

uno guion cuatro, en calidad de Gerente General, como se justifica con el acta y el nombramiento que se adjuntan para que forme parte de este contrato, a quienes en adelante se les llamara "LOS VENDEDORES", y, por otra parte los cónyuges señor ANDRZEJ NOWAK, con cédula de identidad cero nueve cinco cinco siete uno uno cinco nueve guion tres; y MARIOLA NOWAK, con cédula de identidad cero nueve cinco cinco siete uno uno ocho siete guion cuatro, casados entre sí; ambos por sus propios derechos y a quienes se les denominará simplemente como "LOS COMPRADORES".- Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana canadienses los compradores y ecuatoriano los vendedores, domiciliados en esta ciudad los compradores y en la ciudad de Quito los vendedores y de tránsito por esta ciudad, sin parentesco entre las partes y en virtud de haberme exhibido sus cédulas de ciudadanía y de identidad, cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas por mí, agrego a esta escritura de COMPRAVENTA, hábiles y capaces para contratar y obligarse a quienes de conocer personalmente, doy fe. - Bien instruidos en el objeto y resultados de esta escritura Pública de COMPRAVENTA, a cuyo otorgamiento proceden por sus propios derechos, así como examinados que fueran en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a escritura Pública el texto de la minuta que me entregan cuyo tenor literario es el que sigue **SEÑORA NOTARIA.-** En el Registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase usted señora Notaria insertar una de **COMPRAVENTA**, contenida en las siguientes cláusulas: **PRIMERA: INTERVINIENTES.-** Comparecen, intervienen, otorgan y suscriben, la presente escritura pública, por una parte, los señores: Doña PASCALE BANDERAS

Abg. Patricio Mendoza Briones
Notario Público Segundo
Mendoza Briones



KERISIT, de estado civil casada con capitulación matrimonial, 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 COMPAÑIA 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 General Universal de Socios, que en fotocopia se adjuntan como habilitante, a quienes en lo sucesivo se les denominará simplemente "LOS VENDEDORES" y por la otra parte los cónyuges señor ANDRZEJ NOWAK y señora MARIOLA NOWAK, por sus propios y personales derechos, portadores de sus cédulas de identidad números cero nueve cinco cinco siete uno uno cinco nueve guion tres y cero nueve cinco cinco siete uno uno ocho siete guion cuatro, respectivamente, canadienses, mayores de edad, a quienes en lo sucesivo se les denominará como los "COMPRADORES".

CLAUSULA SEGUNDA:

ANTECEDENTES DE DOMINIO.- Uno.- La señora PASCALE BANDERAS KERISIT, en su estado civil de casada y con capitulaciones matrimoniales y LA COMPAÑIA PACIFIC PARK CIA LTDA. PACIPARK, adquirieron un 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, el mismo que lo adquirieron por compra venta que le hicieran al señor Victor Grigoriev, según consta de la Escritura Pública de Compraventa celebrada en la Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, el diecinueve de Abril del dos mil

Notario Público Segundo
Monte Ecuador

once, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta el treinta y uno de Mayo del dos mil once. **MEDIDAS Y LINDEROS.**- Las medidas y linderos del bien inmueble son: LOTE NUMERO DOS: POR EL NORTE O FRENTE: Barranco que da hacia el Mar con veinticuatro metros. POR EL SUR O ATRÁS: 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.- Dos.- Con fecha doce de Abril del dos mil doce

se encuentra inscrita la Escritura Pública de Protocolización de Auto de Adjudicación, celebrada en la Notaría Pública Tercera del cantón Manta el dos de Abril del año dos mil doce, en la cual adquieren un área de terreno municipal (talud) ubicado en el Barrio El Murciélago de la ciudad de Manta, por Adjudicación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Manta, circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: Por el Norte: con veinte y tres metros y setenta y seis centímetros (23,76m) Playa del Mar. Sur: con veinte y tres metros y ochenta y cuatro centímetros (23,84m) y Sra. Pascale Banders Kerisit y la Compañía Pacific Park, Ltda. PACIPARK. Este con catorce metros y noventa centímetros (14,90m) y lindera con Edificio San Marino (Compañía Pacipark). Oeste: con catorce metros y cincuenta y dos centímetros (14,52m) y lindera con talud (propiedad Municipal) con un área total de trescientos cincuenta metros cuadrados, cero dos centímetros cuadrados (350,02M2). Tres.- Con fecha veinticuatro de Mayo del dos mil doce se



encuentra inscrita la Escritura Pública de Unificación y Formación de Solar celebrada en la Notaría Pública Cuarta el veintiséis de Abril del años dos mil doce con la cual el señor Jorge Montalvo Bustamante en representación de 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 señora PASCALE BANDERAS KERISIT, conforme Poder, tienen a bien unificar dos lotes de terreno en UN SOLO CUERPO CIERTO, conforme a la autorización número Cero Veinte Setecientos Cuarenta y Ocho (020-748) emitida por la Dirección de Planeamiento Urbano del Muy I. Municipio de Manta, de fecha diecisiete de Abril del año dos mil doce. Cuerpo de terreno unificado que se encuentra ubicado en el Barrio El Murciélagos de la parroquia urbana Manta del cantón Manta, con una superficie total de UN MIL CIENTO CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS Y TREINTA Y UN CENTIMETROS CUADRADO.- 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 Notaría Pública Cuarta del cantón Manta, el catorce de Noviembre del año dos mil catorce; y, Cinco.- El Departamento DÓS-A, Estacionamientos G-VEINTISIEIS, G-VEINTISIETE, y bodega B-DIECIOCHO, materia de este contrato se encuentran libre de todo gravamen. **CLAUSULA TERCERA: COMPRAVENTA.** En base a los antecedentes expuestos, los VENDEDORES dan en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges señor ANDRZEJ NOWAK y señora MARIOLA NOWAK

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta, Ecuador

los siguientes bienes inmuebles, ubicados en el Edificio denominado PORTOMARE, descritos de la siguiente manera: DEPARTAMENTO 2-A

(152,20M2), se halla planificado con los siguientes ambientes: Sala, Comedor,

Cocina, dos y medio Baños, tres Dormitorios, Lavandería y Terraza, se circunscribe

dentro de las medidas y linderos: Por arriba: lindera con Departamento 3-A en ciento

cincuenta y dos metros cuadrados veinte centímetros cuadrados. Por abajo: lindera

con Departamento 1-A en ciento cincuenta y dos metros cuadrados veinte

centímetros cuadrados; Por el norte: lindera con vacío hacia Terraza Privada Abierta

PB-A; partiendo desde el oeste hacia el este en cero coma veinticinco centímetros,

desde este punto gira hacia el norte en uno coma cuarenta y cinco, desde este punto

gira hacia el este en tres metros veinticinco centímetros, desde este punto gira hacia

el norte en un metro coma quince centímetros, desde este punto gira hacia el este en

cero coma treinta centímetros, desde este punto gira hacia el sur en cero coma treinta

centímetros, desde este punto gira hacia el este en cinco metros, desde este punto gira

hacia el norte en cero coma treinta centímetros, desde este punto gira hacia el este en

cero coma treinta centímetros, Por el sur: lindera con vacío hacia Terraza Privada

Abierta Dpto. PB-A, partiendo desde el oeste hacia el este en cero coma ochenta

centímetros, desde este punto gira hacia el norte en cero coma treinta centímetros,

desde este punto gira hacia el este en cinco metros sesenta y cinco centímetros, Por el

este: lindera con área común ascensores, hall, Departamento 2-B y vacío hacia

terrazza común, partiendo desde el sur hacia el norte en cuatro metros cuarenta

centímetros, desde este punto gira hacia el este en un metros ciento veinticinco



milímetros, desde este punto gira hacia el norte en un metro coma cincuenta y siete centímetros, desde este punto gira hacia el este en cero coma sesenta centímetros, desde este punto gira hacia el norte en uno coma cuarenta centímetros, desde este punto gira hacia el oeste en uno coma ochenta y cinco centímetros, desde este punto gira hacia el norte en cero coma cincuenta y cinco centímetros, desde este punto gira hacia el oeste en un metro coma cero cinco centímetros, desde este punto gira hacia el norte en un metro sesenta y cinco centímetros, desde este punto gira hacia el este en tres metros sesenta centímetros, desde este punto gira hacia el norte en cinco metros treinta y seis centímetros, desde este punto gira hacia el este en cero coma cero setenta y cinco milímetros, desde este punto gira hacia el norte en tres metros novecientos veinticinco milímetros, desde este punto gira hacia el este en cero coma quince centímetros, desde este punto gira hacia el norte en un metros quince centímetros, Por el oeste: lindera con vacío hacia Terraza Privada Abierta Dpto. P.B. A, partiendo desde el sur hacia el norte en cuatro metros veinticinco centímetros, desde este punto gira hacia el este en cero coma cuarenta centímetros, desde este punto gira hacia el norte en cinco metros veinte centímetros, desde este punto gira hacia el oeste en cero coma cuarenta centímetros, desde este punto gira hacia el norte en ocho metros treinta centímetros. Área Neta: **CIENTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS Y VEINTE CENTÍMETROS CUADRADOS (152,20M2)**. ALICUOTA cero coma cero trescientos cuarenta y ocho por ciento (0,0348%) ÁREA DE TERRENO: **cuarenta metros cuadrados y treinta centímetros cuadrados (40,30M2)**, ÁREA COMÚN: **setenta y nueve metros cuadrados**

Dirección Nacional de Seguridad Pública
Ministerio de Gobernación

cincuenta y dos centímetros cuadrados (79,52M2), área total: DOS CIENTOS
TREINTA Y UNO METROS CUADRADOS Y SETENTA Y DOS
CENTIMETROS CUADRADOS (231,72M2); ESTACIONAMIENTOS G-26 Y
G-27 (VEINTICUATRO METROS CUADRADOS SESENTA
CENTIMETROS CUADRADOS) - BODEGA B-18 (TRES METROS
CUADRADOS CINCUENTA CENTIMETROS CUADRADOS): Por arriba:
 lindera con estacionamiento G-5 y área común terraza en veinte y ocho metros y
 diez centímetros (28,10m), Por abajo: lindera con terreno edificio en veintiocho
 metros y diez centímetros (28,10m), Por el sur: lindera con área común circulación
 en dos metros y sesenta centímetros (2,60m), Por el norte: lindera con vacío hacia
 área común piscina en cuatro metros (4,00m), Por el este: lindera con
 Estacionamiento G-25-Bodega B-17, partiendo desde el sur hacia el norte en siete
 metros y veinte centímetros (7,20m), desde este punto gira hacia el este en un metro
 cuarenta centímetros (1,40m), desde este punto gira hacia el norte en dos metros y
 cuarenta centímetros (2,40m), Por el oeste: lindera con Estacionamiento G-28-G 29,
 partiendo desde el sur hacia el norte en cero metros quince centímetros (0,15m),
 desde este punto gira hacia el este en cero metros veinte centímetros (0,20m), desde
 este punto gira hacia el norte en un metro diez centímetros (1,10m), desde este punto
 gira hacia el oeste en cero metros veinte centímetros (0,20m), desde este punto gira
 hacia el norte en dos metros ochenta centímetros (2,80m), desde este punto gira hacia
 el este en cero metros veinte centímetros (0,20m), desde este punto gira hacia el norte
 en cero metros noventa centímetros (0,90m), desde este punto gira hacia el oeste en

1/303/7005

Abg. Patricia Mendoza Briones
 Notaria Pública Segunda
 Sección



cero metros veinte centímetros (0,20m), desde este punto gira hacia el norte en cuatro metros y sesenta y cinco centímetros (4,65m). Área Neta **VEINTE Y OCHO METROS CUADRADOS Y DIEZ CENTÍMETROS CUADRADOS (28,10m²)**. Alícuota: cero coma cero cero sesenta y cuatro por ciento (0,0064%). Área del Terreno: siete metros cuadrados y cuarenta y cuatro centímetros cuadrados (7,44m²). Área Común: catorce metros cuadrados y sesenta y ocho centímetros cuadrados (14,68m²). Área Total: cuarenta y dos metros cuadrados y setenta y ocho centímetros cuadrados (42,78m²). **CLAUSULA 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 VEINTIUN MIL SEISCIENTOS DIECISEIS, 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (\$121.616,00), justo precio que los Compradores, pagan a los Vendedores de contado y en moneda de curso legal al momento de la suscripción del presente Contrato, que los Vendedores declaran recibir a su entera satisfacción sin tener reclamo alguno, que formular.- **CLAUSULA QUINTA: TRANSFERENCIA.**- Los Vendedores declaran que están conforme con el precio pactado y los valores recibidos, por cuya razón transfieren a favor de los compradores señor ANDRZEJ NOWAK y señora MARIOLA NOWAK, 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 si.- **CLAUSULA SEXTA: CUERPO CIERTO.**- Sin embargo de determinarse y dimensiones de los bienes inmuebles materia de este contrato, la transferencia de

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notario Público Segundo

dominio se efectúa como cuerpo cierto, dentro de los linderos y especificaciones detallados en las cláusulas precedentes de esta Compraventa. - **CLAUSULA**

SEPTIMA: SANEAMIENTO. - Los Compradores señor ANDRZEJ NOWAK y señora MARIOLA NOWAK, aceptan la transferencia de dominio que los vendedores realizan a su favor, obligándose por tanto los Vendedores, al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios a que pudieran estar sometidos los indicados inmuebles. - **CLAUSULA 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

Solvencia 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 resisorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia y que se hallan libres de juicios. - Los compradores aceptan la venta y transferencia de dominio por ser en seguridad de sus mutuos intereses. - **CLUSULA NOVENA:**

SOMETIMIENTO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. - Los compradores: ANDRZEJ NOWAK Y MARIOLA NOWAK, manifiesta que conocen y aceptan el Reglamento interno del **EDIFICIO PORTOMARE**, que se encuentra agregado en esta Escritura, por lo tanto se comprometen a cumplir con lo estipulado en dicho reglamento. - **CLAUSULA DECIMA: GASTOS.** - Todos los gastos, honorarios e impuestos que ocasione la celebración del presente contrato serán cubiertos por los Compradores, excepto el pago de impuesto a la plusvalía que



de haberlo serán de cuenta de los Vendedores.- **CLAUSULA DECIMA**

PRIMERA: AUTORIZACION DE INCRIPCION.- Los vendedores facultan a los compradores para que por sí o por interpuesta persona soliciten la inscripción de esta escritura en el Registro de la Propiedad del cantón Manta -

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA: ACEPTACION.- Los contratantes aceptan y se ratifican en el contenido del presente instrumento, por contener condiciones acordadas en beneficio de sus mutuos intereses y en seguridad de los bienes objeto de este contrato, y manifiestan que en el caso de futuras reclamaciones se someten a los jueces competentes de la ciudad de Manta.- **LA DE ESTILO.-** Usted señora

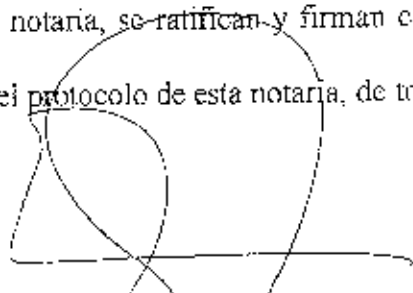
Notaria, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la completa validez de este contrato. (Firmado) ABG. XAVIER VOELCKER CHAVEZ, con Matrícula 13-

1984-12 FORO DE ABOGADOS DE MANABI.- Hasta aquí la minuta que juntos con los documentos anexos y habilitantes que se incorporan, queda elevada

escritura pública con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en toda y cada una de sus partes, 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 notaria, se ratifican y firman conmigo en unidad de actos

quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto doy fe -


CARLOS ALBERTO BANDERAS KERISIT
C.C. No. 170529922-8
MANDATARIO DE LA VENDEDORA
VENDEDOR PASCALE BANDERAS KERISI

Notaría Pública Segunda
Manta, Manabí, Ecuador
Abg. Pascale Banderas Kerisit

AMANTE
RE

James Earl



~~LA NOTARIA~~

SE OTORGA

CÓDIGO: 2014.13.08.04.P5198

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

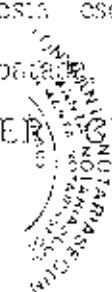


CUANTÍA : INDETERMINADA

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día viernes veintiseis de Julio del año dos mil catorce, ante mí, 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 tránsito 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 170529922-8 , 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 - MANABÍ



Abg. Patricia Menéndez Briones
Notaria Pública Segunda



Colm

promesa o seducción, me piden que cleve a Escritura Pública el texto
minuta cuyo tenor literario es como sigue: SEÑORA NOTARIA.-

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 llamara LA PODERDANTE;
y, por otra parte, el SEÑOR CARLOS ALBERTO BANDERAS
KERISIT, a quien más en adelante se le llamara EL MANDATARIO.

La comparecientes declaran ser Ecuatorianos, mayores de edad y la
primera domiciliada en Francia y de transito en esta ciudad de Manta, y el

segundo tiene su domicilio en la ciudad de Quito y de transito en esta ciudad
de Manta. SEGUNDA: PODER GENERAL.- Por medio de este

instrumento público, la señora PASCALE BANDERAS KERISIT,

confieren 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 recitarlos; todo esto en cualquier parte del país; para
que de los bienes adquiridos pueda realizar cualquier tramite ante cualquier

municipio o notaria 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

Abg. Pablo Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda

Corporación Nacional de Electrificación C.N.E.L. y proceda a firma
contratos, realice pólizas como también suscriba reclamos y/o acuerdos,
electora; c) Suscriba contrato de arrendamiento, así como también para
que proceda a cobrar los cánones de arrendamiento; para que en mi
nombre inicie y/o continúe con las acciones legales tendientes a los
arriendos de los bienes que le son encomendados, proponga demandas
de inquilinato, peticiones de desahucio, desalojos, conclusión de contratos,
etcétera, cuando el caso lo exija. Además para que pueda plantear toda
clase de demandas, contestar demandas de consignación y otras, en los
juicios que estuvieren propuestos o los que se propusieren a futuro, y
los que sobrevengan a éstos referentes exclusivamente a los bienes que
se encomiendan; d) Contraiga cualquier clase de obligaciones inclusive
solidarias con otras personas; e) Garantice solidaria o hipotecariamente
obligaciones de terceros; f) Adquiera, aun por remate, reciba en
arriendo, administración, etcétera, toda clase de bienes muebles e
inmuebles, derechos y acciones, papeles fiduciarios, valores y más
cosas; g) Abra, mantenga o cierre mis Cuentas Corrientes y de Ahorro
en los Bancos de la localidad, Municipalistas, Financieras, manejables con
chequeras, libretas u órdenes de pago; h) Gire, endose, ceda, retire,
cobro, etcétera, cheques, comprobantes de retiro y depósitos en mi
libretas de ahorros y cuentas corrientes, letras de cambios, pagarés,
libranzas, Garantías Bancarias y otros documentos de crédito; i)

Represente a la Poderdante en toda clase de juicios, civiles y penales,
en que el sea o deba ser parte o tenga algún interés; j) Presente y/o
conteste demandas Civiles, Laborales, Reinvidicatorias, Penales, Verbal
Súmulas, Ordinarias, Ejecutivas, ante los respectivos Juzgados, Fiscalías y
Tribunales de la República del Ecuador ya sean que la proponga, estén
propuestas o que le propusieren, para tal efecto solicite diligencias o
actos preparatorios tales como: Inspecciones Judiciales, Confesiones

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Monta, Ecuador



exhibición de documentos; solicitar desahucios, presentar acusaciones particulares, etcétera, debiendo efectuar todas y cada una de las diligencias procesales a que hubiere lugar; asista 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 mis 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 otorga 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 aperturar cuenta de integración de capital; l) Apruebe el nombre de la Compañía; II) Suscriba las Escrituras Públicas 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, Resciliación, (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

de los bienes, sobre Extinciones de Patrimonio Familiar, Informaciones
Notariales, Declaraciones Juramentadas, Confesiones Judiciales, Reconozca
el Poderdante como si fuere propia, etcétera; q) Acepte
herencias, herencias, donaciones; r) Pacto previo, 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 habilitantes que se incorpora queda elevada a Escritura Pública con todo el valor legal, y que, a los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por el Abogado PAÚL MOLINA JOZA. Matricula 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

Abg. Patricia Mendoza Britones
Notaria Pública Segunda
Manta - Manabí

LA NOTARIA.-



2000

• = 7 : 24 6 4 (1-1)



23775.5

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Puebla, Puebla

a)

ESTAS 54 FOJAS ESTAN
RUBRICADAS POR MI
Ab. Elyse Cedeño Menéndez



COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA, CONFORME CON SU
ORIGINAL, CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, AL
QUE ME REMITO. A PETICION DE PARTE INTERESADA, CONFIERO
ESTE SEGUNDO TESTIMONIO, ENTREGADO EL MISMO DIA DE
SU OTORGAMIENTO.- CODIGO: 2014.13.08.04.P5198.- DOY FE. g



Elyse Cedeño Menéndez

Ab. Elyse Cedeño Menéndez
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

g
Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador



DOY FE: Que la Escritura Pública de PODER GENERAL, otorgado por la Sra. PASCALE SANDERAS KERISSE, a favor del Sr. CARLOS ALBERTO SANDERAS KERISSE, signado con el número 2014.13.38.94.F5198, de fecha veinticinco de julio del año dos mil catorce, fue autorizada ante mí, cuyo original reposa en los archivos de esta dependencia notarial; Poder en el cual NO EXISTE ninguna razón al margen de haber SIDO REVOCADO ni total ni parcialmente, NI MODIFICADO en ninguna de sus cláusulas. Manta, diecinueve de diciembre del dos mil catorce. Abg. ELSYE CEDENO MENENDEZ, Notaria Pública Cuarta del Cantón Manta. *E*



Elsye Cedeno Menendez
Abg. Elsy Cedeno Menendez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador

P
Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

DOY FE: Que el documento que antecede en número de 03 fojas es compulsado de la copia que me fue presentada para su constatación Manta 29 DIC 2014

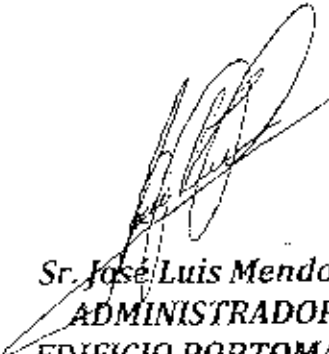
Elsye Cedeno Menendez
Abg. Elsy Cedeno Menendez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador



Manta, 19 de Noviembre del 2014

CERTIFICACIÓN

La Administración del Edificio Portomare, ubicada en la Calle M-1 del Barrio Murciélagos de esta ciudad, Certifica que Revisados los respectivos registros, se desprende que el propietario del Departamento 2-A, Parquadero N° G-26 y G-27, Bodega B-18, del Edificio antes mencionado no mantiene ninguna obligación pendiente y se encuentra al día en el pago de las alcótuas.


Sr. José Luis Mendoza
ADMINISTRADOR
EDIFICIO PORTOMARE
Telef. 0987357471


Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública de Segundo
Mando, Manabí, Ecuador



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 Portomano 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 VANDERAS
C.C. Nº 170526922-8

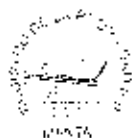
DOY FE: Que las precedentes reproducciones que constan en... 21... folios útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales, Manta, 19... Dic... 2014.....

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda

.....
Manta, Ecuador
Acepto la designación de Administrador
Constante en el presente nombramiento.

SR. JOSÉ LEIS MENDOZA QUIROZ
C.C. Nº 130812324-7

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta, Ecuador



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



Avenida 4 y Calle 11



48909



Conforme a la solicitud Número: 98958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 48909:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: miércoles, 26 de noviembre de 2014

Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano

Cód. Catastral/Rol Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

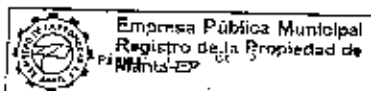
DEPARTAMENTO 2-A (152,20m²) EDIFICIO PORTOMARE, Se halla planificado con los siguientes ambientes: Sala; Comedor, Cocina, dos y medio Baños, tres Dormitorios, Lavandería y Terraza, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: Por arriba: lindera con Departamento 3-A en 152,20m² Por abajo: lindera con Departamento 1-A en 152,20m² Por el norte: lindera con vacío hacia Terraza Privada Abierta Dpto. PB-A; partiendo desde el oeste hacia el este en 0,25m., desde este punto gira hacia el norte en 1,45, desde este punto gira hacia el este en 3,25m., desde este punto gira hacia el norte en 1,15m., desde este punto gira hacia el este en 0,30m., desde este punto gira hacia el sur en 0,30m., desde este punto gira hacia el este en 5,00m., desde este punto gira hacia el norte en 0,30m., desde este punto gira hacia el este en 0,30m. Por el sur: lindera con vacío hacia Terraza Privada Abierta Dpto. PB-A, partiendo desde el oeste hacia el este en 0,80m., desde este punto gira hacia el norte en 0,30m., desde este punto gira hacia el este en 5,65m. Por el este: lindera con área común ascensores, hall, Departamento 2-B y vacío hacia terraza común, partiendo desde el sur hacia el norte en 4,40m., desde este punto gira hacia el este en 1,125m., desde este punto gira hacia el norte en 1,57m., desde este punto gira hacia el este en 0,60m., desde este punto gira hacia el norte en 1,40m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,85m., desde este punto gira hacia el norte en 0,55m., desde este punto gira hacia el oeste en 1,05m., desde este punto gira hacia el norte en 1,65m., desde este punto gira hacia el este en 3,60m., desde este punto gira hacia el norte en 5,36m., desde este punto gira hacia el este en 0,075m., desde este punto gira hacia el norte en 3,925m., desde este punto gira hacia el este en 0,15m., desde este punto gira hacia el norte en 1,15m. Por el oeste: lindera con vacío hacia

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notario Pública Segunda
Manta - Ecuador



Certificación impresa por: Mays

Fecha Registral: 48909



28 NOV 2014



Terraza Privada Abierta Dpto. PB-A, partiendo desde el sur hacia el norte en 4,25m., desde este punto gira hacia el este en 0,40m., desde este punto gira hacia el norte en 5,20m., desde este punto gira hacia el oeste en 0,40m., desde este punto gira hacia el norte en 8,30m. Área Neta: 152,20m² ALICUOTA: 0,0348% AREA DE TERRENO: 40,30m² AREA COMUN: 79,52m² AREA TOTAL: 231,72m² SOLVENCIA; EL DEPARTAMENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	1.414 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 Horizontal	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:

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

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

Escriutura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

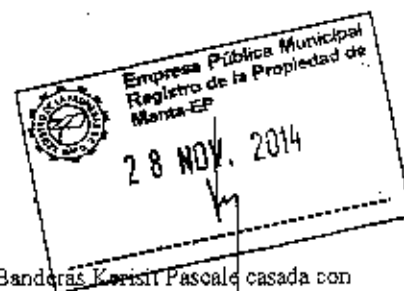
El Arquitecto Banderas Kerisit Carlos, en su calidad de Apodera de la Señora Banderas Kerisit Pascala casada con capitulación matrimonial. El Señor Jorge Alfonso Agustín Montalvo Bustamante en su calidad de Gerente General y Representante legal de la Compañía Pacific Park Cia. Ltda., Pacipark. El inmueble signado como lote número Dos, ubicado en el Barrio Manuel Córdova, calle M-1, Zona El Muñicélego 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 Pascala	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:

No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
600	12-mar-2007	8438	8451



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



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: 2.924

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, en área de salud, ubicado en el Barrio El Murciélagos 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 postor por ser la misma la única. Se deja constancia que el oferente demostró ser el único coludante del título materia de la presente pública subasta. Área de Salud, ubicado en el Barrio El Murciélagos, 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

t o t a l a s u b a s t a : s e d e 3 5 0 , 0 2 M 2 .

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Adjudicador	80-0000000050594	Gobierno Autónomo Descentralizado Muni		Manta
Adjudicatario	80-0000000051658	Banderas Kerisit Pascale	(Ninguno)	Manta
Adjudicatario	80-0000000034259	Compañía Pacific Park Cia Ltda		Manta

3 / 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

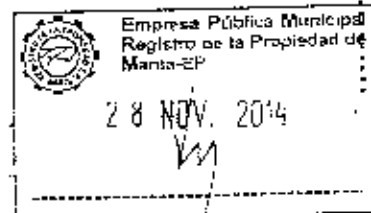
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 26 de abril de 2012

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

UNIFICACIÓN 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. PASCALE BANDERAS KERISIT, conforme consta del poder adjunto; tiene a bien UNIFICAR, como en efecto unifican, 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 (620 -748), emitida por la Dirección de Planeamiento Urbano del Mui l. 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 Murciélagos de la Parroquia Urbana de Manta, con una Superficie total de UN MIL CIENTO CINCUENTA Y SIETE METROS



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador





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:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	953	12-abr-2012	18605	18644
Compra Venta	1414	31-may-2011	23672	23694

4 / Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el: lunes, 24 de noviembre de 2014

Tomo: 1 Folio Inicial: 1.235 - Folio Final: 1.326

Número de Inscripción: 29 Número de Repertorio:

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	852

1 Planos

Inscrito el: lunes, 24 de noviembre de 2014

Tomo: 1 Folio Inicial: 843 - Folio Final: 852

Número de Inscripción: 43 Número de Repertorio:

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:

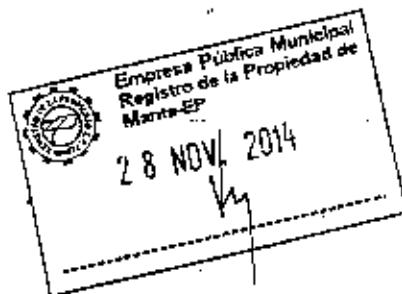
CONSTITUCION DE PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO "PORTOMARE"

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	Número de Inscripciones
Pagos	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: 11:20:09 del viernes, 28 de noviembre de 2014

A petición de: *Dolores Salto*

Elaborado por: Maira Dolores Salto Mendoza
131013711-0



Validez del Certificado 30 días. Excepto
que se dicte un traspaso de dominio o se
emita un gravamen.



Jaime E. Delgado Párraga
Firma del Registrador

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



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segundo
Manta, 28/11/2014



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

911

000030758

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CVRUC: : COMPANIA PACIFIC PARK CIA. LTDA.
NOMBRES :
RAZÓN SOCIAL: EDIF. PORTOMARE DPTO. 2-A
DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL: PACIFIC PARK, PARQUE BANDERAS KERISIT
AVALÚO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 336661
CAJA: SANCHEZ ALVARADO PAMELA
FECHA DE PAGO: 08/12/2014 11:00:07

ÁREA DE SELLO



VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
		3.00
TOTAL A PAGAR		3.00

VALIDO HASTA: domingo, 09 de marzo de 2015
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Manabí

ORIGINAL CLIENTE



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Ruc: 136000980001
Dirección Av. 4ta. y Calle 9 - Telf: 2611478 / 2611477

TÍTULO DE CRÉDITO No. 000316541

12/19/2014 8:22

OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVANZO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escuela pública de COMPRAS VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA			1003-02-17-086	40.30	100342.30	134537	316541
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES				
C.C. / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR		
391767819001	COMPANIA PACIFIC PARK CIALITA, PACIPARK	EDIFICIO PORTOWARE DE 10.2-A (162.20M2)	Impuesto predial		1120.55		
705590420	BÁNDERAS KER SOT PASCA (E)	EDIFICIO PORTOWARE DE 10.2-A (162.20M2)	Junta de Beneficiencia de Glayssqui		307.79		
			TOTAL A PAGAR		1428.34		
ADQUIRIENTE			VALOR PAGADO		SALDO		
C.C. / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN					
0965711593	HOWAK ANDRZEJ	Sh...			0.00		

EMISIÓN: 12/19/2014 8:22 JULIANA MARIA RODRIGUEZ SANCHEZ

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Sra. Juliana Rodríguez
RECAUDACIÓN

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Mantua - Ecuador



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Ruc: 1350000980001
Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 - Teléfono 2811-479 / 2811-477

TÍTULO DE CRÉDITO No. 000316542

12/18/2014 9:23

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION Ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	1-13-03-17-096	40,50	102662,50	154938	316542

VENDEDOR			UTILIDADES	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
1391767919021	COMPAÑIA PACIFIC PARK C.A. LTDA. PACIPARK	EDIFICIO PORTOMARE DPTO. 2-A (152,20M2)	GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,00
1705299430	BANDERAS KERISIT PASCALE	EDIFICIO PORTOMARE DPTO. 2-A (152,20M2)	Impuesto Principal Compra-Venta	107,80
			TOTAL A PAGAR	108,80
			VALOR PAGADO	108,80
			SALDO	0,00
ADQUIRIENTE				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN		
0955711593	NOWAK ANDRZEJ	SIN		

EMISION: 12/18/2014 9:23 JULIANA MARIA RODRIGUEZ SANCHEZ

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY



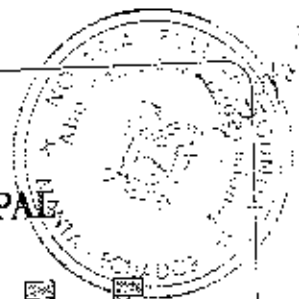
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Sra. Juliana Rodríguez
RECAUDACIÓN

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda

1130317066

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA



DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS

No. Certificación: 118767

CERTIFICADO DE AVALÚO



Nº 0118767

No. Electrónico: 27117

Fecha: 5 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: 1-13-03-17-066

Ubicado en: EDIFICIO PORTOMARE DPTO. A (152,20M2)

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 152,20 M2

Área Comunal: 79,5200 M2

Área Terreno: 40,3000 M2

2012

14216,82

Perteneciente a:

Documento Identidad

Propietario

1391767919691

CIA LTDA. PACIPARK COMPAÑIA PACIFIC PARK

1705398406

PASCAJE BANDERAS KERISIT

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	26195,00
CONSTRUCCIÓN:	76467,60
	102662,60

Son: CIENTO DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y DOS 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. David Cedeño Rupeca

Director de Avalúos, Catastros y Registros

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Paseo de la Unidad

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 00068973



LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANO
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION
perteneciente a CIA. LTDA. PACIPARK COMPAÑIA PACIFIC PARK Y PASCALE BANDERAS KERISIT
EDIF. PORTOMARE-DPTO. 2-A (152.20M2) + ESTAC. G-26 Y G-27 (24.60M2) + BODEGA B-18 (3.50M2)
ubicada AVALUO COMERCIAL PRESENTE
cuyo \$121616.00 CIENTO VEINTIUN MIL SEISCIENTOS DIECISEIS 00/100 DOLARES. asciende a la cantidad
de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notario Público a Segundo
Manta, Ecuador

MPARRAGA

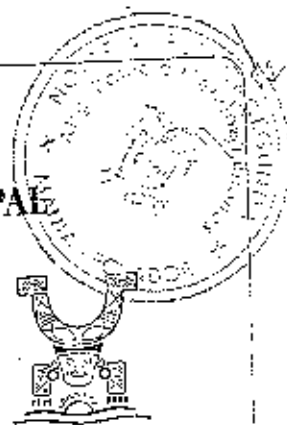


Director Financiero Municipal

Manta, de 18 del 20
18 DICIEMBRE 2014



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 0097371

LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

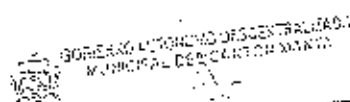
A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de _____

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

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

Manta, 5 de DICIEMBRE de 20 14

VALIDO PARA LA CLAVE
1130317066 EDIFICIO PORTOMARE DPTO.2-A(152,20M2)
Manta, cinco de diciembre dos mil catorce



Gta. Juliana Rodríguez
RECAUDACIÓN

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 0097682



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, 18 de DICIEMBRE de 20 14

VALIDO PARA LA CLAVE
1130317066 EDIFICIO PORTOMARE DPTO.2-A(152,20M2)
Manta, diez y ocho de diciembre dos mil catorce



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Srta. Juliana Rodríguez
RECAUDACIÓN

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segundo
Mantua, Ecuador



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
Municipal del Cantón Manta
Rég. 1306000010001
Quezon 4a. Sta. y Calle 9 - Tel: 2611479 / 2611477

TÍTULO DE CRÉDITO No. 000316539

12/16/2014 8:21

OBSERVACION			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANA de la parroquia MANTA			1-15-03-17-005	7.44	18953.40	154935	000316539
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR		
1321767219001	COMPANIA PACIFIC PARK CIA LTDA PAC PARK	EDIFICIO PORTOMARE ESTACIONAMIENTOS G-26 Y G-27 (24.50M2; BODEGA B-18(0.50M2)	Impuesto principal		189.53		
			Junta de Beneficencia de Guayaquil		55.06		
			TOTAL A PAGAR		244.59		
1705368400	BANDERAS KERISH PASCAL E	EDIFICIO PORTOMARE ESTACIONAMIENTOS G-26 Y G-27 (24.50M2; BODEGA B-18(0.50M2)	VALOR PAGADO		244.59		
			SALDO		0.00		
ADQUIRIENTE							
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN					
5955711993	NOWAK ANDRZEJ	S/N					

EMISION: 12/16/2014 8:21 JULIANA MARIA RODRIGUEZ SANCHEZ

SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Sra. Juliana Rodríguez
RECAUDACIÓN

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
MANTAS - ECUADOR





Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Ruc: 1360000880001
Dirección: Av. 4to. y Calle 9 - Telf: 2511-479 / 2811-477

TÍTULO DE CRÉDITO No. 000316540

12/18/2014 E.22

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	1-13-03-17-003	7,44	18853,40	154936	316540

VENDEDOR			UTILIDADES	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
1391767919001	COMPAÑIA PACIFIC PARK CIA.LTDA. PACIPARK	EDIFICIO PORTOMARE ESTACIONAMIENTOS G-26 Y G-27 (24,60M2)-BODEGA B-18(3,50M2)	GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,00
			Impuesto Principal Compra-Venta	14,93
1705398400	BANDERAS KERISTIPASCAL	EDIFICIO PORTOMARE ESTACIONAMIENTOS G-26 Y G-27 (24,60M2)-BODEGA B-18(3,50M2)	TOTAL A PAGAR	15,93
			VALOR PAGADO	15,93
			SALDO	0,00
ADQUIRIENTE				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN		
0855714383	HOWAK ANDRZEJ	SAN		

EMISION: 12/18/2014 8:22 JULIANA MARIA RODRIGUEZ SANCHEZ

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Srta. Juliana Rodríguez
RECAUDACIÓN

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta, Ecuador



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

911

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta - Manabí

000030809

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CIRUC: : COMPAÑIA PACIFICO PARK CIA. LTDA.

NOMBRES :

RAZÓN SOCIAL: EDIF. PORTOMARE ESTACIONAMIENTO

DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL: PACIFICO PARK BANDERAS KERISIT

AVALÚO PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO: 26 11 27 503.3918

REGISTRO DE PAGO

N° PAGO: SANCHEZ ALVARADO PAXEIA

CAJA: 08/12/2014 11:01:49

FECHA DE PAGO:

ÁREA DE SELLO



DESCRIPCION

VALOR

VALOR

3.00

TOTAL A PAGAR

VALIDO HASTA: domingo, 08 de marzo de 2015
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

Abg. Patricia Mendoza
Notaría Pública de Solvencia
Manabí, Ecuador

1130317005

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA



DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO
Y REGISTROS

No. Certificación: 118768

Nº 0118768

CERTIFICADO DE AVALÚO



Fecha: 5 de diciembre de 2014

No. Electrónico: 27116

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: 1-13-03-17-005

Ubicado en: EDIFICIO PORTOMARE ESTACIONAMIENTOS G-26 Y G-27 (24,60M2)
BODEGA B-18 (3,50M2)

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 28,10 M2

Área Comunal: 14,6800 M2

Área Terreno: 7,4400 ✓ M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1391767919001	CLALTA PACIPARK COMPAÑIA PACIFIC PARK
1705398400	PASCALE BANDERAS KERISIT

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 4836,00

CONSTRUCCIÓN: 14117,40

18953,40

Son: DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES DOLARES CON CUARENTA 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 Cedeno Ruperti

Director de Avalúos, Catastros y Registros

Impreso por: MARIS REYES 05/12/2014 10:51:26

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

1130317005
56.76
24609
15.93
56232

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 0097681

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, 18 de DICIEMBRE de 20 14

VALIDO PARA LA CLAVE
1130317005 EDIFICIO PORTOMARE ESTACIONAMIENTOS G-26 Y G-27(24,60M2) BODEGA
B-18(3,50M2)
Manta, diez y ocho de diciembre dos mil catorce



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Sra. Juliana Rodríguez
RECAUDACIÓN

Dr. Rodrigo Mendoza
Secretario de Gobierno

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**



Nº 0097374



**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.

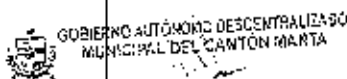
Manta, 5 de DICIEMBRE de 20 14

VALIDO PARA LA CLAVE

1130317005 EDIFICIO PORTOMARE ESTACIONAMIENTOS G-26 Y G-27(24,60M2) BODEGA
B-18(3,50M2)

Manta, cinco de diciembre dos mil catorce

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta, Ecuador



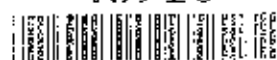
Sra. Juliana Rodríguez
RECAUDACIÓN



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



48910



Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 48910:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: miércoles, 26 de noviembre de 2014

Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano

Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

ESTACIONAMIENTOS G-26 y G-27 (24,60m²) - BODEGA B-18 (3,50m²) EDIFICIO PORTOMARE Por arriba: lindera con Estacionamiento G-5 y área común terraza en 28,10m² Por abajo: lindera con terreno edificio en 28,10m² Por el sur: lindera con área común circulación en 2,60m. Por el norte: lindera con vacío hacia área común piscina en 4,00m. Por el este: lindera con Estacionamiento G-25-Bodega B-17, partiendo desde el sur hacia el norte en 7,20m., desde este punto gira hacia el este en 1,40m., desde este punto gira hacia el norte en 2,40m. Por el oeste: lindera con Estacionamientos G-28 - G29, partiendo desde el sur hacia el norte en 0,15m., desde este punto gira hacia el este en 0,20m., desde este punto gira hacia el norte en 1,10m., desde este punto gira hacia el oeste en 0,20m., desde este punto gira hacia el norte en 2,80m., desde este punto gira hacia el este en 0,20m., desde este punto gira hacia el norte en 0,90m., desde este punto gira hacia el oeste en 0,20m., desde este punto gira hacia el norte en 4,65m. Área Neta: 28,10m². ALICUOTA: 0,0064% ÁREA DE TERRENO: 7,44m² ÁREA COMUN: 14,68m² ÁREA TOTAL: 42,78m² SOLVENCIA; LOS ESTACIONAMIENTOS Y BODEGAS DESCRITAS SE ENCUENTRAN LIBRES DE GRAVAMEN.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

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	18.505
Compra Venta	Unificación y Formación de Solar	1.344 24/05/2012	25.528
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizontal	29 24/11/2014	1.235
Planos	Planos	43 24/11/2014	843



Certificación sujeta por: Mags

Ficha Registral: 48910



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

28 NOV. 2014



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 Pascalle casada con capitulación matrimonial. El Señor Jorge Alfonso Agustín Montaño 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.

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 Pascalle	Casado(*)	Manta
Comprador	80-0000000051660	Compañía Pacific Park Cia Ltda Pacipark		Manta
Vendedor	80-0000000049972	Grigoriev Victor	Soltero	Manta

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

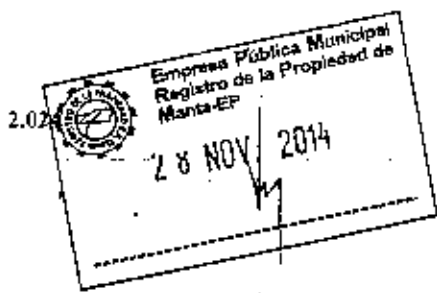
3 Protocolización de Adjudicación

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:
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 Montaño Bustamante. Junta de Ramate Municipal, dictada 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 colindante del talud materia de la presente pública subasta. Área de Talud, ubicado en el Barrio El Murciélago, de la Ciudad de Manta, circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: Por el Norte, 23,76m. Playa del Mar. Sur: 23,84m. con la Señora Pascalle Banderas Kerisit y la Compañía Pacific Park, Ltda PACIPARK. Este: 14,90m y lindera con el Señor Lino (Compañía Pacipark) Oeste: 14,52m y lindera con talud (Propiedad Municipal). Con un área





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



1 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 0 1 2

Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes	Estado Civil	Domicilio
Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social
Adjudicador	80-00000000594	Gobierno Autonomo Descentralizado Municipi
Adjudicatario	80-000000001658	Banderas Kerisit Pascalle
Adjudicatario	80-000000004259	Compañia Pacific Park Cia Ltda

3.3 Unificación y Formación de Solar

Inscrito el: jueves, 24 de mayo de 2012

Tomo: 56 Folio Inicial: 25.538 - 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:



2.- Observaciones:
UNIFICACION DE DOS LOTES.- Con los antecedentes expuestos el Sr. Jorge Montalvo Bustamante, representando a la Compañia 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 en efecto unifican, 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 (20-748), emitida por la Dirección de Planeamiento Urbano del Muy Il. 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 Murciélago 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:	Estado Civil	Domicilio
Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social
Propietario	80-0000000051658	Banderas Kerisit Pascalle
Propietario	80-0000000051660	Compañia Pacific Park Cia Ltda Pacipark

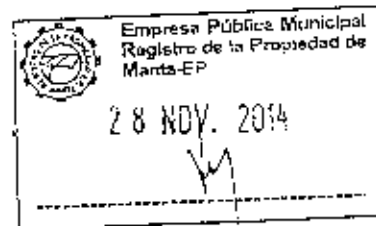
c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

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

4.1 Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el: lunes, 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:



CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO

Certificación impresa por: Moya

Ficha Registral: 48910

Página: 3 de 4

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notario Público Segunda
Manta, Ecuador



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	852

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:

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"

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

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: 11:21:07 del viernes, 28 de noviembre de 2014

A petición de: *Holger Torres*

Elaborado por : Maira Dolores Salto Mendoza
131013711-0



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

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



Delgado Intriago
Firma del Registrador

28 NOV. 2014

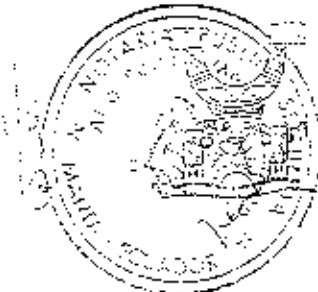
Certificación impresa por: Mays

Ficha Registrada: 48910

Página: 4 de 4



Manta



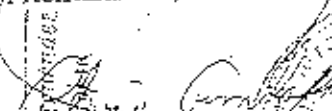
No. 1633-SM-S-PGL
Manta, Noviembre 12 de 2014

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

De mi consideración:

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución No. 324-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 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.

Atentamente,


S.E. Patricia González López
SECRETARIA MUNICIPAL (S)

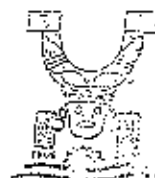
Y. González
Manta
Notario



Abg. Patricia Mundaya Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador



Manabí



**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 024-ALC-M-JOZC-2014
MODIFICATORIA A LA RESOLUCIÓN 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 determinará 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;

d) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manabí - Ecuador



Manta



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: ...; 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".

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda

9/11/2024
Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda





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".

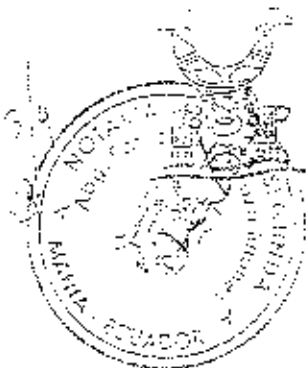
Que, el Art. 327 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, expresa: Cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados, que afecten al uso del suelo, densidades, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas,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

- 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 Manta, 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 Muñielago, 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).



Manta



Que, mediante oficio No. 769-DPUM-JOC de fecha Octubre 24 del 2014, el Abg. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano, anexa informe No. 132-FHB, elaborado por el Abg. 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 Murciélagos 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.- 6845-DCR-DAC-GADM de fecha 24 de Octubre del 2014 el Abg. David Cedeño Ruperti Director de Avalúos, Catastros y Registros, atendiendo

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 4

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta, Ecuador



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 Sindico 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 18 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 Cia. 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".





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 Pascual en conjunto con la Compañía Pacific Park Cia. Ltda. Pasipark, 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 Secretaría 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

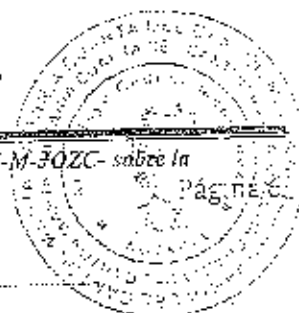

Ing. Jorge O. Zambrano Cedeno
ALCALDE DEL GADMC-MANTA

DOY FE: Que las precedentes reproducciones que constan en... 04... fojas útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales. Manta, 12 de Noviembre de 2014.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda

Resolución No. 024-ALC-JOZC-2014/Modificatoria a la Resolución No. 017-ALC-M-JOZC- sobre la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "PORTOMARE"

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda



EDIFICIO PORTOMARE



REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO PORTOMARE INCORPORADO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Considerando:

Que el Edificio denominado: "PORTOMARE" está compuesto de solar y una edificación tipo edificio que se levanta sobre el solar sin número del Barrio El Muroélago, Cantón Manta, Provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio, entre las que se destacan dos subterráneos para parques, la planta baja y 11 pisos altos con sus respectivos departamentos. Edificio, cuyo fin es el de Residentes permanentes y vacacional.

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

Que la Asamblea de Copropietarios del "Edificio PORTOMARE", celebrada el día ... de ... de 2014, de conformidad con lo establecido en el artículo ... de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo treinta y dos del Reglamento de la antedicha Ley, resuelve:

Expedir el siguiente:

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL "EDIFICIO PORTOMARE"

CAPITULO I.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

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

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

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

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

Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO PORTOMARE.- El Edificio está compuesto por un tipo principal de once pisos de alto, una planta baja y dos plantas de subsuelos para aparcamiento.

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO PORTOMARE

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta, Ecuador



Patricia Mendoza Briones
Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta, Ecuador

EDIFICIO PORTOMARE

de vehículos y área común de piscina y equipos. La estructura del edificio es de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre pilotes de hormigón a la profundidad recomendada por el estudio de suelos. Las paredes son de bloque alivianado de cemento. Los pisos están nivelados y revestidos de porcelanato importado. Tiene dos ascensores marca Mitsubishi con capacidad para ocho personas cada uno. Las instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y fuerza de 110V, cableado para teléfono y TV. Cuenta con una planta de emergencia. Tiene un sistema hidroneumático importado. El edificio cuenta con un sistema de seguridad y combate contra incendios que incluye una red de agua a presión, cajetines con mangueras y extintores por piso, sprinklers en los sótanos, lámparas de emergencia y detectores de humo en los corredores. Además tiene una infraestructura de alarmas contra incendio. La fachada es de mampostería de ladrillo visto y ventanas de aluminio y vidrio. La cubierta es de hormigón armado.

CAPÍTULO II.- DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

Art. 6.- BIENES EXCLUSIVOS.- Son bienes de dominio exclusivo los departamentos, las terrazas, las bodegas y los parques pertenecientes a los copropietarios, los mismos que se encuentran delimitados en este reglamento.

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

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

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

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

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

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

- Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la solidez o salubridad del "Edificio PORTOMARE", y que dichas modificaciones cuenten con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, así como también que se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno; y,

EDIFICIO PORTOMARE



- 2) Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte de la Junta Municipal 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 ó parques, y ser 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 destinados 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.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador

CAPÍTULO II.- 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 de administrador, escaleras, ascensores, cuartos de equipos, cuartos técnicos, lobbys, cuartos de equipos de ascensores, cuartos de bombas, terrazas de aire acondicionado, circulación de subterráneos y áreas verdes.



Abg. Patricia Mendoza Briones
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 anticrético, usufructuario, sustituirá al 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 inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen el derecho de dominio, el Administrador podrá proceder a su inmediata realización sin esperar la autorización de la Asamblea de Copropietarios.

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

Art. 18.- PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS Y USUARIOS.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, y, en general, a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del "Edificio 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) Obstruir las áreas comunes que sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del inmueble, quedando facultado el Presidente y/o el Administrador para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones se la realizará de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno;
- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- h) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada del Edificio, en las paredes o cualquiera de las áreas comunes;
- i) Oponerse a la entrada de sus bienes exclusivos, del Presidente, del Administrador, obreros o técnicos designados por ellos para el control de funcionamiento o reparación de los bienes existentes en los bienes comunes;

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segundo
Mantón

Edyce Cedeno Montúez
Notaria Pública Cuarta
Mantón



EDIFICIO PORTOMARE



- a) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deban hacer, sean éstos por expensas comunes u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados;
- b) 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;
- c) El Administrador, por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arrendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
- d) Utilizar los bienes comunes del Edificio como sílos de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa por escrito de Administrador.
- e) 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 sílos asignados, es decir, los parques ubicados en los subsuelos del Edificio. Queda prohibido a los chóferes, guardaespaldas, empleados domésticos o cualquier otro trabajador el uso de Lobby, pasillos interiores, y áreas comunes del inmueble. Los servicios de limpieza, mantenimiento, y pintura de los subsuelos de parques, será ordenado por el Administrador. Es prohibido hacer uso de pito, o armas en los parques.

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

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Montalvo - Ecuador



Abg. Cecilia Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Montalvo - Ecuador

EDIFICIO PORTOMARE

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

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

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

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

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

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

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Monte - Ecuador

Abg. Elvye Cedeño Montañez
Notaria Pública Cuarta
Monte - Ecuador



EDIFICIO PORTOMARE



- j) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;
- k) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa deba hacerse al Administrador del Edificio. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bión exclusivo;
- l) Otorgar bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,
- m) 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.

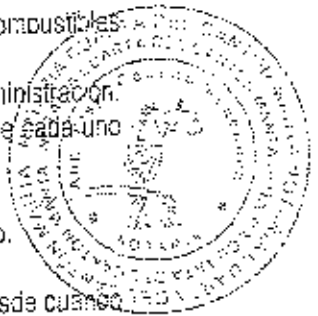
Art. 31.- DE LA ADMINISTRACION DE LOS BIENES COMUNES.- La Administración de los bienes comunes estará a cargo de Administrador del Edificio.

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 amparen 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, su



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Monte - Ecuador

EDIFICIO PORTOMARE

cuando haya cedido sus derechos, renunciado a ellos o abandonado su propiedad, mientras sea el titular de dominio. Quiénes en su nombre sean tenedores, usuarios o usufructuarios serán solidariamente responsables por dichos conceptos, que se deben pagar los primeros cinco días del mes.

Art. 33.- DEFICIT PRESUPUESTARIO.- Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea de Copropietarios, resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y mejora de los bienes comunes, se convocará a una Asamblea Extraordinaria en la que se acordarán los ajustes requeridos y se fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios, las que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.

Art. 34.- EXPENSAS EXTRAORDINARIAS.- Gastos extraordinarios que fije la Asamblea de Copropietarios para obras ocasionales emergentes o inversiones en el edificio, y no se destinarán para cubrir expensas ordinarias.

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

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

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

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

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

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

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

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

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Monte - Ecuador

Abg. Elsy Cedeño Mendíez
Notaria Pública Cuarta
Monte - Ecuador



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.

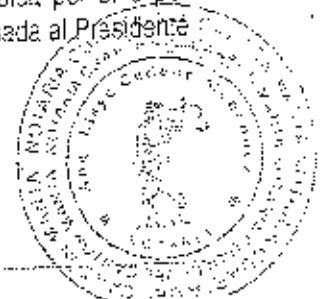
El Secretario de dicha Asamblea General llevará un registro con la firma o representación de cada asistente a la misma.

Para ejercer el derecho de voto en la Asamblea, cada copropietario deberá encontrarse a 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.



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segundo
Distrito



EDIFICIO PORTOMARE

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

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

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

Art. 49.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones de la Asamblea son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre los bienes del inmueble constituido en 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 interpretarlo con fuerza obligatoria;
- g) Ordenar, cuando lo estime necesario o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración;
- h) Exigir al Administrador, cuando lo creyera conveniente, una garantía para que responda por el fiel y correcto desempeño de su cargo, determinando la forma en que ha de rendirse esa garantía y el monto de la misma;
- i) Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del Edificio;
- j) Autorizar al Presidente o al Administrador, la contratación del seguro obligatorio que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General;
- k) Resolver cualquier asunto inherente a la administración del Edificio; y aquéllos que le corresponden: el Presidente, el Administrador, o los copropietarios.

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

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



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
MONTAVIEJA, URUGUAY

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 el efecto. Si la ausencia es definitiva la Asamblea de Copropietarios designará su reemplazo. Actuará como Secretario del Directorio General, el Secretario de la Asamblea de Copropietarios, quien tiene solamente voz y no voto.

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

Art. 54.- 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 todos sus miembros principales, en cuyo caso se tratará de una reunión universal.

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

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

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

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

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

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

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

Abg. T. Lisy Codeno Mendiola
Notaría Pública Cuarta
Montevideo, Uruguay



EDIFICIO PORTOMARE

- b) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la proforma del presupuesto anual de gastos del edificio; la que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán;
- c) Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del Edificio;
- d) Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes del inmueble declarado en propiedad horizontal;
- e) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General, el proyecto de Reglamento Interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- f) Previa resolución de la Asamblea, señalar a la persona que desempeñará la administración del Edificio;
- g) Autorizar por escrito al Administrador, para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes y señalar sus respectivas remuneraciones; y,
- h) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del Edificio, y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.

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

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

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

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

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



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manabí - Ecuador

Abg. Rafaela Cordero
Notaria Pública Cuarta
Manabí - Ecuador

EDIFICIO PORTOMARE



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

- a) Administrar los bienes comunes del Edificio, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
 - b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del Edificio y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
 - c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos la señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
 - d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal, y de su Reglamento General, el proyecto de reglamento interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
 - e) Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este reglamento interno;
 - f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
 - g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes de Edificio; y la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos del Edificio; cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos.
 - h) Solicitar que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
 - i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en edificio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas;
 - j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del Edificio; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir así y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
- Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias

Quedada y firmada



Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Montevideo, Uruguay

EDIFICIO PORTOMARE

podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;

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

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

CAPÍTULO VIII.- DE LA SEGURIDAD

Art. 67.- SISTEMA DE SEGURIDAD.- El costo del sistema de seguridad que se contrate en el Edificio, será asumido a prorrata de cada alicuota de propiedad por cada departamento y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador



EDIFICIO PORTOMARE



CAPITULO IX.- SOLUCION DE CONFLICTOS

Art. 59.- Cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del Edificio, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se verificará ante la Asamblea de Copropietarios.

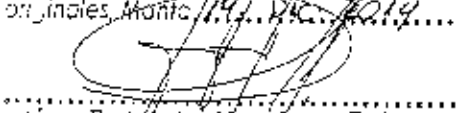
Además, los copropietarios podrán convenir, previo acuerdo por escrito, que las diferencias que surjan entre ellos, en relación con los derechos de utilización y goce sobre las propiedades exclusivas o sobre los bienes comunes del inmueble declarado en propiedad horizontal, serán sometidos a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación, publicada en el Registro Oficial No. 146 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.


Are. Douglas Zambrano

RESPONSABLE TECNICO

DOY FE: Que las precedentes
reproducciones que constan
en..... 02. fojas, útiles, anversos,
reversos son iguales a sus
originales, Monto 19.10.2014.....


Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Monto 19.10.2014

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Monto 19.10.2014


Patricia Mendoza Briones
Monto 19.10.2014



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO PORTOMARE



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 "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 2.302,23m² a 2.283,53m²; Área Neta Vendible: 4.641,55m² a 4.660,20m²; Área Construida: 4.519,55m² a 4.538,25m²; 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. Angel Castro Alcivar
SECRETARIO MUNICIPAL

Maria M.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Manta, Manabí



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 017-ALC-M-JOZC-2014
MODIFICATORIA A LA REFORMA DE LA RESOLUCIÓN 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
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 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"

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segundo
Monto - Ecuador





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";

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador



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:

- 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 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 Cobaña, 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 Bandera



Kerisit y la Compañía Pacificark Cia. Ltda, ubicado en el Barrio el Mureolago 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 18,70m², como área vendible, lo que origina que las áreas generales sufran variaciones en los ítems:

Área Común	2.302,23m ² a 2.283,53m ²
Área Neta Vendible	4.641,55m ² a 4.660,20m ²
Área Construida:	4.319,55m ² a 4.338,25m ²

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 Coboña, 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:

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Esmeraldas

El Área Común de	2.302,23m ² a 2.283,53m ²
El Área Neta Vendible de	4.641,55m ² a 4.660,20m ²
El Área Construida de	4.319,55m ² a 4.338,25m ²

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"



Notaría Pública Cuarta
Manta - Esmeraldas

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:

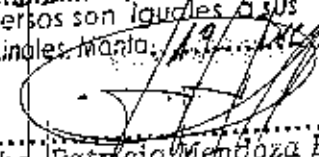
PRIMERO: Modificar la Reforma al Acto Administrativo No. 012-ALC-M-JEB-2014 de fecha 05 de mayo de 2014 de aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "PORTOMARE", de propiedad del Arq. Carlos Banderas Kerisit y la Compañía Pacifipark Cia. Ltda., ubicado en el Barrio el Murciélago de la Parroquia Manta, con clave catastral No. 1130303000, en el sentido de hacer constar la variación de áreas; esto es, Área Común de 2.302,23m² a 2.283,53m²; Área Neta Vendible: 4.641,55m² a 4.660,20m²; Área Construida: 4.319,55m² a 4.338,25m²; en virtud de las normas expuestas y acogiendo los informes de la Dirección de Planeamiento Urbano; y, de la Dirección de Gestión Jurídica.

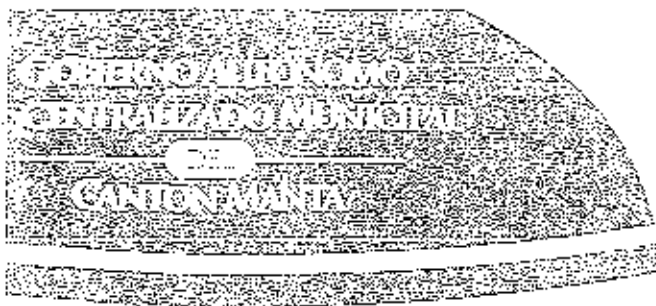
SEGUNDO: Que, LA Secretaria General de esta Municipalidad notifique a los interesados así como a las Direcciones Municipales de Planeamiento Urbano; y, Avalúos, Catastros y Registros, Gestión Financiera y Gestión Jurídica, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos.

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 Cedeno
ALCALDE DEL GADMIC-MANTA

DOY FE: Que las precedentes reproducciones que constan en... 03... fojas, alíes, anversos, reversos son iguales a sus originales. Manta, 18 de Septiembre de 2014.


Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador



NA 405-SV-SMIO
Manta, Mayo 16 de 2014

Atestando
Carlos Banderas Kenisit
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines consiguientes, anexo 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 Kenisit Pascale y de la Compañía Pacific Park Cia. Ltda, ubicado en el Barrio el Mercadito de la Parroquia Manta del Cantón Manta, signado con la Clave Catastral No. 1130505000.

Sin otro particular, suscribo.

Atestamento,

Soraya Mora Cordero

Soraya Mora Cordero
SECRETARIA MUNICIPAL

Maria M.

Miguel Ángel Cordero Mendez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

Abg. Patricia M. Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador





RESOLUCION 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".

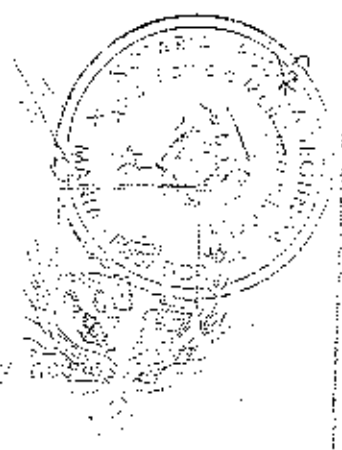
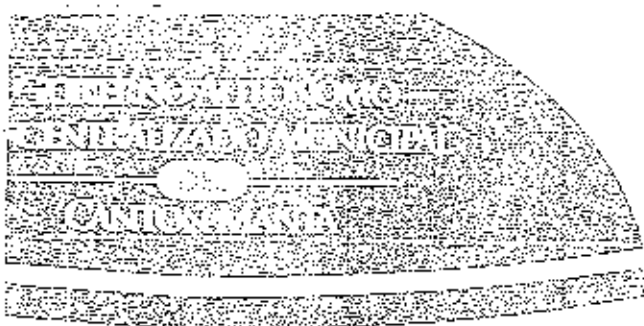
Que, el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia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

Abg. Patricia Maitana Briones
Notaría Pública Segunda
Manta - Ecuador



Administrativos, actos de simple administración, contratos administrativos y notariales ordinarios".

Que, la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 19 expresa: "Corresponde a las municipalidades determinar y aprobar los planes a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre cosa común o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras, si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal, y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12".

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, la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Maná, en su sección Segunda, referente a las edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal, en su artículo 291, expresa: Podrán sujetarse a las normas del régimen de propiedad horizontal, las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y puedan ser enajenados individualmente. El artículo 331, manifiesta que para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano los siguientes documentos originales: a) Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común; b) Informe de Aprobación de Planos; c) Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunes, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil; d) Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Maná; e) Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f) En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino. Así mismo el artículo 332, establece que la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un

Abg. Patricia Mendez Briones
Notaría Pública de Segundo
Maná, Ecuador

Notaría Pública de Segundo
Maná, Ecuador
Abg. Eliseo Cordero Mendez



GOBIERNO AUTÓNOMO
GENERALIZADO MUNICIPAL
DEL
CANTÓN MANTA

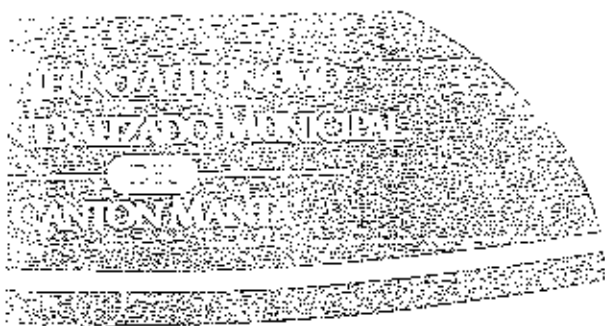


Informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a la Dirección de Gestión Jurídica, para que en el término de tres días pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en 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-J del Barrio el Murciélagos 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 Murciélagos de la Parroquia Manta del Cantón Manta, signado con clave catastral No. 1150303000, 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 predios urbanos.



2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONJUNTO HABITACIONAL

El Edificio "PORTOMARE", se desarrolla construido de acuerdo a lo especificado en el estudio técnico que se encuentra adjunto en el Informe NO. 079-FPB de fecha 22 de abril de 2014.

Subsuelo 2: Ubicado sobre los Niveles $-4,55m$ y $-5,50m$; comprende cinco estacionamientos individuales signados como G-22, G-34, G-35, G-36, G-37, G-38, G-39, G-40, G-41, G-42, G-43, G-44 y G-45; dos estacionamientos dobles signados como G-28/G-29 y G-30/G-31, seis estacionamientos individuales que unifican bodega signados como G-23/B-15, G-24/B-16, G-25/B-17, G-33/B-20, G-44/B-23 y G-45/B-22; un estacionamiento doble que unifica bodega signado como G-26/G-27/B-18; siete bodegas individuales signadas como B-14, B-19, B-21, B-24, B-25, B-26 y B-27; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación vehicular y peatonal.

Subsuelo 1: Ubicado sobre los Niveles $-1,75m$ y $-2,70m$; comprende cinco estacionamientos individuales signados como G-1, G-4, G-5, G-6, G-7, G-10, G-11, G-12, G-13, G-14, G-15, G-16, G-17, G-20 y G-21; cinco estacionamientos individuales que unifican bodega signados como G-2/B-2, G-5/B-3, G-9/B-5, G-18/B-10 y G-19/B-11; once bodegas individuales signadas como B-1, B-4, B-6, B-7, B-8, B-9, B-12, B-13, B-28, B-29 y B-30; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación vehicular y peatonal.

Planta Baja: Desarrollada sobre el Nivel $+1,05m$; comprende un departamento signado como PB-A, poseyendo una terraza privada abierta, existiendo además las respectivas áreas comunes de hall, lobby, administración, jardines y recreación así como también de ingreso vehicular y circulación vertical y horizontal del edificio.

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

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

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

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

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Montaña - Ecuador



Abg. E. Bye Cedeno
Notaría Pública Cuarta
Montaña - Ecuador



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

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

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

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

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

Décima Planta Alta: Desarrollada sobre el Nivel $+31,05m$; comprende tres departamentos; signados como PH-A Planta Baja, poseyendo terrazas abiertas Norte y Sur (E); PH-B Planta Baja, poseyendo terraza abierta Norte; PH-C Planta Baja poseyendo 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; signados 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 signadas como PH-A Piso 2 y PH-B Piso 2; dos BBQ signados 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 ²
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION	6.943,73m ²
AREA COMUN:	2.302,23m ²
AREA NETA VENDIBLE	4.641,55m ²
Construidas:	4.319,55m ²
Abiertas (terrazas):	321,95m ² = 32,195m ²



Abg. Patricia Mendoza Briones

Notaria Pública Segunda

Municipio de Manta

Provincia de Manabí

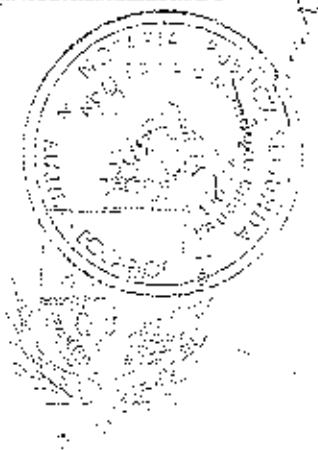
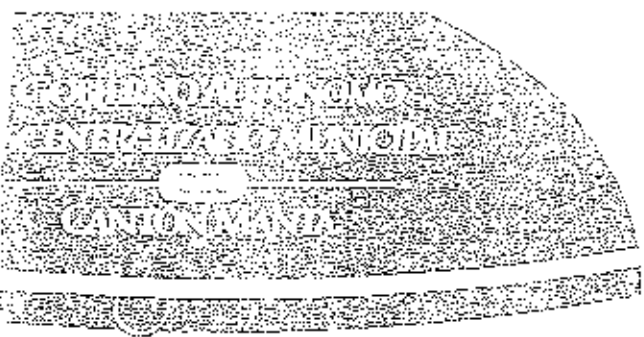
Ecuador

Notaria Pública Cuarta

Municipio de Manta

Provincia de Manabí

Ecuador



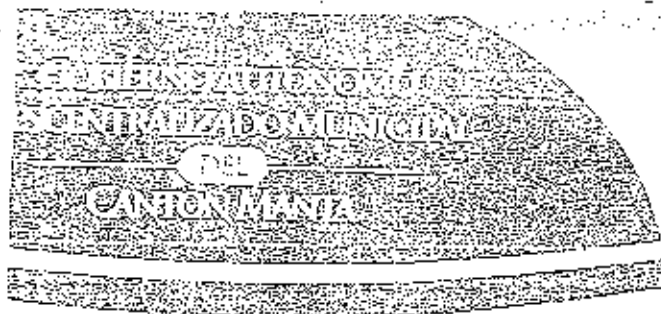
4.- CONCLUSIONES:

Al darse cumplimiento a la Ley de Ordenación de los planes correspondientes del Edificio "PORTOMARE" y por cumplir con todos los requisitos previstos en la Ordenanza y a la declaración de requerimiento de incorporación al Edificio de propiedad de la señora Banderas Kerisit Pascale y de la Compañía Pacific Park Cia. Ltda. ubicado en el Barrio el Murciélagos de la Parroquia Manta del Cantón Manta, signado con la Clave Catastral No. 1130303000, puede ser declarado por este Gobierno Municipal al Régimen de Propiedad Horizontal.

Que, mediante memorando No. 297-DGG-CCHCH de fecha 02 de mayo de 2014, el Ab. Carlos Chávez Chica, en su calidad de Procurador Síndico Mopni, emitió pronunciamiento legal, en los siguientes términos: "En virtud de lo preceptuado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emito pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por la Arq. Janeth Cedeño, Directora de Planeamiento Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "PORTOMARE", por lo que considero pertinente atender lo requerido por sus propietarios Banderas Kerisit Pascale y Compañía Pacific Park Cia. 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, dicte resolución administrativa disponiendo que se protocolice la resolución de declaratoria de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "PORTOMARE", de propiedad de la señora Banderas Kerisit Pascale y de la Compañía Pacific Park Cia. Ltda, ubicado en el Barrio el Murciélagos de la Parroquia Manta del Cantón Manta, signado con la Clave Catastral No. 1130303000 y la misma se inscriba en el Registro de la Propiedad, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado".

En virtud de lo expuesto y en uso de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales b) e f) y 364 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el señor Alcalde de Manta, como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-Manta.

Abg. Patricia Mendoza Britones
Notaria Pública Segunda
Manta, Ecuador



RESUELVE:

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

SEGUNDO: Que, la Secretaria 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 novecientos veinticuatro.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

Ing. Jaime Estrada Bonilla

ALCALDE DE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

DOY FE: Que las precedentes
reproducciones que constan
en...04...fojas útiles, anversos,
reversos son iguales a sus
originales, Manta, 19 de Mayo de 2014

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

Abg. Eliseo Cedeño Briones
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador





REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CIRCULACIÓN

095571159-3

IDENTIDAD EXT
APELLIDOS Y NOMBRES
NOWAK
ANDRZEJ
LUGAR DE NACIMIENTO
POLONIA
Kowary (Baja Silesia)
FECHA DE NACIMIENTO 1940-09-16
NACIONALIDAD CANADIENSE
SEXO M
ESTADO CIVIL CASADO
MAROLA HELENA
MIKULSKA

INSTRUCCIÓN
INICIAL

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
LAS PERMITE POR LA LEY

V13532222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
NOWAK JAN

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
NOWAKOWSKA REGINA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
QUAYAQUIL
2013-04-02

FECHA DE EXPIRACIÓN
2023-04-02

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CIRCULACIÓN

095571187-4

IDENTIDAD EXT
APELLIDOS Y NOMBRES
NOWAK
MAROLA
LUGAR DE NACIMIENTO
POLONIA
Jelenia Góra (Baja Silesia)
FECHA DE NACIMIENTO 1966-02-19
NACIONALIDAD CANADIENSE
SEXO F
ESTADO CIVIL CASADA
ANDRZEJ KRZYSZTOF
NOWAK

INSTRUCCIÓN
INICIAL

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
LAS PERMITE POR LA LEY

641353222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
MIKULSKI JOZEF

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
CHYZANOWSKA LELIANA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
QUAYAQUIL
2013-04-02

FECHA DE EXPIRACIÓN
2023-04-02

DOY FE: Que las precedentes
reproducciones que constan
en...02...hojas útiles, anverso,
reverso son iguales a las
originales, emitidas...

Abg. Patricia Mendez Briones
Notaria Pública Segundo
Montalvo - Ecuador

Abg. Patricia Mendez Briones
Notaria Pública Segundo
Montalvo - Ecuador



1/2
Q

**ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL
DE
SOCIOS DE LA COMPAÑIA PACIFIC PARK C.A. LTDA.**

En la ciudad de Quito, a los 2 días del mes de Diciembre del año dos mil catorce, 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 C.A. 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.

Trata la materia el señor Jorge Montalvo Bustamante y pide se le autorice para la firma de las escrituras de compra venta de los departamentos anteriormente mencionados.

Después de consideración se aprueba la Junta General por unanimidad la venta de los departamentos de los departamentos del Edificio Portomare del Capital Social, resolviendo:

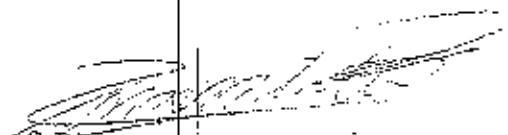
EL AUTORIZAR AL SEÑOR JORGE MONTALVO A REALIZAR LA VENTA DE LOS DEPARTAMENTOS DEL EDIFICIO PORTOMARE UBICADO EN LA CIUDAD DE MANTA Y PROCEDER CON LA SUSCRIPCION DE LAS ESCRITURAS DE COMPRA VENTA.

Abg. Patricia Montalvo Briones
Notaria Pública Segunda
Sección, Ecuador

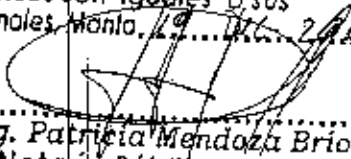
2/2

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 Montaivo Bustamante
SOCIO
Secretario de la Junta

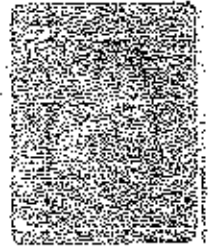

Ricardo Montaivo Espinosa
SOCIO
Presidente de la Junta

DOY FE: Que las precedentes reproducciones que constan en.....22.....fojas útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales. Monta. 19..... 2014.....


Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

CIUDADANIA 170207541-2
 MONTALVO EUSTAMANTE JORGE ALFONSO AGUSTIN
 PICHINCHA MATE/SOMERLOST SUAREZ
 14 MARZO 1972
 01/04/1971 1122 05343 7
 PICHINCHA/ SUAREZ
 SOMERLOST SUAREZ 1958



MONTALVO EUSTAMANTE JORGE ALFONSO AGUSTIN
 PICHINCHA MATE/SOMERLOST SUAREZ
 14 MARZO 1972
 01/04/1971 1122 05343 7
 PICHINCHA/ SUAREZ
 SOMERLOST SUAREZ 1958
 0702889



Abg. Patricia Mendosa Briones
 Notaria Publica Segunda
 Montalvo Briones

CERTIFICADO DE VOTACION
 067
 067-0176
 1703075414
 MONTALVO EUSTAMANTE JORGE
 ALFONSO AGUSTIN
 PROVINCIA PICHINCHA
 CANTON PICHINCHA
 ZONA

DOY FE: Que las precedentes
 reproducciones que constan
 en... 01... folios utiles, anversos,
 reversos son iguales a sus
 originales. Montalvo, 14 de Marzo de 2014.
 Abg. Patricia Mendosa Briones
 Notaria Publica Segunda
 Montalvo - Ecuador



REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

NÚMERO RUC: 3011767019001
RAZÓN SOCIAL: PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIPARK
NOMBRE COMERCIAL:
CLASE CONTRIBUYENTE: OTRO
REP. LEGAL / AGENTE DE REPRESENTACIÓN: VILFREDAMANTI JORGE ALFONSO ACUESTA
CONTADOR: ESTHERIZA CRIVALLIS MARTHA EULALIA
REG. INICIO ACTIVIDADES: 20/04/2009 REC. CONSTITUCIÓN: 20/04/2009
REC. INSCRIPCIÓN: 20/04/2009 FECHA DE ACTUALIZACIÓN:

ACTIVIDAD ECONÓMICA PRINCIPAL:

COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACIÓN DE BIENES INMUEBLES.

DIRECCIÓN PRINCIPAL:

Provincia: MANABÍ Canton: MANTA Parroquia: MANTA Barrio: MURCIELLAGO Cate: MC Número: 004
Intersección: Av. 21 Rápida: FUERTE AZÚCAR Referencia ubicación: ATRÁS DE SUPERMÁXIMO Teléfono Trabajo: (01624) 211111

ORIGENES TRIBUTARIOS:

ANEXO DE DEBITOS Y RETENCIONES EN LA FUENTE POR OTROS CONCEPTOS

ANEXO DE ACCIÓN DEFENSIVA

DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES

DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE

DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA

DOY FE: Que las precedentes reproducciones que constan en... 01... fojas útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales. Manta, 19 de Mayo, 2014.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

BOLETA DE INSCRIPCIÓN REGISTRADA

REGISTRACIÓN: REGIONAL MANABÍ MANABÍ

ABJEROS: 1

OSERADOS: 0



FORMA DEL CONTRIBUYENTE

BOLETA DE INSCRIPCIÓN REGISTRADA

FECHA DE EMISIÓN: 20/04/2009

FECHA DE EMISIÓN: 20/04/2009 ENTRE: 20/04/2009 Y 20/04/2009

SRI.gov.ec

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

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

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

Nº. ESTABLECIMIENTO:	001	ESTADO:	ABIERTO	MATRIZ:	FEC. INICIO ACT. 29/04/2009
NOMBRE COMERCIAL:					FEC. CIERRE:
					FEC. RENICIO:

ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

COMPRA, VENTA, ALOQUILER Y EXPLOTACIÓN DE BIENES INMUEBLES.

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

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

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notario Público Segundo
Manta - Ecuador



DOY FE: Que las precedentes reproducciones que constan en...*21*... fojas útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales. Manta, *14 de Dic. de 2014*

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notario Público Segundo
Manta - Ecuador

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Recorrido: FRIE 160048

Lugar de emisión: MANTA AVENIDA 2, ENTRE

Fecha y hora: 20/11/2014



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 Amata 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 Veja Vallejo
Presidente Ad-Hoc de la Junta

DOY FE: Que las precedentes reproducciones que constan en...
en...
reversos son iguales a sus
originales. Monto, 19 de Dic. 2011.

Abg. Patricia Mendoza Briones
Notaría Pública Segunda
Monto - Ecuador

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

Con fe pública en Monto, Ecuador, a los...

Quito, 16 de diciembre del 2011

17488

142

27 DIC 2011

Sr. Jorge Alfonso Agustín Montalvo Bustamante

CC

CV



ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA SEGUNDA COPIA,
SELLADA Y FIRMADA EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA
DE SU OTORGAMIENTO. LA NOTARIA.


Abg. Patricia Mendoza Prietas
Notaria Pública Segunda
Manta - Ecuador

