realizarán cuando fueren convocadas, para los asuntos designados 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 o del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos el 20% 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 no menos el 50% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso de la convocatoria.

La convocatoria se circulará 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 que se tratarán en la sesión.

En el caso que no hubiera quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, ésta se repetirá en una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de sesenta (60) minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con lo adelantado que electuará 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 tendrá por convocada la Asamblea Universal.

Art. 44.- QUÓRUM - 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 áreas de propiedad del inmueble constituido en condominio horizontal. En segunda convocatoria, el quórum quedará establecido con el número de copropietarios con derecho a voto, que se encuentren presentes.

A efectos de reforma, el reglamento interno o adoptar uno nuevo, contará esta presente con el voto de la mayoría simple de derecho a voto.

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

Para ejercer el derecho de voto en la Asamblea, cada copropietario deberá encontrarse en el momento de las sesiones ordinarias, extraordinarias, o las, intereses de propiedad horizontal, en posesión, en el caso de cualquier otra circunstancia, mediante certificación fehaciente de la misma. Cada copropietario tendrá votos en proporción a sus respectivas áreas.

Art. 45.- PARTICIPACIÓN - Los copropietarios podrán participar en la Asamblea por sí mismos o por medio de un representante, el cual deberá ser designado por escrito con un día de anticipación al día de la reunión, y el nombre del representante se adjuntará al acta de la reunión.

Notario Público  
Marta del Rosario  
Marta del Rosario

## EDIFICIO SAN MARINO

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 aquellos que se 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 en el siguiente periodo.

MUNICIPIO SAN MARINO

Art. 52.- DIRECCION Y SECRETARIA.- El Directorio General estará presidido por el Presidente elegido por la Asamblea, y a 'pro tempore' de éste por otro de sus miembros elegido entre ellos, efímero. 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 renuncias y condonar 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 sus sesiones ordinarias y extraordinarias. Las reuniones ordinarias se les 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 quorum 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 concurrencia 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 asistiere.

Art. 57.- REPRESENTACION.- A las reuniones del Directorio General asistirán su Presidente, los miembros y el Secretario del mismo. De ser el caso, el Directorio General podrá invitar una o varias personas para tratar específicamente el asunto pendiente y plantearse en la correspondiente sesión. El Directorio podrá solicitar la presencia en sus sesiones de Asesores, Excoordinadores o Consultores, quienes asistirán con voz pero sin voto. En ningún otro caso se permitirá la participación en las sesiones, inclusive tratar con de otros asuntos del edificio.

Art. 58.- VOTACION Y DECISIONES.- Cada miembro del Directorio tendrá línea de voto 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 deberá hacerlo en su respectiva fe de depósito en el Libro de Resoluciones de los Actas originales.

Art. 60.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones que adopte el Directorio General serán obligatorias para todos los copropietarios, administrativos, comendatarios, usuarios, y en general, para todos los que se encuentren dentro de los límites de uso común o áreas exclusivas ya sea dentro del edificio.

Art. 61.- DEBERES Y ANEXIONES DEL DIRECTORIO GENERAL.- El Directorio General...

64  
Abg. Pedro A. Torres Alvarado  
Secretario Municipal  
Municipio de San Marino

En fe y pluma en la ciudad de San Juan de los Rios, a los...

San Juan de los Rios, Pinar del Rio, 19...

## EDIFICIO SAN MARINO

- 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 planteados por los copropietarios y la Administración.

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

Art. 62.- DEL PRESIDENTE.- El Presidente de la Asamblea General de Copropietarios, que además será el Presidente del Directorio General, según corresponda, será elegido por la Asamblea General para el 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:

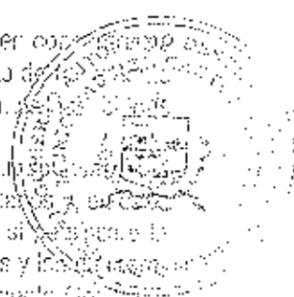
- a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda;
- b) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea del caso, dirigir la votación ejerciendo el mismo;
- c) En caso de falta o impedimento 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; y, si la falta fuere definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.

EDIFICIO SAN MARTIN

Art. 65 - ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR.- Ser, obligaciones y deberes de la persona que dirige 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 actúe en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de gestión e informes sobre la administración a su cargo;
- d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en conformidad 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 de 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 ésta no logra el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los gastos de apuro 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. Del mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos del Edificio, cuando dichos daños profieran la posibilidad de llegar a producir perjuicio a la propiedad de los otros copropietarios. La reparación de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos;
- h) Solicitar que se dicten, a imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores que causen daños a la propiedad horizontal. El proyecto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
- i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o seguros necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en comunidad o declarado en propiedad horizontal, dentro de los límites y con las autorizaciones respectivas;
- j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal adscrito, empleados y otros necesarios para la administración, conservación, mejora y seguridad de los bienes del Edificio y, cancelar las remuneraciones de los mismos. Los pagos de tales remuneraciones y tomar parte del pago puzsto de gastos arrendos. Deberá emitir reportes periódicos y cada una de las obligaciones puzsto de los mismos, que deberá ser aprobada y conformada con las obligaciones de contar con el personal necesario.
- k) Gestionar el seguro de las pertenencias comunes, así como las bajas y el seguro de incendio y robo, así como los valores y con las demás autorizaciones.
- l) Gestionar el seguro de las pertenencias comunes, así como las bajas y el seguro de incendio y robo, así como los valores y con las demás autorizaciones.
- m) Gestionar el seguro de las pertenencias comunes, así como las bajas y el seguro de incendio y robo, así como los valores y con las demás autorizaciones.



Administrador del Edificio San Martín



CONDOMINIO SAN MARINO

Art. 68.- Cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del Edificio, será sujeta a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se verificará 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 comunes 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. 143 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.

Maná, marzo 28 de 2012



[Handwritten signature]

Ago. Carlos Bonanos  
PROFESOR EN TECNICO

Notaría Pública Cuarta  
Maná - Ecuador



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

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

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

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

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

  
D. Jorge Montalvo Bustamante  
SOCIO  
Secretario de la Junta

  
D. Ricardo Montalvo Espinosa  
SOCIO  
Presidente de la Junta



# REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

RUC: 1301762010001  
 RUC SOCIAL: PACIFIC PARK CIA. LTDA. PALIPARK  
 RUC COMERCIAL:  
 CLASE CONTRIBUYENTE: 20009  
 REPRESENTANTE LEGAL: JORGE ALFONSO AGUIAR  
 DUEÑOS: EMERSON CEVALLOS MARTHA LUCALA  
 FECHA ACTIVACION: 2004/2/18      FEC. CONSTITUCION: 2004/2/18  
 FECHA INSCRIPCION: 2004/03/09      FECHA DE ACTUALIZACION:

### ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

COMERCIO VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES.

### DIRECCION PRINCIPAL:

Av. General GARCERAN, Canton MANTA, Provincia MANTA, Cantón MURCIELAGO, CABAÑA MANTAS, Calle Comercio No. 10, Manta, Ecuador. Teléfono: 0995 252 1111

### ESTABLECIMIENTOS PRINCIPALES:

PROCESO DE VENTA Y ENTREGA DE BIENES EN LA FUENTE POR OTROS CONCEPTOS

RENTA DE BIENES INMUEBLES

RENTA DE BIENES INMUEBLES A LA BRUTA, REGISTRADA

RENTA DE BIENES INMUEBLES POR FUENTE PRINCIPAL

RENTA DE BIENES INMUEBLES A LA BRUTA

DIRECCION GENERAL DE REGISTROS Y VALORES      AMBATO      1  
 DIRECCION GENERAL DE REGISTROS Y VALORES      QUITO      1

de Jose Antonio Mercedez  
 Nota de Emisión Cheque  
 Manta - Ecuador



SECRETARIO GENERAL DE REGISTROS Y VALORES

SEI.gov.ec



*[Faint text and signature]*



*[Faint text and stamp]*

0702809

068  
 068-0122 1703975414  
 MONTALVO BUSTAMANTE JORGE ALFONSO AGUSTIN  
 MANTA  
 CANTON MANTA  
 MANTA - EE  
 2000  
 EJECUCION DE LA JUNTA

*[Signature]*  
 Notaria Pastora Canga  
 Manta - Ecuador



LIBRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS DEL CONSEJADO GENERAL  
 DEL ECUADOR EN PARÍS

TOMO NÚMERO: XV  
 AÑO: 2009  
 PODER GENERAL NÚMERO: 023/2009

PAGINA Nº 456

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 PASCALLE BANDERAS KERISIT, ecuatoriana, de estado civil casada, portadora de la cédula de ciudadanía N° 70539840-0, domiciliada en la ciudad de Saint Gilles, Francia, para manifestar libre y voluntariamente que 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° 70539922-8 de acuerdo a la cédula 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 contenga un Poder General sujeto a los siguientes términos:

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

**SEGUNDA.- PODER GENERAL.-** La señora PASCALLE BANDERAS KERISIT, por sus propios derechos, libre y voluntariamente tiene a bien conferir Poder General, generalísimo, amplio y suficiente así en derecho se requiere a favor del señor CARLOS ALBERTO BANDERAS KERISIT, para que ante un miembro de la Mandante, lo represente y realice todo cuanto por o contra sea legal o no obstante. Sin perjuicio de la naturaleza del presente poder, la Mandante confiere a favor del mandataria, amplias facultades para lo siguiente: a) Para que administre los bienes propios de la Mandante que tenga, actual o futura o que llegare a poseer en lo posterior, en la forma que cada uno convenientemente le parezca adoptar 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 antes de la adquisición, inscribiendo 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 adquiere y pueda firmar escrituras de propiedad horizontal, de partición y adjudicación; b) Para que venda y disponga libremente, de en cualquier forma sea venta, donación, adjudicación o cualquier otra forma prevista en la ley, de los bienes muebles, de los inmuebles, venales, muebles, para lo cual podrá pactar precio, forma de pago, suscribir los respectivos contratos y títulos testamentarios de donación, Cb) para que pueda realizar cualquier trámite referente a cuentas bancarias que tenga o le toque a tener, la Mandante, sean estas de ahorro, corrientes, depósitos a plazo así como para realizar liquidaciones, retiros, depósitos, girar y cobrar cheques en las mencionadas cuentas, así en bancos nacionales e internacionales; d) Para que en el ejercicio de la administración, pueda celebrar contratos de arrendamiento, mutuos, préstamo, compraventa, arrendamiento y arriendo de cosas muebles, y firme los respectivos contratos y estipulaciones de los contratos, así como las de postcompraventa; e) Para que a nombre de la Mandante asuma cualquier retrocesivo, hipotecario, arrendatario, e de la naturaleza que fuere, en bancos o entidades del Sistema Financiero, o personas naturales o jurídicas, para lo cual podrá otorgar y firmar los trámites que se requirieren y para que garantice en la forma que el libro de este registro de crédito, inclusive a firma de escrituras y títulos testamentarios.

Notario

f) Para que represente a la Mandante judicial y extrajudicialmente en diligencias previas o actuaciones judiciales en que sea parte, seno 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 Poderante 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 conste y a forma 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 u 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 consiguientes a los Procuradores y aún de las especiales determinadas en el artículo cuarenta y siguientes del Código de Procedimiento Civil para que no sea la falta o insuficiencia de Poder lo que obste el fiel cumplimiento de este mandato». Hasta aquí la minuta.

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

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

LA ENCARGADA DE LAS FUNCIONES  
CONSULARES:

*Maria Beatriz Tinajero A.*  
María Beatriz Tinajero A.

LA PODERANTE:

*Pascale Banderas Karisit*

Pascale Banderas Karisit  
CCN° 170529840-0

ARANCEL CONSULAR 31-6-1  
DERECHOS CONSULARES: US\$ 80,00

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



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

ORIGINAL

CON DE FUNDACIONES: A FAVOR DE PARTI INTERESADA.  
-APROBADO POR EL DOCTOR CARLO VELA VALEJO, CON MATRICULA  
PROFESIONAL NUMERO CINCO MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE, DEL  
ORDEN DE ABOGADOS DE PICHINCHA, SE PROTOCOLIZO EN EL  
REGISTRO DE ESCRITURAS PUBLICAS DEL PRESENTE AÑO EL DIA  
VEINTI OCHO DEL MES DE AGOSTO DEL CANTON QUITO, ACTUALMENTE  
EN EL CANTON QUITO, EN UN DOCUMENTO QUE AUMENTA EN DOS FOJAS UTILIZANDO  
EL DIA VEINTI OCHO DEL MES DE AGOSTO DEL CANTON QUITO, ACTUALMENTE  
EN EL CANTON QUITO, EN UN DOCUMENTO QUE AUMENTA EN DOS FOJAS UTILIZANDO  
EL DIA VEINTI OCHO DEL MES DE AGOSTO DEL CANTON QUITO, ACTUALMENTE  
EN EL CANTON QUITO, EN UN DOCUMENTO QUE AUMENTA EN DOS FOJAS UTILIZANDO



*[Handwritten signature]*

DOCTOR JUAN ANDRES ACOSTA BOLGON  
BOGON VICENTINO QUITAVO DEL CANTON

*[Handwritten signature]*  
Abel Esteban Mendez  
Notario Público Cuarta  
Maná - Ecuador

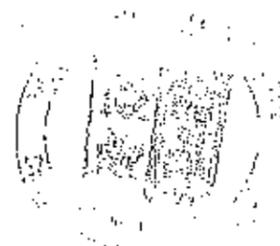
DOCTOR JAJME ANDRES ACOSTA HOLGUIN  
NOTARIO VIGESIMO OCTAVO DEL CANTON  
QUITO-RECIADOR

A.T.

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



*Jaime*  
DOCTOR JAJME ANDRES ACOSTA HOLGUIN  
NOTARIO VIGESIMO OCTAVO DEL CANTON



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 constituyó mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario Cuarto del Cantón Manta, Dr. Simón Zepherano Vinos, 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

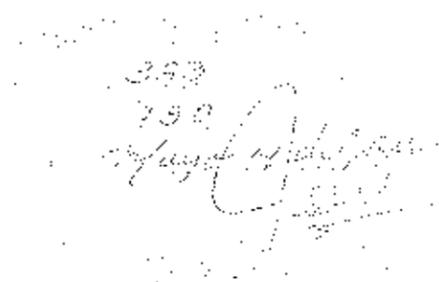
Muy cordialmente,

  
Ricardo Montalvo Espinosa  
PRESIDENTE

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

  
Dn. Jorge A. Montalvo Bustamante  
C.N. 170397541-4  
Domicilio Calle 23 entre la M2 Y M3  
Teléfono 721-396

  
Notario Cuarto del Cantón Manta, Ecuador

  
Jorge A. Montalvo Bustamante



MOSSACK  FONSECA



REPÚBLICA DE PANAMÁ

Teléfonos: (507) 205-5000  
(507) 266-9400  
Fax: (507) 263-7327  
(507) 263-9219  
(507) 263-7914

Apartado Postal  
0812-0886 W.T.C.  
Panamá,  
República de Panamá

COPIA NOTARIAL INSCRITA DE LA ESCRITURA PÚBLICA NO. 28,968  
DEL 22 DE Octubre DE 2013

Por la cual

la sociedad BAYBURY INC., confiere un Poder General a favor de CARLOS  
ALBERTO BANDERAS KERISIT.

Procedida en Notaría Pública  
de Panamá, a las 12:00 horas del día 22 de Octubre de 2013.



1. ESCRITURA PÚBLICA NUMERO VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO ---  
 2. ----- (28,968) ----- (eo) -----  
 3. Por la cual la sociedad BAYBURY INC., confiere un Poder General a  
 4. favor de CARLOS ALBERTO BANDERAS KERISIT.-----  
 5. ----- Panamá, 22 de Octubre de 2013. -----  
 6. En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del  
 7. Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintidós (22) días del mes  
 8. de Octubre de dos mil trece (2013), ante mí, LICENCIADO DICMEDES  
 9. FOGARDO CERRUD AYALA, Notario Público Quinto del Circuito Notarial de  
 10. Panamá, con cédula de identidad personal número ocho-ciento setenta y  
 11. uno trescientos uno (8-171-301), comparecieron personalmente,  
 12. YARELINE PEREZ, mujer, mayor de edad, soltera, secretaria, panameña,  
 13. vecina de esta ciudad, portadora de la cédula de identidad personal  
 14. número ocho-quinientos tres-doscientos cincuenta (8-503-253) y YENNY  
 15. MARTINEZ, mujer, mayor de edad, soltera, secretaria, panameña, vecina  
 16. de esta ciudad, portadora de la cédula de identidad personal número  
 17. nueve-cientos siete-doscientos cincuenta y dos (9-707-252), en su  
 18. calidad de Director/Vice-Presidenta y Tesorero y Director/Sub-  
 19. secretario respectivamente, de BAYBURY INC., (de ahora en adelante  
 20. denominada "la Sociedad"), una sociedad anónima organizada y existente  
 21. de acuerdo a las Leyes de Panamá, República de Panamá, domiciliada en  
 22. la República de Panamá, debidamente registrada en la Sección de  
 23. Mercantil del Registro Público a la Ficha ocho uno uno dos dos nueve  
 24. (811229), Documento dos cuatro cuatro tres seis seis siete (2443667),  
 25. a quienes conozco y mediante documento que he tenido a la vista, se  
 26. manifestaron lo siguiente: -----  
 27. PRIMERO: Que son directores de la sociedad BAYBURY INC., sociedad  
 28. debidamente constituida e inscrita mediante la Ficha ocho uno uno dos  
 29. dos nueve (811229), Documento dos cuatro cuatro tres seis seis siete  
 30. (2443667) de la Sección de Mercantil del Registro Público. -----

Page 1

1. SEGUNDO: Que de conformidad con el Artículo Décimo Cuarto del Pacto  
2. Social de BAYBURY INC., los negocios de la sociedad serán  
3. administrados por sus Directores.-----  
4. TERCERO: Que de conformidad con el Artículo Décimo Octavo del Pacto  
5. Social de BAYBURY INC., dos de los Directores de la sociedad pueden  
6. otorgar poderes generales o especiales con o sin facultades de  
7. disposición, sin necesidad de reunirse. -----  
8. CUARTO: Que en virtud de lo anterior, están debidamente facultados  
9. para comparecer ante Notario Público a otorgar el poder general que se  
10. menciona más adelante a favor de CARLOS ALBERTO BANDERAS KERISIT. ----  
11. QUINTO: Por tanto, las comparecientes, en nombre y representación de  
12. la sociedad, confieren PODER GENERAL a favor de CARLOS ALBERTO  
13. BANDERAS KERISIT, con pasaporte No. 1705299228, con dirección en Av.  
14. 12 de Octubre 24 659 y Salazar, piso 15, Quito, Ecuador (de ahora en  
15. adelante "El apoderado") para que ejercite las facultades siguientes:  
16. Administrar la sociedad sin limitación alguna, tanto mediante actos  
17. de simple administración, así como los de disposición; celebrar o  
18. llevar a cabo en nombre de la sociedad contratos o actos de toda  
19. clase y descripción y más específicamente pero sin limitarse a las  
20. facultades expresadas a continuación: -----  
21. Actividades relacionadas al arrendamiento y alquiler con opción de  
22. compra, para recibir o dar dinero en préstamo con o sin garantía,  
23. comprar productos, mercancías, valores, acciones y bienes o  
24. propiedades muebles o inmuebles, al contado o al crédito; para abrir  
25. y cerrar sucursales u oficinas en cualquier país del mundo; para  
26. pignorar, hipotecar, arrendar, ceder, permutar, entregar, gravar y  
27. vender cualesquiera bienes muebles o inmuebles de la sociedad; para  
28. cobrar, recibir y reclamar dineros, productos o cualquier otra cosa  
29. que se le pueda deber a la sociedad y extender los recibos  
30. correspondientes; para abrir cuentas bancarias en nombre de la



174  
8058  
4175

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
\* TIMBRE NACIONAL \*



≈008.00

P.B. 0945

Notaría Pública Quinta  
Círculo Notarial de Panamá  
REPÚBLICA DE PANAMÁ

22 10 13

1. sociedad en cualquier banco, bancos o instituciones de crédito, girar  
 2. contra las mismas y determinar la o las otras personas que individual  
 3. o conjuntamente podrían hacerlo y establecer las reglas para la  
 4. operación de las mismas, depositar fondos en dichas cuentas, y  
 5. endosar cheques pagaderos a la sociedad; para comprar o alquilar  
 6. cajas de seguridad en cualquier institución que preste tal servicio  
 7. para uso de la sociedad, y con sujeción a las reglas y reglamentos de  
 8. tales instituciones, tener acceso a cada una y todas las cajas de  
 9. seguridad que estén a nombre de la sociedad; para girar y extender  
 10. giros, pagarés y aceptaciones; para transigir o someter a arbitraje o  
 11. litigio cualquier controversia en que la sociedad pueda estar  
 12. comprometida. -----

13. El poder aquí conferido podrá ser usado y ejercido por CARLOS ALBERTO  
 14. BANDERAS KERISIS, en cualquier parte del mundo, incluyendo cualquier  
 15. país, estado, colonia, provincia, municipalidad o subdivisión  
 16. política de cualquier país. -----

17. El poder aquí conferido es válido desde el 22 de Octubre de 2013 y  
 18. retendrá plena fuerza hasta el día 22 de Octubre del 2016. -----

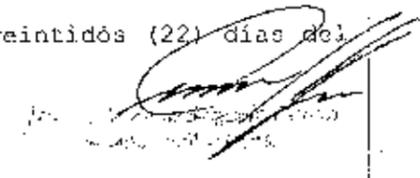
19. Se acordó que las copias que soliciten los interesados y leída como  
 20. los fue la misma a las comparecientes, en presencia de las testigos  
 21. instrumentales, JESSIKA GHIC, con cédula de identidad personal número  
 22. ocho trececientos ochenta y ocho ochocientos ochenta y nueve (8-338-  
 23. 889) y VERONICA VELASQUEZ, con cédula de identidad personal número dos  
 24. sesenta y seis mil seiscientos sesenta y seis (2-703-666), mayores de  
 25. edad y vecinas de esta ciudad, a quienes conozco, y son hábiles para  
 26. el cargo. Si se encontraron conforme, le impartieron su aprobación y  
 27. por constancia la firmaron todas por ante mí, el Notario que doy fe. -----

28. ESCRITURA PÚBLICA LLEVA EL NÚMERO DE ORDEN VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS  
 29. SESENTA Y OCHO ----- (28,968) -----

30. (Eda.) YAKELINE PEREZ, Directora de la Presidencia y Asesora -----

C-1000

1. (fdo.) YENNY MARTINEZ, Director/Sub-Secretario -----  
2. (fdo.) JESSIKA CHIU----- (fdo.) VERONICA VELASQUEZ -----  
3. Refrendada por la firma de Abogados, BUFETE MF & CO, Licda. Josette  
4. Roquebert, Abogado en ejercicio.-----  
5. LICENCIADO DIOMEDES EDGARDO CERRUD AYALA, Notario Público Quinto del  
6. Circuito Notarial de Panamá.-----  
7. CONCUERDA con su original esta copia que expido, sello y firmo en la  
8. ciudad de Panamá, República de Panamá, a los veintidós (22) días del  
9. mes de Octubre de dos mil trece (2013).-----



15. NOTARIAL  
16. Convención de la noche del 5 octubre 1961  
17. País PANAMA  
18. El presente documento público  
19. ha sido firmado por Diomedes E. Cerrud  
20. quien actúa en calidad Notario  
21. y esta revestido del sellotimbre de 8



20. CERTIFICADO  
21. 5 EN Panamá 6 el día **23 OCT 2013**  
22. por DIRECCION ADMINISTRATIVA  
23. Sojo al número 60929  
24. Sellotimbre 10 Firma Diomedes E. Cerrud

Esta Autorización no implica responsabilidad en cuanto al contenido del documento

ESTAS 03 FOJAS ESTÁN  
RUBRICADAS POR MI  
Ab. Elsy Cedeño Menéndez

COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA, CONFORME CON SU ORIGINAL,  
CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, AL QUE ME REMITO  
PETICION DE PARTE INTERESADA, CONFIERO SEGUNDO TESTIMONIO  
ENTREGADO EL MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO. ESCRITURA  
NUMERO. 2014.13.08.04.P1466. DOY FE. *g*



*Elsy Cedeño Menéndez*  
Abg. Elsy Cedeño Menéndez  
Notaria Pública Cuarta  
Manta - Ecuador