

Collado 2013

6743  
E. P. ...  
...



...

REPUBLICA DEL ECUADOR

NOTARIA PUBLICA CUARTA  
DEL  
CANTON MANTA

**TESTIMONIO DE ESCRITURA**

COMPRAVENTA

De \_\_\_\_\_

Otorgada por LA COMPAÑIA PARADERO TURISTICO MANABI  
PARATMAN S.A. -

A favor de CONYUGES SEÑOR FAROUGH KHALEDI Y SEÑORA  
MARIAELENA KHALEDI -

Cuantía USD \$ 85,786.10

Autorizado por la Notaria  
ABG. ELSYE CEDEÑO MENÉNDEZ

Registro PRIMER No. 2013.13.08.4.P0284

Manta, a 20 de DICIEMBRE de 2013

CÓDIGO NUMÉRICO : 2013.13.08.04.P8284

COMPRAVENTA: OTORGA LA COMPAÑIA PARADERO  
TURISTICO MANABI PARATMAN S.A.; A FAVOR DE LOS  
CONYUGES SEÑOR FAROUGH KHALEDI Y SEÑORA MARIAELENA  
KHALEDI

CUANTIA: USD \$ 85,786.10

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día viernes veinte de diciembre del año dos mil trece, ante mí, **Abogada ELSYE CEDEÑO MENENDEZ**, Notaria Encargada de la Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, mediante Acción de Personal número 128-UP-CJM-12-CC, otorgada por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Manabí, de fecha dieciséis de enero del año dos mil doce, comparecen y declaran, por una parte, en calidad de "VENDEDORA" la COMPAÑIA PARADERO TURISTICO MANABI PARATMAN S.A., debidamente representada por el señor CARLOS ARTURO DUQUE SILVA, en calidad de Gerente General, como se justifica con el 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 cuatro dos siete uno dos cinco guión uno, cuya copia debidamente certificada por mí, se agrega a esta escritura. El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado, mayor de edad y domiciliado en la ciudad de Quito, y de transito por esta esta ciudad de Manta; y, por otra parte, en calidad de "COMPRADORES" los cónyuges señor FAROUGH KHALEDI y señora MARIAELENA KHALEDI, casados entre sí, debidamente representados por el señor Abogado PAUL ANDRES MOLINA JOZA, en su calidad de Apoderado, según consta de la copia del Poder que se adjunta como documento

NOTARIA PUBLICA CUARTA  
MANTA - MANABÍ

1

habilitante, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponden a los números uno tres cero seis cuatro uno tres uno ocho guión seis, cuya copia debidamente certificada por mí, se agrega a esta escritura. El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado, 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**, 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 Escrituras Públicas que se encuentran a su cargo, sírvase autorizar e incluir la de **COMPRAVENTA**, que se otorga al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen al otorgamiento de la presente escritura pública, por una parte, la **COMPAÑÍA PARADERO TURISTICO MANABI PARATMAN S.A.**, debidamente representada por el señor **CARLOS ARTURO DUQUE SILVA**, en calidad de Gerente General, como se justifica con el nombramiento que se adjunta como documento habilitante, a quien en lo sucesivo se le denominarán simplemente "**LA COMPAÑÍA VENDEDORA**"; y, por otra parte, los cónyuges señor **FAROUGH KHALEDI** y señora **MARIAELENA KHALEDI**, debidamente representados por el señor Abogado **PAUL ANDRES MOLINA JOZA**, en su calidad de Apoderado, según consta de la copia del Poder que se adjunta como documento habilitante, a quienes en lo sucesivo se les denominarán **LOS COMPRADORES.-** Los comparecientes son hábiles y capaces para

contratar y obligarse. **SEGUNDA : ANTECEDENTES DE DOMINIO.- Uno.-** La Compañía Vendedora declara que es dueña y propietaria de dos lotes de terrenos con los número DOCE - CERO UNO y DOCE - CERO DOS, de la urbanización Ciudad del Mar, con un área de novecientos noventa y tres metros cuadrados con sesenta y ocho decímetros cuadrados, lote de terreno ubicado en la Urbanización ciudad del Mar, signado con el lote 12-01, parroquia Manta, cantón Manta, con los siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE: Treinta y siete coma dieciséis metros y vía doce; POR ATRÁS: Veintiocho coma treinta y nueve metros y lotes 13-04 y 13-06, COSTADO DERECHO: Veintinueve coma treinta y nueve metros y lote número 12-02, y, COSTADO IZQUIERDO: Treinta coma noventa y cuatro metros y lote número 10-04, área total de NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES COMA SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS.- Lote signado con el número 12-02, con las siguientes medidas y linderos: POR EL FRENTE: Veintiuno coma treinta y nueve metros, más cuatro coma sesenta y nueve metros, más siete coma treinta y ocho metros, más tres coma veintisiete metros y vía doce; POR ATRÁS: Quince coma cincuenta y cinco metros, más ocho coma noventa y tres metros, más tres coma noventa y un metros y lotes número 13-06 y 13-09, COSTADO DERECHO: Dieciséis coma treinta y cinco metros y vía peatonal, y, COSTADO IZQUIERDO: Veintinueve coma treinta y nueve metros y lote número 12-01, área total de SETECIENTOS NOVENTA Y UNO COMA CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS.- **Dos.-** Con fecha veintiuno de noviembre del año dos mil doce, se encuentra inscrita escritura de Unificación y Formación de Solar, realizada en la Notaria Tercera de Manta, el trece de noviembre del dos mil doce, de dos lotes de terreno signado con los números 12-01

y 12-02 de la Urbanización Ciudad del Mar, ubicada en el Sitio Piedra Larga de la parroquia San Mateo del cantón Manta, el mismo que lo adquirieron por compra que le hiciera al Fideicomiso Piedra Larga, tal como consta de la Escritura Pública de Compraventa celebrada en la Notaria Tercera del cantón Manta, el veintisiete de julio del dos mil doce, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el veintidós de agosto del dos mil doce. Lote de terreno que los siguientes linderos y medidas: POR EL FRENTE: Con cincuenta y ocho metros con cincuenta y cinco centímetros más cuatro metros con sesenta y nueve centímetros más siete metros con treinta y ocho centímetros más tres metros con veintisiete centímetros y lindera con vía doce; POR ATRÁS: Con cincuenta y seis metros con setenta y ocho centímetros y lindera con lote número trece - cero cuatro, trece - cero seis, trece - cero nueve; POR EL COSTADO DERECHO: Con dieciséis metros con treinta y cinco centímetros y lindera con vía peatonal; y, POR EL COSTADO IZQUIERDO: Con treinta metros con noventa y cuatro centímetros y lindera con lote número diez - cero cuatro.- Con una superficie total de MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON VEINTISIETE DECIMETROS CUADRADOS.- **Tres.**- Con fecha uno de octubre del año dos mil trece, se encuentra inscrita la Constitución de Propiedad Horizontal y Planos del Edificio denominado Plaza del Sol, celebrada en la Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, el doce de agosto del año dos mil trece; y, **Cuatro.**- El departamento 104-B; Bodega B 2; y, estacionamiento DIECIOCHO, materia de este contrato se encuentran libre de todo gravamen. **TERCERA: COMPRAVENTA.**- En base a los antecedentes expuestos, la Compañía VENDEDORA dan en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges

señor FAROUGH KHALEDI y señora MARIAELENA KHALEDI, los siguientes bienes inmuebles, ubicados en el Edificio Plaza del Sol, ubicados en la Urbanización Ciudad del Mar de la Parroquia y cantón Manta, Provincia de Manabí, descrito de la siguiente manera: **DEPARTAMENTO 104-B (120.08 m2)**: Consta de una planta, se encuentra planificado con los siguientes ambientes, sala, comedor, cocina, lavandería, dos dormitorios, dos baños y dos terrazas (cubierta y abierta), se circunscribe dentro de los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Lindera con departamento 204- B y espacio aéreo en 120,08 metros cuadrados; POR ABAJO: Lindera con estacionamiento B1, B2, B12, B13 y área comunal circulación en 120,08 metros cuadrados; POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia área comunal jardinería y rampa partiendo desde el Oeste hacia el Este en 6,66 metros, desde este punto gira hacia el Sur en 4,71 metros desde este punto gira hacia el Este en 3,71 metros, POR EL SUR: Lindera con área comunal circulación en 8,43 metros, desde este punto gira hacia el Norte en 0,40 metros desde este punto gira hacia el Este en 1,05 metros; POR EL ESTE: Lindera con vacío hacia área comunal acceso en 8,20 metros; POR EL OESTE: Lindera con departamento 103-B en 13,45 metros.- AREA NETA. 120,08 M2. ALICUOTA. 0,0419 por ciento, AREA DE TERRENO: 74,88 M2, AREA COMUN: 49,93 M2, AREA TOTAL: 170,01 m2; **BODEGA B DOS (3,17m2)**.- Circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con departamento 204- B en 3,17 metros cuadrados; POR ABAJO: Lindera con área comunal cuarto de bomba en 3,17 metros cuadrados; POR EL NORTE: Lindera con área comunal circulación en 2,64 metros; POR EL SUR: Lindera con Bodega B3 en 2,64 metros; POR EL ESTE: Lindera con área comunal circulación en 1,20 metros; POR EL OESTE: Lindera con

limite edificio (n=+3,06) en 1,22 metros.- AREA NETA: 3,17 m2,  
ALICUOTA. 0,0011 por ciento, AREA DE TERRENO: 1,98 m2,  
AREA COMUN: 1,32 m2  
AREA TOTAL: 4,49m2; y, **ESTACIONAMIENTO DIECIOCHO (14,42 m2).**- Circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con departamento 102- B y área comunal circulación en 14,42 metros cuadrados; POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio en 14,42 metros cuadrados; POR EL NORTE: Lindera con área comunal circulación en 2,90 metros; POR EL SUR: Lindera con limite edificio (n=0,00) y área comunal equipo eléctrico en 2,77 metros; POR EL ESTE: Lindera con estacionamiento Diecisiete en 5,09 metros; POR EL OESTE: Lindera con estacionamiento Diecinueve en 5,09 metros. AREA NETA: 14,42, ALICUOTA: 0,0050 por ciento, AREA DE TERRENO: 8,99 m2 AREA COMUN: 6,00 m2. AREA TOTAL: 20,42 M2.-

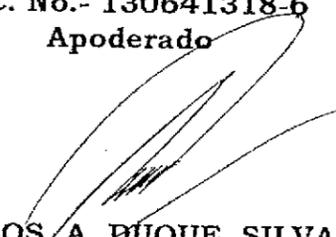
**CUARTA: PRECIO.**- El precio total de los inmuebles descritos, objeto de la presente Compraventa, que de común acuerdo han pactado las partes contratantes, es de OCHENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS DOLARES CON DIEZ CENTAVOS, justo precio que los Compradores cancela a través de su Apoderado a la Compañía Vendedora de contado y en moneda de curso legal al momento de la suscripción del presente Contrato, y que la Compañía Vendedora declara recibir a su entera satisfacción, sin tener reclamo alguno que formular.-

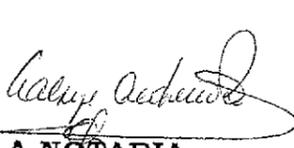
**QUINTA: TRANSFERENCIA.**- La Compañía Vendedora declara a través de su Gerente que está conforme con el precio pactado y los valores recibidos, por cuya razón transfiere a favor de los cónyuges señor FAROUGH KHALEDI y señora MARIAELENA KHALEDI, el dominio, posesión, uso y goce de los bienes inmuebles

antes descritos en este contrato, con todos sus derechos reales, usos, costumbres, entradas, salidas, servidumbres activas y pasivas que se son, anexas, sin reservarse nada para sí.- **SEXTA: CUERPO CIERTO.**- Sin embargo de determinarse la cabida y dimensiones de los bienes inmuebles materia de este contrato, la transferencia de dominio se efectúa como cuerpo cierto, dentro de los linderos y especificaciones detallados en las cláusulas precedentes de esta Compraventa.- **SEPTIMA: SANEAMIENTO.**- Los cónyuges señor FAROUGH KHALEDI y señora MARIAELENA KHALEDI, aceptan la transferencia de dominio que la Compañía Vendedora realiza a su favor, obligándose por tanto estos, al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios a que pudiera estar sometido los indicados inmuebles. **OCTAVA: DECLARACION.**- La Compañía Vendedora declara que los bienes inmuebles que se venden mediante este instrumento no se encuentran hipotecados, embargados, ni prohibidos de enajenar, conforme consta en el Certificado del Registrador de la Propiedad que se agrega como documento habilitante.- De igual manera, la Compañía Vendedora declaran que los bienes inmuebles no están sujeto a condiciones suspensivas ni resolutorias, que no es motivo de acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, y que se hallan libres de juicios.- La Compradora acepta la venta y transferencia de dominio por ser en seguridad de sus mutuos intereses.- **NOVENA: GASTOS.**- Todos los gastos, honorarios e impuestos que ocasione la celebración del presente contrato serán cubiertos por los Compradores, excepto el pago de impuesto a la plusvalía que de haberlo serán de cuenta de la Compañía Vendedora.- **DECIMA: AUTORIZACIÓN.**- La Compañía Vendedora autoriza al portador de la presente escritura, para que proceda a la inscripción de la presente escritura en el Registro de la

Propiedad del Cantón correspondiente.- **DÉCIMA PRIMERA:**  
**ACEPTACIÓN.**- Los contratantes aceptan y se ratifican en el contenido del presente instrumento, por contener condiciones acordadas en beneficio de sus mutuos intereses y en seguridad de los bienes objeto de este contrato, y manifiestan que en el caso de futuras reclamaciones se someten a los jueces competentes de la ciudad de Manta.- 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, a los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por el Doctor José Gonzalo Molina Menéndez, matrícula seiscientos treinta. COLEGIO DE ABOGADOS DE MANABI, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que le fueron a los comparecientes por mí la señora Notaria, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaría, de todo cuanto. **DOY FE.**-*g*

  
**Abg.- PAUL A. MOLINA JOZA**  
**C.C. No.- 130641318-6**  
**Apoderado**

  
**CARLOS A. DUQUE SILVA**  
**C.C. No.- 170427125-1**  
**GERENTE GENERAL**  
**CÍA.- PARADERO TURISTICO MANABI PARATMAN S.A.**

  
**LA NOTARIA.-**

**NOTARIA PUBLICA CUARTA**  
**MANTA-MANABI**



Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Manta  
Rue: 136000000001  
Dirección Av. 4ta. y Calle 9 - Tel: 591-419/2511-477

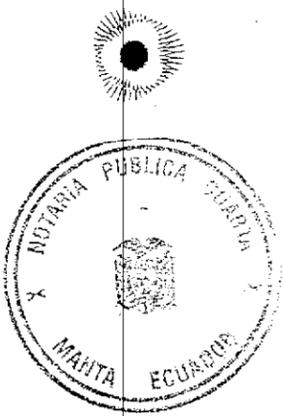
# TITULO DE CREDITO No. 000218317

| OBSERVACION  |  | CODIGO CATASTRAL | AREA  | AVALUO   | CONTROL | TITULO N° |
|--|--|------------------|-------|----------|---------|-----------|
| Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION CUANTIA DE \$89786.10 DPTO.104-B, PM+3,60 PISO 2, ESTO. 18 PM+0,00 PISO, HODIEGA 122 PM+3,60 PISO 2 ubicada en MANTA de la parroquia MANTA |  | 134-17-03-027    | 74.98 | 74823.36 | 11407   | 218317    |

12/20/2013 3:33

| C.C./R.U.C.   | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL                           | DIRECCION  | ALCABALAS Y ANEXIONALES            | VALOR  |
|---------------|---|--|------------------------------------|--------|
| 1381715781001 | CIA. PARADERO TURISTICO MANABI<br>PARATMAN S.A. | EDIF. PLAZA DEL SOL DPTO.104-B<br>PM+3,60 PISO 2 | CONCEPTO<br>Injuicio principal     | 600,50 |
|               | ADQUIRENTE                                      |  | Junta de Beneficencia de Guayaquil | 180,15 |
|               |   |  | TOTAL A PAGAR                      | 780,65 |
| 057665901     | KHALEIFAROUGH                                   | DIRECCION  | VALOR PAGADO                       | 780,65 |
|               |   |  | SALDO                              | 0,00   |

EMISION: 12/20/2013 3:33 ROSARIO RIERA  
SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY



M<sup>te</sup> *Elisye Chacón Salazar*  
Notaria Pública Cuarta Categoría  
Manta





Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Manabí  
Ruc: 1360000900001  
Dirección: Av. 4ta. y Calle 5 - Telf: 2611428 / 2611477

# TITULO DE CREDITO No. 000218318

**OBSERVACIÓN**  
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION CUANTIA DE \$85786.10 DPTO. 104-B, PNA-3,60 PISO2, ESTC. 18 PNA-100 PISO BODEGA 92 PNA-3,50 PISO 2 ubicada en MANABÁ de la parroquia MANABÁ

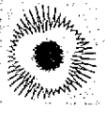
|                  |                |      |       |         |          |         |        |           |        |
|------------------|----------------|------|-------|---------|----------|---------|--------|-----------|--------|
| CÓDIGO CATASTRAL | 1-34-17-00-027 | AREA | 74.88 | AVALLUG | 74823.30 | CONTROL | 111408 | TITULO N° | 218318 |
|------------------|----------------|------|-------|---------|----------|---------|--------|-----------|--------|

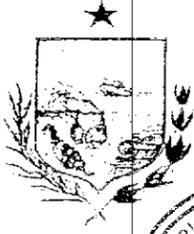
12/20/2013 3:34

| C.C./R.U.C.   | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL                        | DIRECCIÓN                                       | UTILIDADES   | VALOR         |
|---------------|--|---|--|---------------|
| 1301715781001 | COM. PARADERO TURISTICO MANABI PARATMAN S.A. | EDIF. PLAZA DEL SOL DPTO. 104-B PNA-3,60 PISO 2 | CONCEPTO<br>GASTOS ADMINISTRATIVOS<br>Impuesto Prindpal Compra-Venta | 1,00<br>43,85 |
| C.C./R.U.C.   | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL                        | DIRECCIÓN                                       | TOTAL A PAGAR  | 44,85         |
| 057665801     | KHALEI FAROUGH                               | ND  | VALOR PAGADO   | 44,85         |
|               |  |   | SALDO  | 0,00          |

EMISION: 12/20/2013 3:33 ROSARIO RIERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA



ESPECIE VALORADA  
USD=1-25

Nº 0067796

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios  
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en 60 LAR Y CONSTRUCCION URBANA  
pertenece a PARATMAN S.A. CIA. PARADERO TURISTICO MANABI  
ubicada en EDIF. PLAZA DEL SOL DPTO 104-B PN+3,60 PISO 2, ESTC. 18 PN+0,00 PISO 1, BODEGA B2  
ubicada en PN-3.60 PISO 2  
cuyo AVALUÓ COMERCIAL PRESENTE COMPRAVENTA asciende a la cantidad  
de \$85786.10 OCHENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS CON 10/100 DOLARES.  
de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

*Erika Pazmiño*  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador

Manta, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del 20 \_\_\_\_\_

AFIGUEROA

20

DICIEMBRE

2013

Ing. Erika Pazmiño





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1-25

Nº 0109059

No. Certificación: 109059

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 18 de diciembre de  
2013

No. Electrónico: 17581

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: 1-34-17-03-027

Ubicado en: EDIF.PLAZA DEL SOL DPTO.104-B PN+3,60 PISO 2

Área total del predio según escritura:

|               |         |    |
|---------------|---------|----|
| Área Neta:    | 120,08  | M2 |
| Área Comunal: | 49,9300 | M2 |
| Área Terreno: | 74,8800 | M2 |

Perteneciente a:

| Documento Identidad | Propietario                                 |
|---------------------|---|
| 1391715781001       | PARATMAN S.A. CIA.PARADERO TURISTICO MANABI |

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

|               |          |
|---------------|----------|
| TERRENO:      | 18720,00 |
| CONSTRUCCIÓN: | 56103,30 |
|               | 74823,30 |

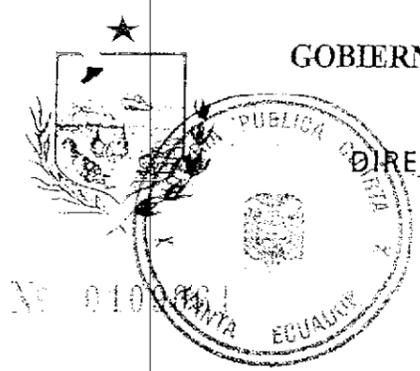
Son: SETENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS VEINTITRES DOLARES CON TREINTA CENTAVOS

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

Arq. Daniel Ferrín Sornoza

Director de Avalúos, Catastros y Registros

Impreso por: MARIS REYES 18/12/2013 16:56:56



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

No. Certificación: 109061

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 18 de diciembre de  
2013

No. Electrónico: 17583

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: 1-34-17-03-030

Ubicado en: EDIF. PLAZA DEL SOL BODEGA B2 PN+3,60 PISO 2

Área total del predio según escritura:

|               |        |    |
|---------------|--------|----|
| Área Neta:    | 3,17   | M2 |
| Área Comunal: | 1,3200 | M2 |
| Área Terreno: | 1,9800 | M2 |

Perteneciente a:

|                     |  |
|---------------------|--|
| Documento Identidad | Propietario                                  |
| 1391715781001       | PARATMAN S.A. CIA. PARADERO TURISTICO MANABI |

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

|               |                |
|---------------|----------------|
| TERRENO:      | 495,00         |
| CONSTRUCCIÓN: | 1481,70        |
|               | <u>1976,70</u> |

Son: UN MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS DOLARES CON SETENTA CENTAVOS

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

Arq. Daniel Werth Sornoza

Director de Avalúos, Catastros y Registros

M. Reyes Cecilia D. Reyes  
Notario Pública Cuarta Circunscripción  
Mantua - Ecuador



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD-1:25

Nº 0109058

No. Certificación: 109058

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 18 de diciembre de 2013

No. Electrónico: 17580

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: 1-34-17-03-018

Ubicado en: EDIF.PLAZA DEL SOL ESTACIONAMIENTO 18 PN+0,00 PISO 1

Área total del predio según escritura:

|               |        |    |
|---------------|--------|----|
| Área Neta:    | 14,42  | M2 |
| Área Comunal: | 6,0000 | M2 |
| Área Terreno: | 8,9900 | M2 |

Perteneciente a:

| Documento Identidad | Propietario                                 |
|---------------------|---|
| 1391715781001       | PARATMAN S.A. CIA.PARADERO TURISTICO MANABI |

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

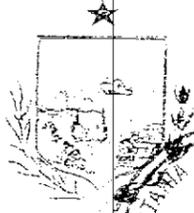
|               |                |
|---------------|----------------|
| TERRENO:      | 2247,50        |
| CONSTRUCCIÓN: | 6738,60        |
|               | <u>8986,10</u> |

Son: OCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS DOLARES CON DIEZ CENTAVOS

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

*Arq. Daniel Ferrín Sornoza*

Director de Avalúos, Catastros y Registros



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA



N° 0088945

ESPECIE VALORADA

USD 1.25

LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de CIA. PARADERO TURISTICO MANABI PARATMAN S.A.  
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 20 de diciembre de 2013

VALIDO PARA LA CLAVE  
1341703030 EDIF. PLAZA DEL SOL BODEGA B2 PN+3,60 PISO 2  
1341703027 EDIF. PLAZA DEL SOL DPTO. 104-B PN+3,60 PISO 2  
1341703018 EDIF. PLAZA DEL SOL ESTACIONAMIENTO 18 PN+0,00 PISO 1  
Manta, veinte de diciembre del dos mil trece

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA  
Iny. Pablo Matias Garcia  
TESORERO MUNICIPAL



*9*  
Notaría Pública Cuanta Zúñiga  
Manta Ecuador



**CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA**

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

**COMPROBANTE DE PAGO**

0032001

**102**  
**CERTIFICADO DE SOLVENCIA**

**DATOS DEL CONTRIBUYENTE**

C/RUC: :  
NOMBRES : CIA. PARADERO TURISTICO MANABI  
RAZÓN SOCIAL: EDIF. PLAZA DEL SOL DPTO.104-B PN+3  
DIRECCIÓN :

**DATOS DEL PREDIO**

CLAVE CATASTRAL:  
VALOR ALFO PROPIEDAD:  
DIRECCIÓN PREDIO: PN+0,00 PISO 1, BOD. B2 PN+

**REGISTRO DE PAGO**

Nº PAGO: MARGARITA ANCHUNDIA L  
CAJA: 24/12/2013 13:02:59  
FECHA DE PAGO:

VALOR: 3.00  
DESCRIPCIÓN: VALOR

AREA DE SELLO



VALOR: 3.00  
DESCRIPCIÓN: VALOR  
TOTAL A PAGAR: 3.00  
VALIDO HASTA: Lunes, 24 de marzo de 2014  
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

**ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO**

ORIGINAL CLIENTE



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

43189



Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número: 43189



**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *lunes, 18 de noviembre de 2013*  
Parroquia: *Manta*  
Tipo de Precio: *Libano*  
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**LINDEROS REGISTRALES:**

FORMANDO PARTE DEL EDIFICIO PLAZA DEL SOL, se encuentra el DEPARTAMENTO 104-B (120,08m2) Consta de una planta, se encuentra planificado con los siguientes ambientes, sala, comedor, cocina, lavandería, dos dormitorios, dos baños y dos terrazas (cubierta y abierta), se circunscribe dentro de los siguientes linderos y medidas. POR ARRIBA. Lindera con departamento 204- B y espacio aéreo en 120,08m2. POR ABAJO: Lindera con estacionamiento B1, B2, B12, B13 y área comunal circulación en 120,08m2. POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia área comunal jardinería y rampa partiendo desde el oeste hacia el este en 6,66m, desde este punto gira hacia el sur en 4,71m desde este punto gira hacia el este en 3,71m. POR EL SUR: Lindera con área comunal circulación en 8,43m desde este punto gira hacia el norte en 0,40m desde este punto gira hacia el este en 1,05m. POR EL ESTE: Lindera con vacío hacia área comunal acceso en 8,20m. POR EL OESTE: Lindera con departamento 103-B en 13,45m AREA NETA. 120,08M2. ALICUOTA: 0,0419% AREA DE TERRENO: 74,88M2 AREA COMUN; 49,93M2 AREA TOTAL: 170,01m2. SOLVENCIA: EL DEPARTAMENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

| Libro                    | Acto                               | Número y fecha de inscripción | Folio Inicial |
|--------------------------|------------------------------------|-------------------------------|---------------|
| Compra Venta             | Unificación y Formación de Solar   | 3.289 21/11/2012              | 62.551        |
| Propiedades Horizontales | Constitución de Propiedad Horizont | 27 01/10/2013                 | 1.342         |
| Planos                   | Planos                             | 35 01/10/2013                 | 399           |

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

1 / 1 **Unificación y Formación de Solar**

Inscrito el: *miércoles, 21 de noviembre de 2012*  
Tomo: *14* Folio Inicial: 62.551 - Folio Final: 62.564  
Número de Inscripción: 3.289 Número de Repertorio: 7.233  
Oficina donde se guarda el original: *Notaría Tercera*  
Nombre del Cantón: *Manta*  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: *martes, 13 de noviembre de 2012*  
Escritura/Juicio/Resolución:  
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONTRATO DE UNIFICACION DE DOS LOTES DE TERRENOS.-El Sr. Carlos Arturo Duque Silva, por los



derechos que representa en su calidad de Gerente General de la Compañía Paradero Turístico Manabi PARATMAN S.A. Unifican los lotes signados con los numeros 12-02 y 12-01 ubicado en la Urbanizacion Ciudad del Mar de la parroquia Manta del canton Manta.

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

| Calidad     | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social                  | Estado Civil | Domicilio |
|-------------|-----------------|--|--------------|-----------|
| Propietario | 13-91715781001  | Compañía Paradero Turístico Manabi Parat |              | Manta     |

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

| Libro:       | No. Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
|--------------|------------------|-------------------|----------------|--------------|
| Compra Venta | 2186             | 22-ago-2012       | 41223          | 41266        |

2 / 1 Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el: martes, 01 de octubre de 2013

Tomo: 1 Folio Inicial: 1.342 - Folio Final: 1.397  
 Número de Inscripción: 27 Número de Repertorio: 7.029  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta  
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 12 de agosto de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO PLAZA DEL SOL

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

| Calidad     | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social                  | Estado Civil | Domicilio |
|-------------|-----------------|--|--------------|-----------|
| Propietario | 13-91715781001  | Compañía Paradero Turístico Manabi Parat |              | Manta     |

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

| Libro:       | No. Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
|--------------|------------------|-------------------|----------------|--------------|
| Compra Venta | 3289             | 21-nov-2012       | 62551          | 62564        |

3 / 1 Planos

Inscrito el: martes, 01 de octubre de 2013

Tomo: 1 Folio Inicial: 399 - Folio Final: 405  
 Número de Inscripción: 35 Número de Repertorio: 7.030  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta  
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 12 de agosto de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCION DE PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO PLAZA DEL SOL

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

| Calidad     | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social                  | Estado Civil | Domicilio |
|-------------|-----------------|--|--------------|-----------|
| Propietario | 13-91715781001  | Compañía Paradero Turístico Manabi Parat |              | Manta     |

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

| Libro:                   | No. Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
|--------------------------|------------------|-------------------|----------------|--------------|
| Propiedades Horizontales | 27               | 01-oct-2013       | 1342           | 1397         |



*[Handwritten signature]*

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

| Libro                    | Número de Inscripciones | Libro | Número de Inscripciones |
|--------------------------|-------------------------|-------|-------------------------|
| Planos                   | 1                       |       |                         |
| Compra Venta             | 1                       |       |                         |
| Propiedades Horizontales | 1                       |       |                         |

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

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

Emitido a las 10:04:30 del Lunes, 16 de diciembre de 2013

A petición de: *Maria Asunción Cedeño Chávez*

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



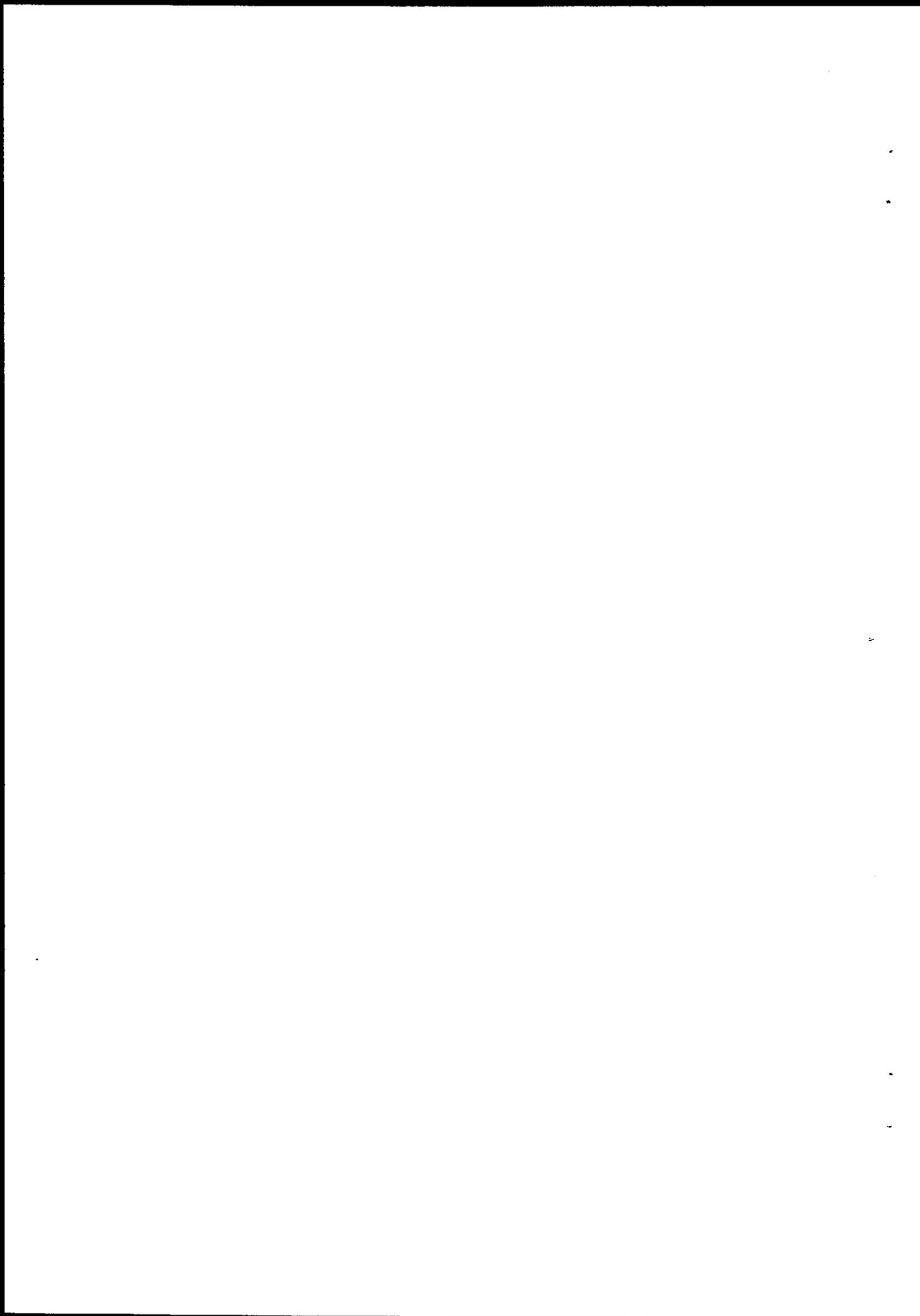
Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

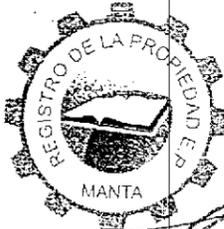
El interesado debe comunicar cualquier error en este Documento al Registrador de la Propiedad.



*J. Jaime E. Delgado Intriago*  
Firma del Registrador

*M. Hilary Cabello Sarmiento*  
Notaria Pública Cuarta Subcargada  
Manta Donador





Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

43192



Conforme a la Solicitud Número 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 43192

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *Jueves, 18 de noviembre de 2013*  
Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano

Cód. Catastral/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**LINDEROS REGISTRALES:**

FORMANDO PARTE DEL EDIFICIO PLAZA DEL SOL, se encuentra la BODEGA B2 (3,17m2). Se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos. POR ARRIBA: Lindera con departamento 204- B en 3,17m2. POR ABAJO; lindera con área comunal cuarto de bomba en 3,17m2 por el NORTE: Lindera con área comunal circulación en 2,64m. POR EL SUR: Lindera con Bodega B3 en 2,64m. POR EL ESTE; Lindera con área comunal circulación en 1,20m. POR EL OESTE: lindera con limite edificio (n=+3,06) en 1,22m. AREA NETA. 3,17m2 ALICUOTA. 0,0011% AREA DE TERRENO: 1,98m2 AREA COMUN: 1,32m2 AREA TOTAL. 4,49m2 SOLVENCIA: LA BODEGA DESCRITA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

| Libro                    | Acto                                 | Número y fecha de inscripción | Folio Inicial |
|--------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|---------------|
| Compra Venta             | Unificación y Formación de Solar     | 3.289 21/11/2012              | 62.551        |
| Propiedades Horizontales | Constitución de Propiedad Horizontal | 27 01/10/2013                 | 1.342         |
| Planos                   | Planos                               | 35 01/10/2013                 | 399           |

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

**Unificación y Formación de Solar**

Inscrito el: miércoles, 21 de noviembre de 2012  
Tomo: 341 Folio Inicial: 62.551 - Folio Final: 62.564  
Número de Inscripción: 3.289 Número de Repertorio: 7.233  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
Nombre del Cantón: Manta  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 13 de noviembre de 2012  
Escritura Juicio/Resolución:  
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONTRATO DE UNIFICACION DE DOS LOTES DE TERRENOS.-El Sr. Carlos Arturo Duque Silva, por los derechos que representa en su calidad de Gerente General de la Compañía Paradero Turístico Manabi PARATMAN S.A. Unifican los lotes signados con los numeros 12-02 y 12-01 ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar de la parroquia Manta del canton Manta.

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

| Calidad     | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social                  | Estado Civil | Domicilio |
|-------------|-----------------|--|--------------|-----------|
| Propietario | 13-91715781001  | Compañía Paradero Turístico Manabi Parat |              | Manta     |

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



3 / 1 Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el: martes, 01 de octubre de 2013  
 Tomo: 1 Folio Inicial: 1.342 - Folio Final: 1.397  
 Número de Inscripción: 27 Número de Repertorio: 7.029  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 12 de agosto de 2013  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:  
 CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO PLAZA DEL SOL

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

| Calidad     | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social                  | Estado Civil | Domicilio |
|-------------|-----------------|--|--------------|-----------|
| Propietario | 13-91715781001  | Compañía Paradero Turístico Manabi Parat |              | Manta     |

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

| Libro:       | No. Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
|--------------|------------------|-------------------|----------------|--------------|
| Compra Venta | 3289             | 21-nov-2012       | 62551          | 62564        |

3 / 1 Planos

Inscrito el: martes, 01 de octubre de 2013  
 Tomo: 1 Folio Inicial: 399 - Folio Final: 405  
 Número de Inscripción: 35 Número de Repertorio: 7.030  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 12 de agosto de 2013  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:  
 CONSTITUCION DE PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO PLAZA DEL SOL

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

| Calidad     | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social                  | Estado Civil | Domicilio |
|-------------|-----------------|--|--------------|-----------|
| Propietario | 13-91715781001  | Compañía Paradero Turístico Manabi Parat |              | Manta     |

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

| Libro:                   | No. Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
|--------------------------|------------------|-------------------|----------------|--------------|
| Propiedades Horizontales | 27               | 01-oct-2013       | 1342           | 1397         |



*[Handwritten signature]*

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

| Libro                    | Número de Inscripciones | Libro | Número de Inscripciones |
|--------------------------|-------------------------|-------|-------------------------|
| Planos                   | 1                       |       |                         |
| Compra Venta             | 1                       |       |                         |
| Propiedades Horizontales | 1                       |       |                         |

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

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

Emitido a las: 10:10:36 del Lunes, 16 de diciembre de 2013

A petición de: *Ab. Cedeño*

Elaborado por: Maria Asunción Cedeño Chávez  
130699882-2



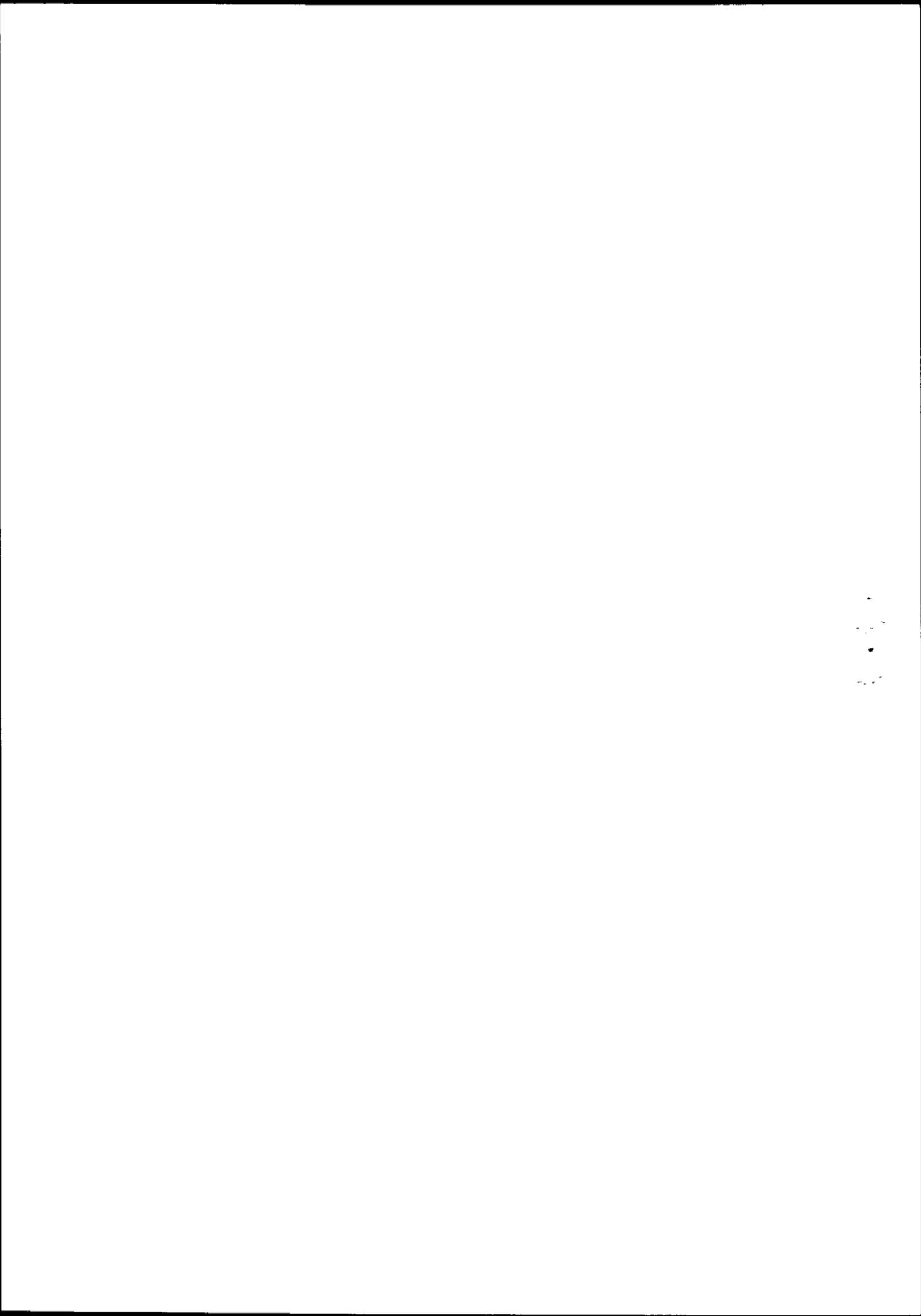
Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

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



*Jaime E. Delgado Intriago*  
Firma del Registrador

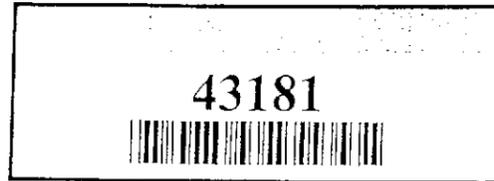
*Ab. Reyes Cedeño*  
Notaria Pública Cuarta Circunscripción  
Manta - Ecuador





Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11



43181

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

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *Mantua, 18 de noviembre de 2013*  
Parroquia: *Mantua*

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

**LINDEROS REGISTRALES:**

FORMANDO PARTE DEL EDIFICIO PLAZA DEL SOL SE ENCUENTRA EL ESTACIONAMIENTO 18 (14,42m2). Se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos. POR ARRIBA: Lindera con departamento 102- B y área comunal circulación en 14,42m2 POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio en 14,42m2 POR EL NORTE: Lindera con área comunal circulación en 2,90m. POR EL SUR: Lindera con limite edificio (n=0,00) y área comunal equipo eléctrico en 2,77m. POR EL ESTE: Lindera con estacionamiento 17 en 5,09m. POR EL OESTE: Lindera con estacionamiento 19 en 5,09m. AREA NETA: 14,42 ALICUOTA: 0,0050% AREA DE TERRENO: 8,99 m2 AREA COMUN: 6,00m2. AREA TOTAL: 20,42M2. SOLVENCIA; EL ESTACIONAMIENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

| Libro                    | Acto                               | Número y fecha de inscripción | Folio Inicial |
|--------------------------|------------------------------------|-------------------------------|---------------|
| Compra Venta             | Unificación y Formación de Solar   | 3.289 21/11/2012              | 62.551        |
| Propiedades Horizontales | Constitución de Propiedad Horizont | 27 01/10/2013                 | 1.342         |
| Planos                   | Planos                             | 35 01/10/2013                 | 399           |

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

**Unificación y Formación de Solar**

Inscrito el: miércoles, 21 de noviembre de 2012  
Tomo: 141 Folio Inicial: 62.551 - Folio Final: 62.564  
Número de Inscripción: 3.289 Número de Repertorio: 7.233  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
Nombre del Cantón: Manta  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 13 de noviembre de 2012  
Escritura/Inicio/Resolución:  
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONTRATO DE UNIFICACION DE DOS LOTES DE TERRENOS.-El Sr. Carlos Arturo Duque Silva, por los derechos que representa en su calidad de Gerente General de la Compañía Paradero Turístico Manabi PARATMAN S.A.Unifican los lotes signados con los numeros 12-02 y 12-01 ubicado en la Urbanizacion Ciudad del Mar de la parroquia Manta del canton Manta.

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

| Calidad | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o-Razón Social | Estado Civil | Domicilio |
|---------|-----------------|-------------------------|--------------|-----------|
|---------|-----------------|-------------------------|--------------|-----------|



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

|              |                 |                   |                |              |
|--------------|-----------------|-------------------|----------------|--------------|
| Libro:       | No.Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
| Compra Venta | 2186            | 22-ago-2012       | 41223          | 41266        |

2 / 1 Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el: martes, 01 de octubre de 2013

Tomo: 1 Folio Inicial: 1.342 - Folio Final: 1.397  
Número de Inscripción: 27 Número de Repertorio: 7.029  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta  
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 12 de agosto de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO PLAZA DEL SOL

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

| Calidad     | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social                  | Estado Civil | Domicilio |
|-------------|-----------------|--|--------------|-----------|
| Propietario | 13-91715781001  | Compañía Paradero Turístico Manabí Parat |              | Manta     |

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

|              |                 |                   |                |              |
|--------------|-----------------|-------------------|----------------|--------------|
| Libro:       | No.Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
| Compra Venta | 3289            | 21-nov-2012       | 62551          | 62564A-EP    |

3 / 1 Planos

Inscrito el: martes, 01 de octubre de 2013

Tomo: I Folio Inicial: 399 - Folio Final: 405  
Número de Inscripción: 35 Número de Repertorio: 7.030  
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta  
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 12 de agosto de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCION DE PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO PLAZA DEL SOL

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

| Calidad     | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social                  | Estado Civil | Domicilio |
|-------------|-----------------|--|--------------|-----------|
| Propietario | 13-91715781001  | Compañía Paradero Turístico Manabí Parat |              | Manta     |

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

|                          |                 |                   |                |              |
|--------------------------|-----------------|-------------------|----------------|--------------|
| Libro:                   | No.Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
| Propiedades Horizontales | 27              | 01-oct-2013       | 1342           | 1397         |



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

| Libro                    | Número de Inscripciones | Libro | Número de Inscripciones |
|--------------------------|-------------------------|-------|-------------------------|
| Planos                   | 1                       |       |                         |
| Compra Venta             | 1                       |       |                         |
| 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 9:49:05 del lunes, 16 de diciembre de 2013

A petición de: *Maria Asuncion Cedeño*

Elaborado por : María Asunción Cedeño Chávez  
130699882-2



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

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



*Jaime E. Delgado Intriago*  
Firma del Registrador

*Maria Asuncion Cedeño*  
Materia Pública Cuarta Encargada  
Manta Ecuador

Manta, Diciembre de 2013

**CERTIFICADO DE EXPENSAS**

CERTIFICO por la presente que, en mi carácter de Administradora temporal del edificio "Plaza del Sol", ubicado en la urbanización ciudad de Mar del cantón Manta:

Que el departamento 104B, estacionamiento 18 y bodega B2, tienen cancelados todos sus valores por concepto de expensas comunes y todos los haberes con el condominio hasta la presente fecha.

Atentamente,

*Evelyn Garcia*  
Srta. Evelyn Kathiusca García Moreira  
Administradora



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
CINEPATRONO  
DUQUE SILVA CARLOS ARTURO  
PICHINCHA/QUITO/PUENZO  
33 1950 1958  
1954 CARLOS ARTURO Y  
PICHINCHA/QUITO  
EDUARDO ECHAZA 1959



ELECTORAL  
CASAF  
CUBERLOS  
ARTURO DUQUE  
ALICIA SILVA  
QUITO  
22/12/2002  
DEN  
0887982



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
CENELEC  
CORREO NACIONAL ELECTORAL  
CERTIFICADO DE VOTACIÓN  
REPARTICIÓN Y COPIAS POPULARES 07/02/2004

022-0004  
NÚMERO

1704271251  
CÉDULA

DUQUE SILVA CARLOS ARTURO

PICHINCHA  
PICHINCHA  
PICHINCHA

QUITO  
QUITO  
QUITO



2004  
7/02/2004

# EDIFICIO PLAZA DEL SOL

## 6.0.- REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO PLAZA DEL SOL

### CONSIDERANDO

Que el Edificio denominado "PLAZA DEL SOL", está compuesto de un solar y de una edificación tipo edificio, que se levanta sobre los solares 12-01 y 12-02 de La Urbanización Ciudad del Mar, sitio Piedra Larga, Cantón Manta, Provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio escalonado, en el nivel +0,00 tenemos 1 Departamento, 23 Estacionamientos; en el nivel +3,06 se encuentran 5 Departamentos y 9 Bodegas; en el nivel +6,12 tenemos 5 Departamentos y 5 Bodegas; en el nivel +9,18 tenemos la planta baja de 4 Departamentos u 1 Departamento Único; el nivel +12,24 la planta alta de 4 Departamentos. Edificio cuyo fin es el de Residencia permanente o vacacional.

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

Que la Asamblea de Copropietarios del Edificio PLAZA DEL SOL, celebrada el día XX, y de conformidad con lo establecido en el artículo once de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo dos del Reglamento de la antedicha Ley, resuelve: Expedir el siguiente:

### REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO PLAZA DEL SOL

#### CAPITULO I DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

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

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

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

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

Art. 5.- **CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO PLAZA DEL SOL.**- Que el Edificio denominado "PLAZA DEL SOL", está compuesto de un solar y de una edificación tipo edificio, que se levanta sobre los solares 12-01 y 12-02 de La Urbanización Ciudad del Mar, sitio Piedra Larga, Cantón Manta, Provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio escalonado, en el nivel +0,00 tenemos 1 Departamento, 23 Estacionamientos; en el nivel +3,06 se encuentran 5 Departamentos y 9 Bodegas; en el nivel +6,12 tenemos 5 Departamentos y 5 Bodegas; en el nivel +9,18 tenemos la planta baja de 4 Departamentos u 1 Departamento Único; el nivel +12,24 la planta alta de 4 Departamentos.



# EDIFICIO PLAZA DEL SOL

Departamentos u 1 Departamento único: el nivel +12.24 la planta alta de 4 Departamentos. Edificio cuyo fin es el de Residencia permanente o vacacional.

El inmueble tiene las características de un edificio inteligente; tiene instalaciones de aire acondicionado central por departamentos y acabados de lujo en las áreas de uso común. La estructura del edificio es de hormigón armado sismo-resistente cimentada sobre una losa de cimentación profunda. Las paredes son de bloque alivianado de cemento. Los pisos están nivelados y revestidos de cerámica o similar. Tiene un ascensor. Sus instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y tomacorrientes de ciento diez voltios, cableados dedicado para teléfono y TV. Cuenta con una planta de emergencia. Tiene un sistema hidrosanitario con tuberías, herrajes y accesorios de procedencia americana. 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 y vidrio en ventanas. La cubierta es de hormigón armado.

## CAPÍTULO II DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

Art. 6.- BIENES EXCLUSIVOS.- Son bienes de dominio exclusivo: Los departamentos, las bodegas y los parqueos pertenecientes a los copropietarios, los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio PLAZA DEL SOL.

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

- Los departamentos no podrán destinarse para discotecas, venta de discos, unidades de producción industrial, ni artesanal, restaurantes, cafeterías, abacerías, licorerías, salas de juego, u otro uso o destinación que no sea de vivienda sea esta vacacional o permanente
- 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, de su reglamento, y del presente reglamento interno. Las obras permitidas requerirán de la autorización de la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en el artículo ocho del presente reglamento interno;
- Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para el cual fue construido, es decir, la vivienda, así como también les está prohibido usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la Ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o cuando afecten el aseo o la salubridad del Edificio
- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y al presente reglamento interno.
- No se podrán mantener ningún tipo de mascotas en los departamentos.
- Los niveles de música no podrán ser motivos de protesta de los vecinos.

## CAPÍTULO III DE LOS BIENES COMUNES

Art. 8.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del "Edificio PLAZA DEL SOL", las áreas de circulación exterior, retiros, oficina del administrador, escaleras, ascensores, cuartos de equipos, cuartos técnicos, lobbys, cuartos de equipos de ascensores, cuartos de bombas, terrazas de aires lo hará dentro de las oficinas respectivas, los mismos que

Ab. Luis Celedón  
Notaría Pública  
MANTA - Ecuador



## EDIFICIO PLAZA DEL SOL

se encuentran delimitados en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio PLAZA DEL SOL.

Art. 14.- **DERECHOS INSEPARABLES.**- La copropiedad-uso y goce sobre los bienes comunes son propiedad o 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 anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del Edificio PLAZA DEL SOL, en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

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

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

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

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

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejoramiento los bienes comunes;
- b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino, título o autorización de algún modo al 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, aliombros 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, que dando facultado el Presidente y/o el Administrador para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones se la realizará en un comunicado con los estatutos según la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno;
- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radioeléctricas 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) Concesión a la entrada de sus bienes exclusivos, del Presidente, del Administrador, obreros o técnicos designados por ellos para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes;

Ab. Gabye Caceres Mendieta  
Notaria Pública Cuarta Enclavada  
Manta - Ecuador



# EDIFICIO PLAZA DEL SOL

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

## CAPÍTULO IV DE LAS SANCIONES

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

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

Art. 21.- DE LOS PARQUEOS Y ÁREAS DE INGRESO.- Los copropietarios solamente podrán estacionarse en los sitios asignados a cada cual, es decir, los parqueos ubicados en los subsuelos del Edificio. Los chóferes permanecerán en dichas zonas solamente cuando realicen el lavado del vehículo, quedando prohibido a los chóferes el uso de Lobby, pasillos, interiores, bodegas, etc. De igual manera, queda prohibido a los guardaespaldas, empleados domésticos o cualquier otro trabajador en dichas zonas. Los servicios de limpieza, mantenimiento, y pintura de los subsuelos de parqueos, será ordenado por el Administrador. Es prohibido hacer uso del pito, o alarmas en los parqueos.

Así mismo por seguridad, y por prohibición expresa de las correspondientes autoridades de tránsito, es prohibido estacionar vehículos en la parte frontal del Edificio.

El incumplimiento de cualquiera de estas disposiciones, será sancionado con una multa de treinta dólares de los Estados Unidos de América, que serán destinados al fondo de reserva común. En caso de reincidencia, la multa será el doble.

ART. 22.- DEL RUIDO.- Está prohibido hacer ruido que alteren la tranquilidad de los copropietarios. Quienes infrinjan esta disposición, serán sancionados con una multa de treinta dólares de los Estados Unidos de América, que serán destinados al fondo de reserva común. En caso de reincidencia, la multa será el doble.

Art. 23.- DE LAS MASCOTAS.- En razón de la actividad residencial del Edificio, queda terminantemente prohibido, la admisión de mascotas y/o animales domésticos. Su incumplimiento dará lugar a la denuncia a las Autoridades de Sanidad, sin perjuicio de la respectiva multa de treinta dólares de los Estados Unidos de América.

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

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 de las obligaciones por parte de éstos, asumirán dicho incumplimiento y, deberán además, de solicitar el



Ab. Ledy Cecilia  
Notaría Pública Cultivo de la Fe Pública  
Manta - Ecuador



## EDIFICIO PLAZA DEL SOL

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

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

### CAPÍTULO VI DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO

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

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

Art. 32.- EXPENSAS ORDINARIAS.- Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de conserjes y empleados del condominio, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de ascensores, mantenimiento de jardines y áreas comunes, mantenimiento de equipos, útiles de limpieza, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustibles para equipos del condominio y su seguro. Es obligación de todos los copropietarios del Edificio, contribuir al pago de gastos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes, proporcionalmente a la alícuota que cada uno de ellos mantenga sobre los bienes comunes según el presupuesto aprobado.

Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparen al conjunto de vivienda o al centro comercial constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

Cada Copropietario es responsable de los aportes a los que se refiere el inciso anterior desde cuando adquiere el dominio de un bien exclusivo. Ningún copropietario estará exento de esta obligación, aun cuando haya cedido sus derechos, renunciado a ellos o abandonado su propiedad, mientras sea el titular de dominio. Quienes en su nombre sean tenedores, usuarios o usufructuarios serán solidariamente responsables por dichos conceptos, que se deben de pagar los primeros días del mes.

Art. 33.- DÉFICIT 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, las que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.

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

Ab. Gilve Cedeño Menéndez  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manabá - Ecuador



# EDIFICIO PLAZA DEL SOL

Art. 35.- REPOSICIÓN 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 COMÚN 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 incendios 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 por 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 con aportes voluntarios.

## CAPÍTULO VII GOBIERNO, ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN 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 de voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda a su bien, siempre y cuando estén al día en sus pagos.

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

Art. 41.- SESIONES.- La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán una vez por año calendario, y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones extraordinarias se realizarán cuando fueran convocadas, para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

Art. 42.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el Presidente o el Administrador, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 50% del total de votos del Edificio.

En el caso que el Presidente o el Administrador, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 60% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

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

En el caso que no hubiera quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, ésta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de sesenta minutos después.

*Ab. Gilroy Castañeda*  
Notaría Pública Cuauhtémoc  
México - Querétaro



## EDIFICIO PLAZA DEL SOL

de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistiera. No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

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

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

A efectos de reformar el reglamento interno o adoptar uno nuevo, deberá estar presente el 50% de copropietarios con derecho a voto. El Secretario de dicha Asamblea General llevará un registro con la firma o representación de cada asistente a la misma.

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

Art. 45.- REPRESENTACIÓN.- Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de representante. La representación se otorgará mediante poder notarialmente conferido o por medio de una carta cursada al Presidente o Administrador, la misma que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

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

Art. 47.- VOTACIÓN.- Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los votos que tengan los concurrentes a la Asamblea.

Art. 48.- APROBACIÓN 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 declarado en propiedad horizontal.

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

- a) Elegir y remover de su cargo al Administrador y al Presidente de la Asamblea de Copropietarios; este último a su vez será el Presidente del Directorio General;
- b) Elegir y remover de sus cargos, a los cinco miembros que conforman el Directorio General;
- c) Examinar y resolver sobre informes, cuentas, balances y presupuestos que le presentaren el Directorio General, el Presidente y/o el Administrador;
- d) Señalar de acuerdo con este Reglamento, las cuotas de contribución de cada copropietario para las expensas ordinarias y extraordinarias de los bienes comunes generales e individuales y, seguros obligatorios.
- e) Revoque 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;

*[Firma]*  
Juli Elayze Cacerio Salazar  
Notaria Pública Cuarta Circunscripción  
México - Reg. 1000



# EDIFICIO PLAZA DEL SOL

- f) Expedir o reformar y protocolizar el reglamento interno del inmueble, e interpretarlo con fuerza obligatoria;
- g) Ordenar, cuando lo estime necesario o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración;
- h) Exigir al Administrador, cuando lo creyera conveniente, una garantía para que responda por el fiel y correcto desempeño de su cargo, determinando la forma en que ha de rendirse esa garantía y el monto de la misma;
- i) Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del Edificio;
- j) Autorizar al Presidente o al Administrador, la contratación del seguro obligatorio que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General;
- k) Resolver cualquier asunto inherente a la administración del Edificio; y aquéllos que le planteen el Presidente, el Administrador o los copropietarios.

Art. 51.- DEL DIRECTORIO GENERAL.- El Directorio General, estará integrado por cinco copropietarios del Edificio, elegidos por la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y en su Reglamento General. Los miembros del Directorio durarán un año en el ejercicio de su cargo y podrán ser reelegidos indefinidamente.

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

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

Art. 54.- CONVOCATORIA Y SESIONES.- El Directorio General convocará y tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las reuniones ordinarias se las realizarán durante los 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 nueva convocatoria en cualquier momento o lugar, siempre que concurren todos sus miembros principales, cuyo caso se tratará de una reunión universal.

Art. 56.- QUÓRUM.- 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.- REPRESENTACIÓN.- A las reuniones del Directorio General asistirán su Presidente, sus miembros y el Secretario del mismo. De ser el caso, el Directorio General podrá invitar a una o varias personas para tratar específicamente el asunto inherente y puntualizado en la convocatoria. El Directorio podrá solicitar la presencia de sesiones de Asesores Especializados o Profesionales que, asistirán con voz pero sin voto. En ningún caso se permitirá la participación de persona alguna, inclusive tratándose de copropietarios del edificio.

Escritura Pública Cuarta Encargada  
Escritura Pública Cuarta Encargada  
Escritura Pública Cuarta Encargada



## EDIFICIO PLAZA DEL SOL

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

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

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

Art. 61.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL DIRECTORIO GENERAL.- Son sus deberes y atribuciones:

- a) Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presentare la Administración;
- b) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la pro forma 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, asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.
- 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 asignan la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

Art. 62.- DEL PRESIDENTE.- El Presidente de la Asamblea General de Copropietarios, que además será el Presidente del Directorio General, según corresponda, será elegido por la Asamblea General para el período de un año y podrá ser reeligido 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 fianza.

*af*  
Notaría Pública Cuarta Circunscripción  
Mantua - Ecuador



# EDIFICIO PLAZA DEL SOL

los ascensores, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y, cuidar de sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes, los contratara a favor de los copropietarios; y)

e).- Cumplir las funciones que le encomiende la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquéllas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

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

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

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

49  
Escritura Pública  
Municipio de Planeamiento Urbano





EDIFICIO PLAZA DEL SOL

CAPÍTULO IX DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS

Art. 68.- Cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del Edificio, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante la Asamblea de Copropietarios. PUBLICA  
Así mismo, los copropietarios, de común acuerdo, previo acuerdo por escrito, que las diferencias que surjan entre ellos, en relación con los derechos de utilización y goce sobre las propiedades exclusivas o sobre los bienes comunes del inmueble declarado en propiedad horizontal, serán sometidos a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación, publicada en el Registro Oficial No. 145 del 4 de septiembre de 1997, salvo disposición legal en contrario.

CAPÍTULO X PROMOCION Y PUBLICIDAD

Art. 69.- PROMOCION Y PUBLICIDAD.- La publicidad y promoción particular de cada uno de los departamentos correrá de cuenta de cada uno de sus propietarios.

Arq. DOUGLAS ZAMBRANO  
1082-372

*[Signature]*  
J. A. Gálvez Guzmán  
Notario Pública Cuarta Circunscripción  
Mantua - Ecuador

*[Signature]*  
J. A. Gálvez Guzmán  
Notario Pública Cuarta Circunscripción  
Mantua - Ecuador





No. 1206-SM-SMC  
Manta, Agosto 02 de 2013

Ingeniero  
*Carlos Arturo Duque Silva*  
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines consiguientes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 023-ALC-M-JEB-2013; de fecha 02 de Agosto de 2013, emitida por el Ing. Jaime Estrada Bonilla, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, mediante la cual incorpora la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal el Edificio "PLAZA DEL SOL", de propiedad de la COMPAÑÍA PARADERO TURÍSTICO MANABÍ "PARATMAN" correspondiente a dos lotes de terrenos signados con los números 12-01 y 12-02 de la Urbanización "Ciudad del Mar", ubicada en el Sitio Piedra Larga de la parroquia San Mateo del Cantón Manta con Clave Catastral No. 1341703000.

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,

Soraya Mera Cedeño  
SECRETARIA MUNICIPAL

Maria  
Ab. Elsy Cedeño Meréndez  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Ecuador





RESOLUCIÓN No. 023-ALC-M-JEB-2013  
PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO "PLAZA DEL SOL"  
ADMINISTRACIÓN ING. JAIME ESTRADA BONILLA

CONSIDERANDO:

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

Que, la Constitución de la República en el artículo 227 establece: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación";

Que, la Constitución de la República en el artículo 264 contempla que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otra que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

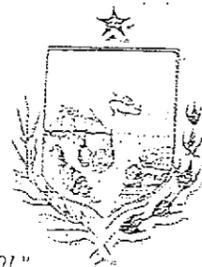
Que, el Artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, señala: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: ... h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas;

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

Que, el artículo 11.42 del Reglamento Urbano, expresa: Podrán sujetarse a las normas del Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento sean independientes y puedan ser enajenados individualmente;

Que, el Sr. Carlos Anuro Duque Silva, Representante Legal de la Compañía Paradero Turístico, Manabí, propietario de los lotes No. 12-01 y 12-02 de la Urbanización Ciudad del Mar, solicita se declare en Régimen de Propiedad Horizontal el Edificio "PLAZA DEL SOL" ubicado en la Avenida 19 de la Parroquia Manta Cantón Manta, mediante comunicación de fecha 21 de junio de 2013, signada con el trámite No. 5203.

Que, mediante Oficio No. 837-DPUM JCV/P.H. No. 019, de fecha julio 24 de 2013, la Directora de Planeamiento Urbano, Arq. Janeth Cedeño Villavicencio, presenta informe técnico en los siguientes términos:



**ANTECEDENTES:** La Compañía Paradero Turístico Manabí "PARATMAN" es propietario de un bien inmueble de 1.785,27m<sup>2</sup>, correspondiente a dos lotes de terrenos signados con los números 12-01 y 12-02 de la Urbanización "Ciudad del Mar", ubicada en el Sitio Piedra Larga de la parroquia San Mateo del cantón Manta; adquiridos mediante Escritura de Compraventa (lotes singularizados) inscrita el 22 de agosto de 2012 y autorizada por la Notaria Tercera del Cantón Manta el 27 de julio de 2012; posteriormente escritura de Unificación y Formación de Solar inscrita el 21 de noviembre de 2012 y autorizada por la Notaria Tercera del Cantón Manta el 13 de noviembre de 2012; Clave Catastral No. 1341703000, sobre el cual se ha proyectado el Edificio "PLAZA DEL SOL" de acuerdo a Certificado Municipal No. 284-0886-33907 de mayo 31 de 2013.

De acuerdo al certificado emitido por el Registrador de la Propiedad de junio 21 de 2013, el citado predio hasta la fecha se encuentra libre de gravamen y en cumplimiento con el tributo anual de predios urbanos.

#### DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO

El Edificio "PLAZA DEL SOL" se presenta de acuerdo a lo especificado en el estudio presentado, se compone de una edificación general cuyos niveles o pisos se desarrollan a manera de terrazas debido a la superficie irregular en forma de pendiente que posee el terreno, albergando en cada uno de sus plantas departamentos individuales a los cuales se le asigna estacionamiento y bodegas, poseyendo cada uno de los ambientes las siguientes características en su distribución:

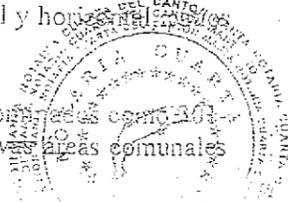
**PLANTA Nivel +/- 0,00m Piso 1:** Consta de un (1) departamento denominado como 001-A y veintidós (22) estacionamientos enumerados desde el No. 1 al 22, más las respectivas áreas comunales de circulación vertical y horizontal, accesos vehicular y peatonal, piscina, baños, seguridad, jardinería, cuarto de maquina, etc.

**Planta Nivel + 3,06m Piso 2:** Consta de cinco (5) departamentos denominados como 101-B, 102-B, 103-B, 104-B y 105-A y ocho (8) Bodegas denominadas desde la B1 hasta la B8, más las respectivas áreas comunales de circulación vertical y horizontal y ductos.

**Planta Nivel + 6,12m Piso 3:** Consta de cinco (5) departamentos denominados como 201-B, 202-B, 203-B, 204-B y 205-A y cinco (5) Bodegas denominadas desde la B9 hasta la B13, más las respectivas áreas comunales de circulación vertical y horizontal.

**Planta Nivel + 9,18m Piso 4:** Consta de cuatro (4) departamentos denominados como 301-B, 302-B, 303-B y 304-B desarrollados en Planta Baja más un (1) departamento denominado como 300-B, más las respectivas áreas comunales de circulación vertical y horizontal y jardines.

**Planta Nivel + 12,24m Piso 5:** Consta de cuatro (4) departamentos denominados como 301-B, 302-B, 303-B y 304-B desarrollados en Planta Alta, más las respectivas áreas comunales de circulación vertical y horizontal y terrazas.





ACTA DE JUNTA EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL DE ACCIONISTAS DE LA  
COMPAÑIA PARADERO TURÍSTICO MANABÍ PARATMAN S. A.

Celebrada en el cantón de Jama, el día de hoy lunes, dos de Diciembre de dos mil trece, a las 10h00, en las oficinas de la Compañía, ubicadas en el carretero Jama – Pedernales, Km. 370 de esta misma ciudad, sin mediar Convocatoria previa, y conforme a lo dispuesto en la Ley y Estatutos Sociales, se encuentran reunidos los señores:

JOSÉ ANDRE DUQUE REINOSO, accionista; la compañía NINMA S.A., accionista, debidamente representada por su Presidente, el Señor Carlos Arturo Duque Silva; quienes son la totalidad de Accionistas de la Compañía.

Los Accionistas reunidos acuerdan por unanimidad instalarse en Junta General Extraordinaria y Universal, designando para este efecto y para que dirija la misma, al Sr. José Andre Duque Reinoso como Presidente Ah-Hoc; además, en su calidad de Gerente General, está también presente el Sr. Carlos Arturo Duque Silva, Secretario de la presente Junta General. El Presidente Ah-Hoc dispone al Secretario de la Junta, proceda a formar la Lista de Accionistas conforme a la Ley; una vez realizada y por cuando existe el quórum reglamentario en razón de estar reunido el CIENTO POR CIENTO (100%) del capital social suscrito y pagado, se declara legalmente instalada la presente Junta General Extraordinaria y Universal, a efectos de lo cual, y también de manera unánime resuelven los Accionistas reunidos tratar sobre los siguientes puntos como orden del día:

- 1.- Conocer y resolver sobre la venta de inmuebles del proyecto EDIFICIO PLAZA DEL SOL, ubicado en Manta, por parte de la compañía.
- 2.- Conocer y resolver sobre la comparecencia del Gerente General de la compañía a la suscripción de los respectivos contratos y Escrituras de compraventa de departamentos del proyecto EDIFICIO PLAZA DEL SOL.

Puestos de esta forma los puntos del orden del día a resolverse en esta Junta, todos los Accionistas presentes y por la representada, los aprueban en todas sus partes y pasan a resolverlos en los siguientes términos:

1.- CONOCER Y RESOLVER SOBRE LA VENTA DE INMUEBLES DEL PROYECTO EDIFICIO PLAZA DEL SOL, UBICADO EN MANTA.- Con respecto a este primer punto del orden del día, una vez que ha sido tratado en detalle el presente tema y enterados todos los Accionistas reunidos sobre la venta del Proyecto que se pretende realizar, la Junta resuelve aprobar por unanimidad el presente punto, autorizando al Gerente General de la compañía a proceder con la venta de todos los inmuebles del proyecto EDIFICIO PLAZA DEL SOL, ubicado en Manta.

2.- CONOCER Y RESOLVER SOBRE LA COMPARECENCIA DEL GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑÍA A LA SUSCRIPCIÓN DE LOS RESPECTIVOS CONTRATOS Y ESCRITURAS DE COMPRAVENTA DE DEPARTAMENTOS DEL PROYECTO EDIFICIO PLAZA DEL SOL.- En lo concerniente al segundo punto del orden del día de esta Junta, luego de que los Administradores han absuelto ciertas inquietudes planteadas por parte de los Accionistas, la Junta resuelve aprobar que el Gerente General de la compañía suscriba los respectivos contratos y escrituras de compraventa de los departamentos del proyecto EDIFICIO PLAZA DEL SOL, ubicado en Manta, como Representante Legal de la compañía que es.

Resueltos los puntos del orden del día de la presente Junta, los Accionistas reunidos conceden un receso, a efectos de que el Secretario de la Junta proceda a redactar el Acta respectiva, y una vez realizada y dado lectura a su total contenido, todos los Accionistas presentes y por las representadas, resuelven en forma unánime, aprobarla en todas sus partes, con lo que termina la presente Junta, siendo las 11h00, y firmando para constancia todos los Accionistas y Secretario que certifica.

  
SR. JOSÉ ANDRE DUQUE REINOSO  
Accionista; Presidente Ad-Hoc

  
p. NINMA S.A.  
Señor Carlos Arturo Duque Silva  
Accionista

  
ING. CARLOS ARTURO DUQUE SILVA  
Secretario Ad-Hoc; Gerente General

INSTRUCION SUPERIOR  
PROFESION REGULACION  
ABOGADO

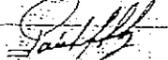
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
MOLINA JOZA GONZALO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
JOZA MEJIA VERA CELESTE

LUGAR Y FECHA DE EMISION  
MANTA  
2011-10-03

FECHA DE EXPIRACION  
2021-10-03

  
DIRECTOR GENERAL

  
FIRMA DEL CIUDADANO



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACION Y CEDULACION

130641318-6

CÉDULA DE CIUDADANIA  
APELLIDOS Y NOMBRES  
MOLINA JOZA PAUL ANDRES  
LUGAR DE NACIMIENTO  
MANABI  
MANTA  
MANTA  
FECHA DE NACIMIENTO 1985-05-04  
NACIONALIDAD ECUATORIANA  
SEXO M -  
ESTADO CIVIL Casado  
ANDREA NATALY DELGADO CEVALLOS



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

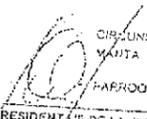
007

007 - 0117 1306413186  
NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA  
MOLINA JOZA PAUL ANDRES

MANABI  
PROVINCIA  
MANTA  
CANTÓN

CIRCONSCRIPCION  
MANTA  
PARROQUIA  
SANTA MARTA  
ZONA

(PRESIDENTE DE LA JUNTA)





8114169

CODIGO NUMÉRICO : 2013.13.08.04.P4162

PODER ESPECIAL QUE OTORGAN: EL SEÑOR FAROUGH

KHALEDI Y SEÑORA MARIAELENA KHALEDI A FAVOR DEL:

ABOGADO PAUL ANDRES MOLINA JOZA Y DOCTOR JOSÉ

GONZALO MOLINA MENENDEZ.

CUANTIA: INDETERMINADA

En la ciudad de Manta, cabecera del cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy, Miércoles, Veintiuno de Mayo del año dos mil trece, ante mí, Abogada ELSYE CEDEÑO MENENDEZ, Notaria Encargada de la Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, mediante Acción de Personal número 128-UP-CJM-12-CC, otorgada por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Manabí, de fecha dieciséis de enero del año dos mil doce, comparecen el Señor FAROUGH KHALEDI Y SEÑORA MARIAELENA KHALEDI a quienes en lo posterior se los tendrá como LOS PODERDANTES Y/O MANDANTES.

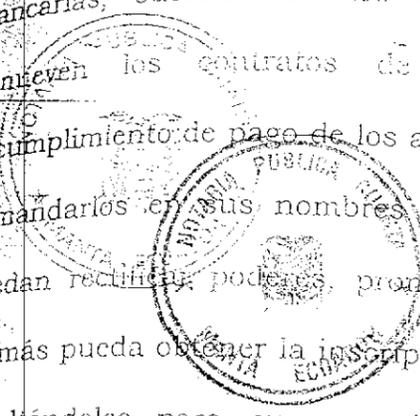
LOS MANDANTES, son mayores de edad, de estado civil casados entre sí, de nacionalidad Estadounidense, domiciliados en Estados Unidos y en tránsito por esta ciudad de Manta, hábiles y legalmente capaces para contratar y obligarse a quienes de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido sus pasaportes que corresponden a los números: 05766590 y 057516745, documentos debidamente certificados por mí y que agrego a esta escritura. Bien instruidos en el objeto y

Alc. Elyse Cedeño Menendez  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta - Manabí

resultado de esta escritura de PODER ESPECIAL, con amplia libertad  
me presentan una minuta para que sea elevada a Escritura Pública  
cuyo texto es el siguiente: SEÑORA NOTARIA.- En el registro de  
Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar una de PODER  
ESPECIAL, al tenor de las siguientes cláusulas. PRIMERA.-  
COMPARECIENTES.- Comparecen el Señor FAROUGH KHALEDI y  
SEÑORA MARIAELENA KHALEDI, a quienes en lo posterior se los  
tendrá como LOS PODERDANTES Y/O MANDANTES; quienes por  
sus propios derechos, libre y voluntariamente, tienen a bien conferir  
como efectivamente confieren, PODER ESPECIAL, amplio y  
suficiente cual en derecho se requiere, a favor del Señor Abogado  
PAÚL ANDRES MOLINA JOZA, y DOCTOR JOSÉ GONZALO  
MOLINA MENÉNDEZ, domiciliados en la ciudad de Manta, a quienes  
para efectos del presente PODER ESPECIAL se les podrá llamar LOS  
MANDATARIOS, para que a nombre, y representación de los  
MANDANTES, en forma individual, o conjunta puedan adquirir,  
vender bienes muebles e inmuebles, firmar promesas de  
compraventa, reciliarlas, todos los bienes propios de los  
MANDANTES, en todo el territorio ecuatoriano; pagar o recibir su  
valor, suscribir las escrituras públicas o instrumentos privados en  
relación con dichas adquisiciones o ventas; para que puedan rectificar  
poderes o puedan rectificar escrituras publicas de cualquier tipo sean  
estas por compras o por promesas, para que los arrienden o los de en

anticresis; pa  
bancarias, s  
renueven le  
incumplimier  
demandarlos  
puedan recti  
además puec  
Facultándole  
necesario en  
para rendir  
impugnarlas  
para suscrib  
escrituras de  
vender LOS  
LOS MANDA  
MANDANTE  
realizar cuá  
requieran ar  
en fin real  
extrajudicial  
en relación  
ausencia d  
obstáculo a

amplia lib... anticresis; para que cobre los arriendos y los depositen en las cuentas  
ritura Púb... bancarias, suscribiendo los correspondientes recibos de pagos;  
registro... renueven los contratos de arrendamientos y en caso de  
ia de POD... incumplimiento de pago de los arriendos de los inquilinos procedan a  
PRIME... demandarlos en sus nombres solicitando el desahucio respectivo;  
KHALED... puedan rectificar, poderes, promesas y escrituras de compraventa,  
terior se... además pueda obtener la inscripción ante el registro de la propiedad.  
quienes... Facultándoles para que suscriba cualquier documento que sea  
en... necesario en cumplimiento del mandato; para hacer obras nuevas,  
amplio... para rendir y exigir rendición de cuentas; censurarlas, aprobarlas e  
r Abogado... impugnarlas; especialmente **LOS MANDATARIOS** quedan autorizados  
ONZALO... para suscribir ante Notario Público de cualquier parte del país las  
quienes... escrituras de compraventa de los inmuebles que llegaren a adquirir o  
tar LOS... vender **LOS MANDANTES** en todo el territorio ecuatoriano. Asimismo,  
de los... **LOS MANDATARIOS**, quedan autorizados para que a nombre de los  
quien... **MANDANTES** puedan aperturar cuentas de ahorros, corrientes o  
s... realizar cualquier tipo transacción bancaria que **LOS MANDANTES**  
los... requieran ante cualquier entidad financiera del territorio ecuatoriano;  
r su... en fin realizar todos los trámites administrativos, judiciales y  
s en... extrajudiciales, ante las autoridades locales, provinciales o nacionales  
car... en relación las propiedades de los **MANDANTES**, sin que la  
an... ausencia de los **PODERDANTES O MANDANTES** constituya  
n... obstáculo alguno para que se dé fiel cumplimiento a este



Abogado  
Margarita E. Andrade  
Notario Público  
Santa Cruz, Ecuador

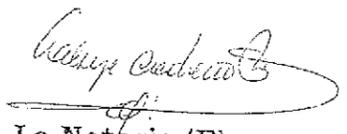
mandato. LAS DE ESTILO.- Usted Señor Notario, se dignare  
agregar las demás cláusulas de estilo para la validez de este  
instrumento.- Minuta firmada por el Doctor Gonzalo Molina  
Menéndez, matrícula número seiscientos treinta del Colegio de  
Abogados de Manabí.- Hasta aquí la minuta que el otorgante  
afirma y ratifica en el contenido íntegro de la minuta inserta, la  
misma que queda elevada a escritura pública, con el valor legal. Se  
cumplieron los preceptos legales. Leída esta escritura al  
otorgante por mí, El Notario, de principio a fin, en alta y clara voz,  
la firman en unidad de acto. Doy Fé. <sup>9</sup>



Farouh Khaledi  
Pasaporte No. 057665901



Mariaelena Khaledi  
Pasaporte No. 057516745



La Notaria (E).-

El Secretario de Estado  
interinidad - provisional  
apart. ministerial, 1000  
SIGNED BY  
PASAPORTE  
PASAPORTE  
PASAPORTE  
KUSAKHALEDI  
0576659011US





DOY FE: Que la Escritura Pública de PODER ESPECIAL, que otorga el señor FAROUCI KHAIEDI y señora MARIAELENA KHAIEDI; a favor del Abogado PAUL ANDRES MOLINA JOZA y Doctor JOSE GONZALO MOLINA MENENDEZ, signada con el código numérico: 2013.13.08.04.P4162, de fecha veintiuno de mayo del año dos mil trece, fue otorgada por mi Abogada ELSYE CEDEÑO MENENDEZ, Notaria Pública Cuarta Encargada del cantón Manta, cuyo original reposa en los archivos de esta adscripción notarial; y, a petición del señor Abogado PAUL ANDRES MOLINA JOZA con cédula de ciudadanía número 130641318-6; confiero este TERCER testimonio en número de CUATRO fojas, útiles anversos y reversos. Poder que hasta la presente fecha, NO HA SIDO REVOCADO, ni total ni parcialmente, NI MODIFICADO, en ninguna de sus cláusulas, desconociendo la señora Notaria la supervivencia de los Poderdantes.- Por lo tanto, continua en total y plena VIGENCIA.- Abogada ELSYE CEDEÑO MENENDEZ, Notaria Encargada de la Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, mediante Acción de Personal número 128-UP-CJM-12-CC, otorgada por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Manabí.- En Manta, a los 19 días del mes de Diciembre del año dos mil trece.- LA NOTARIA.- *af*



*af*  
Ab. Elsy Cedeño Menéndez  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta Ecuador

*Elsye Cedeño Menéndez*  
Ab. Elsy Cedeño Menéndez  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta Ecuador

ESTAS <sup>30</sup> FOJAS ESTÁN  
RUBRICADAS POR MI  
Ab. Elsy Cedeño Menéndez *E*

CONFORME CON SU ORIGINAL, CONSTANTE EN EL PROTOCOLO  
A MI CARGO, AL QUE ME REMITO. A PETICION DE PARTE  
INTERESADA, CONFIERO ESTE SEGUNDO TESTIMONIO, ENTREGADO  
EL MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO.- CODIGO NUMERICO:  
2013.13.08.04.P8284.- DOY FE.- *E*



*Elsy Cedeño*  
Ab. Elsy Cedeño Menéndez  
Notaria Pública Cuarta Encargada  
Manta Ecuador

