

CODIGO: 2014.13.08.04.P8291

COMPRAVENTA: OTORGA LA SEÑORA PASCALE BANDERAS  
KERISIT; Y LA COMPAÑIA PACIFIC PARK CIA. LTDA.  
PACIPARK; A FAVOR DE LOS CONYUGES SEÑORES DENNIS GUSTAV  
SOMMERFELD Y BEVERLY JOAN SOMMERFELD.-

CUANTIA: USD \$ 116,000.00

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día jueves dieciocho de diciembre del año dos mil catorce, ante mí, Abogada ELSYE CEDEÑO MENENDEZ, Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, comparecen y declaran, por una parte, en calidad de "VENDEDORES" los señores: Doña PASCALE BANDERAS KERISIT, de estado civil casada con separación de bienes, debidamente representada por su Apoderado señor CARLOS ALBERTO BANDERAS KERISIT, según consta de la copia del Poder General, que se adjunta como documento habilitante, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponden a los números uno siete cero cinco dos nueve nueve dos dos guión ocho, cuya copia debidamente certificada por mí, se agrega a esta escritura; y, la COMPAÑIA PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIPARK, debidamente representada por el señor JORGE ALFONSO AGUSTIN MONTALVO BUSTAMANTE, 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 tres cero siete cinco cuatro uno guión cuatro, cuya copia fotostática se agrega a esta escritura. Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, ambos de estado civil casados, mayores de edad y domiciliados en la ciudad de Quito y de tránsito por esta ciudad de

NOTARIA PUBLICA CUARTA  
MANTA - MANABI

Sill:  
1133333333

024

044

11/30/14

Manta; y, por otra parte, en calidad de "LA PARTE COMPRADORA" los cónyuges señores DENNIS GUSTAV SOMMERFELD Y BEVERLY JOAN SOMMERFELD, casados entre sí por sus propios derechos, a quienes de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su pasaporte canadiense que corresponden a los números QB seis ocho cuatro cuatro dos cuatro; y, QB seis ocho tres siete uno nueve, respectivamente, cuyas copias fotostáticas se agregan a esta escritura. Los Compradores son de nacionalidad canadiense, casados entre sí, mayores de edad y domiciliados en la ciudad de Quito y de paso por esta ciudad de Manta.- Advertidos que fueron los comparecientes por mí la señora Notaria, de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura de COMPRAVENTA, 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, los señores: Doña PASCALE BANDERAS KERISIT, de estado civil casada con separación de bienes, debidamente representada por su Apoderado señor CARLOS ALBERTO BANDERAS KERISIT, según consta de la fotocopia del Poder General, que se adjunta como documento habilitante; y, la COMPAÑÍA PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIPARK, debidamente representada por el señor JORGE ALFONSO AGUSTIN MONTALVO BUSTAMANTE, en calidad de Gerente General y debidamente autorizado por la Acta de la Junta, que en fotocopia se adjuntan como habilitante, a quienes en lo sucesivo se le denominarán simplemente "LOS VENDEDORES"; y, por la otra, los cónyuges señores DENNIS GUSTAV SOMMERFELD Y BEVERLY JOAN SOMMERFELD, por sus

NOTARIA PÚBLICA CUARTA  
MANTÁ - MANABI

propios derechos, a quien en lo posterior denominaremos LA PARTE COMPRADORA. SEGUNDA: ANTECEDENTES DE DOMINIO.- Uno.- Los Vendedores declaró que son dueños y propietarios de un lote de terreno, signado como lote número Dos, ubicado en el Barrio Manuel Córdova, calle M - Uno, zona El Murciélago con frente al Mar de la Parroquia y cantón Manta, el mismo que lo adquirieron por compra que le hicieron al señor Victor Grigoriev, según consta de la Escritura Pública de Compraventa, celebrada en la Notaría Pública Cuarta del cantón Manta, el diecinueve de abril del año dos mil once, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el treinta y uno de mayo del año dos mil once.- Lote de terreno que tiene las siguientes medidas y linderos: POR EL NORTE O FRENTE: Barranco que da hacia el Mar con veinticuatro metros cincuenta centímetros; POR EL SUR O ATRÁS: Con la calle Letra A (actualmente M - Uno) con veinticuatro metros; POR EL OESTE: Lote de terreno número Uno con treinta y cuatro metros cincuenta centímetros; y, POR EL OTRO COSTADO O ESTE: Propiedad privada del señor Jaime Delgado con treinta y tres metros.- Con un área total de OCHOCIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS. Dos.- Con fecha doce de abril del año dos mil doce, se encuentra inscrita la Protocolización de Adjudicación, protocolizada en la Notaría Pública Tercera del cantón Manta, el dos de abril del año dos mil doce, de un área de talud, ubicado en el Barrio en el Murciélago de la ciudad de Manta, dictada el doce de marzo del año dos mil doce. La Adjudicación se la efectúa como cuerpo cierto y -se deja constancia -que el oferente demostró ser el único colindante del talud, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos: POR EL NORTE: Con veintitrés metros setenta y seis centímetros y lindera con Playa del Mar; POR EL SUR: Con veintitrés metros

NOTARIA PUBLICA CUARTA  
MANTA - MANABI

ochenta y cuatro centímetros y señora Pascale Banderas Kerisit y la Compañía Pacific Park, Ltda. Pacipark; POR EL ESTE: Con catorce metros noventa centímetros y lindera con Edificio San Marino (Compañía Pacipark); y, POR EL OESTE: Con catorce metros cincuenta y dos centímetros y lindera con talud (propiedad Municipal). Con un área total subastada de TRESCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS CON DOS CENTIMETROS CUADRADOS; *Tres.*- Con fecha veinticuatro de mayo del año dos mil doce, se encuentra inscrita la Escritura Pública de Unificación y Formación de Solar, celebrada en la Notaría Pública Cuarta del cantón Manta, el veintiséis de abril del año dos mil doce, en la cual unifican los dos lotes de terrenos en un solo cuerpo cierto, de conformidad con la Autorización, emitida por la Dirección de Planeamiento Urbano del Muy Ilustre Municipio de Manta. Cuerpo de terreno unificado se encuentra, ubicado en el Barrio El Murciélago de la Parroquia y cantón Manta, el mismo que tiene una superficie total de UN MIL CIENTO CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON TREINTA Y UN CENTIMETROS CUADRADOS; *Cuatro.*- Con fecha veinticuatro de noviembre del año dos mil catorce, se encuentra inscrita la Constitución de Propiedad Horizontal y Planos del Edificio denominado "PORTOMARE", celebrada en la Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, el catorce de noviembre del año dos mil catorce; y, *Cinco.*- El departamento CUATRO - C, estacionamiento G - CUARENTA Y DOS, bodega B - CUATRO, del Edificio PORTOMARE, materia de este contrato se encuentran libre de todo gravamen. **TERCERA: COMPRAVENTA.** En base a los antecedentes expuestos, los VENDEDORES dan en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges **DENNIS GUSTAV SOMMERFELD Y BEVERLY JOAN SOMMERFELD** quienes compran, adquieren y aceptan para

NOTARIA PUBLICA CUARTA  
MANTA - MANABI

1130312024

si, el departamento CUATRO - C, estacionamiento G - CUARENTA Y DOS, bodega B - CUATRO, del Edificio PORTOMARE, ubicado en el Barrio Manuel Córdova, calle M - Uno, zona El Murciélago con frente al Mar de la Parroquia y cantón Manta, Provincia de Manabí, descritos de la siguiente manera: DEPARTAMENTO 4-C (69,20m<sup>2</sup>) EDIFICIO PORTOMARE, se planifica con los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, un Baño, un Dormitorio y Terraza y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: Por arriba: lindera con Departamento 5-C en 69,20m<sup>2</sup>; Por abajo: lindera con Departamento 3-C en 69,20m<sup>2</sup>. Por el norte: lindera con área común hall, escaleras y vacío hacia área común jardín, partiendo desde el oeste hacia el este en 2,68m., desde este punto gira hacia el norte en 1,93m., desde este punto gira hacia el este en 3,82m., desde este punto gira hacia el norte en 1,90m., desde este punto gira hacia el este en 3,05m. Por el sur: lindera con vacío hacia área común ingreso peatonal, partiendo desde el oeste hacia el este en 0,30m., desde este punto gira hacia el norte en 0,30m., desde este punto gira hacia el este en 1,80m., desde este punto gira hacia el sur en 0,30m., desde este punto gira hacia el este en 2,10m., desde este punto gira hacia el norte en 0,60m., desde este punto gira hacia el este en 5,50m. Por el este: lindera con vacío hacia área común ingreso vehicular y rampa, partiendo desde el sur hacia el norte en 7,65m., desde este punto gira hacia el oeste en 0,15m., desde este punto gira hacia el norte en 0,95m. Por el oeste: lindera con vacío hacia área común ingreso peatonal y Terraza Privada Abierta Dpto. PB-A en 5,38m. Área Neta: 69,20m<sup>2</sup> ALICUOTA: 0,0158% ÁREA DE TERRENO: 18,32m<sup>2</sup> ÁREA COMUN: 36,16m<sup>2</sup> ÁREA TOTAL: 105,36m<sup>2</sup>. ESTACIONAMIENTO G-42 (14,20m<sup>2</sup>)

1130312024

EDIFICIO PORTOMARE.- Por arriba: lindera con Estacionamiento G-16 en 14,20m<sup>2</sup> Por abajo: lindera con terreno edificio en 14,20m<sup>2</sup> Por el norte: lindera con área común circulación en 2,35m. Por el sur: lindera con límite edificio en 2,55m. Por el este: lindera con Estacionamiento G-43 en 5,60m. Por el oeste: lindera con Estacionamiento G-41, partiendo desde el sur hacia el norte en 5,00m., desde

NOTARIA PUBLICA CUARTA  
MANTA - MANABI

este punto gira hacia el este en 0,20m., desde este punto gira hacia el norte en 0,60m. Área Neta: 14,20m<sup>2</sup>. ALICUOTA: 0,0032% AREA DE TERRENO: 3,76m<sup>2</sup> AREA COMUN: 7,42m<sup>2</sup> AREA TOTAL: 21,62m<sup>2</sup>. BODEGA B- 4 (2,50m<sup>2</sup>)

EDIFICIO PORTOMARE, Por arriba: lindera con área común jardín en 2,50m<sup>2</sup>

Por abajo: lindera con Bodega B -19 en 2,50m<sup>2</sup> Por el norte: lindera con área común circulación y Estacionamiento G-9 en 1,85m. Por el sur: lindera con Bodegas B-12 y B-13 en 1,85m. Por el este: lindera con Bodega B-28 en 1,35m.

Por el oeste: lindera con Bodega B-5 en 1,35m. Área Neta: 2,50m<sup>2</sup>. ALICUOTA: 0,0006% AREA DE TERRENO: 0,66m<sup>2</sup> AREA COMUN: 1,31m<sup>2</sup> AREA TOTAL: 3,81 m<sup>2</sup>.

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 CIENTO DIECISEIS MIL 00/100 DOLARES, justo precio que la parte Compradora, pagan a los Vendedores de contado y en moneda de curso legal al momento de la suscripción del presente Contrato, y que los Vendedores declaran recibir a su entera satisfacción, sin tener reclamo alguno que formular.- QUINTA:

TRANSFERENCIA.- Los Vendedores declaran que está conforme con el precio pactado y los valores recibidos, por cuya razón transfieren a favor de los cónyuges señores DENNIS GUSTAV SOMMERFELD Y BEVERLY JOAN SOMMERFELD, 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 le 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.- La parte Compradora, acepta la transferencia de dominio que los vendedores realiza a su favor, obligándose por tanto estos, al saneamiento por evicción y

NOTARIA PUBLICA CUARTA  
MANTA - MANABI

1130317041

vicios redhibitorios a que pudiera estar sometido los indicados inmuebles.

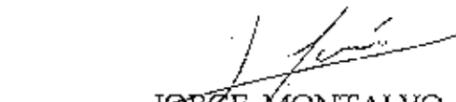
OCTAVA: DECLARACION.- Los Vendedores declaran que los bienes inmuebles que se venden mediante este instrumento no se encuentran hipotecados, embargados, ni prohibidos de enajenar, conforme consta en el Certificado del Registrador de la Propiedad que se agrega como documento habilitante.- De igual manera, los Vendedores declaran que los bienes inmuebles no están sujetos 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 ocasiona la celebración del presente contrato serán cubiertos por la parte Compradora, excepto el pago de impuesto a la plusvalía que de haberlo serán de cuenta de los Vendedores.- DECIMA: AUTORIZACIÓN.- Los vendedores autorizan a la portadora 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 con las enmiendas, correcciones y rectificaciones hechas por las partes y autorizada por mí la señora Notaria, queda elevada a escritura pública, junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora, con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por la Abogada GABRIELA DEL PÍLAR ECHEVERRÍA MACÍAS, matrícula número: 13-2005-61 del Foro de Abogados, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos

NOTARIA PUBLICA CUARTA  
MANTA - MANABI

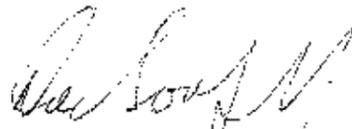
en la ley notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mí la  
señora Notaria, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando  
incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto. DOY FE. *g*



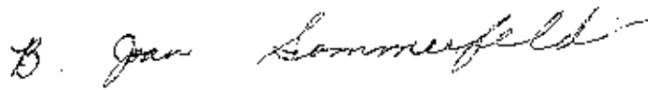
CARLOS ALBERTO BANDERAS KERIST  
C.C.No.- 170529922-8  
Apoderado



JORGE MONTALVO BUSTAMANTE  
COMPANIA PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIPARK  
Gerente General



DENNIS GUSTAV SOMMERFELD  
Pasport No. QB684424



BEVERLY JOAN SOMMERFELD  
Pasport No. QB683719



LA NOTARIA.-

NOTARIA PUBLICA CUARTA  
MANTA - MANABI



Provincia Autónoma Descentralizada  
Municipalidad del Cantón Maná  
Rural, 15 de Agosto de 2014  
Dirección de Urbanismo, C.A. 2014-2015-2016

# TÍTULO DE CRÉDITO No. 000318940

|  |                  |       |        |                 |
|--|------------------|-------|--------|-----------------|
| Observación  | CODIGO CATASTRAL | AREA  | AVLUCO | CONTRIB. TITULO |
| Una parcela pública que consta de: 1.110.00 m <sup>2</sup> y construcción de 16.32 m <sup>2</sup> para el parcelante de la | 1110 00 17408    | 16.32 | 488.25 | 318940          |

| CC.F.R.U.C. | RECTOR SOCIAL                         | DIRECCION     | CONCEPTO                      | VALOR   |
|-------------|---------------------------------------|---------------|-------------------------------|---------|
| 1705190002  | COMUNIDAD PAZ Y COOPERATIVA LINDA PAZ | RECTOR SOCIAL | Ingreso Social                | 1150.00 |
|             |                                       |               | Impuesto Predial              | 348.25  |
|             |                                       |               | Impuesto de Bienes Personales | 150.00  |
|             |                                       |               | TOTAL A PAGAR                 | 1648.25 |
|             |                                       |               | VALOR PAGADO                  | 1500.00 |
|             |                                       |               | SALDO                         | 148.25  |

EMISION: 14/03/2014 14:44 HARRADA GARRERA  
SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY



*[Handwritten signature]*





Deliberada y Resuelta por el Concejo Municipal  
 Municipal del Cantón Maná  
 Muec: 1900200980001  
 Dirección de Plan y Obras - Telf: 591-4921811-477

# TITULO DE CREDITO No. 000318941

12/23/2014 10:12

| DESCRIPCION  | CODIGO CATASTRAL                       | ATEA                                  | AVALLAO  | CONTROL | TITULO Nº |
|--|--|---------------------------------------|----------|---------|-----------|
| Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANA de la parroquia MANA | 1-13-03-17-074                         | 10,32                                 | 46870,80 | 155326  | 318941    |
| UTILIDADES   |  |                                       |          |         |           |
| VENDEDOR   |  |                                       |          |         |           |
| C.C./R.U.C.  | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL                  | DIRECCIÓN                             | VALOR    |         |           |
| 051767919001   | COMPAÑIA PACIFIC PARK CULTIVA PACIPARK | EDIFICIO PORTOMARE DPTO-4-C (09-20M2) | 1,00     |         |           |
| 0705359400   | BAJOCORAS KERISIT PASCALE              | EDIFICIO PORTOMARE DPTO-4-C (09-20M2) | 35,76    |         |           |
| ADQUIRIENTE  |  |                                       |          |         |           |
| C.C./R.U.C.  | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL                  | DIRECCIÓN                             | VALOR    |         |           |
| 0068424  | SOMMERFELD DENNIS GUSTAV               | DIRECCIÓN                             | 32,76    |         |           |
|  |  |                                       | SALDO    |         |           |
|  |  |                                       | 0,20     |         |           |

EMISION: 12/23/2014 10:12 NARCISA CADRENA  
 SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY



*[Handwritten signature]*





Departamento Provincial de  
**Municipal del Cantón Maná**  
 Ruc: 1360000000  
 Dirección: Av. 20 de Agosto 1011-018 Maná

# TÍTULO DE CRÉDITO No. 000318942

|  |                  |      |          |               |
|--|------------------|------|----------|---------------|
| RESERVA O UN   | CÓDIGO CATASTRAL | AREA | AVANZO   | CONTR. TITULO |
| Una sección pública de CUARTEA VENTA, SALDE Y CONSTRUCCIÓN UNIDADES<br>SOLAMENTE sobre parcelas de 1/4 hectáreas | 1-03-03-17-024   | 3.76 | \$373.60 | 318942        |

| C.C.T.R.U.C.  | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL                      | DIRECCIÓN   | CONCEPTO                     | VALOR |
|---------------|--|---|------------------------------|-------|
| 1701187919001 | COMPAÑIA PÁTRON INSAZ CIA. LTDA<br>PACIPAK | EDIFICIO PORTOBASE<br>ESTACIONAMIENTO 06-4214-20121 | GASTOS ADMINISTRATIVOS       | 1.50  |
| 1-03-198403   | INSTRUMENTOS DE REG. FUND. SOCIAL          | EDIFICIO PORTOBASE<br>ESTACIONAMIENTO 06-4214-20121 | IMPORTE DE REG. CANTON VOTOS | 4.12  |
|               | ADICIONANTE                                |   | TOTAL A PAGAR                | 5.62  |
|               | MOBILIDAD                                  |   | VALOR PSEUDO                 | 8.24  |
|               | SOLAMENTE SOBRE LAS SIGUIENTES             |   | SALDO                        | 0.00  |

EMISION: 12/03/2014 10:13 MARCELA CORDERO  
 SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY



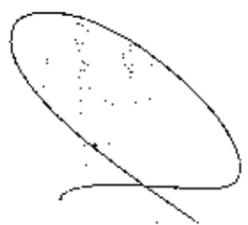
# TÍTULO DE CRÉDITO No. 000318943

|   |                  |      |         |          |           |
|---|------------------|------|---------|----------|-----------|
| RESERVACIÓN<br>En escritura pública de compra, venta de solar y construcción hipotecada en Maná de la persona MANA TA | CÓDIGO CATASTRAL | ÁREA | AVALUO  | CONTRIB. | TÍTULO N° |
|   | 1-1203-17-044    | 0,65 | 1988,30 | 155,826  | 315943    |

12732214 30:13

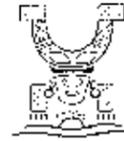
| VENDEDOR       |   | DIRECCIÓN                             |                                 | UTILIDADES |  |
|----------------|---|---------------------------------------|---------------------------------|------------|--|
| C.C./R.U.C.    | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL                         | DIRECCIÓN                             | CONCEPTO                        | VALOR      |  |
| 12011707010001 | COMPAÑIA FACIFIC PARRI CIA LTDA.<br>PACIPARRI | EDIFICIO PORTOMARE BODEGA 8-402,50M2) | GASTOS ADMINISTRATIVOS          | 1,32       |  |
| 1703388400     | BAUDERAS NERISHT PASCALE                      | EDIFICIO PORTOMARE BODEGA 8-402,50M2) | Inquisis Principal Compra/Venta | 2,32       |  |
|                | ADQUIRENTE                                    |                                       | TOTAL A PAGAR                   | 2,32       |  |
| C.C./R.U.C.    | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL                         | DIRECCIÓN                             | VALOR PAGADO                    |            |  |
| 01-04424       | SOBERANIDAD DE LOS GUSTAV                     | SIN                                   | SALDO                           | 0,00       |  |

EMISION: 12/23/2014 11:13 MARCO ANTONIO CARRERA  
 SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA



Nº 00069070

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Precios URBANO en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION perteneciente a CIA. LTDA. PAGIPARK COMPANIA PACIFIC PARK/ PASCALE BANDERAS KERISIT ubicada en PORTOMARE DPTO. 4-C (69.20M2) + ESTAG. G-42 (14.20V2) + BODEGA B-4 (2.50M2) cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$116000.00 CIENTO DIECISEIS MIL 00/100 DOLARES. CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

MPARRAGA

Manta,

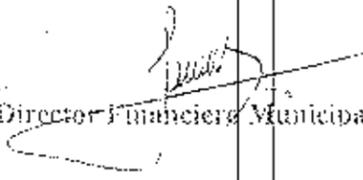
de

del 20

23

DICIEMBRE

2014

  
Director Financiero Municipal



# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

## 911

RUC: 1360020070001

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

COMPROBANTE DE PAGO

000031821

## CERTIFICADO DE SOLVENCIA

### DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C/RUC: :  
NOMBRES :  
RAZÓN SOCIAL: EDIF. PORTOMARE DPTO. 4-C(69, BOME)  
DIRECCIÓN :

COMPANIA PACIFICO PARK CIP. LTDA.

### DATOS DEL PREDIO

PARCELA PASIBLE BANDERAS KERISIT  
AVALÚO PROPIEDAD:  
DIRECCIÓN PREDIO:

### REGISTRO DE PAGO

N PAGO: 337711  
C/UA: MARGARITA ANCHUNDIA L  
FECHA DE PAGO: 19/12/2014 11:39:05



| VALOR | DESCRIPCIÓN   | VALOR |
|-------|---------------|-------|
| 3.00  |               |       |
|       | TOTAL A PAGAR | 3.00  |

VALIDO HASTA: Jueves, 19 de marzo de 2015  
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

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

ORIGINAL CLIENTE



# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTLA

Emergencias Teléfono:

## 911

RUC: 1360010070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manantla - Manantla

COMPROBANTE DE PAGO

000031822

## CERTIFICADO DE SOLVENCIA

### DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CIRUC: :  
NOMBRES :  
RAZÓN SOCIAL: E.D.E. PORTOMARE ESTACIONAMIENTO  
DIRECCIÓN :

### DATOS DEL PREDIO

PROCESO: CASABLANCA BANDERAS KERISTE  
AVALUO PROPIEDAD:  
- 12 DIRECCIÓN PREDIO:

### REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 000031822  
CAJA: MARGARITA ANCHONDIRA S  
FECHA DE PAGO: 19/12/2014 11:39:51

| VALOR | DESCRIPCIÓN | VALOR |
|-------|-------------|-------|
| 3.00  |             |       |

TOTAL A PAGAR 3.00

VALIDO HASTA: Jueves, 19 de marzo de 2015  
CERTIFICADO DE SOLVENCIA



AREA DE SELLO

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

ORIGINAL CLIENTE



**CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA**

Emergencias Teléfono: **911**  
RUC: 1360020070001  
Dirección: Avenida 11  
entre Calles 11 y 12  
Teléfono: 2621777 - 2611747  
Manta - Manabí

**COMPROBANTE DE PAGO**

000031823

**CERTIFICADO DE SOLVENCIA**

**DATOS DEL CONTRIBUYENTE**

C/RUC: :  
NOMBRES :  
RAZÓN SOCIAL: R.D.F. PORTOMARE  
DIRECCIÓN : RODEGA B-4 (2/5082)

**DATOS DEL PREDIO**

PAQUETE ANEXOS: BANDERAS KERISIT  
AVALLIO PROPIEDAD:  
DIRECCIÓN PREDIO:

**REGISTRO DE PAGO**

Nº PAGO: 337713  
CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA L  
FECHA DE PAGO: 19/12/2014 11:40:35

AREA DE SELLO



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

VALIDO HASTA: Jueves, 19 de marzo de 2015  
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

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

ORIGINAL CLIENTE

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA



Nº 0097620



LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

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

COMPAÑIA PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIPARK, PASCALE BANDERAS KERISIT

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

Manta, 17 de DICIEMBRE de 20 14

VALIDO PARA LA CLAVE  
1130317074 EDIFICIO PORTOMARE DPTO.4-C(69.20M2)  
Manta, diez y siete de diciembre dos mil catorce



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Srta. Juliana Rodríguez  
RECAUDACIÓN

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA



Nº 0097619



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

COMPANIA PACIFIC PARK CIA.LTDA. PACIPARK, PASCALE BANDERAS KERISIT...

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

Manta, 17 de DICIEMBRE de 20 14

VALIDO PARA LA CLAVE  
1130317024 EDIFICIO PORTOMARE ESTACIONAMIENTO G-42(14,20M2)  
Manta, diez y siete de diciembre dos mil catorce



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Srta. Juliana Rodríguez  
RECAUDACION

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA



Nº 0097685



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

COMPAÑIA PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIPARK, PASCALE BANDERAS KERISIT

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

Manta, 17 de DICIEMBRE de 2014

VALIDO PARA LA CLAVE  
1130317044 EDIFICIO PORTOMARE BODEGA B-4(2,50M2)  
Manta, diez y siete de diciembre dos mil catorce



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA  
Srta. Juliana Rodríguez  
RECAUDACION

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA



DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO  
Y REGISTROS

No. Certificación: 119134

Nº 0119134

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 27420

Fecha: 16 de diciembre de  
2014

El suscrito Director de Avalúos, Catastros y Registros Certifica: Que revisando el Catastro de Predios en vigencia, en el archivo existente se constató que:

El Predio de la Clave: 1-13-03-17-074

Ubicado en: EDIFICIO PORTOMARE DPTO. 4-C(69.20M2)

Área total del predio según escritura:

|               |         |    |
|---------------|---------|----|
| Área Neta:    | 69,20   | M2 |
| Área Comunal: | 36,1600 | M2 |
| Área Terreno: | 18,3200 | M2 |

Perteneciente a:

|                     |   |
|---------------------|---|
| Documento Identidad | Propietario                               |
| 1391767919001       | CIA. LTDA. PACIPARK COMPAÑIA PACIFIC PARK |
| 1705398400          | PASCALÉ BANDERAS KERISIT                  |

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| TERRENO:      | 11908,00        |
| CONSTRUCCIÓN: | 34768,80        |
|               | <u>46676,80</u> |

Son: CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS DOLARES CON OCHENTA CENTAVOS

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

*Abg. David Cedeño Ruperti*  
Director de Avalúos, Catastros y Registros

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA



DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO  
Y REGISTROS



No. Certificación: 119133

Nº 0119133

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 27421

Fecha: 16 de diciembre de  
2014

El suscrito Director de Avalúos, Catastros y Registros Certifica: Que revisando el Catastro de Predios en vigencia, en el archivo existente se constató que:

El Predio de la Clave: 1-13-03-17-024

Ubicado en: EDIFICIO PORTOMARE ESTACIONAMIENTO G-42(14.20M2)

Área total del predio según escritura:

|               |        |    |
|---------------|--------|----|
| Área Neta:    | 14,20  | M2 |
| Área Comunal: | 7 4200 | M2 |
| Área Terreno: | 3,7600 | M2 |

Pertenece a:

|                     |   |
|---------------------|---|
| Documento Identidad | Propietario                               |
| 1391767919001       | CIA. LTDA. PACIPARK COMPAÑIA PACIFIC PARK |
| 1705398400          | PASCAL BANDBRAS KERISIT                   |

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

|               |         |
|---------------|---------|
| TERRENO:      | 2444,00 |
| CONSTRUCCIÓN: | 7134,60 |
|               | 9578,60 |

Son: NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO DOLARES CON SESENTA CENTAVOS

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

Abg. Diana Cedeño Kuperti

Director de Avalúos, Catastros y Registros

1130317044

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA



DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO  
Y REGISTROS



No. Certificación: 119132

Nº 0119132

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 27425

Fecha: 16 de diciembre de  
2014

El suscrito Director de Avalúos, Catastros y Registros Certifica: Que revisando el Catastro de Predios en vigencia, en el archivo existente se constató que:

El Predio de la Clave: 1-13-03-17-044

Ubicado en: EDIFICIO PORTOMARE BODEGA B-4(2,50M2)

Área total del predio según escritura:

|               |        |    |
|---------------|--------|----|
| Área Neta:    | 2,50   | M2 |
| Área Comunal: | 1,3100 | M2 |
| Área Terreno: | 0,6600 | M2 |

23283

Perteneciente a:

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

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

|               |         |
|---------------|---------|
| TERRENO:      | 429,00  |
| CONSTRUCCIÓN: | 1257,30 |
|               | 1686,30 |

Son: UN MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS DOLARES CON TREINTA CENTAVOS

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

Abg. Davy Cedeno Rupert

Director de Avalúos, Catastros y Registros

1160,00  
370,00  
1500,00

Impreso por: MARIS REYES 16/12/2014 16:00:52



Avenida 4 y Calle 11

49097

Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 49097:

### INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: jueves, 11 de diciembre de 2014  
Paroquia: Manta  
Tipo de Predio: Urbano  
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

#### LINDEROS REGISTRALES:

DEPARTAMENTO 4-C (69,20m<sup>2</sup>) EDIFICIO PORTOMARE, se planifica con los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, un Baño, un Dormitorio y Terraza y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: Por arriba: lindera con Departamento 5-C en 69,20m<sup>2</sup> Por abajo: lindera con Departamento 3-C en 69,20m<sup>2</sup> Por el norte: lindera con área común hall, escaleras y vacío hacia área común jardín, partiendo desde el oeste hacia el este en 2,68m., desde este punto gira hacia el norte en 1,93m., desde este punto gira hacia el este en 3,82m., desde este punto gira hacia el norte en 1,90m., desde este punto gira hacia el este en 3,05m. Por el sur: lindera con vacío hacia área común ingreso peatonal, partiendo desde el oeste hacia el este en 0,30m., desde este punto gira hacia el norte en 0,30m., desde este punto gira hacia el este en 1,80m., desde este punto gira hacia el sur en 0,30m., desde este punto gira hacia el este en 2,10m., desde este punto gira hacia el norte en 0,60m., desde este punto gira hacia el este en 5,50m. Por el este: lindera con vacío hacia área común ingreso vehicular y rampa, partiendo desde el sur hacia el norte en 7,65m., desde este punto gira hacia el oeste en 0,15m., desde este punto gira hacia el norte en 0,95m. Por el oeste: lindera con vacío hacia área común ingreso peatonal y Terraza Privada Abierta Dpto. PB-A en 5,38m.  
Área Neta: 69,20m<sup>2</sup> ALICUOTA: 0,0158% AREA DE TERRENO: 18,32m<sup>2</sup> AREA COMUN: 36,16m<sup>2</sup> AREA TOTAL: 105,36M<sup>2</sup> SOLVENCIA: EL DEPARTAMENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

#### RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

| Libro        | Acto                            | Número y fecha de inscripción | Valor Inicial |
|--------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------|
| Compra Venta | Compraventa                     | 1.414 31/05/2011              | 21.600        |
| Compra Venta | Protocolización de Adjudicación | 953 12/04/2012                | 18.600        |

Certificación sujeta por Ley

Ficha Registral: 49097

Página: 1 de 1



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

12 DIC 2014

|                          |                                    |       |            |        |
|--------------------------|------------------------------------|-------|------------|--------|
| Compra Venta             | Unificación y Formación de Solar   | 1.344 | 24/05/2012 | 25.528 |
| Propiedades Horizontales | Constitución de Propiedad Horizont | 29    | 24/11/2014 | 1.235  |
| Planos                   | Planos                             | 43    | 24/11/2014 | 843    |

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

**1.3 Compra venta**

Inscrito el: martes, 31 de mayo de 2011  
 Tomo: 43 Folio Inicial: 23.672 - Folio Final: 23.694  
 Número de Inscripción: 1.414 Número de Repertorio: 3.068  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 19 de abril de 2011  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:



**a.- Observaciones:**

El Arquitecto Banderas Kerisit Carlos, en su calidad de Apoderado de la Señora Banderas Kerisit Pascale casada con capitulación matrimonial. El Señor Jorge Alfonso Agustín Montalvo Bustamante en su calidad de Gerente General y Representante legal de la Compañía Pacific Park Cia. Ltda., Pacipark. El inmueble signado como lote número Dos, ubicado en el Barrio Manuel Córdova, calle M-1, Zona El Murciélago con frente al Mar de la Parroquia y Cantón Manta, Provincia de Manabí circunscrito así: LOTE NÚMERO DOS: POR EL NORTE O FRENTE: Barranco que da hacia el Mar con veinticuatro metros cincuenta centímetros. POR EL SUR O ATRAS: Con la Calle Letra A (actualmente M-1) con veinticuatro metros. POR EL OESTE: Lote de terreno Número Uno con treinta y cuatro metros cincuenta centímetros; y POR EL OTRO COSTADO O ESTE: Propiedad privada del Señor Jaime Delgado con treinta y tres metros. Lo cual da un área total de: OCHOCIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS.

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

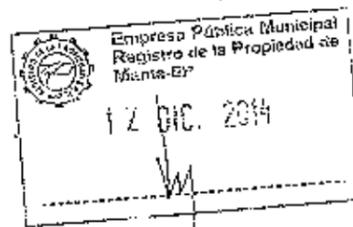
| Calidad   | Cédula o R.U.C.  | Nombre y/o Razón Social                 | Estado Civil | Domicilio |
|-----------|------------------|---|--------------|-----------|
| Comprador | 80-0000000051658 | Banderas Kerisit Pascale                | Casado(*)    | Manta     |
| Comprador | 80-0000000051660 | Compañía Pacific Park Cia Ltda Pacipark |              | Manta     |
| Vendedor  | 80-0000000049972 | Grigoriev Victor                        | Soltero      | Manta     |

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

| Libro:       | No. Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio Final: |
|--------------|------------------|-------------------|----------------|--------------|
| Compra Venta | 600              | 12-mar-2007       | 8438           | 8451         |

**1.7 1 Protocolización de Adjudicación**

Inscrito el: jueves, 12 de abril de 2012  
 Tomo: 1 Folio Inicial: 18.605 - Folio Final: 18.644  
 Número de Inscripción: 953 Número de Repertorio: 2.024  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 02 de abril de 2012  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:



**a.- Observaciones:**

Protocolización de Auto de Adjudicación, un área de talud, ubicado en el Barrio El Murciélago de la Ciudad de Manta. La Compañía Pacific Park Cia. Ltda, representada por el Sr. Jorge Montalvo Bustamante.





Junta de Remate Municipal, dictada el 12 de Marzo del 2012. La Adjudicación, se la efectúa como cuerpo cierto, y a favor del referida postor por ser la misma la única. Se deja constancia que el oferente demostró ser el único colmatante de talud materia de la presente pública subasta. Área de Talud, ubicado en el Barrio El Mercadito, de la Ciudad de Manta, circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas. Por el Norte, 23,76m. Playa del Mar. Sur, 23,81m. y Sra. Pascalle Banderas Kerisit y la Compañía Pacific Park, Ltda PACIPARK. Norte: 14,90m y lindera con Edificio San Marino (Compañía Pacipark) Oeste: 14,52m y lindera con talud (Propiedad Municipal). Con un área total a subastarse de 350,02 M<sup>2</sup>.

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

| Calidad       | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social                     | Estado Civil | Domicilio |
|---------------|-----------------|---|--------------|-----------|
| Adjudicador   | 80-000000050594 | Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal |              | Manta     |
| Adjudicatario | 80-000000051658 | Banderas Kerisit Pascalle                   | (Ninguno)    | Manta     |
| Adjudicatario | 80-000000034259 | Compañía Pacific Park Cía Ltda              |              | Manta     |

b.- Unificación y Formación de Solo.

Inscrito el: jueves, 24 de mayo de 2012

Toma: 56 Folio Inicial: 25.528 - Folio Final: 25.544

Número de Inscripción: 1.344 Número de Repertorio: 2.917

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 26 de abril de 2012

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

UNIFICACION DE DOS LOTES.- Con los antecedentes expuestos el Sr. Jorge Montalvo Bustamante, representando a la Compañía PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIPARK, en su calidad de Gerente General y Representante Legal de la misma; y el Arq. Carlos Banderas Kerisit, en su calidad de apoderado de la Sra. PASCALLE BANDERAS KERISIT, conforme consta del poder adjunto; tiene a bien UNIFICAR, como un efecto unificar, los dos lotes de terrenos en UN SOLO CUERPO CIERTO, que de conformidad a la Autorización signada con el número Cero Veinte Setecientos Cuarenta y Ocho (020-748), emitida por la Dirección de Planeamiento Urbano del Municipio de Manta, con fecha Abril dieciséis del dos mil doce y que forma parte integrante de esta escritura, el cuerpo de terreno unificado se encuentra ubicado en el Barrio El Mercadito de la Parroquia Urbana Manta, del Cantón Manta. Con una Superficie total de UN MIL CIENTO CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS TREINTA Y UN CENTÍMETROS CUADRADOS.

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

| Calidad     | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social                 | Estado Civil | Domicilio |
|-------------|-----------------|---|--------------|-----------|
| Propietario | 80-000000051658 | Banderas Kerisit Pascalle               | Casado(*)    | Manta     |
| Propietario | 80-000000051660 | Compañía Pacific Park Cía Ltda Pacipark |              | Manta     |

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

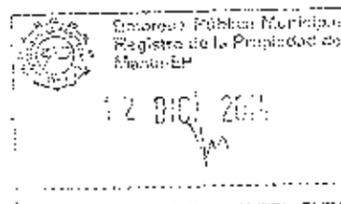
| Libro:       | No. Inscripción: | Fecha Inscripción: | Folio Inicial: | Folio Final: |
|--------------|------------------|--------------------|----------------|--------------|
| Compra-Venta | 953              | 12-abr-2012        | 18605          | 18644        |
| Compra-Venta | 1414             | 31-may-2011        | 23672          | 23694        |



Certificado Impreso por: JRP

Ficha Registral: 4097

Página: 1 de 1



4 / Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el: **lunes, 24 de noviembre de 2014**  
Tomo: **I** Folio Inicial: **1.235** - Folio Final: **1.326**  
Número de Inscripción: **39** Número de Repertorio: **8.397**  
Oficina donde se guarda el original: **Notaría Cuarta**  
Nombre del Cantón: **Manta**  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: **viernes, 14 de noviembre de 2014**  
Escritura/Juicio/Resolución:  
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

**CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO**  
**P O R T O M A R E**

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

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

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

| Libro: | No. Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio Final: |
|--------|------------------|-------------------|----------------|--------------|
| Planos | 43               | 24-nov-2014       | 843            |              |

5 / Planos

Inscrito el: **lunes, 24 de noviembre de 2014**  
Tomo: **1** Folio Inicial: **843** - Folio Final: **852**  
Número de Inscripción: **43** Número de Repertorio: **8.398**  
Oficina donde se guarda el original: **Notaría Cuarta**  
Nombre del Cantón: **Manta**  
Fecha de Otorgamiento/Providencia: **viernes, 14 de noviembre de 2014**  
Escritura/Juicio/Resolución:  
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

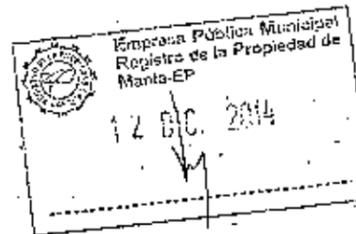
**CONSTITUCION DE PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO "PORTOMARE"**

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

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

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

| Libro:       | No. Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio Final: |
|--------------|------------------|-------------------|----------------|--------------|
| Compra Venta | 1344             | 24-may-2012       | 25528          | 25544        |





Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP



**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

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

Número de Inscripciones

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: 9:18:58 del viernes, 12 de diciembre de 2014

A petición de: *J. J. F. F.*

Elaborado por: Maira Dolores Salas Mendoza  
(31013711-0)

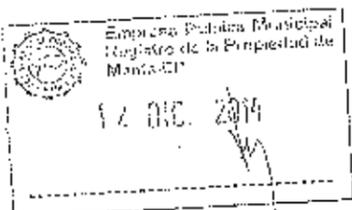


Validez del Certificado 30 días. Excepto que se diera un traspaso de dominio o se entienda un gravamen.



Abg. Jaime E. Delgado Intriago  
Firma del Registrador

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





**49098**

Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 49098:

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *viernes, 11 de diciembre de 2014*  
 Parroquia: Manta  
 Tipo de Predio: Urbano  
 Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**LINDEROS REGISTRALES:**

**ESTACIONAMIENTO G-42 (14,20m2) EDIFICIO PORTOMARE** Por arriba: lindera con Estacionamiento G-16 en 14,20m2. Por abajo: lindera con terreno edificio en 14,20m2 Por el norte: lindera con área común circulación en 2,35m. Por el sur: lindera con limite edificio en 2,55m. Por el este: lindera con Estacionamiento G-43 en 5,60m. Por el oeste: lindera con Estacionamiento G-41, partiendo desde el sur hacia el norte en 5,00m., desde este punto gira hacia el este en 0,20m., desde este punto gira hacia el norte en 0,60m. Área Neta: 14,20m2. ALICUOTA: 0,0032% AREA DE TERRENO: 3,76m2 AREA COMUN: 7,42m2 AREA TOTAL: 21,62m2 SOLVENCIA; EL ESTACIONAMIENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

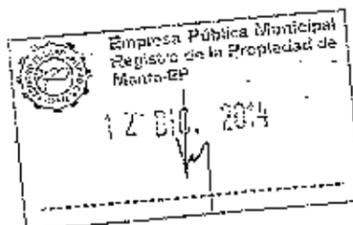
**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

| Lítem                    | Acto                               | Número y fecha de inscripción | Folio Inicial |
|--------------------------|------------------------------------|-------------------------------|---------------|
| Compra Venta             | Compraventa                        | 1.414 31/05/2011              | 23.672        |
| Compra Venta             | Protocolización de Adjudicación    | 953 12/04/2012                | 18.605        |
| Compra Venta             | Unificación y Formación de Solar   | 1.344 24/05/2012              | 25.528        |
| Propiedades Horizontales | Constitución de Propiedad Horizont | 29 24/11/2014                 | 1.235         |
| Planos                   | Planos                             | 43 24/11/2014                 | 843           |

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

1 / 3 **Compraventa**  
 Inscrito el: martes, 31 de mayo de 2011  
 Tomo: 43 Folio Inicial: 23.672 - Folio Final: 23.694  
 Número de Inscripción: 1.414 Número de Repertorio: 3.068  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 19 de abril de 2011  
 Escritura/Juicio/Resolución:



Certificación impresa por: Maps

Ficha Registral: 49098

Página: 1 de 1



Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

El Arquitecto Banderas Kerisit Carlos, en su calidad de Apoderado de la Señora Banderas Kerisit Pascale casada con capitulación matrimonial. El Señor Jorge Alfonso Aguado Montalvo Bustamante en su calidad de Gerente General y Representante legal de la Compañía Pacific Park Cia. Ltda., Pacipark. El inmueble signado como lote número Dos, ubicado en el Barrio Manuel Córdova, calle M-1, Zona El Mercadillo con frente al Mar de la Parroquia y Cantón Manta, Provincia de Manabí circunscrito así: LOTE NÚMERO DOS. POR EL NORTE O FRENTE: Barranco que da hacia el Mar con veinticuatro metros cincuenta centímetros. POR EL SUR O ATRAS Con la Calle Letra A (actualmente M-1) con veinticuatro metros. POR EL OESTE: Lote de terreno Número Uno con treinta y cuatro metros cincuenta centímetros; y POR EL OTRO COSTADO O ESTE: Propiedad privada del Señor Jaime Delgado con treinta y tres metros. Lo cual da un área total de: OCHO CIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS

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

| Calidad   | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social                 | Estado Civil | Domicilio |
|-----------|-----------------|---|--------------|-----------|
| Comprador | 80-000000051658 | Banderas Kerisit Pascale                | Casado(*)    | Manta     |
| Comprador | 80-000000051660 | Compañía Pacific Park Cia Ltda Pacipark |              | Manta     |
| Vendedor  | 80-000000049972 | Crignotiev Victor                       | Soltero      | Manta     |

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

| Libro:       | No. Inscripción: | Fee. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio Final: |
|--------------|------------------|-------------------|----------------|--------------|
| Compra Venta | 600              | 12-mar-2007       | 8438           | 8451         |

2 / 3 Protocolización de Adjudicación

Inscrito el: jueves, 12 de abril de 2012

Tomo: 1 Folio Inicial: 18.605 - Folio Final: 18.644

Número de Inscripción: 953 Número de Repertorio: 2.024

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 02 de abril de 2012

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Protocolización de Auto de Adjudicación, un área de talud, ubicado en el Barrio El Mercadillo de la Ciudad de Manta. La Compañía Pacific Park Cia Ltda, representada por el Sr Jorge Montalvo Bustamante Junta de Remate Municipal, dictada el 12 de Marzo del 2012, La Adjudicación, se la efectúa como cuerpo cierto, y a favor del referido pastor por ser la misma la única. Se deja constancia que el oferente demostró ser el único colindante del talud materia de la presente pública subasta. Área de Talud, ubicado en el Barrio El Mercadillo, de la Ciudad de Manta, circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, 23,76m Playa del Mar. Sur: 23,84m. y Sra. Pascale Banderas Kerisit y la Compañía Pacific Park, Ltda PACIPARK. Este: 14,90m y lindera con Edificio San Marino (Compañía Pacipark) Oeste: 14,52m; y lindera con talud (Propiedad Municipal). Con un área total a subastarse de 350,02 M<sup>2</sup>.

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

| Calidad       | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social                     | Estado Civil | Domicilio |
|---------------|-----------------|---|--------------|-----------|
| Adjudicador   | 80-000000050594 | Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal |              | Manta     |
| Adjudicatario | 80-000000051658 | Banderas Kerisit Pascale                    | (Ninguno)    | Manta     |
| Adjudicatario | 80-000000034259 | Compañía Pacific Park Cia Ltda              |              | Manta     |

Certificación impresa por: Alus

Fecha Registro: 4998

Página: 2 de 4





37 3 Unificación y Formación de Solar-

Inscrito el: jueves, 24 de mayo de 2012  
 Tomo: 56 Folio Inicial: 25.528 - Folio Final: 25.544  
 Número de Inscripción: 1.344 Número de Repertorio: 2.917  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 26 de abril de 2012  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

UNIFICACION DE DOS LOTES.- Con los antecedentes expuestos el Sr. Jorge Montalvo Bustamante, representando a la Compañía PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIPARK, en su calidad de Gerente General y Representante Legal de la misma; y el Arq. Carlos Banderas Kerisit, en su calidad de apoderado de la Sra. PASCAL BANDERAS KERISIT, conforme consta del poder adjunto; tiene a bien UNIFICAR, como en efecto unificar, los dos lotes de terrenos en UN SOLO CUERPO CIERTO, que de conformidad a la Autorización signada con el número Cero Veinte Setecientos Cuarenta y Ocho (020 -748), emitida por la Dirección de Planeamiento Urbano del Muy I. Municipio de Manta, con fecha Abril diecisiete del dos mil doce y que forma parte integrante de esta escritura, el cuerpo de terreno unificado se encuentra ubicado en el Barrio El Murcielago de la Parroquia Urbana Manta, del Cantón Manta. Con una Superficie total de UN MIL CIENTO CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS TREINTA Y UN CENTIMETROS CUADRADOS.

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

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

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

| Libro:       | No. Inscripción: | Fee. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
|--------------|------------------|-------------------|----------------|--------------|
| Compra Venta | 953              | 12-abr-2012       | 18605          | 18644        |
| Compra Venta | 1414             | 31-may-2011       | 23672          | 23694        |

47 1 Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el: Junes, 24 de noviembre de 2014  
 Tomo: 1 Folio Inicial: 1.235 - Folio Final: 1.326  
 Número de Inscripción: 29 Número de Repertorio: 8.397  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 14 de noviembre de 2014  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO  
 P O R T O M A R E

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

| Calidad     | Cédula o R.U.C.  | Nombre y/o Razón Social  | Estado Civil | Domicilio |
|-------------|------------------|--------------------------|--------------|-----------|
| Propietario | 80-0000000051658 | Banderas Kerisit Pascale | Casado(*)    | Manta     |



Propietario: 80-000000051660 Compañía Pacific Park Cia Ltda Pacipark  
 e. Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:  
 Libro: No. Inscripción: Fec. Inscripción: Folio Inicial: Folio final:  
 Planos 43 24-nov-2014 843 852



57 : Planos  
 Inscrito el: Lunes, 24 de noviembre de 2014  
 Tomo: 1 Folio Inicial: 843 Folio Final: 852 8.398  
 Número de Inscripción: 43 Número de Repertorio:  
 Oficina donde se guarda el original: Notaria Cuarta  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 14 de noviembre de 2014  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:  
 a. Observaciones:

**CONSTITUCION DE PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO "PORTOMARE"**

b. Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:  
 Calidad Cédula o R.U.C. Nombre y Razón Social Estado Civil Domicilio  
 Propietario 80-000000051658 Banderas Keristil Pascale Casado(\*) Manta  
 Propietario 80-000000051660 Compañía Pacific Park Cia Ltda Pacipark Manta  
 c. Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:  
 Libro: No. Inscripción: Fec. Inscripción: Folio Inicial: Folio final:  
 Compra Venta 1344 24-may-2012 25528 25544

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

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

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

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.  
 Emitido a las: 9:27:53 del viernes, 12 de diciembre de 2014

A petición de: *Helga Torres*  
 Elaborado por: Maira Dolores Salto Mendez  
 131013711-0

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

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



Abg. Jaime E. Delgado Intriago  
 Firma del Registrador

Certificación impresa por:  
 Empresa Pública Municipal  
 Registro de la Propiedad de  
 Manta-EP  
 12 DIC. 2014



**49099**



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 49099:

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *jueves, 11 de diciembre de 2014*  
 Parroquia: Manta  
 Tipo de Predio: Urbano  
 Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**LINDEROS REGISTRALES:**

**BODEGA B -4 (2,50m2) EDIFICIO PORTOMARE,** Por arriba: lindera con área común jardín en 2,50m2 Por abajo: lindera con Bodega B-19 en 2,50m2 Por el norte: lindera con área común circulación y Estacionamiento G-9 en 1,85m. Por el sur: lindera con Bodegas B-12 y B-13 en 1,85m. Por el este: lindera con Bodega B-28 en 1,35m. Por el oeste: lindera con Bodega B-5 en 1,35m. Área Neta: 2,50m2. ALICUOTA: 0,0006%  
**AREA DE TERRENO: 0,66m2 AREA COMUN: 1,31m2 AREA TOTAL: 3,81m2**  
**SOLVENCIA; LA BODEGA DESCRITA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.**

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

| Libro                    | Acto                               | Número y fecha de inscripción | Folio Inicial |
|--------------------------|------------------------------------|-------------------------------|---------------|
| Compra Venta             | Compraventa                        | 1.414 31/05/2011              | 23.672        |
| Compra Venta             | Protocolización de Adjudicación    | 953 12/04/2012                | 18.605        |
| Compra Venta             | Unificación y Formación de Solar   | 1.344 24/05/2012              | 25.528        |
| Propiedades Horizontales | Constitución de Propiedad Horizont | 29 24/11/2014                 | 1.235         |
| Planos                   | Planos                             | 43 24/11/2014                 | 843           |

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

**1 / 3 Compraventa**

Inscrito el: martes, 31 de mayo de 2011  
 Tomo: 43 Folio Inicial: 23.672 - Folio Final: 23.694  
 Número de Inscripción: 1.414 Número de Repertorio: 3.068  
 Oficina donde se guarde el original: Notaría Cuarta  
 Nombre del Cantón: Manta

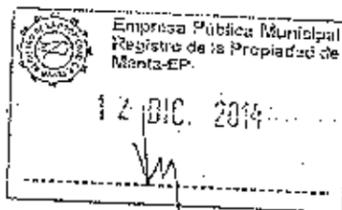
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 19 de abril de 2011

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

El Arquitecto Banderas Kerisit Carlos, en su calidad de Apodera de la Señora Banderas Kerisit Pascale casada con



Certificación impresa por: Mays

Ficha Registral: 49099

Página: 1 de 4





El Señor Jorge Alfonso Agustín Montalvo Bustamante en su calidad de Gerente General y Representante legal de la Compañía Pacific Park Cia. Ltda., Pacipark. El inmueble signado como lote número Dos, ubicado en el Barrio Manuel Córdova, calle M-1, Zona El Marciélagu con frente al Mar de la Parroquia y Cantón Manta, Provincia de Manabí circunscrito así: LOTE NÚMERO DOS: POR EL NORTE O FRENTE: Barranco que da hacia el Mar con veintidós metros cincuenta centímetros. POR EL SUR O ATRAS: Con la Calle Leona A (actualmente M-1) con veinticuatro metros. POR EL OESTE: Lote de terreno Número Uno con treinta y cuatro metros cincuenta centímetros, y POR EL OTRO COSTADO O ESTE: Propiedad privada del Señor Jaime De'gato con treinta y tres metros. Lo cual da un área total de OCHOCIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS.

b- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

| Calidad   | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social                 | Estado Civil | Domicilio |
|-----------|-----------------|---|--------------|-----------|
| Comprador | 80-000000051658 | Banderas Kerisit Pascale                | Casado(*)    | Manta     |
| Comprador | 80-000000051660 | Compañía Pacific Park Cia Ltda Pacipark |              | Manta     |
| Vendedor  | 80-000000049972 | Grigoriev Victor                        | Soltero      | Manta     |

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

| Libro:       | No. Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
|--------------|------------------|-------------------|----------------|--------------|
| Compra Venta | 660              | 12-mar-2007       | 8438           | 8451         |

3 / 3 Protocolización de Adjudicación:

Inscrito el: jueves, 12 de abril de 2012

Tomo: 1 Folio Inicial: 18,605 - Folio Final: 18,641

Número de Inscripción: 953 Número de Repertorio: 2.024

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

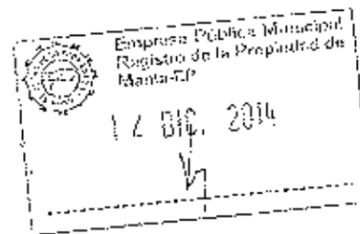
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 02 de abril de 2012

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a- Observaciones:

Protocolización de Auto de Adjudicación, un área de talud, ubicado en el Barrio El Marciélagu de la Ciudad de Manta. La Compañía Pacific Park Cia. Ltda, representada por el Sr. Jorge Montalvo Bustamante, Junta de Rente Municipal, fecha el 12 de Marzo del 2012, La Adjudicación, se la efectúa como cuerpo cierto, y a favor del referido postor por ser la misma la única. Se deja constancia que el oferente demostró ser el único colicante del talud materia de la presente pública subasta. Área de Talud, ubicado en el Barrio El Marciélagu, de la Ciudad de Manta, circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, 23,76m. Playa del Mar. Sur: 23,84m. y Sra. Pascale Banderas Kerisit y la Compañía Pacific Park, Ltda PACIPARK. Este: 14,90m y lindera con Edificio San Marino (Compañía Pacipark) Oeste: 14,52m. y lindera con talud (Propiedad Municipal). Con un área total a subastarse de 350,02 M<sup>2</sup>.



b- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

| Calidad       | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social                 | Estado Civil | Domicilio |
|---------------|-----------------|---|--------------|-----------|
| Adjudicatario | 80-000000050594 | Gobierno Autónomo Descentralizado Manti |              | Manta     |
| Adjudicatario | 80-000000051658 | Banderas Kerisit Pascale                | (Ninguno)    | Manta     |
| Adjudicatario | 80-000000054259 | Compañía Pacific Park Cia Ltda          |              | Manta     |



Certificación número: 0000

Folio Registro: 00000

Página: 1 de 1



3.7.3 Unificación y Formación de Solar

Inscrito el: jueves, 24 de mayo de 2012  
 Tomo: 56 Folio Inicial: 25.528 - Folio Final: 25.544  
 Número de inscripción: 1.344 Número de Repertorio: 2.917  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 26 de abril de 2012  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

UNIFICACION DE DOS LOTES.- Con los antecedentes expuestos el Sr. Jorge Montalvo Bustamante, representando a la Compañía PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIPARK, en su calidad de Gerente General y Representante Legal de la misma; y el Arq. Carlos Banderas Kerisit, en su calidad de apoderado de la Sra. PASCAL BANDERAS KERISIT, conforme consta del poder adjunto; tiene a bien UNIFICAR, como en efecto unifican, los dos lotes de terrenos en UN SOLO CUERPO CERTO, que de conformidad a la Autorización signada con el número Cero Veinte Setecientos Cuarenta y Ocho (020-748), emitida por la Dirección de Planeamiento Urbano del Múy l. Municipio de Manta, con fecha Abril diecisiete del dos mil doce y que forma parte integrante de esta escritura, el cuerpo de terreno unificado se encuentra ubicado en el Barrio El Murcielago de la Parroquia Urbana Manta, del Cantón Manta. Con una Superficie total de UN MIL CIENTO CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS TREINTA Y UN CENTIMETROS CUADRADOS.

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

| Catidad     | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social                 | Estado Civil | Domicilio |
|-------------|-----------------|---|--------------|-----------|
| Propietario | 80-000000051658 | Banderas Kerisit Pascale                | Casado(*)    | Manta     |
| Propietario | 80-000000051660 | Compañía Pacific Park Cia Ltda Pacipark |              | Manta     |

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

| Libro:       | No. Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
|--------------|------------------|-------------------|----------------|--------------|
| Compra Venta | 953              | 12-abr-2012       | 18605          | 18644        |
| Compra Venta | 1414             | 31-may-2011       | 23672          | 23694        |

4.7.1 Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el: lunes, 24 de noviembre de 2014  
 Tomo: 1 Folio Inicial: 1.325 - Folio Final: 1.326  
 Número de inscripción: 29 Número de Repertorio: 8.397  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 14 de noviembre de 2014  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

CONSTITUCIÓN AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO  
 P - - - O - - - R - - - T - - - O - - - M - - - A - - - R - - - E - - -

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

| Catidad     | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social                 | Estado Civil | Domicilio |
|-------------|-----------------|---|--------------|-----------|
| Propietario | 80-000000051658 | Banderas Kerisit Pascale                | Casado(*)    | Manta     |
| Propietario | 80-000000051660 | Compañía Pacific Park Cia Ltda Pacipark |              | Manta     |



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

| Libro: | No. Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
|--------|------------------|-------------------|----------------|--------------|
| Planos | 43               | 24-nov-2014       | 843            | 852          |

**Planos**

Inscrito el: **lunes, 24 de noviembre de 2014**  
 Tomo: **1** Folio Inicial: **843** - Folio Final: **852**  
 Número de Inscripción: **43** Número de Réplica: **5.398**  
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Cuarta**  
 Número del Cantón: **Manta**  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: **viernes, 14 de noviembre de 2014**

Escritura/Inicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

n.- Observaciones:

**CONSTITUCION DE PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO "PORTOMARE"**

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

| Calidad     | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social                    | Estado Civil | Domicilio |
|-------------|-----------------|--|--------------|-----------|
| Propietario | 83-000000051658 | Banderas Kerist Pascote                    | Casado(*)    | Manta     |
| Propietario | 83-000000051660 | Compañía Pacific Park Cia Ltda Pacificpark |              | Manta     |

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

| Libro:       | No. Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
|--------------|------------------|-------------------|----------------|--------------|
| Compra Venta | 1344             | 24-may-2012       | 25528          | 25544        |

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

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

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

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

Emitido a las: **11:17:07** del **viernes, 12 de diciembre de 2014**

A petición de:

Empadronado por: **Maira Dolores Salto Mendoza**  
**131013711-0**

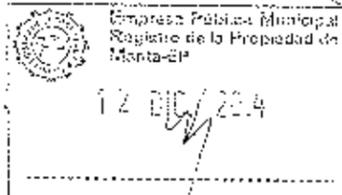


**Abg. Jaime E. Delgado Intriago**  
Firma del Registrador



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

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



Certificación sujeta a pago

Ficha Reg. 011-40000

Página 1 de 2





**REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES  
SOCIEDADES**

NÚMERO RUC: 1321767919001  
 RAZÓN SOCIAL: PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIPARK  
 NOMBRE COMERCIAL:  
 CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS  
 REP. LEGAL / AGENTE DE RETENCIÓN: MONTALVO BUSTAMANTE JORGE ALFONSO AGUSTIN  
 CONTADOR: ESPINOZA GEVALLOS MARTHA EULALIA

---

FEC. INICIO ACTIVIDADES: 29/04/2009      FEC. CONSTITUCION: 20/04/2009  
 FEC. INSCRIPCIÓN: 20/11/2009      FECHA DE ACTUALIZACIÓN:

**ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:**  
 COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES.

**DIRECCIÓN PRINCIPAL:**  
 Provincia: MANABÍ    Cantón: MANTA    Parroquia: MANTA    Barrio: MURCIELAGO    Calle: M3    Número: 614  
 Inscrición Av. 24    Edificio: FUERZA    Referencia ubicación: ATRÁS DE SUPERMAXI    Teléfono Trabajo: 02610724

- OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:**
- \* ANEXO DE COMPRAS Y RETENCIONES EN LA FUENTE POR OTROS CONCEPTOS
  - \* ANEXO RELACIÓN DEPENDENCIA
  - \* DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
  - \* DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
  - \* DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA

NÚMERO DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:      ABIERTOS: 1  
 JURISDICCIÓN: REGIONAL MANABÍ MANABÍ      CERRADOS: 0



*[Signature]*      *[Signature]*  
 FIRMA DEL CONTRIBUYENTE      SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Fecha y hora: 20/11/2009  
 Lugar de emisión: MANTAJAVENIDA 5, ENTRE  
 SRI.gov.ec

## REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

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

**ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:**

| NÚM. ESTABLECIMIENTO:                                      | CÓD. | ESTADO | ABERTO | MATRIZ | FEC. INICIO ACT. (DD/MM/AA) |
|--|------|--------|--------|--------|-----------------------------|
|  |      |        |        |        | FEC. CIERRE:                |
| NOMBRE COMERCIAL:  |      |        |        |        | FEC. RENICIO:               |
| ACTIVIDADES ECONÓMICAS:-                                   |      |        |        |        |                             |
| COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES. |      |        |        |        |                             |

**DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:**

Provincia: MANABÍ Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Barrio: MURCIELAGO Calle: M3 Número 509 Intersección: A7  
 de Referencia: ATRAS DE SUPERMAX Edificio: FORTALEZA Teléfono Trabajo: 052610729



*[Handwritten Signature]*

SIGNA DEL CONTRIBUYENTE

*[Handwritten Signature]*

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Código: FRI 1607083 Lugar de emisión: MANTAWAYBENICENTISE Fecha y hora: 2024/05/01 09:50

**PACIFIC PARK CIA LTDA PACIPARK.**

Quito, 16 de diciembre del 2011

Señor  
Jorge Alfonso Agustín Montalvo Bustamante  
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Tengo el agrado de manifestarle que la Junta General Universal de Socios de la Compañía **PACIFIC PARK CIA LTDA PACIPARK**, celebrada el 15 de diciembre del 2011, decidió por unanimidad elegirle como GERENTE GENERAL de la misma. De acuerdo a los Estatutos de la Compañía, a usted le corresponde la representación legal de la empresa en lo judicial y extrajudicial. Durará CINCO años en su cargo a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil.

La Compañía **PACIFIC PARK CIA LTDA PACIPARK**, se constituyó mediante escritura pública celebrada el dieciocho de marzo del dos mil nueve, ante el Notario Cuarto de Manta, doctor Simón Zambrano Vences, siendo inscrita en el Registro Mercantil de Manta el veinte de abril del dos mil nueve.

La Compañía **PACIFIC PARK CIA LTDA PACIPARK**, cambió su domicilio del cantón Manta al cantón Quito, como consta de la escritura pública celebrada ante el Notario Vigésimo Octavo de Quito, Doctor Jaime Andrés Acosta Holguín, el veintiséis (26) de enero del año dos mil once, inscrita en el Registro Mercantil de Quito el 16 de noviembre del 2011.

Atentamente,

  
Dr. Pablo Vela Vallejo  
Presidente Ad-Hoc de la Junta

En la presente fecha acepto el cargo de GERENTE GENERAL de la Compañía **PACIFIC PARK CIA LTDA. PACIPARK**, para el cual he sido designado.

Quito, 16 de diciembre del 2011

  
Sr. Jorge Alfonso Agustín Montalvo Bustamante  
C.V.

Comprobante de inscripción en el Registro Mercantil

17488

27 DIC 2011

142



2011 11 16 14:00:00

ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL  
DE  
SOCIOS DE LA COMPAÑIA PACIFIC PARK CIA. LTDA.

En la ciudad de Quito, a los 2 días del mes de Diciembre del año dos mil cuatrocientos, en el domicilio principal de la Compañía, ubicado en la Avenida Amazonas N34-311 y Avenida Atahualpa de esta ciudad de Quito, siendo las 10:30, se reúne en Junta General Extraordinaria y Universal, los socios de la Compañía PACIFIC PARK CIA. LTDA.: señor Jorge Montalvo Bustamante y el señor Ricardo Montalvo.

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

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

1.- Autorizar al gerente general de la compañía, señor Jorge Alfonso Montalvo Bustamante a efectuar la venta de los departamentos del Edificio Portomare ubicado en la ciudad de Manta y proceder con la suscripción de las escrituras de compra venta.

Toma la palabra el señor Jorge Montalvo Bustamante y pide se le autorice para la firma de todos los documentos concernientes las escrituras anteriormente mencionadas.

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

a.- AUTORIZAR AL SEÑOR JORGE MONTALVO A REALIZAR LA VENTA DE LOS DEPARTAMENTOS DEL EDIFICIO PORTOMARE UBICADO EN LA CIUDAD DE MANTA Y PROCEDER CON LA SUSCRIPCION DE LAS ESCRITURAS DE COMPRA VENTA.

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

  
Jorge Montalvo Bustamante  
SOCIO  
Secretario de la Junta

  
Ricardo Montalvo Espinosa  
SOCIO  
Presidente de la Junta



CODIGO: 2014.13.08.04.P5198

**PODER GENERAL : OTORGA LA SEÑORA PASCALE BANDERAS KERISIT ; A FAVOR DEL SEÑOR CARLOS ALBERTO BANDERAS KERISIT**

**CUANTÍA : INDETERMINADA**

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día viernes veinticinco de Julio del año dos mil catorce, ante mi, Abogada **ELSYE CEDEÑO MENENDEZ**, Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, comparece y declara, por una parte, en calidad de "PODERDANTE" la **SEÑORA PASCALE BANDERAS KERISIT**, por sus propios derechos, a quienes de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido sus cédula de ciudadanía que corresponden a los números 170539840-0 , cuya copia debidamente certificada por mí, agrego a esta escritura pública. La Poderdante es de nacionalidad Ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casada pero con separación de bienes, domiciliada en Francia y de transito en esta ciudad de Manta; y, por otra parte, en calidad de MANDATARIO, el **SEÑOR CARLOS ALBERTO BANDERAS KERISIT** , por sus propios derechos, a quien de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponden a los números 70529922-8 , cuya copia debidamente certificada por mí, agrego a esta escritura pública. El Mandatario es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casado , domiciliado en Quito y de tránsito 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 fue en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura de **PODER GENERAL**, sin coacción, amenazas, temor reverencial ni

NOTARIA PÚBLICA CUARTA  
MANTA - MANABI

promesa o sucesión, me piden que déve a Escritura Pública el texto de la minuta cuyo tenor literario es como sigue: SEÑORA NOTARIA.- En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar una de PODER GENERAL, al tenor de las siguientes cláusulas: PRIMERA: OTORGANTE.- Interviene en la celebración de este instrumento, por una parte, la SEÑORA PASCALE BANDERAS KERISIT, a quien más en adelante se le llamará LA PODERDANTE; y, por otra parte, el SEÑOR CARLOS ALBERTO BANDERAS KERISIT, a quien más en adelante se le llamará EL MANDATARIO. La comparecientes declaran ser Ecuatorianos, mayores de edad y la primera domiciliada en Francia y de tránsito en esta ciudad de Manta, y el segundo tiene su domicilio en la ciudad de Quito y de tránsito en esta ciudad de Manta. SEGUNDA: PODER GENERAL.- Por medio de este instrumento público, la señora PASCALE BANDERAS KERISIT confiere PODER GENERAL, amplio y suficiente cual en derecho se requiere a favor del SEÑOR CARLOS ALBERTO BANDERAS KERISIT, portador de la cédula de ciudadanía que corresponde a los 170529922-8, para que en su nombre y representación realice los siguientes trámites: a) Administre, compre, venda, done e hipoteque en forma general y/o parcial o como mejor convenga a los intereses de la Poderdante, los bienes muebles e inmuebles, para tal efecto suscriba la Escritura Pública de Compraventa y/o Promesa de Compraventa, Donación, Garantía Económica, Hipoteca Mutuo Hipotecario y autorice su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, además para que estos contratos pueda reciliarlos; todo esto en cualquier parte del país; para que de los bienes adquiridos pueda realizar cualquier trámite ante cualquier municipio o notaría del país para que estos sean declarados en propiedad Horizontal. b) Concurra a cualquier Empresa Pública de Agua Potable del país, Corporación Nacional de Telecomunicaciones C.N.T. S.A y

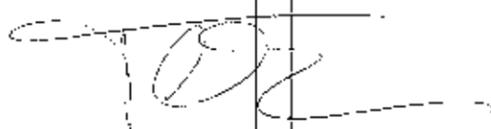


...aciones, exhibición de documentos; someter a juicios, presentar acusaciones particulares; etcétera, debiendo efectuar todas y cada una de las diligencias procesales a que hubiere lugar; asista a audiencia preliminar de la demanda y formulación de pruebas, así como a la audiencia definitiva; llegue a un arreglo judicial y/o extrajudicial favorable a sus intereses; concurra a la Comisaría, Defensoría del Pueblo, Policía Nacional y realice todos los trámites para la defensa de su representada. Así mismo se lo faculta para que contrate y delegue a un Abogado en el libre ejercicio de la profesión para tal efecto se le otorgan las prerrogativas determinadas en los artículos Treinta y ocho y siguientes del Código de Procedimiento Civil, inclusive las facultades determinadas en el artículo Cuarenta y cuatro del Código de Procedimiento Civil, que de por sí requieren de cláusula especial; k) Concurra a cualquier banco de la localidad y proceda a apertura de cuenta de integración de capital, l) Apruebe el nombre de la Compañía; ll) Suscriba las Escrituras Pública de Constitución de Compañía, Reformas, Aumentos, Cesión, Disolución y/o Liquidación de Compañía, autorice su inscripción en el Registro Mercantil correspondiente, como también su respectiva marginación, acepte nombramientos o renuncie a ellos; pueda vender y transferir acciones en las cuales sea partícipe o accionista; pueda firmar cartas de transferencia de acciones, endosos o transferencias de títulos de acciones m) Concurra al Servicio de Rentas Internas y suscriba todos los documentos que sean necesarios, incluso en su calidad de gerente o presidente de una compañía, n) Solicite y suscriba cualquier documento en la Superintendencia de Compañías; ñ) Acepte nombramientos; o) Celebre toda clase de actos y contratos Rectificación, Revocar, Rescisión, (se comprende también transacciones) inclusive aquellos que requieren poderes o cláusulas especiales e intervenga en su participación; p) Obtenga y otorgue en todo el territorio Ecuatoriano, ante cualquier entidad cancelaciones y levantamientos

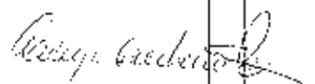
NOTARIA PÚBLICA CUARTA  
MANABÍ, MANABÍ

de Extinciones de Patrimonio Familiar, Informaciones  
Financieras, Declaraciones Juramentadas, Confesiones Judiciales, reconozca  
al Poderdante como si fuere propia, etcétera; q) Acepte  
o repudie herencias, donaciones; r) Pague precio, cobre y reciba todo  
lo que debiere y corresponda a la Poderdante; s) En fin, haga  
todo cuanto pudiera hacer el otorgante en persona, de modo que nada  
quede excluido de este poder; inclusive se le otorgan las facultades  
para que pueda delegar el presente Poder a un profesional de derecho  
sólo a efectos de Procuración Judicial, facultándole al citado  
profesional para que haga uso de las atribuciones determinadas en los  
Artículos treinta y ocho y siguientes del Código de Procedimiento Civil,  
inclusive las determinadas en el Artículo cuarenta y cuatro del mismo  
cuerpo legal que de por sí requieren de cláusula especial; y, t) Los  
actos y contratos a que se refiere este Poder General, podrá celebrarlos  
el Mandatario respecto de cualquier persona natural o jurídica, de  
derecho privado o público, ya sean estas Instituciones Financieras, de  
Créditos o Bancarias, Judiciales, Administrativas, de Migración, Policía  
Nacional o bien ante el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social o  
ante el Servicios de Rentas Internas S.R.I. Al efecto, se confiere al  
Mandatario todas las facultades necesarias para el cabal cumplimiento  
de este mandato, como es la voluntad de la Poderdante, sin que en  
ningún caso se alegue falta o insuficiencia de poder.- La Poderdante  
aprueba desde ahora todo cuanto el Mandatario haga en ejercicio de  
este poder **TERCERA : ACEPTACIÓN.-** El Mandatario señor  
**CARLOS ALBERTO BANDERAS KERISIT**, acepta el mandato  
conferido y promete cumplirlo fielmente.- **LAS DE ESTILO .-** Usted  
señora Notaria, se dignará agregar las demás cláusulas de estilo para la  
plena validez de la presente Escritura Pública cuya cuantía por su  
naturaleza tiene el carácter de indeterminada. Hasta aquí la minuta que

junto con los documentos anexos y habilitando que se incorpore a esta  
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 Abogado PAÚL MOLINA JOZA.  
Matrícula número: Trece - Dos mil ocho - Ciento noventa y ocho  
del FORO DE ABOGADOS, para la celebración de la presente  
escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley  
notarial; y, leída que le fue a los comparecientes por mí la señora  
Notaria, se ratifica y firma conmigo en unidad de acto quedando  
incorporada en el protocolo de esta notaría, de todo cuanto. DOY  
FE.-9



Pascale Banderas Kerisit  
Pasaporte No.- 170539840-0



LA NOTARIA.-

NOTARIA PÚBLICA CLAUDIA  
MANTA - MANABÍ

REPUBLICA DEL ECUADOR

CIUDAD GUAYA

178539840-0



SECRETARIA EJECUTIVA  
COMUNIDAD MEXICANA  
CALLE 1234  
GUAYAQUIL, ECUADOR  
TEL: 043-222-1234  
FAX: 043-222-5678

3777515

*Elyse*  
Abg. Elyse Cordero Menéndez  
Notaría Pública Cuarta  
Guayaquil - Ecuador

ESTAS <sup>04</sup> FOLIAS ESTÁN  
RUBRICADAS POR MÍ  
Ab. Eliseo Cedeño Menéndez

Copia autorizada y anotada, conforme con su original, constante en el protocolo a mi cargo, al que me remito. A petición de parte interesada, confiero este segundo testimonio, entregado el mismo día de su otorgamiento. CODIGO: 201413.08.04.P5198.- DON FE. <sup>4</sup>



*Eliseo Cedeño Menéndez*

Ab. Eliseo Cedeño Menéndez  
Notario Público Cuarto  
Manta - Ecuador

REPUBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 VERIFICACION Y CONSULTAS

CEDULA DE CIUDADANIA No. 170529522-8

APellidos y Nombres: BANDERAS KERISIT CARLOS ALBERTO

Lugar de nacimiento: PICHINCHA  
 QUITO  
 SANTA FE

Fecha de nacimiento: 1978-05-28

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: M

Estado Civil: Casado  
 Duana CACIONO  
 GARCIA TERAN




INSTRUCCION: BACHILLERATO PROFESION: EMPLEADO PRIVADO

V23334272

Apellidos y Nombres del Padre: BANDERAS VELA DIEGO ERICQUE

Apellidos y Nombres de la Madre: KERISIT MARCE SUICITE

Lugar y Fecha de Expedicion: QUITO  
 2010-04-15

Fecha de Expiracion: 2020-04-15

*[Signature]*  
 OPERACIONAL

*[Signature]*  
 REGISTRACION



REPUBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL CNE

CERTIFICADO DE VOTACION  
 ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

008 - 0196 1705299228

NUMERO DE IDENTIFICACION CÉDULA  
 BANDERAS KERISIT CARLOS ALBERTO

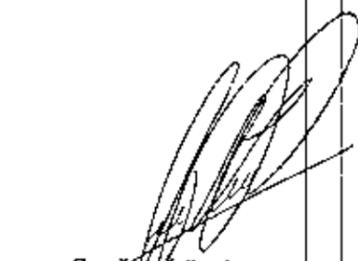
PROVINCIA: PICHINCHA CIRCUNSCRIPCION: 1  
 MUNICIPIO: QUITO CANTON: SANTA FE

*[Signature]*  
 PRESIDENTE DE LA JUNTA

Manta, 29 de Diciembre del 2014

**CERTIFICACIÓN**

La Administración del Edificio Portomare, ubicada en la Calle M-1 del Barrio Murciélago de esta ciudad, Certifica que Revisados los respectivos registros, se desprende que el propietario del Departamento 4-C, Parquadero N° G-42 y Bodega B-4, del Edificio antes mencionado no mantiene ninguna obligación pendiente y se encuentra al día en el pago de las alicuotas.

  
**Sr. José Luis Mendoza**  
**ADMINISTRADOR**  
**EDIFICIO PORTOMARE**  
Telef. 0987357471

*(Vertical stamp or text, partially illegible)*  
MANTA - MANABÍ

Manta, 15 de Octubre del 2014



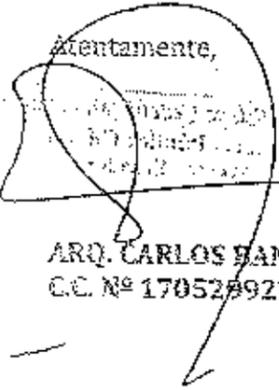
Señor  
**JOSE LUIS MENDOZA QUIROZ**  
Presente

De mis consideraciones:

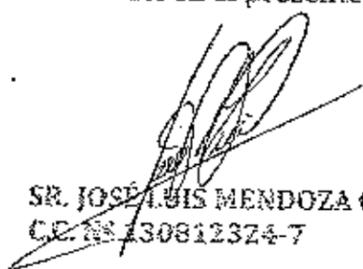
Pongo en su conocimiento su nombramiento como Administrador del Edificio Portomare de Manta, por el período de UN AÑO.

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

Atentamente,

  
ARQ. CARLOS BANDERAS  
C.C. N° 170520922-8

Acepto la designación de Administrador  
Constante en el presente nombramiento.

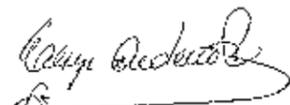
  
SR. JOSÉ LUIS MENDOZA QUIROZ  
C.C. N° 130812324-7

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTOS DE FIRMAS  
CODIGO NUMERICO. 2014-13-08-04-D-4035

7/31468

En la ciudad de Manta, a los veintinueve días del mes de octubre del año dos mil catorce, ante mí, Abg. ELSYE CEDEÑO MENENDEZ, Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, compareció el señor JOSE LUIS MENDOZA QUIROZ, portador de la cédula número 130812324-7. Conforme consta en el documento que se adjunta con la finalidad de reconocer su firma y rubrica estampada en el documento que notaría en el efecto, juramentado que fue en legal y debida forma por la señora Notaria, adhiriendo de las penas de perjuicio y demás prevenciones legales, una vez que les fue exhibida su firma y rubrica, asegura que es suya y le sirve que utilice en todos los actos públicos y privados en los que interviene, firmando para constancia en unidad de acto conmigo, la Notaria, con lo cual concluye la presente diligencia que se extiende separada en lo que determina el Artículo 18, numeral 8 de la Ley Notarial vigente, de 1990 y sus POY.FE. W.V. 9



  
Abg. Elyse Cedeno Menendez  
Notaria Pública Cuarta  
Manta - Ecuador

Abg. Elyse Cedeno Menendez  
Notaria Pública Cuarta  
Manta - Ecuador



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACION ECUATORIA

CIRCULO DE  
**CIUDADANA**  
 MENDOZA QUIROZ  
 JOSE LUIS

130812324-7

MANABÍ  
 PORTOUELO  
 ABDO CALDERON

FECHA DE NACIMIENTO 1974-04-14  
 NACIONALIDAD ECUATORIANA  
 SEXO M

ESTADO Civil Casado  
 CARMEN ALEXANDRA  
 ALONSO VINDES

INSTRUCIÓN:  
 BACHILLERATO

INGRESOS / OCUPACIÓN  
 ESTUDIANTE

V3335V2222

APellidos y Nombres del Puesto  
**MENDOZA MENDOZA ANGEL ATRADO**

FECHA DE INGRESOS DE LA MATERIA  
**QUIROZ QUIROZ DOLORES MARIA**

LUGAR Y FECHA DE EXAMEN  
**PORTOUELO**  
**2012-02-02**

FECHA DE EXPIRACION  
**2022-02-02**

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 MINISTERIO DE EDUCACIÓN  
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL

**012**

**012-0201**

NÚMERO DE CERTIFICADO  
**MENDOZA QUIROZ JOSE LUIS**

1308123247

MANABÍ  
 PROVINCIA  
 PORTOUELO

CRONOSCRIPCIÓN  
 ABDO CALDERON

SECCIÓN  
 PASAPORTE

ZONA

SECRETARÍA DE LA JUNTA



Nº. 405 SM SMC  
Manta, Mayo 06 de 2014

Arquitecto  
Carlos Banderas Kerisit  
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines consiguientes, maseo original de la Resolución No. 012-ALC-M-JEB-2014, de fecha 02 de Mayo de 2014, emitida por el Ing. Jaime Estrada Bonilla, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, mediante la cual se declara la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "PORTOMARE" de propiedad de la señora Banderas Kerisit Pascale y de la Compañía Pacific Park Cia. Ltda, ubicada en el Barrio el Muroloingo, de la Parroquia Manta del Cantón Manta, signado con la Clave Catastral No. 113003000.

En otro particular, suscribo.

Atentamente,

Estrella Mera Cedeño  
SECRETARIA MUNICIPAL

Manta, 06 de Mayo de 2014

Notario Público - Ciudad  
Mantua - Banabaz

113003000





RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 012  
APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL AL  
EDIFICIO "PORTOMARE"

ING. JAIME ESTRADA BONILLA  
ALCALDIA DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "El sector público comprende: 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado".

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

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

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".

Que, el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: "h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas; i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo;..."

Que, el Art. 364.- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala.- "Los Ejecutivos de los gobiernos autónomos descentralizados podrán dictar o ejecutar para el cumplimiento de sus fines, actos





informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a la Dirección de Gestión Jurídica, para que en el término de tres días pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva. En caso de que el informe técnico emitido por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano no sea favorable y contenga observaciones, éste será puesto en conocimiento del o los interesados a través de la Secretaría General, para que se efectúen las debidas correcciones y se retome el trámite. Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente.

Que, mediante comunicación presentada por el Arq. Carlos Banderas Kerisit, dirigida al señor Alcalde, solicita la aprobación de estudio de la declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio "PORTOMARE", ubicado en la calle M-1 del Barrio el Murciélago de la Parroquia Manta, Cantón Manta.

Que, mediante Oficio No. 412-DPUM-JCV, de fecha abril 22 de 2014, la Arq. Janeth Cedeño Villavicencio, Directora de Planeamiento Urbano, anexa informe No. 99 elaborado por el Arquitecto Franklin Holguín Briones, Técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano, el cual indica lo siguiente:

**ANTECEDENTES:** Que, la señora Banderas Kerisit Pascale en conjunto con la Compañía Pacific Park Cia. Ltda, son propietarios de un bien inmueble ubicado en el Barrio el Murciélago de la Parroquia Manta del Cantón Manta, signado con clave catastral No. 1130303000, conforme escritura de unificación y formación de solar, inscrita el 24 de mayo de 2012 y autorizada por la Notaría Cuarta del Cantón Manta el 26 de abril de 2012; sobre el cual se ha construido el edificio denominado "PORTOMARE", previa obtención del correspondiente permiso municipal de construcción No. 046-0228-32228 de fecha febrero 04 de 2013. De acuerdo al certificado emitido por el Registrador de la propiedad, con fecha enero 20 de 2014, se señala que actualmente dicho predio se encuentra libre de gravamen y en cumplimiento con el tributo anual de precios urbanos.





Quinta Planta Alta: Desarrollada sobre el Nivel  $-16,05m$ ; comprende tres departamentos que incluyen terrazas cubiertas; señalados como 5-A, 5-B y 5-C, respectivamente; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.

Sexta Planta Alta: Desarrollada sobre el Nivel  $-19,05m$ ; comprende tres departamentos que incluyen terrazas cubiertas; señalados como 6-A, 6-B y 6-C, respectivamente; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.

Séptima Planta Alta: Desarrollada sobre el Nivel  $+22,05m$ ; comprende tres departamentos que incluyen terrazas cubiertas; señalados como 7-A, 7-B y 7-C, respectivamente; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.

Octava Planta Alta: Desarrollada sobre el Nivel  $+25,05m$ ; comprende tres departamentos que incluyen terrazas cubiertas; señalados como 8-A, 8-B y 8-C, respectivamente; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.

Novena Planta Alta: Desarrollada sobre el Nivel  $+28,05m$ ; comprende tres departamentos que incluyen terrazas cubiertas; señalados como 9-A, 9-B y 9-C, respectivamente; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.

Décima Planta Alta: Desarrollada sobre el Nivel  $+31,05m$ ; comprende tres departamentos; señalados como PH-A Planta Baja, poseyendo terrazas abiertas Norte (N) y Sur (S); PH-B Planta Baja, poseyendo terraza cubierta Norte, PH-C Planta Baja que incluye terraza cubierta; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.

Décima Primera Planta Alta: Desarrollada sobre el Nivel  $+34,05m$ ; comprende tres departamentos; señalados como PH-A Planta Alta; PH-B Planta Alta; PH-C Planta Alta poseyendo terraza cubierta; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.

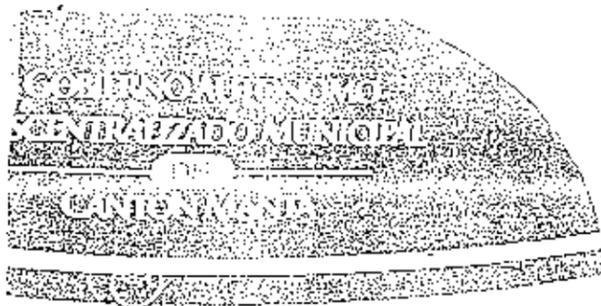
Décima Segunda Planta Alta - Terraza: Desarrollada sobre el Nivel  $+37,05m$ ; comprende dos terrazas señaladas como PH-A Piso 2 y PH-B Piso 2; dos BBQ señalados como PH-A Piso 2 y PH-B Piso 2; existiendo además las respectivas áreas comunes de Terraza Comunal, Sala de Máquinas, Bombas y de circulación vertical y horizontal.

### 3.- AREAS GENERALES

|                            |   |
|----------------------------|---|
| AREA TOTAL DE TERRENO:     | 1.157,31m <sup>2</sup>                      |
| AREA TOTAL DE CONSTRUCCION | 6.943,73m <sup>2</sup>                      |
| AREA COMUN:                | 2.302,23m <sup>2</sup>                      |
| AREA NETA VENDIBLE         | 4.641,55m <sup>2</sup>                      |
| Construidas:               | 4.319,55m <sup>2</sup>                      |
| Abiertas (terrazas)        | 321,95m <sup>2</sup> = 32,195m <sup>2</sup> |

Notaría Pública  
Abg. F. L. Ayala Cordero  
Notaría Pública  
Cuarto  
Maná





### 1.- CONCLUSIONES:

Atendiese prescrito a la ley cada Dirección en los planos correspondientes del Edificio "PORTOMARE" y por control con todos los requisitos previstos en la Ordenanza y a la documentación requerida, el mencionado Edificio de propiedad de la señora Banderas Kerisit Pascale y de la Compañía Pacific Park Cía. Ltda. ubicado en el Barrio el Muriélagu de la Parroquia María del Cantón Manta, signado con la Clave Catastral No. 1130335000 puede ser de aruco por este Gobierno Municipal al Régimen de Propiedad Horizontal.

Que, mediante memorando No. 297-DGI-CC/CM de fecha 02 de mayo de 2014, el Abogado Carlos Chávez Caicedo, en su calidad de Procurador Sindical Meza, emitió pronunciamiento legal, en los siguientes términos: "En virtud de lo preceptado en el Art. 352 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emitto pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por la Arq. Janio Cordero, Directora de Planeamiento Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cantón Manta, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "PORTOMARE", por lo que considere pertinente atender lo requerido por sus propietarios Banderas Kerisit Pascale y Compañía Pacific Park Cía. Ltda; por cuanto cumple con los parámetros técnicos que se amerita y requisitos previstos en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta; ante ello, corresponde señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, dictar resolución administrativa disponiendo que se protocolice la resolución de declaratoria e incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "PORTOMARE", de propiedad de la señora Banderas Kerisit Pascale y de la Compañía Pacific Park Cía. Ltda, ubicado en el Barrio el Muriélagu de la Parroquia María del Cantón Manta, signado con la Clave Catastral No. 1130335000 y la misma se inscriba en el Registro de la Propiedad, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado".

En virtud de lo prescrito y en uso de las atribuciones conferidas en el Art. 60 ítemes a) e b) y 364 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el señor Alcalde de Manta, como máxima Autoridad Ejecutiva del GAO Manta.

*[Firma]*  
Cecilio Cordero  
Municipio de Manta  
Ecuador



RESUELVE:

PRIMERO: Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "PORTOMARE" de propiedad de la señora Banderas Kerisit Pascali y de la Compañía Pacific Park Cia. Ltda. ubicado en el Barrio el Murecílago de la Parroquia Manta del Cantón Manta, signado con la Clave Catastral No. 1130303000.

SEGUNDO: Que, la Secretaría General de esta Municipalidad notifique a los interesados así como a las Direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documento y se proceda con el pago de la tasa respectiva.

Dada y firmada en el despacho de la Alcaldía a los cinco días del mes de mayo del año dos mil catorce

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

Ing. Eliseo Cedeño Menéndez  
Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador





No. 984-SM-ACA  
Manta, Septiembre 18 de 2014

Arquitecto  
Carlos Banderas Kerisit  
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución No. 017-ALC-M-JOZC-2014, sobre la Modificatoria a la Reforma del Acto Administrativo No. 012-ALC M-JEB-2014 de fecha 05 de mayo de 2014 de aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "FORTOMARE", de propiedad del Arq. Carlos Banderas Kerisit y la Compañía Pacifipark Cia. Ltda., ubicado en el Barrio el Murciélago de la Parroquia Manta, con clave catastral No. 1130303000, en el sentido de hacer constar la variación de áreas; esto es, Área Corpián de 2.302,23m<sup>2</sup> a 2.283,53m<sup>2</sup>; Área Neto Vendible: 4.641,55m<sup>2</sup> a 4.660,20m<sup>2</sup>; Área Construida: 4.319,55m<sup>2</sup> a 4.338,25m<sup>2</sup>; en virtud de las normas expuestas y acogiendo los informes de la Dirección de Planeamiento Urbano; y, de la Dirección de Gestión Jurídica.

Atentamente,

  
Abg. Ángel Castro Alcívar  
SECRETARIO MUNICIPAL

*María M.*

Abg. Elsy Cordero Menéndez  
Notaría No. 01104 Cuarta  
Manta - Ecuador

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 017-ALC-M-JOZC-2014  
MODIFICATORIA A LA REFORMA DE LA RESOLUCION No. 012-ALC-M-  
JEB-2014 SOBRE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL  
EDIFICIO "PORTOMARE"

Alcaldía Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 66 en su numeral 6, expresa: "Se reconoce y garantizará a las personas:  
26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social  
y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de  
políticas públicas, entre otras medidas..."

Que, el artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, en su numeral 2,  
expresa: "El Sector Público comprende. Las Entidades que integran el régimen  
autónomo descentralizado".

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

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, expresa.- 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, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y  
Descentralización, señala.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado  
municipal las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción  
territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la  
implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias  
constitucionales y legales; c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para  
lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o  
cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal,  
asegurando porcentajes para zonas verdes y aéreas comunales; f) Ejecutar las  
competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley.

Resolución No. 017-ALC-JOZC-2014/Modificatoria a la Reforma de la Resolución No. 012-ALC-M-JEB-2014  
sobre la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "PORTOMARE"

e Cedeño  
PBB





dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad.

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: "Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: ...; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, el artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que le corresponde al Alcalde: ...h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas; i) Resolver Administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo;...

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

Que, el artículo 368 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: Extinción o reforma de oficio por razones de oportunidad.- La extinción o reforma de oficio de un acto administrativo por razones de oportunidad tendrá lugar cuando existen razones de orden público que justifiquen declarar extinguido dicho acto administrativo. El acto administrativo que declara extinguido otro acto administrativo, por razones de oportunidad no tendrá efectos retroactivos. La extinción la podrá realizar la misma autoridad que expidiera el acto o quien la sustituya en el cargo, así como cualquier autoridad jerárquicamente superior a ella.

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



Que, el art. 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, expresa: "Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley.

Que, el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal en su Art. 4 textualmente dice: "En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso".

Que, el Art. 327 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, expresa: Cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados, que afecten al uso del suelo, densidades, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatorio la aprobación de planos modificatorios, para ello deberá presentar la siguiente documentación:

----- Solicitada planteada ante la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano;

- Memoria justificativa de los cambios y modificaciones;
- Certificado del Informe de Regulación Urbana;
- Informe de aprobación y una copia de los planos aprobados;
- Dos copias de los planos modificatorios resaltando los cambios requeridos;
- Si la edificación ha sido declarada en propiedad horizontal, se requerirá la autorización de todos los condóminos; y,
- Si se trata de ampliaciones que comprometan la estabilidad del edificio, se requerirá además informes sobre las características estructurales de las edificaciones y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas.

Que, mediante comunicación suscrita por el Arq. Carlos Bandera Kerisit, solicita a la Alcaldía de Manta, se apruebe la modificatoria al estudio de Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "PORTOMARE".

Que, mediante oficio No. 0587-DPUM-JOC, de fecha 10 de septiembre del 2014, suscrito por el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano, manifiesta que en atención a la solicitud de modificatoria propiedad horizontal del Edificio "PORTOMARE", anexa el informe suscrito por el Arq. Franklin Holguín, Técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano, en la cual indica que con la Resolución NO. 012-ALC-M-JEB.2014 de fecha 05 de mayo de 2014, emitida por el anterior Alcalde de Manta, se procedió a aprobar la declaratoria de Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "Portomare", de propiedad del Arq. Carlos Banderas

*Resolución No. 017-ALC-JOZC-2014/Modificatoria a la Reforma de la Resolución No. 012-ALC-M-JEB-2014 sobre la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "PORTOMARE"*

Página 3



Kerist y la Compañía Pacificark Cia. Ltda, ubicado en el Barrio el Marciélago de la Parroquia Manta, con clave catastral No. 1130303000; y, que analizada la documentación presentada, se constató que la modificatoria consiste en incrementar en la planta baja el área de oficina de 18,70m<sup>2</sup>, como área vendible, lo que origina que las áreas generales sufran variaciones en los ítems:

|                    |   |
|--------------------|---|
| Área Común         | 2.302,23m <sup>2</sup> a 2.283,53m <sup>2</sup> |
| Área Neta Vendible | 4.641,55m <sup>2</sup> a 4.660,20m <sup>2</sup> |
| Área Construida:   | 4.319,55m <sup>2</sup> a 4.338,25m <sup>2</sup> |

El restante del estudio aprobado no sufre variaciones, por lo que sugiere atender favorablemente la solicitud de los promotores del Edificio "PORTOMARE".

Que, con fecha 16 de septiembre de 2014, mediante memorando No. 873-GVG-2014, El Ab. Gonzalo Vera González, Procurador Sindico Municipal, emite pronunciamiento al respecto en los siguientes términos: Acogiendo el informe presentado por el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano, en lo concerniente a la solicitud de Modificatoria a la declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "PORTOMARE", aprobada mediante Resolución No 012-ALC-M-JEB-2014 de fecha mayo 05 de 2014; el Artículo 367 del COOTAD, señala que: "Los actos administrativos se extinguen o reforman en sede administrativa de oficio o a petición del administrado. En general, se extinguirán los actos administrativos por el cumplimiento de alguna modalidad accidental a ellos, tales como plazo o condición. Los actos administrativos podrán extinguirse o reformarse en sede administrativa por razones de legitimidad o de oportunidad", y el art. 327 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, expresa que cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados, que afecten al uso del suelo, densidades, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatorio la aprobación de planos modificatorios. En virtud de las normas legales expuestas; considero pertinente señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, podrá dictar resolución administrativa, mediante la cual reforme al Acto Administrativo No. 012-ALC-M-JEB-2014 de fecha 05 de mayo de 2014, de aprobación de la Declaratoria de Propiedad horizontal del Edificio "PORTOMARE", en la cual conste la variación de áreas, siendo éstas:

|                       |   |
|-----------------------|---|
| El Área Común de      | 2.302,23m <sup>2</sup> a 2.283,53m <sup>2</sup> |
| El Área Neta Vendible | 4.641,55m <sup>2</sup> a 4.660,20m <sup>2</sup> |
| El Área Construida de | 4.319,55m <sup>2</sup> a 4.338,25m <sup>2</sup> |

Oficina de Planeamiento Urbano  
 Manta - Ecuador  
 16 de Septiembre de 2014

Resolución No. 017-ALC-JOZC-2014/Modificatoria a la Reforma de la Resolución No. 012-ALC-M-JEB-2014 sobre la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "PORTOMARE"





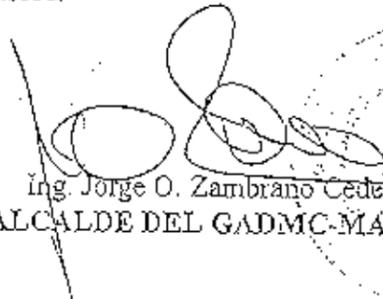
En virtud de lo expuesto, y en uso de las atribuciones conferidas en la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Ejecutivo como Máxima Autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta.

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** Modificar la Reforma al Acto Administrativo No. 012-ALC-M-JEB-2014 de fecha 05 de mayo de 2014 de aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "PORTOMARE", de propiedad del Arq. Carlos Banderas Kerisit y la Compañía Pacifipark Cia. Ltda., ubicado en el Barrio el Murciélago de la Parroquia Manta, con clave catastral No. 1130303000, en el sentido de hacer constar la variación de áreas; esto es, Área Común de 2.302,23m<sup>2</sup> a 2.283,53m<sup>2</sup>; Área Neta Vendible: 4.641,55m<sup>2</sup> a 4.660,20m<sup>2</sup>; Área Construida: 4.319,55m<sup>2</sup> a 4.338,25m<sup>2</sup>; en virtud de las normas expuestas y acogiendo los informes de la Dirección de Planeamiento Urbano; y, de la Dirección de Gestión Jurídica.

**SEGUNDO:** Que, LA Secretaria General de esta Municipalidad notifique a los interesados así como a las Direcciones Municipales de Planeamiento Urbano; y, Avalúos, Catastros y Registros, Gestión Financiera y Gestión Jurídica, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos.

Dado y firmado en el despacho de la Alcaldía a los dieciocho días del mes de septiembre del dos mil catorce.

  
Ing. Jorge O. Zambrano Cedallo  
ALCALDE DEL GADMC-MANTA



# Manabí



No. 1633-SM-S-PGL  
Manta, Noviembre 12 de 2014

Señores  
Compañía Pacific Park Cia. Ltda. Pacipark  
Pascale Banderas Kerisit  
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución No. 024-ALC-M-JOZC-2014 sobre la modificatoria al Acto Administrativo No. 017-ALC-M-JOZ-2014 de fecha 18 de septiembre de 2014, referente a la Aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "PORTOMARE", de propiedad de la Sra. Banderas Kerisit Pascale en conjunto con la Compañía Pacific Park Cia. Ltda. Pacipark, ubicado en el Barrio El Murciélagos de la Parroquia Urbana Manta del Cantón Manta, en el sentido de hacer constar que la clave catastral correcta del predio es 1130317006; en virtud de las normas expuestas y acogiendo los informes de las Direcciones de Planeamiento Urbano, Avalúos y Catastros y Dirección de Gestión Jurídica.

Atentamente,

*[Firma]*  
S.E. Patricia González López  
SECRETARIA MUNICIPAL (S)

*[Firma]*  
Marta M.

*[Firma]*  
Marta M.





RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 024-ALC-M-JOZC-2014  
MODIFICATORIA A LA RESOLUCION No. 017-ALC-M-JOZC-2014 DE  
DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO  
"PORTOMARE"

Alcaldía Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 66 en su numeral 6, expresa: "Se reconoce y garantizará a las personas: 26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas..."

Que, el artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, en su numeral 2, expresa: "El Sector Público comprende. Las Entidades que integran el régimen autónomo descentralizado".

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

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, expresa: "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, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: "Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal; para garantizar la realización del buen vivir a través de la implantación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división y cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y aéreas comunales; d) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la"



El presente es un documento de carácter informativo y no tiene validez jurídica.



Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad.

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: "Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: ...; 3) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, el artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que le corresponde al Alcalde: ...h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas; i) Resolver Administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo;...

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

Que, el artículo 368 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: Extinción o reforma de oficio por razones de oportunidad.- La extinción o reforma de oficio de un acto administrativo por razones de oportunidad tendrá lugar cuando existen razones de orden público que justifiquen declarar extinguido dicho acto administrativo. El acto administrativo que declara extinguido otro acto administrativo, por razones de oportunidad no tendrá efectos retroactivos. La extinción la podrá realizar la misma autoridad que expidiera el acto o quien la sustituye en el cargo, así como cualquier autoridad jerárquicamente superior a él.

Que, el artículo 382 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: "Los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos descentralizados observarán los principios de legalidad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, inmediación, buena fe y confianza legítima".

Resolución No. 024-ALC-M-JOZC/Modificatoria a la Resolución No. 017-ALC-M-JOZC sobre la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "PORTOMARE"

Página 2

*El secretario del cabildo*  
 [Firma manuscrita]  
 [Firma manuscrita]  
 [Firma manuscrita]





Que, el art. 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, expresa: "Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley.

Que, el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal en su Art. 4 textualmente dice: "En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso".

Que, el Art. 327 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manabí, expresa: Cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados, que afecten al uso del suelo, densidades, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatorio la aprobación de planos modificatorios, para ello deberá presentar la siguiente documentación:

- Solicitud planteada ante la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano;
- Memoria justificativa de los cambios y modificaciones;
- Certificado del Informe de Regulación Urbana;
- Informe de aprobación y una copia de los planos aprobados;
- Dos copias de los planos modificatorios resaltando los cambios requeridos;
- Si la edificación ha sido declarada en propiedad horizontal, se requerirá la autorización de todos los condóminos; y,
- Si se trata de ampliaciones que comprometan la estabilidad del edificio, se requerirá además informes sobre las características estructurales de las edificaciones y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas.

Que, mediante comunicación suscrita por el señor Holguer Torres Feijoo dirigida a la Alcaldía de Manabí, manifiestan que los señores Jorge Montalvo Bustamante con cédula de ciudadanía No. 170307541-4 representante legal de la Compañía Pacific Park Cía Ltda., Pacipark con RUC No. 1391767919001 y del Arq. Carlos Alberto Banderas Kerisit representantes mediante poder general de la Señora Pascale Banderas Kerisit propietarios del terreno ubicado en la calle M-1 del Barrio Murcielago, solicitan que se autorice la corrección de la resolución N. 017-ALC-M-JOZC-2014, con fecha 18 de Septiembre del 2014 en donde autorizaban la declaración de propiedad horizontal del Edificio PORTOMARE construido en su propiedad, por razones de que la clave indicada en dicha resolución (1130303000) pertenece únicamente al terreno antes de comprar el talud a nombre de los antes mencionados y proceder con la unificación de los terrenos en donde se generó la nueva clave para este bien (1130317000).

Resolución No. 024-ALC-M-JOZC/Modificatoria a la Resolución No. 017-ALC-M-JOZC sobre la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "PORTOMARE".

Página 3





Que, mediante oficio No. 759-DPUM-JOC de fecha Octubre 24 del 2014, el Arq. Jonathan Orozco Cobaña, Director de Planeamiento Urbano, anexa informe No. 182-FHB, elaborado por el Arq. Franklin Holguín Briones, Técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano, en la cual indica lo siguiente.

**ANTECEDENTES**

1.- La señora Banderas Kerisit Pascale en conjunto con la Compañía Pacific Park Cía. Ltda., PACIPARK son propietarios de un bien inmueble ubicado en el Barrio El Murciélago de la Parroquia Urbana Manta del Cantón Manta con clave catastral No. 1130303000, conforme escritura de Unificación y formación de solar inscrita el 24 de mayo del 2012 y autorizada por la Notaría Cuarta del Cantón Manta el 26 de abril del 2012. Sobre este predio se ha construido el Edificio denominado "PORTOMARE".

2.- Mediante Resolución No. 017-ALC-M-JOZC-2014 de septiembre 18 del 2014 la Alcaldía de la ciudad aprueba la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "PORTOMARE" de propiedad de la señora Banderas Kerisit Pascale en conjunto con la Compañía Pacific Park Cía. Ltda. PACIPARK, asignándose la clave catastral No. 1130303000, acorde a los informes presentados por las dependencias pertinentes y a la documentación adjunta por los interesados para su revisión y aprobación correspondiente.

3.- Mediante comunicación de fecha octubre 20 del 2014, el Señor Holguer Torres, como representante de los propietarios del bien, solicita la rectificación de la resolución No. 017-ALC-M-JOZC-2014 de Septiembre 18 del 2014, que hace referencia a la aprobación de la Propiedad Horizontal del Edificio "PORTOMARE", la misma que por error involuntario hace constar para la clave catastral asignada un código diferente siendo correctamente 1130317000.

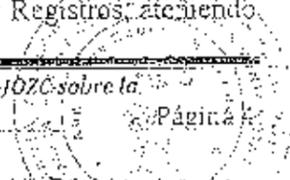
**CONCLUSIONES:**

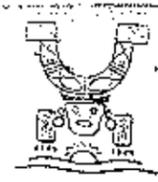
Por lo antes expuesto, esta dirección se pronuncia en atender favorablemente la solicitud de Rectificación de la Resolución No. 017-ALC-M-JOZC-2014 de septiembre 18 del 2014 que incorpora al Régimen de Propiedad Horizontal el Edificio "PORTOMARE" de propiedad de la Señora Banderas Kerisit Pascale en conjunto con la Compañía Pacific Park Cía Ltda. Pacipark que de manera correcta debe especificar la clave catastral No. 1130317000, quedando las demás características de aprobación especificadas para el mismo Edificio sin modificación alguna.

Que, mediante oficio No.- 0845-DCR-DAC-GADM de fecha 24 de Octubre del 2014 el Abg. David Cedeño Ruperti Director de Avalúos, Catastrales y Registros, atendiendo

Kerisit Pascale

030





trámite No. 9083, recibido en esta Dirección, en el que adjunta copia del oficio suscrito por el señor Holguer Torres quien en su parte pertinente solicita "...se autorice la corrección de la resolución No. 017-ALC-M-JOZC-2014 con fecha septiembre del presente año, en donde autorizaban la Declaración de Propiedad Horizontal del Edificio PORTOMARE, construido en su propiedad, por razones de que la clave indicada en dicha resolución ( 1130303000) pertenece únicamente al terreno, antes de comprar el talud a nombre de los antes mencionados y proceder con la unificación de los terrenos, en donde se genero la nueva clave para este bien ( 1130317000)...", al respecto informa: Revisando la base de datos que reposa en esta Dirección se constató que el código catastral No. 1130303000 está ingresado con un área de 810,00m2 adquirida mediante escritura autorizada ante la Notaría Cuarta el 19 de abril del 2011, cuyos impuestos están cancelados hasta el año 2014. Con fecha 12 de marzo del 2012 la Junta de Remate del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón da en venta un área de talud de 350.02m2 a favor de los señores Pascale Banderas Kerist y Jorge Montalvo Bustamante, Gerente de Pacific Park Cia. Ltda., terreno identificado con el código catastral No. 1130316000 cuyos impuestos están cancelados hasta el año 2014. Con fecha abril 17 del 2012 la Dirección de Planeamiento Urbano emite autorización de Unificación de los dos cuerpos de terrenos detallados, cuya escritura fue Protocolizada ante la Notaría Cuarta el 26 de abril del mismo año, creándose para tal efecto el código catastral No. 1130317000 (área 1157.31m2) clave que actualmente le corresponde a la propiedad que fue declarada de propiedad horizontal del Edificio **PORTOMARE**.

Que, con fecha 30 de octubre de 2014, mediante memorando No. 1210-GVG-2014, El Ab. Gonzalo Vera González, Procurador Síndico Municipal, emite pronunciamiento al respecto en los siguientes términos: "Tomando en consideración lo emanado por el acto administrativo de la Resolución N. 017-ALC-M-JOZC-2014, que incorpora la Modificatoria a la reforma de la Resolución sobre la declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "PORTOMARE", aprobada mediante resolución administrativa No. 012-ALC-M-JEB-2014, de fecha 05 de Mayo del 2014, al tenor de lo prescrito en el art. 367 del COOTAD, usted señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del GAD-Manta, podrá dictar resolución administrativa reformando el Acto Administrativo No. 017-ALC-M-JOZC-2014 de fecha 13 de Septiembre del 2014, sobre la declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "PORTOMARE", de propiedad de la señora Banderas Kerisit Pascale en conjunto con la Compañía Pacific Park Cía. Ltda. PACIPARK; en donde se debe especificar de manera correcta la clave catastral No. 1130317000, quedando las demás características de aprobación especificadas para el mismo edificio sin modificación alguna".

Resolución No. 024-ALC-M-JOZC/Modificatoria a la Resolución No. 017-ALC-M-JOZC sobre la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "PORTOMARE" Página 5





# Manta



En virtud de lo expuesto, y en uso de las atribuciones conferidas en la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Ejecutivo como Máxima Autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta.

### RESUELVE:

**PRIMERO:** Modificar el Acto Administrativo de la Resolución No. 017-ALC-M-JOZ-2014 de fecha 18 de septiembre de 2014 sobre la aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "PORTOMARE", de propiedad de la Sra. Banderas Kerisit Pascale en conjunto con la Compañía Pacific Park Cia. Ltda. Pacipark, ubicado en el Barrio El Murciélago de la Parroquia Urbana Manta del Cantón Manta, en el sentido de hacer constar que la clave catastral correcta del predio es 1130317000; en virtud de las normas expuestas y acogiendo los informes de las Direcciones de Planeamiento Urbano; Avalúos y Catastros y Dirección de Gestión Jurídica.

**SEGUNDO:** Que, la Secretaria General de esta Municipalidad notifique a los interesados así como a las Direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Planeamiento Urbano; Avalúos, Catastros; y, Gestión Financiera, a fin de que se realice el trámite correspondiente.

Dada y firmada en el despacho de la Alcaldía a los doce días del mes de Noviembre del año dos mil catorce

Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño  
ALCALDE DEL GADM-C MANTA



*Manuscrito*  
M. J. Zambrano Cedeño  
Secretaría General  
Cantón - Ecuador

*Manuscrito*  
Ing. Felipe Cedeño W. Sánchez  
Secretaría Ejecutiva  
Cantón - Ecuador







## EDIFICIO PORTOMARE

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

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

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

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

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

### CAPÍTULO III.- DE LOS BIENES COMUNES

Art. 13.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del "Edificio PORTOMARE", las áreas de circulación exterior, oficina del administrador, escaleras, ascensores, cuartos de equipos, cuartos técnicos, lobbys, cuartos de equipos de ascensores, cuartos de bombas, terrazas de aire acondicionado, circulación de subsuelo y áreas verdes.

Escritura Pública  
de  
Elyse Calderón Montalvo  
Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador



# EDIFICIO PORTOMARE

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

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

Los bienes comunes del "Edificio PORTOMARE", 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.

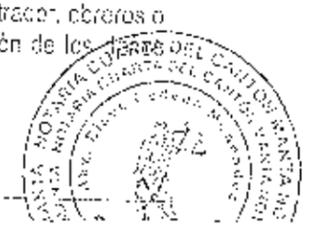
Art. 16.- REPARACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios aprobará la reparación de los bienes comunes, de acuerdo con la propuesta presentada por el Administrador. Si se trata de reparaciones necesarias y urgentes por imminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad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

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

*Maná, Ecuador*  
*Edificio Portomare*  
*Propiedad Horizontal*  
*Maná - Ecuador*



## EDIFICIO PORTOMARE

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

### CAPÍTULO IV.- DE LAS SANCIONES

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

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

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

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

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

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

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

Notaría Pública  
Cecilia Montañez  
Notaria Pública  
Cecilia Montañez



# EDIFICIO PORTOMARE

Si un copropietario o usuario no pagare las expensas estacionales, 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 de respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las obligaciones por parte de éstos, asumirán dicho incumplimiento y deberán además de solicitar el establecimiento de sanciones antes detalladas, dar por terminado el contrato de arrendamiento o comodato y proceder a la recuperación de departamento de vivienda en forma inmediata, observando el procedimiento convenido en el contrato o cualquier otro previsto en la Ley.

Art. 25.- OTRAS SANCIONES.- La Asamblea de Copropietarios es facultada a imponer sanciones de acuerdo a la gravedad del incumplimiento con el presente Reglamento Interno, y de las demás disposiciones que regulan la propiedad horizontal.

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

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

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

*En fe de lo cual*  
Dgo. Felipe Cordero Montenegro  
Notario Público Cuarto  
Monte - República



## EDIFICIO PORTOMARE

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

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

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

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

### CAPITULO VI.- DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO

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

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

**Art. 32.- EXPENSAS ORDINARIAS.**- Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de conserjes y empleados del edificio, 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 edificio 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 amparan al Edificio.

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





## EDIFICIO PORTOMARE

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

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

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

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

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

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

**Art. 43.- ASAMBLEA UNIVERSAL.**- La Asamblea Universal podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se 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 edificio o declarado en propiedad horizontal. En segunda convocatoria, el quórum quedará establecido con el número de copropietarios con derecho a voto, que se encuentren presentes.

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

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

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

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



## EDIFICIO PORTOMARE

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

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

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

Art. 49.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones de la Asamblea son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodataria, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre los bienes del inmueble constituido en edificio 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 tres miembros que conforman el Directorio General;
- c) Examinar y resolver sobre informes, cuentas, balances y presupuestos que le presentaren el Directorio General, el Presidente y/o el Administrador;
- d) Señalar de acuerdo con este Reglamento, las cuotas de contribución de cada copropietario para las expensas ordinarias y extraordinarias de los bienes comunes generales e individuales y, seguros obligatorios;
- e) Revocar o reformar las decisiones del Directorio General, del Presidente y/o del Administrador, que sean contrarias a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento, y a este reglamento interno;
- f) Expedir o reformar y protocolizar el reglamento interno del inmueble, e interpretario con fuerza obligatoria;
- g) Ordenar, cuando lo estime necesario o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración;
- h) Exigir al Administrador, cuando lo creyera conveniente, una garantía para que responda por el fiel y correcto desempeño de su cargo, determinando la forma en que ha de rendirse esa garantía y el monto de la misma;
- i) Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del Edificio;
- j) Autorizar al Presidente o al Administrador, la contratación del seguro obligatorio que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General;
- k) Resolver cualquier asunto inherente a la administración del Edificio; y aquellos que le planteen: el Presidente, el Administrador, o los copropietarios.

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

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

*Manuel Cordero Alencázar*  
Presidente  
Jorge Cordero  
Secretario



## EDIFICIO PORTOMARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO PORTOMARE

PAG. 53

*Notaría Pública*  
Abg. Eloy Cordero Mendez  
Notaría Pública  
Montevideo



EDIFICIO PORTOMARE

- b) Preparar y presentar a consideración de la Asamblea de Copropietarios el 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 armonía de relaciones 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 celebre los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes, y señalar sus respectivas remuneraciones; y,
- h) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del Edificio, y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.



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

Art. 32.- DEL PRESIDENTE.- El Presidente de la Asamblea General de Copropietarios, que además será el Presidente del Directorio General, según corresponda, será elegido por la Asamblea General para el periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de Copropietario.

Art. 33.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL PRESIDENTE.- Son atribuciones y deberes del Presidente:

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

Art. 34.- DEL ADMINISTRADOR.- La persona que ejerza la administración del Edificio, será elegida por la Asamblea de Copropietarios, para el periodo de un año, pudiendo ser reelegida indefinidamente. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario del inmueble. Si la persona que ejerza la administración faltare temporalmente, se delegará a otro copropietario esas funciones y, si la falta fuese definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.

Notaría Pública Cuarta  
 Esmeraldas - Ecuador  
 Mónica Cordero Méndez



# EDIFICIO PORTOMARE

## CAPITULO IX.- 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.

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

RAZÓN: El presente reglamento, fue aprobado por la Asamblea de Copropietarios del Edificio PORTOMARE, celebrada el ..... de ..... del 2014.



Arq. Douglas Zambrano

RESPONSABLE TECNICO

*Elaborado en:*  
Escuela de Arquitectura  
Medellín - Antioquia  
María - Ecuador



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO PORTOMARE



BANCO DEL PACÍFICO

COMPROBANTE DE TRANSACCION

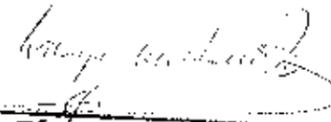
|                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| BANCO DEL PACÍFICO                    |          |
| DEPARTAMENTO DE SERVICIOS FINANCIEROS |          |
| DEPARTAMENTO DE SERVICIOS FINANCIEROS |          |
| JULIAN GONZALEZ                       | 10:19:00 |
| CH. ESTE BANCO                        | 0.00     |
| CH. FOS. LOCAL                        | 19.00    |
| TOTA                                  |          |

Este comprobante de transacción es un resguardo, no transfiere, ni puede ser objeto de ningún tipo de comunicación o negociación por parte de su tenedor

ESTAS COPIAS ESTÁN  
RUBRICADAS POR MI  
Abg. Elsy Cedeño Menéndez

COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA, CONFORME CON SU ORIGINAL  
CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, AL QUE ME REMITO Y A  
PETICION DE PARTE INTERESADA, CONFIERO **SEGUNDO TESTIMONIO**  
ENTREGADO A LOS VEINTINUEVE DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL  
AÑO DOS MIL CATORCE.- CODIGO: 2014.13.08.04.P8291.- DOY FE.



  
Abg. Elsy Cedeño Menéndez  
Notaria Pública Cuarta  
Manta - Ecuador