



RÓDIGO: 208.13.08.04.P1467

COMPRAVENTA DE DERECHOS DE COPROPIEDAD: OTORGA LA
SEÑORA PASCALE BANDERAS KERISIT; Y, LA COMPAÑÍA LA
COMPAÑÍA PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIPARK; A FAVOR DE LA
COMPAÑÍA BAYBURY INC.-

CUANTIA : US \$ 14,867.65

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta,
Provincia de Manabí, República del Ecuador, ante mí, hoy día
viernes veintiuno 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 "VENDEDORES", 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 a los números
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 es de nacionalidad ecuatoriana,
mayor de edad, domiciliado en esta ciudad de Manta; y, la
compañía PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIPARK, debidamente
representada por el señor JORGE ALFONSO AGUSTIN MONTALVO.

NOTARIA PUBLICA CLARIA
MANTA MANABÍ

[Handwritten signature]
2014 FEB 21

en su calidad de Gerente General, conforme lo justica con la copia del nombramiento que se adjunta, 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 fotostática debidamente certificada por mí, agrego a esta escritura. El Gerente General de la Compañía PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIPARK, es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad de Manta; y, por otra parte, en calidad de "COMPRADORA" la Compañía BAYBURY INC, debidamente representada por el señor CARLOS ALBERTO BANDERAS KERISIT, en su calidad de Apoderado, conforme lo acredita con la copia del Poder que se adjunta, a quien de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponden a los números 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 Compañía Compradora es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, y domiciliado en 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 DE DERECHOS DE COPROPIEDAD**, 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 de Derechos de Copropiedad, 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, conforme lo acredita con la copia certificada del Poder que se adjunta; y, la compañía PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIPARK, debidamente representada por el señor JORGE ALFONSO AGUSTIN MONTALVO, en su calidad de Gerente General, a quien en adelante se les denominara "LOS VENDEDORES"; y, por otra parte, la Compañía BAYBURY INC, debidamente representada por el señor CARLOS ALBERTO BANDERAS KERISIT, en su calidad de Apoderado, conforme lo acredita con la copia del Poder que se adjunta, a quien en adelante se les denominara "LA COMPAÑÍA COMPRADORA". **SEGUNDA: ANTECEDENTES DE DOMINIO.**- Declaran los Vendedores que son dueños y copropietarios de LA TERRAZA PRIVADA AREA ABIERTA (135.42M2), ubicado en la decima segunda planta alta -terraza, del edificio SAN MARINO , ubicado en la calle M-1 de la punta denominada Murciélagos del barrio Córdova de la parroquia y cantón Manta. Que tiene las siguientes medidas y linderos: Por arriba: lindera con espacio aéreo en 135,45 m2. Por abajo: lindera con Departamento PH-A y PH-B (plantas altas) en 135,45m2; Por el sur: lindera con vacío hacia Terraza PB-C, Terraza Privada Parrillero y vacío hacia área común ingreso; partiendo desde el oeste hacia el este en 1,50m, desde este punto gira hacia el norte en 4,90m, desde este punto gira hacia el este en 8,70m, desde este punto gira hacia el sur en 5,70m.

desde este punto gira hacia el este en 6,60m. Por el norte: lindera con vacío hacia Terraza Departamento PB-B y área común terraza, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 8,10m., desde este punto gira hacia el norte en 6,65m., desde este punto gira hacia el este en 0,30m., desde este punto gira hacia el sur en 0,30m., desde este punto gira 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. Por el este: lindera con vacío hacia losa inaccesible (n+4,05) en 9,45m. Por el oeste: lindera con vacío hacia terraza Departamento PB-B en 8,90m. Área: 135,45m². La terraza privada área abierta, tiene un área neta 13,55 m². Alicuota 0,0032%, Área de terreno 3,53 m². Área común 7,00m². Área total 20,55 m². Terraza privada Parrillero (34,55m²). Por arriba: lindera con terraza Privada abierta y cubierta en 63,85m². Por abajo: lindera con Departamento 10-B en 63,85m². Por el sur: lindera con área común bombas, hall y sala de maquinas, partiendo desde el oeste hacia el este en 3,875m., desde este punto gira hacia el norte en 1,675m., desde este punto gira hacia el este en 4,825m. Por el norte: lindera con Terraza Privada abierta en 8,70m. Por el este: lindera con Terraza Privada abierta en 3,225m. Por el oeste: lindera con Terraza privada abierta en 4,90m. Área 34,55 m². Terraza Privada parrillero tiene un área neta 34,55 m². Alicuota 0,0081%, área terreno 9,00m². área común 17,86 m². 52,41 m². 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 Notaria 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 estableció que la señora **PASCALE BANDERAS KERISIT**, compraba el veinticinco por ciento de la totalidad del terreno; y, la compañía **PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIPARK**, el setenta 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 Notaria 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; *Tres)* Posteriormente con fecha diez de mayo del dos mil doce, en la Notaria 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 **LOS VENEDORES**, señora **PASCALE BANDERAS KERISIT**, debidamente representada por su Apoderado el señor **CARLOS ALBERTO BANDERAS KERISIT**; y, la compañía **PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIPARK**, dan en venta real y enajenación perpetua el veinticinco por ciento y veinticinco por ciento respectivamente, a favor de la Compañía **BAYBURY INC.**, quien a través de su Apoderado el señor **CARLOS ALBERTO BANDERAS KERISIT**, compra, adquiere, recibe y acepta, el cincuenta por ciento de la totalidad de **LA TERRAZA PRIVADA ABIERTA**, y **TERRAZA PRIVADA PARRILERO**

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI

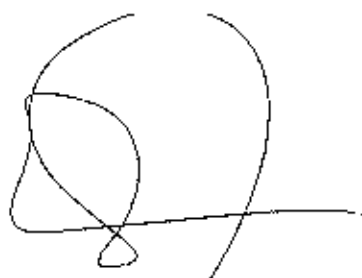
Del Edificio denominado "San Marino" ubicado en la Calle M- Uno, de la punta denominada Murciélago del Barrio Córdoba de la Parroquia y Cantón Manta, con sus medidas y linderos iguales, sin reservarse la vendedora nada para sí. Constituyendo la Compradora Compañía BAYBURY INC, en dueña del cincuenta por ciento de la terraza área abierta y terraza privada parrillero; y, el restante cincuenta por ciento continua siendo de propiedad de la Compañía Pacific Park Cia Ltda. 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 los Vendedores transfieren a la adquiriente, el dominio, uso, goce y posesión de los bienes inmuebles descritos como los vendidos, comprendiéndose en esta venta todos los derechos reales que como bien propio de la enajenante le correspondan o pudieran corresponderle, en consecuencia en esta venta queda comprendido todo cuanto se encuentre bajo los linderos y mensuras declaradas.- **CUARTA : CLAUSULA ESPECIAL.-** El señor CARLOS ALBERTO BANDERAS KERISIT, en su calidad de Apoderado de la señora PASCALE BANDERAS KERISIT, conforme consta del Poder General que se adjunta, expresa que su Mandante **RATIFICARA**, mediante una escritura pública la venta que por intermedio de este contrato se efectúa a favor de la compañía BAYBURY INC. **QUINTA : PRECIO.-** El precio de la presente compraventa convenido entre las partes es la suma de CATORCE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE 65/100 DOLARES AMERICANOS, que la parte vendedora declara tenerlos

recibidos en dinero en efectivo y moneda de curso legal de poder de la parte Compradora, sin opción por este concepto a reclamos posteriores, declara además la parte vendedora que el terreno materia de este contrato se encuentra libre de gravámenes, obligándose no obstante al saneamiento por evicción de conformidad con la ley. **SEXTA.-** Los otorgantes manifiestan que aceptan el contenido de este instrumento por así convenir a sus intereses y estar de acuerdo a lo estipulado. **SEPTIMA: AUTORIZACIONES.-** La parte Vendedora faculta a la parte Compradora para que solicite la inscripción de esta escritura en el Registro la 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 incorpora queda elevada a Escritura Pública con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por el Abogado Gonzalo Molina Menéndez. Registro Profesional número : seiscientos treinta, del Colegio de Abogados de Manabí, 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. 9/

[Firma manuscrita]
Gonzalo Molina Menéndez
Abogado

NOTARIA PÚBLICA CUARTA
MANTA-MANABI



CARLOS ALBERTO BANDERAS KERISIT

C.C. No.- 170529922-8

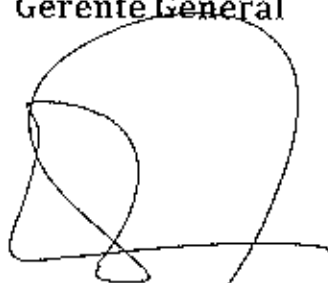
APODERADO



JORGE ALFONSO AGUSTIN MONTALVO,

PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIFIPARK

Gerente General

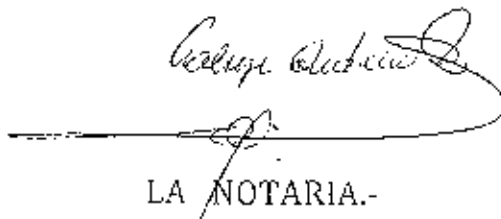


CARLOS ALBERTO BANDERAS KERISIT

C.C. No.- 170529922-8

BAYBURY INC

APODERADO



LA NOTARIA.-

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI



27/2014-448

OBSERVACIÓN		CODIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	OTRO N°
Una escritura pública de cesión de derechos y acciones de SOLAR Y CONSTRUCCIÓN 51463765 ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-13-23-02-086	12,93	28715,37	115512	260114
VENEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES			
C.C.T.R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR		
709376100	COMPAÑIA PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIPARK	ED F SAN MARINO TERRAZA PRVADA ABERTA-PARRILLERO	Impuesto de sucesión	148,89		
13317679-9021	COMPAÑIA PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIPARK	ED F SAN MARINO TERRAZA PRVADA ABERTA-PARRILLERO	Junta de Beneficencia de Guayaquil	44,80		
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR	193,69		
			VALOR PAGADO	193,69		
C.C.T.R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	SALDO			
31-223	RAVIERA NO	NO	0,00			

EMISIÓN: 27/2014-448 VERÓNICA HOYOS

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

RECEBIDO EN LA OFICINA DE REGISTRO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
27 FEB 2014
Ing. Verónica Hoyos

BANCO NACIONAL DE GUAYAS
SUCURSA

7612 27 FEB 2014

Carolina Hoyos
Jefa de Oficina

En la ciudad de Guayaquil, a los 27 días del mes de Febrero del 2014, se otorgó el presente Título de Crédito, en virtud de la escritura pública de cesión de derechos y acciones de solar y construcción 51463765, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Guayaquil, a folio 148, 149 y 150.

Ante mí, Jefe de Oficina, se otorgó el presente Título de Crédito, en virtud de la escritura pública de cesión de derechos y acciones de solar y construcción 51463765, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Guayaquil, a folio 148, 149 y 150.

Ing. Verónica Hoyos
Jefa de Oficina
Municipio de Guayaquil



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Rueda 1360000930001
Dirección Av. 4ta. y Calle 3, Tel. 2511 430/2511 417

TITULO DE CREDITO No. 000250115

OBSERVACION		CODIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una cédula pública de CONTRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		143.03.02.036	12.53	28735.00	118/15	250115

VENDEDOR		UTILIDADES			
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCION	CONCEPTO	VALOR	
705383403	COMPAÑIA PACIFIC PARK CALTDA. PACIPARK	EDIF. SAN MARINO TERRAZA PRIMERA ABIERTA+PARRILERO	GASTOS ADMINISTRATIVOS	1.00	
1381187919001	COMPAÑIA PACIFIC PARK CALTDA. PACIPARK	EDIF. SAN MARINO TERRAZA PRIMERA ABIERTA+PARRILERO	Impuesto Principal Compra-Venta	24.21	
ACQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR	25.21	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL		VALOR PAGADO	25.21	
B11229	BAVILURY INC	DIRECCION	SALDO	0.00	

EMISION: 27/2014 438 VERONICA HOYOS

SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY

GABRIEL J. JARAMILLO OF 50115
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
CANCELA
FOLIO 1360000930001
1360000930001



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORATA

USD 1:25

Nº 0062735

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 C.A. LTDA. PACIFIPARK COMPAÑIA PACIFIC PARK Y PASCALE BANDERAS KERISIT
ubicada en FDIF. SAN MARINO TERRAZA PRIVADA ABIERTA + PARRILLERO
cuyo AVALIÓ COMERCIAL PRESENTE
de \$29735.30 VEINTE Y NUEVE MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO CON 30/100 DOLARES
asciende a la cantidad
de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE CESION DEL 50% DE DERECHOS Y ACCIONES

RECEIVED
Manta - Ecuador
Subdirección de Gestión
Administrativa y Finanzas
Manta - Ecuador

Manta, _____ de _____ del 20
07 DE FEBRERO 2014

Ing. Brisa Pazniño

Director Financiero Municipal



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 0109569

No. Certificación: 109569

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 16 de enero de 2014

No. Electrónico: 18281

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: 1-13-03-02-086

Ubicado en: EDIF. SAN MARINO TERRAZA PRIVADA ABIERTA+PARRILLERO

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 48,10 M2

Área Comunal: 24,8600 M2

Área Terreno: 12,5300 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario

1391767919001 CIA LTDA. PACIPARK COMPAÑIA PACIFIC PARK

1705398400 PASCALE BANDERAS KERISIT

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 8144,50

CONSTRUCCIÓN: 21590,80

29735,30

Son: VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO DOLARES CON TREINTA CENTAVOS

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento 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 rige para el Bienio 2014 - 2015".

Arg. Daniel Ferrón Sotomayor

Director de Avalúos, Catastros y Registros

Impreso por: MARIS REYES 16/01/2014 10:50:26



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 0090373

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 CUALTDA. PACIPARK

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

Manta, 18 de febrero de 2014

VALIDO PARA LA CLAVE

1130302086 EDIF. SAN MARINO TERRAZA PRIVADA ABIERTA+PARRILLERO
Manta, diez y ocho de febrero del dos mil catorce

Manta, 18 de febrero de 2014

Pablo Macías García
TESORERO MUNICIPAL



Notario V. Ochoa y Cordera
Municipio Ecuador



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA
Emergencias Teléfono: RUC: 1360020070001

102

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

COMPROBANTE DE PAGO

0045230

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C/RUC: :
NOMBRES :
RAZÓN SOCIAL: ED. SAN MARINO TERRAZA PRIVADA ADJERTA
DIRECCIÓN :

PACIFIC PARK CIA. LTDA. Y PASCAL BANDERAVEL CORP. S.A.
DIRECCIÓN PREDIO:

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 292511
CAJA: SANCHEZ ALVARADO PAMELA
FECHA DE PAGO: 17/02/2014 14:50:39

ÁREA DE SELLO



VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
3.00		3.00
TOTAL A PAGAR		3.00

VALOR PAGADO: 3.00 de mayo de 2014
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

35697



Conforme a la solicitud Número: 95956, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 35697

INFORMACIÓN REGISTRAL

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

LINDEROS REGISTRALES:

TERRAZA PRIVADA AREA ABIERTA (135,45M2), Ubicado en la decima segunda planta alta-terrazza, del edificio SAN MARINO, ubicado en la calle M-1 de la punta denominada Murciélago del barrio Córdova de la Parroquia y Cantón Manta. Que tiene las siguientes medidas y linderos. POR ARRIBA, linderos con espacio aéreo en 135,45 m2. POR ABAJO: linderos con Departamento PH-A y PH-B (plantas altas) en 135,45m2. POR EL SUR: linderos con vacío hacia Terraza PB-C, Terraza Privada Parrillero y vacío hacia área común ingreso; partiendo desde el oeste hacia el este en 1,50m, desde este punto gira hacia el norte en 4,90m, desde este punto gira hacia el este en 8,70m, desde este punto gira hacia el sur en 5,70m, desde este punto gira hacia el este en 6,60m. POR EL NORTE: linderos con vacío hacia Terraza Departamento PB-B y área común terraza, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 8,10m, desde este punto gira hacia el norte en 6,65m, desde este punto gira hacia el este en 0,30m, desde este punto gira hacia el sur en 0,30m, desde este punto gira 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. POR EL ESTE: linderos con vacío hacia Josa inaccesible (n14,05) en 9,45m. POR EL OESTE: linderos con vacío hacia Terraza Departamento PB-B en 8,90m. Área: 135,45m2. La Terraza Privada área abierta tiene un área neta 13,55 m2. Alícuota 0,0032%, Área de terreno 3,53 m2. Área común 7,00m2. Área total 20,55 m2. TERRAZA PRIVADA PARRILLERO (34,55m2). POR ARRIBA: linderos con terraza Privada abierta y cubierta en 63,85m2. POR ABAJO: linderos con Departamento 10-B en 63,85m2. POR EL SUR: linderos con área común bodega, hall y sala de máquinas, partiendo desde el oeste hacia el este en 3,875m, desde este punto gira hacia el norte en 1,675m, desde este punto gira hacia el este en 4,825m. POR EL NORTE: linderos con Terraza Privada abierta en 8,70m. POR EL ESTE: linderos con Terraza Privada abierta en 3,225m. POR EL OESTE: linderos con Terraza privada abierta en 4,90m. Área 34,55 m2. La Terraza Privada Parrillero tiene un área neta 34,55 m2. Alícuota 0,0081%, área terreno 9,00m2. Área común 17,86m2. 52,41m2. SOLVENCIA. EN UNA REVISIÓN HECHA EN LOS LIBROS RESPECTIVOS CONSTA QUE LAS TERRAZAS DESCRITAS SE ENCUENTRAN LIBRES DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Auto	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 Horizontal	21	21/06/2012	689
Planos	Planos	29	21/06/2012	527

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 3 Compraventa

Inscrito el: miércoles, 28 de septiembre de 1988

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

Número de Inscripción: 1.728 Número de Repertorio: 2.559

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estatus Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000025544	Barcia María Angela	Casado	Manta
Comprador	80-0000000025543	Delgado Alava Jaime	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000025542	Baida Ode Eduardo Abraham	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000012681	De Genna Arteaga Marianna	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. 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 Murciélago del Barrio Córdova de la Ciudad de Manta, Para la Cia. Pacific Park Cia Ltda, el Setenta y cinco por ciento. Y para la Sra. Pascale Banderas Kerisit el veinticinco por ciento. El lote de terreno No. 3 y parte del Dos, ubicado en la punta denominada Murciélago del Barrio Córdova de la Ciudad de Manta, que unidos entre sí forman un solo cuerpo cierto, con los siguientes linderos y medidas: POR EL FRENTE: Veinticuatro metros y barranco de la Playa. POR ATRAS: Los mismos veinticuatro metros y la calle signada con la letra "A". POR UN COSTADO: Cuarenta y un metros cincuenta centímetros y lote No. Cuatro, y POR EL OTRO COSTADO: Treinta y tres metros y con parte del lote número dos. Teniendo una superficie total de Ochocientos noventa y dos metros cuadrados.

Calidad	Cédula o R.L.C.	Nombre y/o Razón Social	Estate Civil	Domicilio
Comprador	80-000000034259	Compañía Pacific Park Cía Lda		María
Comprador	80-000000034260	Paseale Banderas Kerisit	Casado(*)	María
Vendedor	13-00208731	Barcia Cepeda María Angela	Casado	María
Vendedor	13-00869433	Delgado Alava Jaime Enrique	Casado	María

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra-Venta	1723	28-sep-1988	5036	5087

Compraventa de una Faja de terreno y Unificación. La Sra. Pascuala 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 Maná, cuyas medidas y linderos son: Norte, 23,06m.-Playa, Sur 24,90m. 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.- a. 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 Alcantara OESTE (Costado Izquierdo); 46,77m.- Talud Municipal y Propiedad de Victor Grigorov; Area total : 110,82m2.

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-000000034259	Compañías Pacific Park Cia Ltda		Manta
Comprador	80-000000034260	Pastale Banderas Kerisit	Casado(*)	Manta
Vendedor	80-000000000151	Ilustre Municipalidad de Manta		Manta

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

CONSTRUCCIÓN DE PROYECTOS HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO SAN MARINO, C/ 15 de Mayo y la parte del lote 14 de la parcela de Barrio Córdoba de la Parroquia y Cantón Maná, El San Jorge Maná de B. Denominado representando a la Compañía Pacific Park Cia. Ltda. PACIPARK, en su calidad de Gerente General y Representante Legal en materia de Arq. Carlos Stenderas Kerisit, en su calidad de Apoderado de la San Pascual

Child's	Child's B.I.C.	Nombre von Razen Sozial	Age	Excluded	Child	Demographic
---------	----------------	-------------------------	-----	----------	-------	-------------



Propietario 80-0000000051658 Banderas Kerisit Pascale Casado(*) Manta
Propietario 80-0000000051660 Compañía Pacific Park Cia Ltda Pacipark Manta
c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:
Libro: No.Inscripción: Fec. Inscripción: Folio Inicial: Folio final:
Compra Venta 1125 14-may-2010 19439 19482

Planos

Inscrito el: jueves, 21 de junio de 2012
Tomo: 1 Folio Inicial: 527 - Folio Final: 536
Número de Inscripción: 29 Número de Repertorio: 3.545
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 10 de mayo de 2012
Escritura/Inicio/Resolución:
Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO SAN MARINO.

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

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

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

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

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

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

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

Emitido a las: 9:30:57 del viernes, 10 de enero de 2014

A petición de: Helquer Tanya Tanya

Elaborado por: María Asunción Cedeño Chávez
130699882-2



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



Ab. Jaime E. Delgado Intriago
Registrar

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 Murciélagos de esta ciudad, Certifica que Revisados los respectivos registros, se desprende que el propietario de la terraza privada parrillero del Edificio antes mencionado no mantiene ninguna obligación pendiente y se encuentra al día en el pago de las alícuotas.

PROPIEDAD HORIZONTAL
DEL
EDIFICIO "SAN MARINO"

Sra. José Luis Mendoza
ADMINISTRADOR

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO SAN MARINO

Dr. José Luis Mendoza
Notario Público
Manta, Ecuador



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

CONSIDERANDO:

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

Que, la Constitución de la República en el artículo 226 establece: "Las instituciones del Estado sus organismos, dependencias, 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 otra que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

Que, el artículo 69 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, señala: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: ... b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; y, i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo...

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

Que, el artículo 332 del COOTAD, expresa: "Los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos autónomos descentralizados observarán los principios de legalidad, celeridad, economía, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, inmediación, buena fe y confianza legítima".

Que, el artículo 74 del Reglamento Urbano, expresa: Podrán sustraerse a las normas de Régimen de Propiedad Horizontal los edificios que alberguen dos o más unidades de propiedad horizontal, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal.

Que, el artículo 75 del Reglamento Urbano, expresa: Podrán sustraerse a las normas de Régimen de Propiedad Horizontal los edificios que alberguen dos o más unidades de propiedad horizontal, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



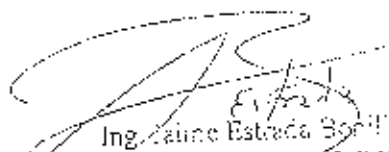
Cuarenta y cinco mil quinientos - Setenta y tres

Pág. 4.- Resolución No. 012-ALC-M-JLB-2012 PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "SAN MARINO"

RESUELVE:

1. Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "SAN MARINO", de propiedad de la Compañía PACIFIC PARK CIA. LTDA., en conjunto con la Sra. Pascale Banderas Kerisit, ubicado en la punta denominada Muro. 6 apt. del barrio Córdova de la parroquia y cantón Manta, clave catastral No. 130302000.
2. Que, las Direcciones de Planeamiento Urbano y Avellanos, Catastros y Registros den cumplimiento a la presente resolución, tomando en cuenta los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo.
3. Notifíquese con esta resolución a la parte interesada.

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


Ing. Jaime Estrada Borja
ALCALDE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Guberna
Trámite No 2277



ALCALDE
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, la Dirección de Planeamiento Urbano, mediante informe No. 271-DPUM-ICV/P.H. No. 014, del 18 de abril de 2012, suscrita por la Arq. Janeth Cedeño Villavicencio, Directora de Planeamiento Urbano, indica que es procedente aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "SAN MARINO", de propiedad de la Compañía PACIFIC PARK CIA. LTDA., en conjunto con la Sra. Pascala Banderas Korist ubicado en la punta denominada Mardilago del Calleón Córdova de la parroquia y cantón Manta, clave catastral No. 1160502000; basadas en las normas constitucionales y legales estipuladas en la presente resolución; y,

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 Murielaga, Cantón Manta, Provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio, entre las que se destacan dos subterráneos para parqueos, la planta baja y 11 pisos altos con sus respectivos departamentos. Edificio, cuyo fin es el de Residencia permanente o vacacional.

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

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

Expedir el siguiente:

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL "EDIFICIO SAN MARINO"

CAPITULO I.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

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

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

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

Art. 4.- **REGISTRO.**- El Reglamento Interno de Copropiedad del "Edificio SAN MARINO", se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, y se encuentra inscrito en el Registro de Propiedad Horizontal del Cantón de Manta.

Art. 5.- **COPIA DEL REGLAMENTO.**- El Reglamento Interno de Copropiedad del "Edificio SAN MARINO", se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, y se encuentra inscrito en el Registro de Propiedad Horizontal del Cantón de Manta.



EDIFICIO SAN MARINO

de vehículos y área común de piscina y equipos. La estructura del edificio es de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre pilotes 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, las terrazas, las bodegas y los parqueos pertenecientes a los copropietarios, los mismos que se encuentran linderados en este reglamento.

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

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

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

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

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

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

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.

En testimonio de lo cual, se expide el presente Reglamento Interno.

EDIFICIO SAN MARINO

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

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

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

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

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

CAPÍTULO III.- DE LOS BIENES COMUNES

Art. 13.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes y de dominio de todos los copropietarios del Edificio "SAN MARINO", las áreas de circulación exterior, "patio de recreo", áreas verdes, techos, quintos de equis, áreas técnicas, lavabos, y demás áreas que forman parte del edificio, dentro de los límites de una zona de dominio de todos los copropietarios.

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 zafre, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del Edificio "SAN MARINO", y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

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

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

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

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

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

El Sr. [Nombre] [Cargo] [Firma]

SECRETARÍA DEL EDIFICIO SAN MARINO

EDIFICIO SAN MARINO

se son
en la
sobre



prá la
en. Si
anza
rador
a es

ará la
torio
y de
do
gales

los
score

de

ción,

es ti
a del
re, ce
le en

frías,

de la

de la

de la

de la

de la

de la

de la

de la

de la

de la

de la

de la

de la

de la

de la

de la

de la

de la

de la

de la

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

CAPÍTULO IV.- DE LAS SANCIONES

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

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

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

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

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

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

Art. 24.- MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS.- En caso de mora en el pago de expensas, el Administrador cobrará los respectivos intereses de mora, calculados a partir del día de la mora y hasta el día del pago. Los intereses de mora serán calculados al 10% anual sobre el monto de la deuda.

Art. 25.- DE LA FUMACIÓN.- Queda terminantemente prohibido fumar en los espacios comunes del Edificio. Quiénes infrinjan esta disposición, serán sancionados con una multa de valor a ser fijado por el Administrador del edificio.

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 demás disposiciones que regulan la propiedad horizontal.

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

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

- 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 conste la cláusula en referencia.

PROYECTO DE REGLOAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO SAN MARINO

Art. 26

EDIFICIO SAN MARINO

- i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, limpieza y mantenimiento de los bienes comunes;
- ii) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe haberle al Administrador del Edificio. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;
- iii) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,
- iv) 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 corado o sin ser habilitado, no exonera al copropietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias y, en caso de mora, los respectivos intereses calculados en base de la tasa de interés activa vigente de Banco Central del Ecuador por cada mes o fracción de mes decurrido sin cancelación.

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

CAPITULO V.- 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 presentados por el Administrador. Dicho presupuesto deberá tomar en cuenta el déficit o el superávit del ejercicio anterior. El presupuesto tendrá vigencia por un año fiscal, esto es, desde enero hasta diciembre de cada año.

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

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

Los propietarios de los bienes exclusivos del Edificio, contribuirán al pago de los gastos de administración, conservación, seguridad y demás gastos de los bienes comunes, proporcionalmente a la alícuota que corresponde a cada uno de ellos, según el presupuesto aprobado.

Los propietarios de los bienes exclusivos del Edificio, no podrán sustraerse de su obligación de contribuir al pago de los gastos de administración, conservación, seguridad y demás gastos de los bienes comunes.

Los propietarios de los bienes exclusivos del Edificio, no podrán sustraerse de su obligación de contribuir al pago de los gastos de administración, conservación, seguridad y demás gastos de los bienes comunes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PROPIEDAD HORIZONTAL DE LOS BIENES COMUNES

ANEXO 1.- ASIGNACIÓN DE RESPONSABILIDADES: Los propietarios de las partes de la Asesoría por el presente se comprometen a cumplir con las siguientes responsabilidades:

EDIFICIO SAN MARINO

Art. 46.- DERECHO DE ASISTENCIA.- Es el copropietario quien tiene derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, comodatarío 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 derecho de propiedad horizontal.

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

- 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;
- Elegir y remover de sus cargos, a los tres miembros que conforman el Directorio General;
- Examinar y resolver sobre informes, cuentas, balances y presupuestos que le presentaren el Directorio General, el Presidente y/o el Administrador;
- 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;
- 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;
- Expedir o reformar y protocolizar el reglamento interno del inmueble, de interpretario con fuerza obligatoria;
- Ordenar, cuando lo estime necesario o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración;
- 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;
- Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del Edificio;
- Autorizar al Presidente o al Administrador, la contratación del seguro obligatorio que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General;
- Resolver cualquier asunto inherente a la administración del Edificio; y aquellos que le planteen: el Presidente, el Administrador, o los copropietarios.

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

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

EDIFICIO SAN MARINO

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 60.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones que adopta el Directorio General, son de carácter definitivo, y en consecuencia, administrativas, contables, legales, y en general, para todas las dependencias del edificio, con excepción de las exclusivas y/o particulares del edificio.

Art. 61.- EL PRESIDENTE DEL DIRECTORIO GENERAL.- El Presidente del Directorio General será el representante legal del edificio.

Art. 62.- EL SECRETARIO DEL DIRECTORIO GENERAL.- El Secretario del Directorio General será el representante legal del edificio.

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 asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.

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

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

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

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

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

EDIFICIO SAN MARINO

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

- a) Administrar los bienes comunes del Edificio, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
- b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del Edificio y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
- c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que esto a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en 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 del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- e) Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad el personal y pecunia, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los gastos de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este reglamento interno;
- f) Atender en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Edificio, y la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos del Edificio, cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros concóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos;
- h) Solicitar que se emita, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
- i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas;
- j) Provisión de las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes del Edificio, y cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá ser pagado oportunamente, hasta y cuando una de las obligaciones patrimoniales derivadas de los contratos que se emita.

Controlar, cumplir y oportunamente, todas las obligaciones de carácter contable en relación con el edificio.

Controlar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de las cuentas bancarias y de los libros de los valores, en los términos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal.

Controlar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los contratos de arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble.

Controlar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes del Edificio.

Controlar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble.

Controlar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble.

Controlar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble.

Controlar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble.

Controlar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble.

Controlar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble.

Controlar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble.

Controlar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble.

Controlar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble.

Controlar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble.

Controlar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble.

Controlar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble.

Controlar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble.

Controlar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble.

Controlar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble.

Controlar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble.

EDIFICIO SAN MARINO

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

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

CAPITULO VIII.- DE LA SEGURIDAD

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

CAPITULO IX.- SOLUCION DE CONFLICTOS

PROPIEDAD DEL EDIFICIO SAN MARINO

EDIFICIO SAN MARINO

no de

de la

horizontal

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

de los

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

Así mismo, los copropietarios podrán convenir, previo acuerdo por escrito, que las diferencias que surjan entre ellos en relación con los derechos de utilización y goce sobre las propiedades exclusivas o sobre los bienes comunes del inmueble declarado en propiedad horizontal, serán sometidos a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación, publicada en el Registro Oficial No. 140 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 de 2012.

Manta, marzo 25 de 2012

Arq. Carlos Rendón

RESPONSABLE TÉCNICO



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

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

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

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

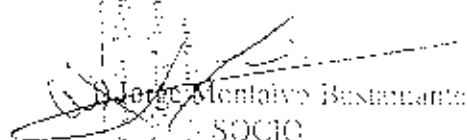
1.- Autorizar al gerente general de la compañía señor Jorge Montalvo Bustamante a que proceda a la venta de los inmuebles ubicados en el Edificio SAN MARINO mismo que se encuentra ubicado en el Barrio Manuel Córdova, calle M-1, Zona el Murciélago, frente al mar, de la parroquia Manta.

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

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

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

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


Jorge Montalvo Bustamante
SOCIO
Secretario de la Junta


Ricardo Montalvo Espinosa
SOCIO
Presidente de la Junta



REPUBLICA DEL GUATEMALA
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CENE
ELECTRONES Nacionales 17 de Julio 2011

068

068-0122 1703075414

NÚMERO DE CERTIFICADO CEDULA

MONTALVO BUSTAMANTE JORGE ALFONSO

AGUSTIN

MATARI

FRECUENCIA ORDENACION 2

MANTA MANTA

CANTON PARROQUIA

MANTA - PS

ZONA

1. PRESIDENTE DE LA JUNTA

CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

1391767419001

RAZÓN SOCIAL: PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIPARK

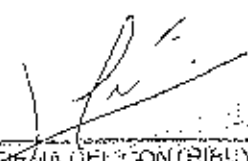
ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

Nº ESTABLECIMIENTO:	001	ESTADO	ASIENTO	MATRIZ	FEC. INICIO ACT. 25/04/2009
NOMBRE COMERCIAL:					FEC. CIERRE:
ACTIVIDADES ECONÓMICAS:					FEC. REINICIO:
COMPRAS, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACIÓN DE BIENES INMUEBLES.					

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

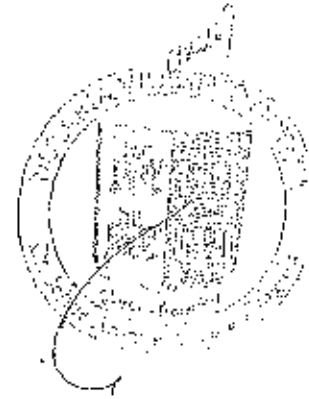
Provincia: MANABI Cantón: MANTA Paredón: MANTA Barrio: NURDIELAGO Calle: M3 Número: S/N Intersección AV 24 Referencia: ATRAS DE SUPERMAXI Edificio: FORTALEZA Teléfono Trabajo: 052610729



 FIRMA DEL CONTRIBUYENTE	 SERVIDOR DE RENTAS INTERNAS
Lugar de emisión: MANTA AVENIDA 5 ENTRE Fecha y hora: 20/11/2009	



CONSULADO GENERAL DEL ECUADOR EN PARÍS
Acta del Decretismo de la Independencia del Ecuador
1809-1909



LIBRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS DEL CONSULADO GENERAL
DEL ECUADOR EN PARÍS

TOMO NÚMERO: XV

AÑO: 1909

PODER GENERAL, NÚMERO: 823/1909

PAGINA Nº 035

En la ciudad de París, capital de Francia, a los nueve días del mes de septiembre del año dos mil nueve, ante mí, María Beatriz Tinajero A., Encargada de las Funciones Consulares del Ecuador en París, comparece la señora PASCAL BANDERAS KERISIT, ecuatoriana, de estado civil casada, portadora de la cédula de ciudadanía Nº 179539840-0, domiciliada en la ciudad de Saint Gilles, Francia, para manifestar libre y voluntariamente cual en derecho se requiere que otorga Poder General a favor de su hermano el señor CARLOS ALBERTO BANDERAS KERISIT, titular de la cédula de ciudadanía Nº 179529922-8 de acuerdo a la minuta que me entregó y que taxativamente dice:

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

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

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

SEGUNDA.- PODER GENERAL.- La señora PASCAL BANDERAS KERISIT, por sus propios derechos, libre y voluntariamente tiene a bien conferir Poder General, generalísimo, amplio y suficiente cual en derecho se requiere a favor del señor CARLOS ALBERTO BANDERAS KERISIT, para que actúe en nombre de la Mandante, la represente y realice todo cuanto acto o contrato sea legal o procedente.- Sin perjuicio de la naturaleza del presente poder, la Mandante confiere a favor del mandatario, amplias facultades para lo siguiente: a) Para que administre los bienes propios de la Mandante que tenga actualmente o que llegare a poseer en lo posterior, en la forma que estime conveniente; b) Para que adquiera a cualquier título toda clase de bienes, sean éstos muebles e inmuebles, en cualquier lugar de la República, pactando libremente precio y forma de pago, dando o recibiendo los bienes materia de la adquisición, suscribiendo los respectivos contratos, hasta alcanzar su legalización e inscripción, para el caso de requerirse de esta solemnidad, pudiendo declarar en propiedad horizontal los bienes que adquiera y pueda firmar escrituras de propiedad horizontal, de partición y adjudicación; c) Para que venda y disponga libremente, dé en cualquier forma sea venta, donación, adjudicación o cualquier otra forma prevista en la ley, de los bienes muebles, de los inmuebles, valores, etcétera, para lo cual podrá pactar precio, forma de pago, suscribir los respectivos contratos y títulos traslativos de dominio; d) Para que pueda realizar cualquier trámite referente a cuentas bancarias, que tenga o llegare a tener la Mandante, sean estas de ahorro, corrientes, depósitos a plazo; así mismo para realizar inversiones, retiros, depósitos, girar y cobrar cheques en las mencionadas cuentas, sea en bancos nacionales o internacionales; e) Para que en el ejercicio de la administración, pueda celebrar contratos de arrendamiento, renting, pactando libremente cláusulas arrendatarias y monto de la renta, y que los comparece y estipulaciones de los contratos, así como los dé por terminados; f) Para que la Mandante, adquiera créditos quirografarios, hipotecarios, acreencias o de la naturaleza que fuere; g) Para que, en el ejercicio de la administración del Sistema Financiero, o personas naturales o jurídicas, para lo cual podrá recibir o dar los títulos que se requieren y para que pacte en la forma que estime conveniente, cualquier tipo de crédito, incluso la forma de garantías y títulos de crédito.

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

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

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

LA ENCARGADA DE LAS FUNCIONES
CONSULARES:

Maria Beatriz Tinajero A.
Maria Beatriz Tinajero A.

LA PODERDANTE:

Pascual Banderas Kerish

Pascual Banderas Kerish
CCN° 170539840-0

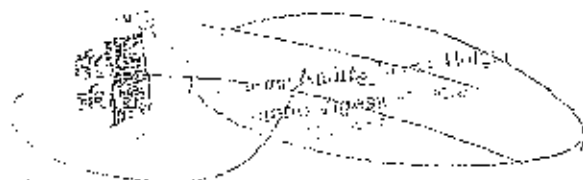
ARANCEL CONSULAR II-6-1
DERECHOS CONSULARES: US\$ 80,00

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



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

ACTA DE PROTOCOLIZACION: A PETICIÓN DE PARTE INTERESADA,
EXAMINADO POR EL DOCTOR PABLO VELA VALLEJO, CON MATRICULA
PROFESIONAL NUMERO CINCO MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE, DEL
COLEGIO DE ABOGADOS DE PICHINCHA, SE PROTOCOLIZO EN EL
REGISTRO DE ESCRITURAS PUBLICAS DEL PRESENTE AÑO EN LA
NOTARIA VIGESIMO OCTAVA DEL CANTON QUITO, ACTUALMENTE EN EL
CARGO. EL DOCUMENTO QUE ANTECEDE EN DOS PAGAS UTILIZANDO
A, DIECIOCHO DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL NUEVE.



DOCTOR JUAN F. MORENO ACOSTA HOLCOMB
NOTARIO VIGESIMO OCTAVO DEL CANTON



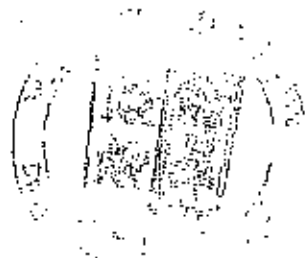
DOCTOR JAIME ANDRES ACOSTA HOLGUIN
NOTARIO VIGESIMO OCTAVO DEL CANTON
QUITO-ECUADOR

N.T.

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



DOCTOR JAIME ANDRES ACOSTA HOLGUIN
NOTARIO VIGESIMO OCTAVO DEL CANTON



Manta, 14 de abril del 2009

Señor

Jorge A. Montalvo Bustamante
Ciudad.-

De mis consideraciones:

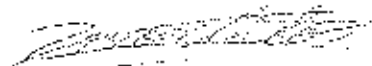
Cumplo en informar a Usted que la Junta General Extraordinaria Universal de Accionista de la Compañía PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIPARK. Reunida el día de hoy, tuvo el acierto de nombrarlo como GERENTE GENERAL de la compañía para un periodo de cinco años contados desde la presente fecha.

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.

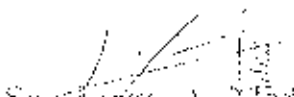
PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIPARK., se constituyó mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario Cuarto del Cantón Manta, Dr. Simón Zambrano Vincos, el 18 de marzo del 2009, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Manta el 20 de abril del 2009.

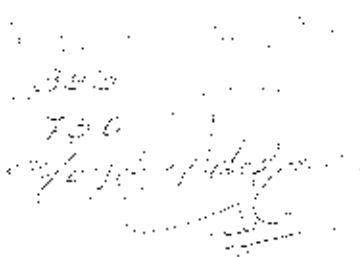
Angurándole éxito en el desempeño de sus funciones

Muy cordialmente,


Ricardo Montalvo Espinosa
PRESIDENTE

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


Sr. Jorge A. Montalvo Bustamante
C.C. 17030754114
Domicilio: Calle 27 y 28 de la M2 y M3
Tel: 052-8011396



REPÚBLICA DEL ECUADOR		INSTRUCCIÓN		PROFESIÓN	
UNIFICACIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL		BACHILLERATO		EMPLEADO PRIVADO	
CERTIFICACIÓN Y REGISTRO		APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE		APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE	
CÉXULA DE CIUDADANÍA		BANDERAS VELA DIEGO ENRIQUE		KERISIT MARIE SIMONE	
APELLIDOS Y NOMBRES		LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN		LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN	
BANDERAS KERISIT		QUITO		QUITO	
(CARLOS ALBERTO)		2010-04-13		2010-04-15	
LUGAR DE NACIMIENTO		FECHA DE EXPIRACIÓN		FECHA DE EXPIRACIÓN	
PUEBLO		2010-04-13		2010-04-15	
QUITO					
SANTA PASCUA					
FECHA DE NACIMIENTO					
1970-06-20					
NACIONALIDAD					
ECUATORIANA					
SEXO					
M					
ESTADO CIVIL					
CASADO					
NOMBRE CASADO					
GARCIA TERAN					

REPÚBLICA DEL ECUADOR	
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL	
CERTIFICADO DE VOTACIÓN	
ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013	
009	170529922B
NÚMERO DE CERTIFICADO	CÉXULA
BANDERAS KERISIT CARLOS ALBERTO	
PROVINCIA	CIRCONSCRIPCIÓN
QUITO	BUENPAMBA
CANTÓN	BUENPAMBA
ZONA	
PRESIDENTE DE LA JUNTA	

MOSSACK  FONSECA



REPÚBLICA DE PANAMÁ

Teléfonos: (507) 205-5558
(507) 206-9439
Fax: (507) 203-7327
(507) 203-9218
(507) 203-7911

Apartado Postal
0832-0886 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.

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO

(28,968) (en)

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

Panamá, 22 de Octubre de 2013.

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintidós (22) días del mes de Octubre de dos mil trece (2013), ante mí, LICENCIADO DIOMEDES

ADGARDO CERRUD AYALA, Notario Público Quinto del Circuito Notarial de Panamá, con cédula de identidad personal número ocho-ciento sesenta y uno-trescientos uno (8-171-301), comparecieron personalmente,

YAKELINE PEREZ, mujer, mayor de edad, soltera, secretaria, panameña, vecina de esta ciudad, portadora de la cédula de identidad personal número ocho-cincomientos tres-diecios cincuenta (8-533-230); y YENNY

MARTINEZ, mujer, mayor de edad, soltera, secretaria, panameña, vecina de esta ciudad, portadora de la cédula de identidad personal número nueve-setecientos sesenta-diecios cincuenta y dos (9-767-252), en su

calidad de Director/Vice-Presidente y Tesorero y Director/Sub-Secretario respectivamente, de BAYBURY INC., (de ahora en adelante denominada "la Sociedad"), una sociedad anónima organizada y existente

de acuerdo a las leyes de Panamá, República de Panamá, domiciliada en la República de Panamá, debidamente registrada en la Sección de

Mercantil del Registro Público a la Ficha ocho uno uno dos dos nueve mil (811229), Documento de cuatro mil tres sesenta y siete (24367), y demás datos que he tenido a la vista, no

PRIMERO. Que una directiva de la sociedad BAYBURY INC., a. de c.v. se ha emitido en la cual se otorga la Ficha mil uno dos dos

segunda. Que la directiva mencionada se emitió el día veintidós (22) de Octubre de dos mil trece (2013), en la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del

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 24 660 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 en la plena fe sea de la sociedad y extender los recibos
30. correspondientes para todos los casos de la misma.



1	7	4	
8	0	5	6
4	1	7	5

REPUBLICA de PANAMA
* TIMBRE NACIONAL *

≈008.00

P.B. 0945

Notaría Pública Quinta 23 10 13
Circuito Notarial de Panamá
REPÚBLICA DE PANAMÁ

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 podrán 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. implicada -----

13. El poder aquí conferido podrá ser usado y ejercido por CARLOS ALBERTO
14. BANDERAS KERISIT, 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. continuará plena fuerza hasta el día 22 de Octubre del 2016. -----

19. Se expedirán las copias que solicitan los interesados y leída como
20. los fue la misma a las comparecientes, en presencia de los testigos
21. instrumentales, JESSICA CHIU, con cédula de identidad personal número
22. ocho-cientos ochenta y ocho ochocientos ochenta y nueve (8-888
23. 889) y VERONICA VELASQUEZ, con cédula de identidad personal número die-

24. "Compartir" las actividades de aula y sala (2-77-086), mejoras de
25. "Compartir" las actividades de aula y sala (2-77-086), mejoras de
26. "Compartir" las actividades de aula y sala (2-77-086), mejoras de
27. "Compartir" las actividades de aula y sala (2-77-086), mejoras de

IN ESCRITURA PUBLICA ALFVA EL NUMERO DE ORDEN VEINTIDCHO MIL NOVECIENTOS

7068985 Y 1977 = (70-768)

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).

10.
11.
12.
13.
14.
15.
16.
17.
18.
19.
20.
21.
22.
23.
24.
25.
26.
27.
28.
29.
30.

ATTESTACION
Convenio de la Noche del 5 octubre 1961
1. País PANAMÁ
2. presente documento público
3. ha sido firmado por Diomedes E. Cerrud
4. quien actúa en calidad Notario
5. y esta revestido del sellotimbre de Notario

CERTIFICADO

5 EN Panamá 6 el día 23 OCT 2013
por DIRECCION ADMINISTRATIVA
6 Bajo el número 60929
7 Sellotimbre 10 Firma Diomedes E. Cerrud



Esta Autogestión no
implica responsabilidad
en cuanto al contenido
del documento.

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.P1467. **DOY FE.**



Eliseo Cedeño Menéndez
Abg. Eliseo Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador