REPUBLICA DEL ECUADOR

NOTARIA PUBLICA CUARTA

DEL

CANTON MANTA

TESTIMONIO DE ESCRITURA

De COMPRAVENTA

Otorgada por LA SEÑORA PASCUALE BARQUERO REYNOSO Y LA COMPAÑÍA PACIFIC PARK DEL ECUADOR

A favor de LOS CONYUGES JUAN PACHECO LAZO Y SEÑORA EVELYN BRAVO BARROS

Cuantía USD$ 56.818.20

Autorizado por la Notaria

ABG. ELSYE CEDEÑO MENÉNDEZ

Registro PRIMERA **No.** 2014.13.08.04.P7073

Manta, a 07 **de** DICIEMBRE **de** 2014

Reg. Elsye Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador

8

copia fotostática se agrega a esta escritura. Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, casados de estado civil casados, mayores de edad y domiciliados en la ciudad de Quito y de tránsito por esta ciudad de Manta; y, por otra parte, en calidad de "COMPRADORES" los cónyuges señor ALBERT LLOYD WANOUS y señora EILEEN MARY WANOUS, casados entre sí, debidamente representada por el señor Abogado PAUL ANDRES MOLINA JOZA, en su calidad de Apoderado, según consta de la copia del Poder que se adjunta como documento habilitante, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponden a los números uno tres cero seis cuatro uno tres uno ocho guión seis, cuya copia fotostática se agrega a esta escritura. El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado, mayor de edad y domiciliado en esta ciudad de Manta.- Advertidos que fueron los comparecientes por mí la señora Notaria, de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura de CONFORMIDAD, sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a categoría de Escritura Pública, el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: SEÑORA NOTARIA.- En el Registro de Escrituras Públicas que se encuentran a su cargo, sírvase autorizar e incluir la de CONFORMIDAD, que se otorga al tenor de las siguientes cláusulas: PRIMERA: OBJETO.- Comparecen al otorgamiento de la presente escritura pública, por una parte, los señores: Doña PASCALE BANDERAS

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI

[illegible] de [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] de [illegible], [illegible] [illegible] [illegible] [illegible] el señor CARLOS ALBERTO [illegible] [illegible], según consta de la fotocopia de [illegible] [illegible], que se adjunta como documento habilitante; y, la Compañía FAGRIO [illegible] CIA. LTDA. [illegible], debidamente representada por el señor [illegible] FRANCISCO [illegible] MONTALVO BUSTAMANTE, en calidad de Gerente General y debidamente autorizado por el Acta de la Junta, que en fotocopia se adjunta como habilitante; a quienes en lo sucesivo se les denominará simplemente "LOS VENDEDORES"; y, por la otra, los cónyuges señor ALBERT LLOYD WAHOUK y señora [illegible] MARY WAHOUK, debidamente representados por el señor Abogado PAUL ANDRES [illegible], en su calidad de Apoderado, según consta de la copia del Poder que se adjunta como documento habilitante, a quienes en lo posterior se denominarán "LOS COMPRADORES". SEGUNDA.- ANTECEDENTES: [illegible] Los Vendedores declaran que son dueños y propietarios de un lote de terreno, signado como lote número Dos, ubicado en el Barrio Manuel [illegible], calle [illegible] - Uno, zona El Murciélago con frente al Mar de la Parroquia y cantón Manta, el mismo que lo adquirieron por compra que le hicieran al señor Víctor [illegible], según consta de la Escritura Pública de Compraventa, celebrada en la Notaría Pública Cuarta del cantón Manta, el diecinueve de abril del año dos mil once, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el treinta y uno de mayo del año dos mil once. - Lote de terreno que tiene las siguientes medidas y -

linderos: POR EL NORTE O FRENTE: Barranco que da hacia el Mar con veinticuatro metros cincuenta centímetros; POR EL SUR O ATRÁS: Con la calle Letra A (actualmente M - Uno) con veinticuatro metros; POR EL OESTE: Lote de terreno número Uno con treinta y cuatro metros cincuenta centímetros; y, POR EL OTRO COSTADO O ESTE: Propiedad privada del señor Jaime Delgado con treinta y tres metros.- Con un área total de OCHOCIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS. Des.- Con fecha doce de abril del año dos mil doce, se encuentra inscrita la Protocolización de Adjudicación, protocolizada en la Notaría Pública Tercera del Cantón Manta, el dos de abril del año dos mil doce, de un área de talud, ubicado en el Barrio en el Murciélago de la ciudad de Manta, dictada el doce de marzo del año dos mil doce. La Adjudicación se la efectúa como cuerpo cierto y se deja constancia que el Frente demostró ser el único colindante del talud, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos: POR EL NORTE: Con veintitrés, metros setenta y seis centímetros y lindera con Playa del Mar; POR EL SUR: Con veintitrés metros ochenta y cuatro centímetros y señora Pascale Banderas Keriait y la Compañía Pacific Park, Ltda. Pacipark; POR EL ESTE: Con catorce metros noventa centímetros y lindera con Edificio San Marino (Compañía Pacipark); y, POR EL OESTE: Con catorce metros cincuenta y dos centímetros y lindera con talud (propiedad Municipal). Con un área total subastada de TRESCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS

CON DOS CENTIMETROS CUADRADOS; *Tres.-* Con fecha veinticuatro de mayo del año dos mil doce, se encuentra inscrita la Escritura Pública de Unificación y Formación de Solar, celebrada en la Notaría Pública Cuarta del cantón Manta, el veintiséis de abril del año dos mil doce, en la cual unifican los dos lotes de terrenos en un solo cuerpo cierto, de conformidad con la Autorización, emitida por la Dirección de Planeamiento Urbano del Muy Ilustre Municipio de Manta. Cuerpo de terreno unificado se encuentra, ubicado en el Barrio El Murciélago de la Parroquia y cantón Manta, el mismo que tiene una superficie total de UN MIL CIENTO CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON TREINTA Y UN CENTIMETROS CUADRADOS; *Cuatro.-* Con fecha veinticuatro de noviembre del año dos mil catorce, se encuentra inscrita la Constitución de Propiedad Horizontal y Planos del Edificio denominado "PORTOMARE", celebrada en la Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, el catorce de noviembre del año dos mil catorce; y, *Cinco.-*El departamento NUEVE - C, estacionamiento G – Treinta y seis; y, bodega B - Diecinueve, materia de este contrato se encuentran libre de todo gravamen. **TERCERA: COMPRAVENTA.** En base a los antecedentes expuestos, los VENDEDORES dan en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges señor ALBERT LLOYD WANOUS y señora EILEEN MARY WANOUS, quienes compran, adquieren y aceptan para sí a través de su Apoderado señor Abogado PAUL ANDRES MOLINA JOZA, los siguientes bienes inmuebles, ubicados en el Barrio Manuel Córdova,

calle M - Uno, zona El Murciélago con frente al Mar de la Parroquia y cantón Manta, Provincia de Manabí, descrito de la siguiente manera: ***DEPARTAMENTO 9-C*** (69,20 metros cuadrados) - del EDIFICIO PORTOMARE: Se planifica con los siguientes ambientes: Sala, Comedor; Cocina, un Baño, un Dormitorio y Terraza y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con Departamento PH-C (Planta Baja) en 69,20 metros cuadrados; POR ABAJO: Lindera con Departamento 8-C en 69,20 metros cuadrados; POR EL NORTE: Lindera con área común hall, escaleras y vacío hacia área común jardín, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 2,68 metros, desde este punto gira hacia el Norte en 1,93 metros, desde este punto gira hacia el Este en 3,82 metros, desde este punto gira hacia el Norte en 1,90 metros, desde este punto gira hacia el Este en 3,05 metros; POR EL SUR: Lindera con vacío hacia área común ingreso peatonal, partiendo desde el Oeste hacia el Este en 0,30 metros, desde este punto gira hacia el Norte en 0,30 metros, desde este punto gira hacia el Este en 1,80 metros, desde este punto gira hacia el Sur en 0,30 metros, desde este punto gira hacia el Este en 2,10 metros, desde este punto gira hacia el Norte en 0,60metros, desde este punto gira hacia el Este en 5,50 metros; POR EL ESTE: Lindera con vacío hacia área común ingreso vehicular y rampa, partiendo desde el Sur hacia el Norte en 7,65 metros, desde este punto gira hacia el Oeste en 0,15 metros, desde este punto gira hacia el Norte en 0,95 metros; POR EL OESTE: Lindera con vacío hacia área común ingreso peatonal y Terraza Privada Abierta Departamento PB-A en 5,38 metros. Área Neta: 69,20 metros cuadrados, ALICUOTA: 0,0158 por ciento, AREA DE TERRENO: 18,32 metros cuadrados; AREA COMUN: 36,16

1130312089

metros cuadrados; AREA TOTAL: 105,36 metros cuadrados. *ESTACIONAMIENTO G-TREINTA Y SEIS* -(11,05 metros cuadrados) del EDIFICIO PORTOMARE. Circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con Estacionamiento G-12 en 1 1,05 metros cuadrados; POR ABAJO: Lindera con terreno edificio en 11,05 metros cuadrados; POR EL NORTE: Lindera con área común circulación en 2,30 metros; POR EL SUR: Lindera con Estacionamientos G-38 y G-39 en 2,30 metros; POR EL ESTE: Lindera con Estacionamiento G-35 en 4,80 metros; POR EL OESTE: Lindera con Estacionamiento G-37 en 4,80 metros. Área: 11,05 metros cuadrados, ALICUOTA: 0,0025 por ciento, AREA DE TERRENO: 2,93 metros cuadrados, AREA COMUN: 5,77 metros cuadrados, AREA TOTAL: 16,82 metros cuadrados; y, *BODEGA B - DIECINUEVE 2,50 metros cuadrados* del EDIFICIO PORTOMARE: Circunscrito dentro de las medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con Bodega B-4 en 2,50 metros cuadrados; POR ABAJO: Lindera con terreno edificio en 2,50 metros cuadrados; POR EL NORTE: Lindera con área común circulación y Estacionamiento G- 33 en 1,85 metros; POR EL SUR: Lindera con Bodega B-24 y área común bombas en 1,85 metros; POR EL ESTE: Lindera con Bodega B-25 en 1,35 metros; POR EL OESTE: Lindera con Bodega B-20 en 1,35 metros.Área Neta: 2,50 metros cuadrados, ALICUOTA: 0,0006 por ciento, AREA DE TERRENO: 0,66 metros cuadrados; Área común: 1,31 metro cuadrado, AREA TOTAL: 3,81 metros cuadrados. 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 CINCUENTA Y

CINCO MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO DOLARES CON VEINTE CENTAVOS, justo precio que los Compradores, pagana los Vendedores de contado y en moneda de curso legal al momento de la suscripción del presente Contrato, y que los Vendedores declaran recibir a su entera satisfacción, sin tener reclamo alguno que formular.- **QUINTA: TRANSFERENCIA.-** Los Vendedores declaran que está conforme con el precio pactado y los valores recibidos, por cuya razón transfiere a favor de los cónyuges señor ALBERT LLOYD WANOUS y señora EILEEN MARY WANOUS, 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.- **SEXTA: CUERPO CIERTO.-** Sin embargo de determinarse la cabida y dimensiones de los bienes inmuebles materia de este contrato, la transferencia de dominio se efectúa como cuerpo cierto, dentro de los linderos y especificaciones detallados en las cláusulas precedentes de esta Compraventa.- **SEPTIMA: SANEAMIENTO.-** Los Compradoresseñor ALBERT LLOYD WANOUS y señora EILEEN MARY WANOUS, aceptan a través de su Apoderado la transferencia de dominio que los vendedores realiza a su favor, obligándose por tanto estos, al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios a que pudiera estar sometido los indicados inmuebles. **OCTAVA: DECLARACIÓN.-** Los Vendedores declaran que los bienes inmuebles que se venden mediante este instrumento no se encuentran hipotecados, embargados, ni prohibidos de enajenar, conforme consta en el Certificado del Registrador de la Propiedad que se agrega como documento habilitante.-

[illegible]mente, los Vendedores [illegible] que [illegible] materia de este [illegible] no está sujeto a [illegible] resolutoria, que no se encuentra [illegible] prohibiciones, [illegible] de enajenar, [illegible] y se halla libre de juicios.- Los Compradores [illegible] su Apoderado aceptan la venta y transferencia [illegible] dominio por ser en seguridad de sus intereses [illegible] [illegible].- Todos los gastos, [illegible] honorarios que ocasione la celebración del presente contrato serán cubiertos por la Compradora, excepto el pago de impuesto a la plusvalía que de haberlo será de cuenta de los Vendedores.- [illegible] AUTORIZACIÓN: Los Vendedores autorizan al portador de la presente escritura, para que proceda a la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad del Cantón correspondiente.- [illegible] ACEPTACIÓN: Los contratantes aceptan y se ratifican en el contenido del presente instrumento, por [illegible] condiciones acordadas en beneficio de sus mutuos intereses y en seguridad de los [illegible] objeto de este contrato, y manifiestan que en caso de litigio [illegible] se someten a los Jueces competentes de la ciudad de Manta.- Hasta aquí la minuta que con enmiendas, correcciones y rectificaciones hechas por las partes y autorizada por el la señora Notaria, para elevarla a escritura pública, junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorporan, con todo valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por el Abogado PAUL MOLINA [illegible], matrícula número tres mil setecientos cuarenta y cuatro del Colegio de Abogados de Manabí, para la celebración de [illegible]

presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leida que les fue a los comparecientes por mí la señora Notaria, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto. DOY FE.-

CARLOS ALBERTO [illegible] MENDERAS KNIGHT
C.C. No.- [illegible]0029922-8
Apoderado

[illegible] SUSTAINABLE [illegible]
COMPAÑIA PACIFIC [illegible] CIA. LTDA. [illegible]
Gerente General

Ing.- PAUL [illegible] MOLINA [illegible]
C.C. No.- [illegible]041318-6
Apoderado

NOTARIA 04
MANTA

[illegible]

Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

[illegible]

OBSERVACIÓN	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	15,32	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]	[illegible]	DIRECCIÓN
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
VALOR PAGADO	[illegible]
SALDO	0,00

[illegible]

Abg. Elsye Cedeño Menéndez

[illegible]

12/2/2014 11:05

CODIGO	CATASTRAL	AREA	AVALUO	DOMINIO	ALICUOTA
Una alícuota sobre un COMPRAVENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION [illegible]	2-13-05-17-005	19,32	0[illegible],00	153360	0,0231

VENDEDOR			UTILIDADES	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZON SOCIAL	DIRECCION	CONCEPTO	VALOR
1391757840001	COMPAÑIA PACIFIC PARK CIA LTDA. PACIFICPARK	EDIFICIO PORTOMARE OPTO.9-C (69,20M2)	GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,00
1706308001	BANDERAS XERISIT PASCALE	EDIFICIO PORTOMARE OPTO.9-C (69,20M2)	Impuesto Principal Compra-Venta	34,71
			TOTAL A PAGAR	35,71
			VALOR PAGADO	35,71
			SALDO	0,00

ADQUIRIENTE		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZON SOCIAL	DIRECCION
4[illegible]7935E	[illegible] LLOYD MARCOS	SN

[illegible] 12/02/2014 11:05 MARIA JOSE ZAMORA [illegible]

SALDO SUJETO A VALIDACION POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO

Sra. María José Zamora
RECAUDACION

Abg. [illegible] Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

COTIZACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	ÁREA	AVALÚO	CONTROL	TÍTULO Nº
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

VENDEDOR			
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	
ADQUIRIENTE			
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	
[illegible]	[illegible]	S/N	

CONCEPTO	VALOR
[illegible]	[illegible]
[illegible]	5,02
TOTAL A PAGAR	[illegible]
VALOR PAGADO	21,92
SALDO	0,00

Municipal del Cantón Manta

TÍTULO DE CRÉDITO No. 0000313563

12/9/2014 11:07

DESCRIPCIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AÑO	AVALUO	CONTROL	TÍTULO Nº
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	4-12-03-17-015	0,65	1833,80	035352	313563

VENDEDOR

C.C. / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
1391767310001	COMPAÑIA PACIFIC PARK CIA LTDA - PACIPARK	EDIFICIO PORTOMARE BODEGA D-19(2,50M2)
1705328400	SANDRAS KERSIT PASCALE	EDIFICIO PORTOMARE BODEGA B-19(2,50M2)

ADQUIRIENTE

C.C. / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
1804287935	VALDIVIEZO LLOYD RAMON	Sin

UTILIDADES

CONCEPTO	VALOR
GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,00
Impuesto Principal Compra/Venta	1,25
TOTAL A PAGAR	2,25
VALOR PAGADO	2,25
SALDO	0,00

EMISIÓN: 12/9/2014 11:07 MARIA JOSE ZAMORA MERA

SALDO SUJETO A VERIFICACIÓN POR LA CEM

CANCELADO

Sra. Maria José Zamora

RECAUDACION

Abg. Wilson Cedeño Menéndez
Notario Público Cuarto
Manta - Manabí

00131984

OBSERVACIÓN							
[illegible]							
VEHÍCULO							
CÓDIGO	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	AUDITORIAS Y ADICIONALES				
[illegible]	[illegible]	[illegible]	CONCEPTO			VALOR	
[illegible]	CANCELACIÓN DE GRAVAMEN	[illegible]	[illegible]			[illegible]	
			[illegible]			[illegible]	
			[illegible]			[illegible]	
APODERADO							
CÓDIGO	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	[illegible]			[illegible]	
[illegible]	ALBERT LOYD VANGUS	[illegible]	SALDO			0.00	

NOTA: [illegible]

[illegible]

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Rentas Municipales
Dirección: Av. 4ta. y Calle 8 - Telfs: 2611-470 / 2611-437

TÍTULO DE CRÉDITO No. 000313955

17/07/2014 11:03

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	ÁREA	AVALUO	CONTRIB.	TÍTULO Nº
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicado en la VANTA de la parroquia MANTA	1-16-02-17-012	2,95	7406,10	152554	313955

VENDEDOR			UTILIDADES	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
1391079195001	COMPAÑIA PACIFIC PARK CIA.LTDA. PACIPARK	EDIFICIO PORTOMARE ESTACIONAMIENTO G-55(11,05M2)	GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,00
			Impuesto Principal Compra-Venta	5,55
1705328400	SANDRAS KERLIN PASCALE	EDIFICIO PORTOMARE ESTACIONAMIENTO G-26(11,05M2)	TOTAL A PAGAR	6,55
			VALOR PAGADO	6,55
ADQUIRIENTE			SALDO	0,00
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN		
9942277989	ALBERT LLOYD MANQUS	S/N		

EMISIÓN: [illegible]

SALDO SUJETO A VALIDACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CERTIFICADO
Ing. Jose Zamora
RECAUDACIÓN

[illegible]

[illegible]

No. 00008520

[illegible]

[illegible]

A solicitud verbal de parte interesada, CERTIFICO: Que revisado el Catastro de Fincas [illegible] en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en [illegible] SOLAR Y CONSTRUCCIÓN [illegible]

perteneciente [illegible] ALTA PACIFICO RALK/RASCALS [illegible] LAS KLTCH [illegible]

ubicada en [illegible] EDIF. POTICAN [illegible] DEPTO. 3-C (59.20 M2) y BODEGA 3-15 (2.10 M2) [illegible] 3-15 [illegible]

AVALUO COMERCIAL PRESENTE:

valor de [illegible] $58,998.20 (CINCUENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO 20/100 DÓLARES) [illegible]

[illegible] CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA.

[illegible]

MPARRAGA

[illegible] DE [illegible]

[illegible]

[illegible]

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO
Y REGISTROS

No. Certificación: 110629

9110629

CERTIFICADO DE AVALÚO

SERVICIO VALORACIÓN
1391 6.25

Fecha: 1 de diciembre de 2014

No. Electrónico: 26979

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: 1-13-03-17-089

Ubicado en: EDIFICIO PORTOMARE DPTO.9-C(69,20M2)

Área total del predio según escritura:

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

Pertenecientes a:

Documento Identidad	*Propietario*
1391767919001	CIA.LTDA. PACIPARK COMPAÑIA PACIFIC PARK
1705398400	PASCALE BANDERAS KERSIT

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	11908,00
CONSTRUCCIÓN:	34768,80
	46676,80

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

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

Arq. Diego Cordero Rugel
Director de Avalúos, Catastros y Registros

924
$ 462,75

Impreso por: MARIS REYES 01/12/2014 12:27:57

GRUPO DE CONSEJO DE [illegible]

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTRO DE PREDIOS

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 1 de diciembre de 2014

Al suscrito Director de Avalúos, Catastros y Registro de Predios Certifica: Que revisado el Catastro de Predios en vigencia, en el archivo existente se consta lo que:

El Predio de la Clave: 1-13-02-17-015

Ubicado en: EDIFICIO PORTON DE BODEGA D (9013034)

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	2,30	m2
Área Comunal:	1,3160	m2
Área Terreno:	0,6000	m2

Propietario(s):

Documento Identidad	Propietario
1317191981	[illegible]
1315396469	[illegible]

CALCULO AVALUO VIGENTE AL [illegible]

TERRENO:	[illegible]
CONSTRUCCIÓN:	[illegible]
	[illegible]

[illegible]

Este documento no constituye transferencia, fraccionamiento o otro, menos de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Actualización del Plano del Valor del Suelo, sancionada el [illegible] de diciembre del año 2013 conforme a lo establecido en la [illegible] 2014 al 2015".

Director de Avalúos, Catastros y Registros

14.86
5.06
31.02
2.35
[illegible]

Abg. [illegible]
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

[illegible]

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS

No. Certificación: 0118691

0118691

CERTIFICADO DE AVALÚO

ESPECIE VALORADA USD 1.25

No. Electrónico: 26980

Fecha: 1 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: 1-13-03-17-012

Ubicado en: EDIFICIO PORTOMARE ESTACIONAMIENTO G-36(11,05M2)

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	*11,05*	*M2*
Área Comunal:	*5,7700*	*M2*
Área Terreno:	*2,9300*	*M2*

2011
$1033.62

Perteneciente a:

Documento Identidad	*Propietario*
1391757919001	*CIA LTDA. PACIPARK COMPAÑIA PACIFIC PARK*
1705398400	*PASCALE BANDERAS KERSIT*

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES EC DE:

TERRENO:	1894,50
CONSTRUCCIÓN:	5556,60
	7451,10

Son: SIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO DOLARES CON DIEZ CENTAVOS

7455
22.33
74.52
1.55
103.02

"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 29 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley que rige para el Bienio 2014 – 2015".

Abg. [illegible] Rivadeneira Ruperti
Director de Avalúos, Catastros y Registros

Impreso por: MARIS REYES 01/12/2014 12:29:07

NOTARÍA PÚBLICA CUARTA
Dra. Cecilia Mendoza
MANTA - ECUADOR

[illegible]

[illegible]

LA PROCURADORA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CANTÓN MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que en los archivos 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 Gravámenes Municipales a cargo de

[illegible]

Por consiguiente, se encuentra que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, [illegible] de [illegible] de 2011

VALIDO SIN LA CLAVE
[illegible]
[illegible]
[illegible]
Manta, diez de diciembre dos mil once

[illegible]

[illegible]

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono: 911

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

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

000030622

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CIRUC: COMPAÑIA PACIFIC PARK CIA. LTDA
NOMBRES :
RAZÓN SOCIAL: EDIF.PORTOMARE DPTO.9-C / EST. 2-3
DIRECCIÓN :

DATOS DEL INMUEBLE

PACIFICO/MANABI BANDERAS XERTSIT
AVALÚO PROPIEDAD:
/ BOSCO/MIRADIO:

N° PAGO: 336055
CAJA: SANCHEZ ALVARADO PAMELA
FECHA DE PAGO: 04/12/2014 15:28:55

VALOR	3.00
TOTAL A PAGAR	3.00

VALIDO HASTA: MIERCOLES, 04 de MARZO de 2015
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

NOTARIA PUBLICA CUARTA
Dra. Cecilia Hernández Hernández
MANTA - ECUADOR

Crédito y Garantía

Desde una solicitud Número: 97958, certifica hasta el día de hoy la Ficha Registral Número: 40958:

INFORMACIÓN MUNICIPAL

Fecha de Aprobación: miércoles, 26 de noviembre de 2014
Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano
Código Catastral/Ref.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

INFORMACIÓN REGISTRAL

DEPARTAMENTO 9-C (69,20m2) DEL EDIFICIO PORTOMARE. Se planifica con los siguientes ambientes: Sala, Comedor, Cocina, un Baño, un Estacionamiento y Terraza y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: Por arriba: linderos con Departamento PH-C (Planta Baja) en 69,20m2 Por abajo: linderos con Departamento 8-C en 69,20m2 Por el norte: linderos con área común hall, escaleras y vacío hacia área común jardín, partiendo desde el centro hacia el este en 2,48m., desde este punto gira hacia el norte en 1,99m., desde este punto gira hacia el este en 3,82m., desde este punto gira hacia el norte en 1,96m., desde este punto gira hacia el este en 5,05m. Por el este: linderos con vacío hacia área común ingreso peatonal, partiendo desde el centro hacia el este en 0,60m., desde este punto gira hacia el norte en 0,20m., desde este punto gira hacia el este en 1,80m., desde este punto gira hacia el sur en 0,20m., desde este punto gira hacia el este en 2,10m., desde este punto gira hacia el norte en 0,60m., desde este punto gira hacia el este en 1,50m. Por el oeste: linderos con vacío hacia área común ingreso vehicular y peatonal, partiendo desde el centro hacia el norte en 7,65m., desde este punto gira hacia el oeste en 0,15m., desde este punto gira hacia el norte en 0,95m. Por el nadir: linderos con vacío hacia área común ingreso peatonal y Terraza Privada Alícuota Opción PH-A en 5,[illegible] Neta: 69,20m2 ALÍCUOTA: 0,0158 % ÁREA DE TERRENO: 16,34m2 ÁREA COMÚN: 36,[illegible] ÁREA TOTAL: 05,[illegible]m2 SOLVENCIA: EL DEPARTAMENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVÁMENES

Gastos Varios			
Transferencia de Dominio			
Valor Revisión Avalúo			

Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizont	29	24/11/2014	1.255
Planos	Planos	43	24/11/2014	843

6) GRAVAMENES REGISTRALES:

MERCANTIL DE COMPRA VENTA

1 / 1 Compraventa

Inscrito el : martes, 31 de mayo de 2011

Tomo: 43 Folio Inicial: 23.672 - Folio Final: 23.694

Número de Inscripción: 1.414 Número de Repertorio: 3.068

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

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

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000051658	Banderas Kerisit Pascale	Casado(*)	Manta
Comprador	80-0000000051669	Compañía Pacific Park Cia Ltda Pacipark		Manta
Vendedor	80-0000000049972	Grigoriev Victor	Soltero	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Compra Venta	609	12-nov-2007	8438	8451

2 / 2 Protocolización de Adjudicación

Inscrito el : jueves, 12 de abril de 2012

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

Número de Inscripción: 955 Número de Repertorio: 2.024

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Protocolizacion de Acto de Adjudicacion, un area de tabud, ubicado en el Barrio El Murciélago de la Ciudad de Manta. La Compañia Pacific Park Cia.Ltda, representada por el Sr.Jorge Montalvo Bustamante. [illegible] de Remate Municipal, dictada el 12 de Marzo del 2012, La Adjudicacion, se la efectúa como cuerpo cierto, y a [illegible] referido postor por ser la unica la unica . Se deja constancia que el oferente demostró ser el unico

Registradores Públicos (Mercantiles) Encargados de la Propiedad de Manabí
27 NOV. 2014

[illegible] Sindicato del Inmueble de la presente pública subasta Area de Tolcá, ubicado en el Barrio [illegible] de la Ciudad de [illegible] circunscrito dentro de los siguientes linderos consolidados: Por el Norte, 23,76m. [illegible] Sur 23,84m. y Sur. Casa de Banderas Kerdil y la Compañía Pacífic Park, Ltda PACPARK. Este: 14,50m. y Indiviso con Edificio San Mateo (Compañía Pacpark) Oeste: 14,73m y Indiviso con Unidad (Propiedad Municipal). Con un área total de [illegible] 350,03 M2.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombres y/o Razón Social	Sexo	Domicilio
Adjudicador	80-0000000050594	[illegible]		[illegible]
Adjudicatario	80-0000000051650	[illegible]	(Vigente)	[illegible]
Adjudicatario	80-0000000034259	Compañía Pacific Park Cía Ltda		[illegible]

6.- Información Registral:

Inscrito el: jueves, 31 de mayo de 2012

Tomo: 56 Folio Inicial: 35.928 Folio Final: 35.947

Número de Inscripción: 1264 Número de Repertorio: 3.919

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

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

Nombre Notaría/Juez/Autoridad:

Fecha de Resolución:

7.- Observaciones:

UNIFICACIÓN DE DOS LOTES - Con las siguientes expresiones el Ar. Jorge Mendoza Ponce en representación de la Compañía PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACPARK, en su calidad de Gerente General, y Representante Legal de la misma y el Arq. Carlos Banderas Kerdil, en su calidad de apoderado de la señora PASCALE DANIELLE KERDIL, conforme consta del poder adjunto, hacen saber UNIFICAR, en un solo lote unificado, los dos lotes de terreno UN SOLO CUERPO CIERTO, que de conformidad a la Autorización signada con el número Cero Veinte Setecientos Cuarenta y Ocho (020 -748), emitida por la Dirección de Planeamiento Urbano del Mayor Municipio de Manta, con fecha Abril dieciséis del dos mil doce, y que forma parte integrante de la escritura, el inmueble 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 CINCO METROS CUADRADOS TREINTA Y UN CENTÍMETROS CUADRADOS.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombres y/o Razón Social	Sexo	Domicilio
Propietaria	80-0000000051658	Banderas Kerdil Pascale	(Vigente)	[illegible]
Propietario	80-0000000051660	Compañía Pacific Park Cía Ltda		[illegible]

9.- Datos Inscripción anterior a la(s) que corresponde(n):

Libro	Nº de Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Compra Venta	960	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Compra Venta	1314	[illegible]	[illegible]	[illegible]

4 / Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el : lunes, 24 de noviembre de 2014

Tomo: 1 Folio Inicial: 1.233 - Folio Final: 1.326

Número de Inscripción: 29 Número de Repertorio: 8.397

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Ubicación 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 Koriolf Pascale	Casado(*)	Manta
Propietario	80-0000000051660	Compañía Pacific Park Cia Ltda. Pacipark		Manta

c.- Este 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: 8.398

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Ubicación 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 Koriolf Pascale	Casado(*)	Manta
Propietario	80-0000000051660	Compañía Pacific Park Cia Ltda Pacipark		Manta

c.- Este 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

Registro de la Propiedad de Manta
27 NOV. 2014

Impreso por: [illegible]
Cuenta de Proyecto: [illegible]

NOTARIA PÚBLICA CUARTA
Abg. Jorge Collaguazo Jaramillo
MACHALA - ECUADOR

TOTAL DE INMUEBLES VERIFICADOS:

	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1		
Derecho Venta	0		
Propiedades Horizontales	1		

Los gravámenes y Limitaciones que constan en este Reporte, son los vigentes al momento que se realiza el mismo y que se registran en el sistema informático, sin incluir la modificación al texto de sus actos constitutivos de la propiedad.

Verificado hoy: 11:46:03 del jueves, 27 de noviembre de 2025

A petición de: [illegible]

Elaborado por: Justin Gustavo Salinas Mendez
1350237114

Abg. [illegible] Jaramillo
Notaría Pública Cuarta
Machala - Ecuador

27 NOV 2025

TERCERO
Valor del Certificado de Gravámenes que puede diferir a la mayor de cuantía de la propiedad o el valor en garantía.

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

Abg. Jorge Collaguazo Jaramillo
Notaría Pública Cuarta
Machala - Ecuador

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

Ficha Registral Electrónica
48901

Conforme a la solicitud Número: 96958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 48901:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 26 de noviembre de 2014*
Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano
Cod.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

BODEGA B -19 (2,50m2) EDIFICIO PORTOMARE con las siguientes medidas y linderos. Por arriba: lindera con Bodega B-4 en 2,50m2 Por abajo: lindera con terreno edificio en 2,50m2 Por el norte: lindera con área común circulación y Estacionamiento G-21 en 1,85m. Por el sur: lindera con Bodega B-24 y área común bombas en 1,85m. Por el este: lindera con Bodega B-25 en 1,35m. Por el oeste: lindera con Bodega B-20 en 1,35m. Area Neta: 2,50m2. ALICUOTA: 0,0006 % AREA DE TERRENO: 0,66m2 AREA COMUN: 1,31m2 AREA TOTAL: 3,81m2 SOLVENCIA: LA BODEGA DESCRITA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

LISTADO 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	952	12/04/2012	13,605
Compra Venta	Unificación y Formación de Solar	1,344	24/05/2012	25,528
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizont.	29	24/11/2014	1,235
Planos	Planos	43	24/11/2014	843

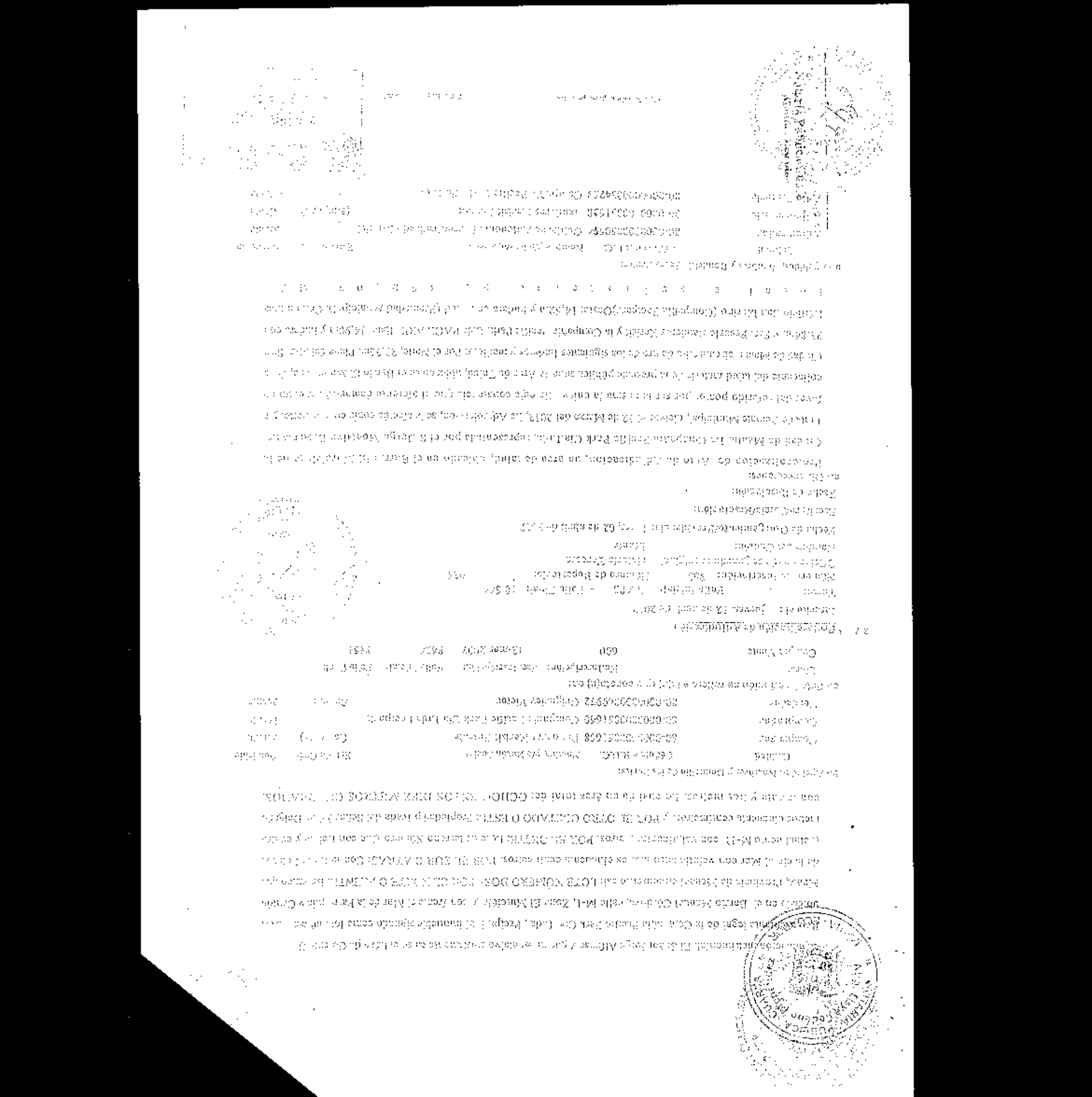
MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 1 Compraventa

Inscrito el: martes, 31 de mayo de 2011
Tomo: 43 Folio Inicial: 23,672 - Folio Final: 23,694
Número de Inscripción: 1,414 Número de Repertorio: 3,868
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Cantón del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 19 de abril de 2011
Escritura/Juicio/Resolución:
Valor de Contratación:
Otros Datos:
Propietario Banderas Korist Carlos, en su calidad de Apoderado de la Señora Banderas Korist Pascale casada con

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
27 NOV. 2014



3.- Unión 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: 1.364 Número de Repertorio: 2.917

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Ciudad del Cantón: Manta

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

UNIFICACION DE DOS LOTES.- Con los antecedentes expuestos el Sr. Jorge Montalvo Bustamante, representando a la Compañía PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIPARK, en su calidad de Gerente General y Representante Legal de la misma; y el Arq. Carlos Banderas Kerisit, en su calidad de apoderado de la Sra. 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 (020 -748), emitida por la Direccion de Planeamiento Urbano del Muy I. Municipio de Manta, con fecha Abril diecisiete del dos mil doce y que forma parte integrante de esta escritura, el cuerpo de terreno unificado se encuentra ubicado en el Barrio El 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:

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	17-abr-2012	18605	18644
Compra Venta	1414	31-may-2011	23672	23694

4.- Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el: lunes, 26 de noviembre de 2014

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

Número de Inscripción: 29 Número de Repertorio: 9.391

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Ciudad 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:

No.Inscripción: Fec. Inscripción: Folio Inicial: Folio final:

NOTARIA PÚBLICA CUARTA
Abg. Elvia Cedeño Monserrate
Propietaria
Registrador

42 24-Jun-2014 [illegible] 63.

Inscrito el: Martes, 26 de noviembre de 2014

Tomo: 1 Folio Inicial: 243 - Folio Final: [illegible]

Número de Inscripción: 42 Número de Repertorio: [illegible]

Oficina donde se guarda el original: Bolívar Cantón

Nombre del Cantón: Chone

Fecha de Otorgamiento/Sentencia/Resolución: viernes, 14 de noviembre de 2014

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCION DE PLANOS DEL EDIFICIO OBLIGATORIO PORTOLARE

b.- Identificación de Propietarios y Dominios de los Predios:

Calidad	CI/RUC o R.E.C.	Nombres/Razón Social/Denominación	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80 [illegible]	Bernabe Moisés [illegible]	Casado(a)	[illegible]
Propietario	80 [illegible]	Comercial [illegible]		Chone

c.- Bienes inmuebles sobre los cuales se constituye el edificio o conjunto inmobiliario:

Libro	Número de Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Conjunto Vertical	1341	24-May-2012	[illegible]	263 4

DETALLE DE PLANOS DEL EDIFICIO:

Libro	Número de Inscripción	Libro	Número de Inscripción
Planos			
Conjunto Vertical	0		
Propiedades Individuales	1		

La información ingresada es de exclusiva responsabilidad de los usuarios que firman el presente documento.

Cualquier error o inconsistencia en la información ingresada, es de exclusiva responsabilidad de los usuarios firmantes.

Documento generado: [illegible], 27 de noviembre de 2014 [illegible]

Apertura por: [illegible]

Elaborado por: [illegible]

El interesado debe comprobar el contenido de los documentos en este Documento ante el Registrador de la Propiedad.

Abg. [illegible]
Registrador de la Propiedad
Cantón Chone

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

48902

Conforme a la solicitud Número: 95950, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número: 48902:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 26 de noviembre de 2014*
Parroquia: Manta

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

LINDEROS REGISTRALES:

ESTACIONAMIENTO G-36 (11,05m2) DEL EDIFICIO PORTOMARE Por arriba: lindera con Estacionamiento G-12 en 11,05m2 Por abajo: lindera con terreno edificio en 11,05m2 Por el norte: lindera con área común circulación en 2,30m. Por el sur: lindera con Estacionamientos G-38 y G-39 en 2,30m. Por el este: lindera con Estacionamiento G-35 en 4,80m. Por el oeste: lindera con Estacionamiento G-37 en 4,80m. Área: 11,05m2. ALICUOTA: 0,0025 % AREA DE TERRENO: 2,93m2 AREA COMUN: 5,77m2 AREA TOTAL: 16,82m2 SOLVENCIA: EL ESTACIONAMIENTO 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	1344	24/05/2012	25.520
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizont	29	24/11/2014	1.235
Planos	Planos	43	24/11/2014	843

GRAVAMENES REGISTRALES:

NO SE REGISTRAN GRAVAMENES VIGENTES

1 / 3 Compra Venta

Inscrito el: martes, 31 de mayo de 2011
Tomo: 43 Folio Inicial: 23.672 - Folio Final: 23.692
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:
Observaciones:

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
27 NOV. 2014

Sujeto Banderas Kerisit Carlos, en su calidad de Apoderado de la Señora Banderas Kerisit Pascale casada con [illegible] matrimonial. El Señor Jorge Alfonso Agustín Montalvo Bustamante en su calidad de Gerente General y

[illegible] Representante Legal de la Compañía Pacific Park Cía. Ltda., Propietaria. El Inmueble [illegible] grande como lote número Dos. [illegible] en el Barrio Manuel Córdova, calle M-1, Zona El Murciélago [illegible] Manta, Provincia de Manabí [illegible] es: LOTE NÚMERO DOS: POR EL NORTE O FRENTE: [illegible] de hacia el Mar con veintiocho metros cincuenta centímetros. POR EL SUR O ATRÁS: Con [illegible] Calle A (actualmente M-1) con veintiocho metros. POR EL OESTE: Lote [illegible] Número Uno [illegible] cincuenta centímetros; y, POR EL OTRO COSTADO O ESTE: Propiedad [illegible] del Señor [illegible] con treinta y tres metros. Lo cual da un área total de: OCHOCIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombres y/o Razón Social	Fecha de Nacimiento	Nacionalidad
Comprador	13-0000000031638	Cevallos Karla Patricia	[illegible]	[illegible]
Comprador	13-0000000031660	Compañía Pacific Park Cía Ltda Pacipark		[illegible]
Vendedor	13-0000000049972	Calderón Víctor	Soltero	[illegible]

c.- Este Instrumento se refiere a lo siguiente que consta(n) en:

Libro	No. Inscripción	Fecha Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Compra Venta	600	13-mar-2007	8433	8451

d.- Protocolización de Adjudicación:

Inscrito el: jueves, 26 de abril de 2012

Tomo: 1 Folio Inicial: 18.605 - Folio Final: 18.641

Número de Inscripción: 561 Número de Repertorio: [illegible]

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Lugar del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 03 de abril de 2012

Juez/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

e.- Observaciones:

Protocolización de Acta de Adjudicación, un área de terreno, ubicado en el Barrio El Murciélago de la Ciudad de Manta. La Compañía Pacific Park Cía. Ltda., representada por el Sr. Jorge Mantilla Batallas, en Junta de Remate Municipal, con fecha 12 de Marzo del 2010, La Adjudicataria, se le otorga como cuerpo cierto, a favor del referido por el precio [illegible] la venta. Se deja constancia que el referido [illegible] mediante del [illegible] en la presente pública subasta. Área de terreno, ubicado en el Barrio El Murciélago, de la Ciudad de Manta, circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas. Por el Norte: 15,15m Playa [illegible] 15,80m y Sra. Pascale Bandiera Reisit y la Compañía Pacific Park, Ltda PACIPARK. Por el: 16,90m y lindera con Edificio San Marino (Compañía Pacipark) Oeste: 16,50m y lindera con calle (Propiedad Municipal). Con un área total de [illegible] 830,00 M2.

f.- Especificación, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombres y/o Razón Social	Nacionalidad
Adjudicado	13-0000000035394	Guillermo Antonio [illegible]	[illegible]
Adjudicatario	13-0000000031638	Cevallos Karla Patricia	[illegible]
Adjudicatario	13-0000000034259	Compañía Pacific Park Cía Ltda	[illegible]

Dra. Elsa Cedeño Menéndez
Notaría Pública Tercera
Manta - Manabí

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad y Mercantil
Manta-EP

Unificación y Formación de Solar

Inscrito el : jueves, 24 de mayo de 2012

Tomo: 56 Folio Inicial: 25.528 - Folio Final: 25.556
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:
Observaciones:

UNIFICACION DE DOS LOTES.- Con los antecedentes expuestos el Sr. Jorge Moncalvo 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 (020 -748), emitida por la Dirección de Planeamiento Urbano del Muy I. Municipio de Manta, con fecha Abril dieciseis 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.

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

La 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

Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el : lunes, 24 de noviembre de 2014

Tomo: 1 Folio Inicial: 1.335 - Folio Final: 1.355
Número de Inscripción: 29 Número de Repertorio: 3.397
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 14 de noviembre de 2014
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:
Observaciones:

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

La Inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:

[illegible]

Monte, 3 de Noviembre del 2014

[illegible]

La Administración del Edificio Portobello, ubicado en la [illegible] del Barrio Marcelino de esta ciudad, Corregimiento Bella Vista respectivos registros, se desprende que el apartamento del Departamento B-C, Parqueadero N° C-52, Bodega B-11, [illegible] del Edificio [illegible] no mantiene ningún [illegible] pendiente por cancelar al día [illegible] el pago de las alícuotas.

[illegible]

Planos 43 24-nov-2014 843 852

5 / 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: 8.398

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 14 de noviembre de 2014

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCION DE PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO "PORTOMARE"

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000051658	Banderas Morisit 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

DETALLE DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

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

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

Emitido a las: 12:33:01 del jueves, 27 de noviembre de 2014

A petición de: Felipe Torres

1082

Firmado por : Maira Dolores Saltos Mendoza

1310157111-0

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

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

Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP

27 NOV. 2014

Certificado impreso por: Alaya Fecha Registro: 68005 Fecha

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 07-A-A-66-MOSA-2014
MODIFICATORIA A LA REFORMA DE LA RESOLUCIÓN No. 012-A-CA-MOSA-JSR-2014 SOBRE LA DECLARATORIA DE FUNCIONAMIENTO HORIZONTAL DEL EDIFICIO "PÓRTICO ARIE"

Alcaldía Ing. Jorge O. Zambrano Cancino

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 66 en su numeral 6, expresa: "Se reconoce y garantiza 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 1, 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 actúan en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución"

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal en su Art. 6 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 constituye 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, alineación de fachadas, será obligatorio la aprobación de planos modificatorios, para ello debe presentar la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida 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 el consentimiento de todos los condóminos; y,
- Si se trata de ampliaciones que no comprometan la estabilidad del edificio, se requerirá además informe sobre las características estructurales de las edificaciones y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas.

Que, mediante comunicación suscrita por el Arq. Carlos Rendón Kenedi, solicita a la Alcaldía de Manta, se apruebe la modificatoria al estudio de Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "PORTOFINO [illegible]".

Que, mediante oficio No. 0517-DPUM-2016, de fecha 16 de septiembre del 2016, suscrito por el Arq. Jonathan Orozco Cabeña, Director de Planeamiento Urbano, manifiesta que en atención a la solicitud de modificatoria propiedad horizontal del Edificio "PORTOFINO [illegible]", anexa el informe suscrito por el Arq. [illegible], Técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano, en el cual indica que con la Resolución NO. 012-ALCALDE-MANTA-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 "Portofino", de propiedad del Arq. Carlos Rendón [illegible]

[illegible]

Página [illegible]

Abg. Eduardo Cevallos Moreira
Notaría Pública [illegible]
Manta

Kerisit y la Compañía Pacificark Cia. Ltda, ubicado en el Barrio el Murciélago 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	2.302,23m2	a	2.283,53m2
Área Neta Vendible	4.641,55m2	a	4.660,20m2
Área Construida:	4.319,55m2	a	4.338,25m2

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

El Área Común de	2.302,23m2	a	2.283,53m2
El Área Neta Vendible de	4.641,55m2	a	4.660,20m2
El Área Construida de	4.319,55m2	a	4.338,25m2

[illegible] es, actos de simple administración, contratos administrativos y hechos administrativos".

Que, la Ley de Propiedad Horizontal en su Art. 19 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. Los notarios no podrán autorizar ningún escritura pública sobre constitución 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 Manta en su sección 2na., referente a las edificaciones que pueden pertenecer al régimen de propiedad horizontal, en su artículo 291, expresa: Podrán someterse 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 ratificación de medidas y linderos, áreas comunales, 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 Manta; e) Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f) En caso de una alícuota a la declaratoria de propiedad horizontal, adjuntar además autorización notarizada 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, en las áreas de uso comunal no se asignarán alícuotas, debiendo constar de manera detallada su 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, deberá [illegible]

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

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

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

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

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-223-2014 de fecha 05 de mayo de 2014 de aprobación de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "PORTOMARE", de propiedad del Arq. Carlos Barcenas Kersis y la Compañía Pacifipark Cía. Ltda., ubicado en el Barrio el Murciélago de la Parroquia Manta, con clave catastral No. 1130303900, en el sentido de hacer constar la variación de áreas; esto es, Área Común de 2.202,23m2 a 2.283,55m2; Área Neta Vendible: 4.641,55m2 a 4.660,23m2; 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.

SEGUNDO: Que, la Secretaría 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 Cedeño
ALCALDE DEL GADMC-MANTA

Abg. Giovy Cedeño Mendoza
Secretario General
GADMC-Manta

Copia de la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "PORTOMARE"

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

2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONJUNTO HABITACIONAL

El Edificio "PORTOMARIN", se encuentra construido de acuerdo a lo especificado en el estudio de suelo que se encuentra descrito en el informe NO 099-F113 de fecha 22 de abril de 2014.

- Subsuelo 2: Ubicado sobre los Niveles -4,55m y -7,20m; comprende doce 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-46 y G-47; 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 -4,90m; comprende quince 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-3/B-3, G-8/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 +0,05m; 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 +3,05m; 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 +6,05m; 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.

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 (W) y Sur (E); PH-B Planta Baja, poseyendo terraza abierta Norte; PH-C Planta Baja que incluye terraza cubierta; existiendo además las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal.
Décima Primera Planta Alta: Desarrollada sobre el Nivel +34,05m; comprende tres departamentos; 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:	1.157,31m2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION	6.943,73m2
AREA COMUN:	2.302,23m2
AREA NETA VENDIBLE	4.641,55m2
Construidas:	4.319,55m2
Abiertas (terrazas)	321,95m2= 32,195m2

Abg. Eloye Cedeño Hernández
Notaría Pública Cuarta
Cantón Manta

NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA
Abg. Eloye Cedeño Hernández
NOTARIA

4.- CONCLUSIONES:

Al haberse presentado a la indicada Dirección los planos correspondientes del Edificio "PORTOMARE" y por cumplir con todos los requisitos previstos en la Ordenanza y a la documentación aportada, el mencionado Edificio de propiedad de la señora Banderas Karisit 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, puede ser declarado por éste Gobierno Municipal el Régimen de Propiedad Horizontal.

Que, mediante Memorando No. 297-DGJ-CCHC01 de fecha 02 de mayo de 2016, el Ab. Carlos Chávez Cano, en su calidad de Procurador Sindico Mpal, emitió pronunciamiento legal, en los siguientes términos: "En virtud de lo preceptuado en el Art. 338 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. Ignacio Cedeño, Director de Planeamiento Urbano de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria de Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "PORTOMARE", por lo que considero pertinente acceder lo requerido por sus propietarios Banderas Karisit Pascale y Compañía Pacific Park Cia. Ltda; por cuanto cumple con los parámetros técnicos que se analizan y requisitos previstos en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta; acto 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 Karisit 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 y la misma se inscribe 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 h) e i) y 364 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el señor Alcalde de Manta, como máxima Autoridad Ejecutiva del GAD-Manta.

Abg. Laura Cecilia Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

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

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

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

Ing. Elsye Cedeño Menéndez
Secretaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador

NOTARIA CUARTA DEL CANTON MANTA
Abg. Elsye Cedeño Menéndez

EDIFICIO PORTOMARE

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

Considerando:

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

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

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

Expedir el siguiente:

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL "EDIFICIO PORTOMARE"

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

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

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

Art. 3.- OBLIGATORIEDAD.- Las disposiciones del presente Reglamento Interno tienen el carácter de obligatorias, y deberán ser acatadas por todos los copropietarios, arrendatarios, 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 visitantes de las personas naturales o jurídicas que acudan por cualquier causa legal al Edificio.

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

Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO PORTOMARE.- El Edificio está compuesto de ... municipal de ... de ..., una planta baja y ... subsuelos para ...

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

CAPÍTULO II.- DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

Art. 6.- BIENES EXCLUSIVOS.- Son bienes de dominio exclusivo los departamentos, las terrazas, las bodegas y los parqueos pertenecientes a los copropietarios, los lugares 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 cediere 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 inflamables, 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:

a) 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,

g) Que el promitente obtenga los permisos respectivos [illegible] el derecho a la propiedad intelectual de la Ilustre Municipalidad de Manta, reconociendo 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 TITULO, 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 reparación de cada uno de los departamentos, bodegas o parqueos, no dejándolos responsables de los daños que por su culpa se hayan causado a los demás bienes comunes o a otro bien exclusivo;
b) Permitir el ingreso a su bien exclusivo a los peritos expertos del proyecto para inspeccionar o realizar trabajos de interés [illegible] 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 TITULO, 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 el presente reglamento interno;
b) Construir [illegible] en bienes comunes o hacer cualquier clase de [illegible] en bienes comunes, o hacer cualquier clase de [illegible], excavaciones o ejecutar obras en bienes comunes que contravengan lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento y el 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, a vivienda, así como también les está prohibido usarlos con fines ilícitos, o contrarios a la moral en general o cuando afecten el aseo o la salubridad del Edificio, o prohibidos a las buenas costumbres y a las actividades prohibidas por la Ley contrarias a la salubridad del Edificio;
d) Instalar máquinas que causen ruidos, producir vibraciones, interferencias en los sistemas de ondas radiales y de televisión o alteren el flujo normal de la corriente eléctrica;
e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, inestables, inflamables o de prohibida comercialización;
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 ruido no podrán exceder de los niveles normales y causar molestias a los vecinos.

CAPÍTULO III.- DE LOS BIENES COMUNES.-

ART. 13.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para todos los copropietarios del Edificio PORTOMARE, las áreas de circulación exterior, edificio del administrador, escaleras, ascensores, cuarto de equipos de ascensores, cuarto de bombas, terrazas de uso recreacional, similares a la cubierta, [illegible]

PROPIEDAD HORIZONTAL [illegible]

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, previo estudio que presente el Directorio General y/o el Administrador y/o el Presidente, siempre y cuando, no contravenga la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, el presente reglamento interno, la Ordenanza Municipal del cantón Manta sobre Propiedad Horizontal, el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

Art. 18.- PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS Y USUARIOS.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, y, en general, a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del "Edificio 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;
i) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
j) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
k) 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;
l) 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;

n) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones o compensaciones de cualquier 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 y liquidados;

ñ) Dar en venta o arrendar su bien exclusivo, sin previa autorización escrita otorgada por el Administrador del Edificio, en la que se establezca que está al día en el pago de sus obligaciones para con el Edificio;

o) El Administrador por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios de comunicarles arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y

p) Utilizar los bienes comunes del Edificio como salón de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros usos similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.

q) Llevar los vehículos por los sectores del Edificio.

CAPÍTULO IV.- DE LAS SANCIONES

ART. 19.- SANCIONES.- La realización de uno o más actos prohibidos será considerada 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 permanente o habitual, deberá presentar la vestimenta adecuada, esto es que no se permite 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 deberán ocupar estacionarse en los sitios designados, es decir, los parqueos ubicados en los subsuelos del Edificio. Queda prohibido a los choferes, guardaespaldas, empleados domésticos o cualquier otra persona el uso de lobby, pasillos, lavabos, y áreas comunes de circulación con sentido de tránsito, mantenimiento, y pintura de los subsuelos de parqueos, será controlado por el Administrador. Es también hacer uso de ruido, o alarmas en los parqueos.

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

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

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

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

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, de forma inmediata, observando el procedimiento convenido en el contrato o cualquier otro previsto en la ley.

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

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

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

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

h) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;
i) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier razón deba hacerle el Administrador del Edificio. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su buen exclusivo;
k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,
l) 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 usar y usar los servicios comunes, deberán estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que fije la Asamblea de Copropietarios.

Art. 28.- OBLIGACION ESPECIAL.- El hecho que un bien exclusivo haya permanecido cerrado o no haya habitado, no exonera al copropietario de la obligación de pagar las cuotas 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 de atraso sin capitalización.

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

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

Art. 32.- EXPENSAS ORDINARIAS.- Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de consejos y empleados del edificio, luz 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 estructura, pintura de fachadas, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y conservación para cubrir el arriendo y su seguro.
Es obligación de todos los copropietarios del Edificio, contribuir al pago de gastos de conservación, [illegible] y mantenimiento de los bienes comunes, proporcionalmente a la alícuota que [illegible] a los propietarios sobre los bienes comunes según el presupuesto aprobado.

[illegible] el pago oportuno de las primas de seguro que [illegible] al Edificio.

[illegible]

cuando haya cedido sus derechos, renunciado a ellos o abandonado su propiedad, mientras sea el titular de dominio. Quienes en su morosidad sean arrendatarios, 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.- Expensas extraordinarias son las que fije la Asamblea de Copropietarios para obras ocasionales emergentes o inversiones en el edificio, y no se destinarán para cubrir expensas ordinarias.

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

EDIFICIO PORTOMARE

[illegible] de cada año. Las sesiones extraordinarias se realizarán cuando fueren convocadas [illegible] y tratarán los 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.

Presidente o el Administrador, no procedieran a convocar a Asamblea General el

en caso que el Presidente o el Administrador, no procedieran a convocar a Asamblea conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 30% 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 hubiere 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 concurran todos los copropietarios, en cuyo caso se denominará 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 encontraren presentes.

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

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

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

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

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

Art. 52.- DIRECCION Y SECRETARIA.- El Directorio General estará presidido por su Presidente, elegido por la Asamblea, y en su ausencia temporal o caso por otro de los miembros elegidos al efecto. Si la ausencia es definitiva, la Asamblea de Copropietarios designará su reemplazo. Actuará de 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 renuncias 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 ordinarias se celebrarán durante los dos primeros meses de cada año, y las extraordinarias cuando sea necesario durante el resto del año.

Art. 55.- REUNIONES UNIVERSALES.- El Directorio General podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento o lugar, siempre que concurran 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 quórum se hará una segunda convocatoria, la que podrá efectuarse una vez que hayan transcurrido treinta y sesenta minutos después de la hora en que fue convocada la primera reunión, con lo cual la reunión se efectuará con cualquier número que asista.

Art. 57.- REPRESENTACION.- A las reuniones del Directorio General deberán asistir sus Presidentes, sus miembros y su Secretario del mismo. De ser el caso, el Directorio General podrá invitar a otras personas para tratar específicamente el asunto o asuntos y participar solo en la convocatoria. El Directorio podrá autorizar la presencia en sus sesiones de Asesores Especializados o Profesionales que asistirán con voz pero sin voto. En ningún caso se permitirá la participación de terceros alguna, exclusivo para los 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 le dirimirá.

Art. 59.- APROBACION DE ACTAS.- Las actas del Directorio General deberán ser aprobadas en la misma reunión, llevarán las firmas autógrafas de Presidente, del Directorio General y del Secretario, quien dará fe de la reunión. El Secretario llevará bajo su responsabilidad, un libro de actas con 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 todos los 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, a su consideración, resolver las solicitudes de Copropietarios de cualquier índole que se presenten a nombre de la Administración.

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

Adicionalmente, podrá ejercer los demás deberes y atribuciones que le 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. En 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 aquéllas 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.

[illegible] 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 cuidado, 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 fuere necesarias;

c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;

d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en cuanto corresponda 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, cobrarlas judicialmente 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 del Edificio, y la expresa de daños en el del copropietario, encomendado a quien corresponda el respectivo de tales daños. Asimismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos del Edificio, cuando dichos daños perjudiquen o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros copropietarios. 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 cosas o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en el Edificio declarado en propiedad horizontal, dentro de los límites y con las autorizaciones respectivas;

j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal 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 lo y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;

k) Ejecutar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a autoridades públicas y privadas;

l) Custodiar y manejar el dinero y los documentos valores, abrir cuentas bancarias y corrientes, y girar contra ellas hasta por los valores y con las reservas establecidas. Manejar un fondo rotativo para erogaciones pequeñas, pagar cumplidamente las obligaciones, en general, con toda prontitud y diligencia la gestión económica [illegible]

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.

CAPITULO VII.- DE LA SEGURIDAD

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

CAPÍTULO XI SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

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

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

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

RESPONSABLE TÉCNICO

Ing. Elizabeth Montalvo Cedeño
Secretaria Ad-Hoc
Manabí - Ecuador

Ing. Elizabeth Montalvo Montalvo
Secretaria Ad-Hoc
Manabí - Ecuador

...le hace bien al país

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIETADES

NUMERO RUC: 1391767519001

RAZON SOCIAL: PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIPARK

NOMBRE COMERCIAL:

CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS

REP. LEGAL/ AGENTE DE RETENCION: MONTALVO BUSTAMANTE JORGE ALFONSO AGUSTIN

CONTADOR: ESPINOZA CEVALLOS MARTHA EULALIA

FEC. INICIO ACTIVIDADES: 20/04/2009 FEC. CONSTITUCION: 20/04/2009

FEC. INSCRIPCION: 29/11/2009 FECHA DE ACTUALIZACION:

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES.

DIRECCIÓN PRINCIPAL:

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Barrio: MURCIELAGO Calle: M3 Número: S/N
Intersección: AV. 24 Edificio: FORTALEZA Referencia ubicación: AFERAS DE SUPERMAXI Telefono Trabajo: 0526107?0

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

* ANEXO DE COMPRAS Y RETENCIONES EN LA FUENTE POR OTROS CONCEPTOS
* ANEXO RELACIÓN DEPENDENCIA
* DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA_SOCIEDADES
* DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
* DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA

DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS: ABIERTOS: 1

JURISDICCION: REGIONAL MANABI MANABI CERRADOS: 0

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

FECHA: Feb. 17 2010 Lugar de emisión: MANTA/AV 24 y ... Usuario: 0926107290

SRI.gov.ec

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES

NUMERO RUC: 1391767919001

RAZON SOCIAL: PACIFIC PARK CIA LTDA PACIPARK

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

NO. ESTABLECIMIENTO: 001 ESTADO: ABIERTO MATRIZ FECHA INICIO ACTIVIDAD:

NOMBRE COMERCIAL: FECHA REINICIO:

FECHA CIERRE:

ACTIVIDAD ECONOMICA:

COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES.

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Barrio: MURCIELAGO Calle: M3 No. Calle: 24 Intersección: 24 Referencia: ATRAS S. SUPERMAXI Edificio: FORTALEZA Teléfono Trabajo: 0982167128

SRI
MANABI

ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL DE SOCIOS DE LA COMPAÑÍA PACIFIC PARK CIA. 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 CIA. LTDA.: señor Jorge Montalvo Bustamante y el señor Ricardo Montalvo.

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

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

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

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

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

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

Si no hubiere 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 [illegible]

Se levanta la sesión a las 11:30 [illegible]

Dr. Jorge Montalvo Sustaimante
SOCIO
Secretario de la Junta

Ing. Rocco Montalvo Espinosa
SOCIO
Presidente de la Junta

Abg. Rosa Cadena Moreno
Por la Pública Cuarta
Manta - Ecuador

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 Vinces, siendo inscrita en el Registro Mercantil de Manta el veinte de abril del dos mil nueve.

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

Atentamente,

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

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

Quito, 16 de diciembre del 2011

17488

142

27 DIC 2011

Sr. Jorge Alfonso Agustín Montalvo Bustamante
C.C.

C.V.

Notaria Pública Cuarta

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

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

Que la Asamblea de Copropietarios del "Edificio PORTOMARE", celebrada el día ... de ..... del 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 1.- 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 del Ecuador.

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

Art. 3.- OBLIGATORIEDAD.- Las disposiciones del presente Reglamento Interno, tienen el carácter de obligatorias, y deberán ser acatadas por todos los copropietarios, arrendadores, ocupantes, tenedores a cualquier título, sean estos 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 del cantón Manta, y se mantendrá vigente mientras subsista el actual Régimen de Propiedad Horizontal del "Edificio PORTOMARE".

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

de vehículos y área común de piscina y equipos. La estructura del edificio es de hormigón [illegible] sismoresistente, cimentada sobre zapatas de hormigón a la profundidad recomendada por el estudio de suelos. Las paredes son de bloque alivianado de cemento. Los pisos están alfombrados y revestidos con baldosas. Tiene dos ascensores marca Mitsubishi con capacidad para ocho personas de porcelanato importado. Tiene dos ascensores marca Mitsubishi con capacidad para ocho personas cada uno. Las instalaciones eléctricas 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, gabetines con mangueras y extintores por piso, suministro 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 bloque revestido 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, los locales, las bodegas y los parqueos pertenecientes a los propietarios de bienes que se individualizan delimitados en este reglamento.

Art. 7.- DESTINO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- El propietario de un departamento, locales, bodega o estacionamiento, o la persona a quien el propietario lo cediere a título de [illegible], arrendatario, concesionario, comodatario, usuario, etc., no podrá destinarlo para un objeto ilícito, o que atente contra la moral y las buenas costumbres, o a la tranquilidad o seguridad de sus vecinos, o a la seguridad y afecte a la 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, [illegible] casas de prostitución, salas de juego, talleres de industria, de artesanía, restaurantes, cafeterías, ebanistas, [illegible], salas de juego, o cualquier otra destinación que no sea la de vivienda sea esta vacacional o permanente.

En las bodegas no podrán almacenarse alimentos perecibles, combustibles, productos combustibles o inflamables, 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 el 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 celebren en el bien exclusivo, comprenderá los derechos sobre los bienes de propiedad común que corresponden al titular de 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 [illegible] de la torre "Edificio PORTOMARE", y que dichas modificaciones cuenten con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, así como también que se [illegible] conformidad con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno; y,

PROPIEDAD HORIZONTAL "PORTOMARE"

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

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

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

Art. 12.- PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS A CUALQUIER TITULO, 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 dispuestos en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y del presente reglamento interno. Las obras permitidas requerirán de la autorización de la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en el artículo ocho del presente reglamento interno;
c) Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para el cual fue construido, es decir, la vivienda; así como también les está prohibido usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la Ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o cuando afecten el aseo o la salubridad del Edificio;
d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
f) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y al presente reglamento interno.
g) No se podrán mantener ningún tipo de mascotas en los departamentos.
h) Los niveles de música no podrán exceder de los niveles normales y causar molestia a los vecinos.

CAPÍTULO III.- DE LOS BIENES COMUNES.-

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

ARTÍCULO.- 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 aquellos.

ARTÍCULO.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, comodatario, usuario, anticresista, 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 enajenados ni individual, ni exclusivamente y sobre ellos cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, conjunto, y dependiente, cuya cuota de participación está establecida en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

ARTÍCULO.- REPARACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios autorizará la reparación de los bienes comunes, de acuerdo con la propuesta del Administrador. Si se trata de reparaciones necesarias y urgentes por un monto menor de mil dólares o aquellas para la seguridad o salubridad de las personas o sus bienes, el Administrador podrá proceder a su inmediata realización sin esperar la decisión de la Asamblea de Copropietarios.

ARTÍCULO.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo informe favorable del Director General y/o el Administrador y/o el Presidente, siempre y cuando no contravengan 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.

ARTÍCULO.- PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS Y USUARIOS.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, y/o usuarios, a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre los bienes exclusivos del "Edificio PORTOMARE", respecto de los bienes comunes lo siguiente:

a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, o atar a título de mejora, los bienes comunes;
b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes y contrario a su destino natural o obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
c) Dejar de pagar las cuotas ordinarias y extraordinarias creadas para la administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes;
d) Colocar cortinas, telas, cortinas, alfombras o similares en la fachada del Edificio;
e) Obstruir las áreas comunes que sirven de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles o objetos que no pertenezcan, transitorio o afecten la estética, buena presentación y limpieza del inmueble, a criterio fundado del Presidente y/o el Administrador para el inmediato retiro de aquellos. 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 maquinarias que causen ruidos, producen vibraciones, interferen o dificulten las unidades vecinas y de la región o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, inflamables, malolientes o de combustión lenta;
h) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, instalaciones 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 o terceros autorizados, quienes por el uso del mismo, de forma inmediata, comparecen de manera conjunta en los bienes comunes.

PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO PORTOMARE

m) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados;

n) Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador del Edificio, en la que se certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el Edificio;

o) El Administrador por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,

p) Utilizar los bienes comunes del Edificio como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.

q) Lavar los vehículos en los subsuelos del Edificio.

CAPÍTULO IV.- DE LAS SANCIONES

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

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

Art. 21.- DE LOS PARQUEOS Y ÁREAS DE INGRESO.- Los copropietarios solamente podrán estacionarse en los sitios asignados, es decir, los parqueos ubicados en los subsuelos del Edificio. Queda prohibido a los choferes, 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 parqueos, será ordenado por el Administrador. Es prohibido hacer uso del pito, o alarmas en los parqueos.

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

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

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

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

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

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

Art. 25.- OTRAS SANCIONES.- La Asamblea de Copropietarios está facultada a imponer sanciones de acuerdo a la gravedad del incumplimiento del propietario, tanto externo, y de las demás disposiciones que regulan la propiedad horizontal.

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

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

a) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Edificio, y usarlos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos del Edificio y usarlos y explotarlos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y del Reglamento Interno;
c) Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de iniciativa, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que le asigna la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y del Reglamento Interno le asignan como miembro de ese órgano colegiado;
d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal, acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador;
e) Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;
f) Permitir a la persona que ejerza la administración del edificio, realizar la inspección de las reparaciones de las áreas comunes;
g) Notificar al Administrador del Edificio, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que en su ausencia por más de treinta días, quedará encargada de su unidad, a fin de que atienda casos de emergencia;
h) Incluir 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 esos bienes se someta expresamente al presente reglamento interno, conozca 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 antes indicados anteriormente al Administrador del Edificio, previa a la celebración de los mismos. El Administrador no otorgará ninguna autorización para celebrar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el reglamento interno o de las resoluciones de Copropietarios dictadas por los Órganos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se pretende celebrar se consigne su cumplimiento.

j) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;
j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle el Administrador del Edificio. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;
k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,
l) 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 ocurrido sin cancelación.

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

CAPITULO VI.- DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO

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

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

Art. 32.- EXPENSAS ORDINARIAS.- Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de conserjes y empleados del edificio, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de ascensores, mantenimiento de jardines y áreas comunes, mantenimiento de equipos, útiles de limpieza, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustible 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 tenga cada uno de ellos en relación sobre los bienes comunes según el presupuesto aprobado.

Además está obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al Edificio.

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

[illegible] y/o abandonada su propiedad, mientras sea el [illegible] dominio. Quienes en su nombre usan [illegible] responsable por dichos conceptos que se deben pagar los primeros cinco días del mes.

ART. 33.- DEFICIT PRESUPUESTARIO.- Cuando el presupuesto aprobado 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 cual se establecerán los ajustes requeridos y se fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada una de los copropietarios, las que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.

ART. 34.- EXPENSAS EXTRAORDINARIAS.- Expensas extraordinarias son las que fije la Asamblea de Copropietarios para obras concretas o cargos imprevistos que se requieran, y no se destinarán para cubrir expensas ordinarias.

ART. 35.- REPARACIONES EN LOS BIENES COMUNES.- 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 o 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 siniestros y para gastos programados que deban realizarse a futuro de acuerdo a la vida útil de materiales y elementos como la pintura o reposición [illegible] exterior del inmueble y instalaciones de cubiertas y techos. Este fondo se formará con un porcentaje de regargo no menor al diez por ciento (10%) 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 Director o General de Presidente y de Administrador.

ART. 38.- DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad administrativa y su conjunto de los copropietarios o de sus representantes legales 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 un voto, en forma correlativa y equivalente a la alícuota o porcentaje que corresponda al bien exclusivo, según sea el caso, siempre y cuando esté al día en sus pagos.

ART. 40.- DIRECCION DE LA ASAMBLEA.- La Asamblea estará conducida por un Presidente designado por la Asamblea General. Actuará como Secretario de la Asamblea de Copropietarios y/o el Director General, según corresponda, o Administración en caso de falta de éste, en cuyo caso actuará 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, la Asamblea designará un copropietario designado para el efecto. Para ser Presidente se requiere tener [illegible] del Edificio.

ART. 41.- SESIONES.- La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias [illegible]

[illegible]

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 procedieran 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 concurran 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 60% 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 el ejercicio del derecho de voto en la Asamblea, cada copropietario deberá encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración. Cada copropietario tendrá votos en proporción a sus respectivas alícuotas.

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

Art. 45.- DERECHO DE ASISTENCIA.- Es el propietario quien tiene derecho de concurrir a la Asamblea y no propietarios, comodatario o usuarios, salvo lo previsto en el artículo anterior de este Reglamento Interno.

Art. 46.- VOTACION.- Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos que representan más de la mitad de los votos presentes en la Asamblea.

Art. 46.- 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 presentare 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) Aprobar 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 perfeccionar el reglamento interno del inmueble o edificios con fuerza obligatoria;
g) Ordenar, cuando lo estime necesario o conveniente, la fiscalización de las cuentas y gastos de la Administración;
h) Exigir al Administrador, cuando lo creyere 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 las áreas comunes del Edificio;
j) Autorizar al Presidente o al Administrador, la contratación del seguro obligatorio que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General;
k) Resolver cualquier asunto inherente a la Administración del Edificio, y aquellos que le planteare 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.

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

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

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

Art. 55.- REUNIONES UNIVERSALES.- El Directorio General podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento o lugar, siempre que concurran 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;

b) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios el proyecto de presupuesto anual de gastos del edificio, lo que necesariamente irá acompañado de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán;

c) Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios la aprobación 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 de Copropietarios, contratar el personal que desempeñará la administración del Edificio;

g) Autorizar por escrito al Administrador para contratar 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 las 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, o su adelante 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 los mismos 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, pagar las cuotas correspondientes. En 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 reelegido indefinidamente. Para ejercer la administración no es requisito ser copropietario del inmueble. Si la persona que ejerza la administración lo fuere temporalmente, se delegará a otro copropietario estas funciones y en la falta fuese definitiva, la sustituirá se resuelve por la Asamblea General.

Art. 6.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR.- Son atribuciones y deberes de la persona que ejerza la Administración:

a) Administrar los bienes comunes del Edificio, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del Edificio y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal, y de su Reglamento General, el proyecto de reglamento interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
e) Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este reglamento interno;
f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Edificio; y, la reposición de ellos a costa de 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 fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
l) 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 pronta y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias

poder 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 construido en edificio o declarado en propiedad horizontal;

n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, cesionarios anticresistas 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 tenga 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 acuerdo 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 operativo anual del Edificio;

v) Proponer 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 ejercen individualmente, el Presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

CAPÍTULO VII.- DE LA SEGURIDAD

Art. 67.- SISTEMAS DE SEGURIDAD.- El costo del sistema de seguridad que se contrate en el Edificio, se cancelará a prorrata de cada alícuota de propiedad por cada departamento y pertenecerá a uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

CAPITULO IX.- SOLUCION DE CONFLICTOS

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

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

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

Arq. Douglas Rambrano

RESPONSABLE TÉCNICO

Jorge Octavio Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO URBANO

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES

NUMERO RUC: 1391767919001

RAZON SOCIAL: PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIPARK

NOMBRE COMERCIAL:

CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS

REP. LEGAL / AGENTE DE RETENCION: MONTALVO BUSTAMANTE JORGE ALFONSO AGUSTIN

CONTADOR: ESPINOZA CEVALLOS MARTHA SULALIA

FEC. INICIO ACTIVIDADES: 20/04/2010 FEC. CONSTITUCION: 20/04/2010

FEC. INSCRIPCION: 20/04/2010 FECHA DE ACTUALIZACION:

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES.

DIRECCIONES PRINCIPALES:

Provincia: MANABI Canton: MANTA Parroquia: MANTA Barrio: MURCIELAGO Calle: N/A Numero: S/N
Interseccion: AV. 24 y 15 de FORTALEZA Referencia ubicacion: ATRAS DE SUPERMAXI Telefono: [illegible]

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

* ANEXO DE COMPRAS Y RELACIONES CON LA POBLACION OTROS CONCEPTOS
* ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
* DECLARACION DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
* DECLARACION DE RETENCIONES EN LA FUENTE
* DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA

DE PODER BIENES REGISTRADOS EN:

Jurisdiccion: REGIONAL MANABI MANABI

ABIERTOS:

CERRADOS:

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

FIRMA DEL FUNCIONARIO DE LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA

Página 1 de 1

Ja hace bien el país

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES

NUMERO RUC: 1391757919001

RAZON SOCIAL: PACIFIC PARK CIA. LTDA/PACIPARK

6 ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

1 a. ESTABLECIMIENTO: 001 ESTADO ABIERTO MATRIZ FEC. INICIO ACT. 20/04/2009

NOMBRE COMERCIAL: FEC. CIERRE:

FEC. REINICIO:

ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES.

9 DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

1 Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Barrio: MURCIELAGO Calle: M3 Número: S/N Intersección: AV

2 Referencia: ATRAS DE SUPERMAXI Edificio: FORTALEZA Teléfono Trabajo: 0939167739

SERVICIOS TRIBUTARIOS SRI MANABI Servicio Rentas Internas

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: FISCALIZACION Origen de pedido: MANTA/AV MALECON CENTRE Fecha y hora: 27/10/2010

SRI.gov.ec

ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL DE SOCIOS DE LA COMPAÑÍA PACIFIC PARK CIA. 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 CIA. LTDA.: señor Jorge Montalvo Bustamante y el señor Ricardo Montalvo.

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

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

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

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

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

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

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

f) Jorge Montalvo Bustamante
SOCIO
Secretario de la Junta

f) Ricardo Montalvo Espinosa
SOCIO
Presidente de la Junta

PACIFICO PARK CIA LTDA PACIFARM

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 PACIFICO PARK CIA LTDA PACIFARM, 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, le está 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 PACIFICO PARK CIA LTDA PACIFARM, se constituyó mediante escritura pública celebrada el diecisiete de marzo del dos mil nueve, ante el Notario Cuarto de Manta, doctor Simón Zambrano Vinces, siendo inscrita en el Registro Mercantil de Manta el veinte de abril del dos mil nueve.

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

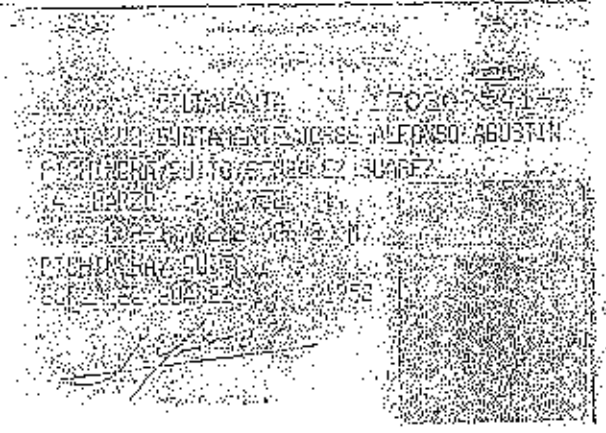
Atentamente,

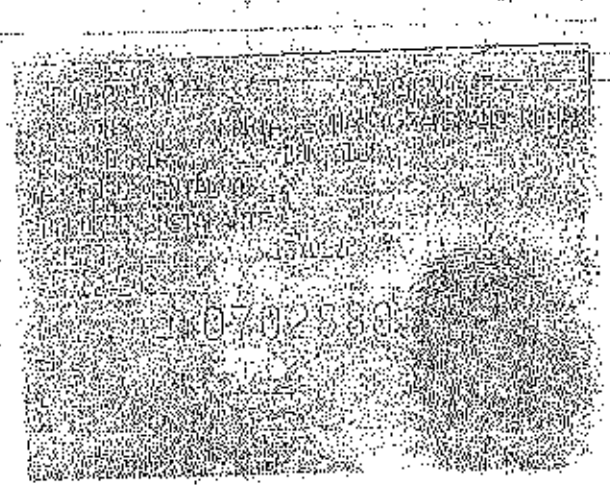
Dr. Pablo Vela Vallejo
Presidente Ad-Hoc de la Junta

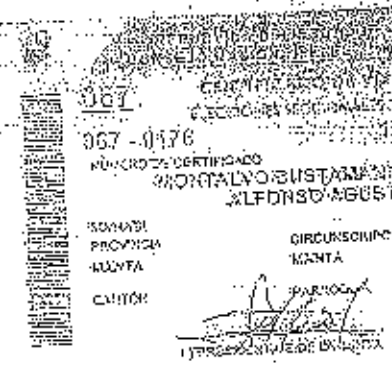
Por la presente fecha asumo el cargo de GERENTE GENERAL de la Compañía PACIFICO PARK CIA LTDA PACIFARM, para el cual he sido designado.

Quito, 16 de diciembre del 2011

Jorge Alfonso Agustín Montalvo Bustamante
CC.






067
067 - 0176
PORTALVO BUSTAMANTE JORGE
ALFONSO AGUSTIN
CIRCUNSCRIPCION
MANTA

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES

SOCIEDADES

NÚMERO RUC: 1391767849001

RAZÓN SOCIAL: PACIFIC PARK CIA. LTDA. PACIPARK

NOMBRE COMERCIAL:

CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS

REP. LEGAL / AGENTE DE RETENCIÓN: ONTALVO BUSTAMANTE JORGE ANDRÉS ACUSTIN

CONTADOR: ESPINOZA CEVALLOS MARTHA CULALIA

FEC. INICIO ACTIVIDADES: 09/04/2009 FEC. CONSTITUCIÓN: 12/04/2009

FEC. INSCRIPCIÓN: 29/11/2009 FECHA DE ACTUALIZACIÓN:

ACTIVIDAD ECONÓMICA PRINCIPAL:

COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACIÓN DE BIENES INMUEBLES.

DIRECCIÓN PRINCIPAL:

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Barrio: MURCIELAGO Calle: M3 Número: S/N
Intersección: Av. 24 Edificio: FORTALEZA Referencia ubicación: ATRAS DE SUPERMAXI Teléfono Trabajo: 0939[illegible]

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

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

DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS: ABIERTOS:

JURISDICCIÓN: REGIONAL MANABI MATRIZ CERRADOS: 0

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

...le hace bien al país

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES

NUMERO RUC: 1391767019001

RAZON SOCIAL: PACIFIC PARK DIA LTDA. PACPARK

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

NO. ESTABLECIMIENTO: 001 ESTADO: ABIERTO MATRIZ FEC. INICIO ACT.: 20/04/2009

NOMBRE COMERCIAL: FEC. CIERRE:

FEC. REINICIO:

ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES.

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Barrio: MURCIELAGO Calle: M3 Número: S/N Intersección: AV. 3 Referencia: ATRAS DE SUPERMAXI Edificio: FORTALEZA Teléfono Trabajo: 052610720

SERVICIOS TRIBUTARIOS SRI MANABI Servicio Rentas Internas

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: PRUEBAS Lugar de emisión: MANTA/AV.ALMEIDA S. ENTRE Fecha y hora: 20/11/2009

SRI.gov.ec

ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE SOCIOS DE LA COMPAÑÍA PACIFIC PARK CIA. 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 CIA. LTDA.: señor Jorge Montalvo Bustamante y el señor Ricardo Montalvo.

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

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

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

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

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

1.- 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 SUSCRIPCIÓN DE LAS ESCRITURAS DE COMPRA VENTA.

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

D. Jorge Montalvo Bustamante
SOCIO
Secretario de la Junta

D. Ricardo Montalvo Espinosa
SOCIO
Presidente de la Junta

DECIMA PRIMERA COPIA FOTOSTATICA

Quito, 15 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 [illegible], 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. Usted DURA años en su cargo a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil.

La Compañía [illegible], se constituyó mediante escritura pública celebrada el diecisiete de marzo del dos mil once, ante el Notario Cuarto de Manta, doctor Simón Zambrano Vinces, siendo inscrita en el Registro Mercantil de Manta el veinte de abril del dos mil once.

La Compañía [illegible], cuyo domicilio es el cantón Manta, el mismo cantón de la escritura pública celebrada ante el Notario Décimo Octavo de Quito, doctor [illegible], el día dos mil once, inscrita en el Registro Mercantil de Manta el 15 de septiembre del 2011.

Atentamente,

[illegible]
Presidente de la Junta

Por la presente Usted asume el cargo de GERENTE GENERAL de la Compañía [illegible], para el cual fue designado.

Quito, 15 de diciembre del 2011

Señor
Jorge Alfonso Agustín Montalvo Bustamante

087 - 0170

NÚMERO DE CUALQUIERA

CIRCUNSCRIPCIÓN

BOLETA

CANTÓN

PARROQUIA

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

CUANTÍA : INDETERMINADA

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día viernes veinticinco de Julio del año dos mil catorce, ante 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 KERIST, por sus propios derechos, a quienes de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido sus cedula de ciudadanía que corresponden a los números 170539866-0 , 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 KERIST , por sus propios derechos, a quien de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponden a los números 1309922-8 , 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 separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura de PODER GENERAL, sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni

NOTARIA PÚBLICA CUARTA
MANTA - MANABI

promesa o seducción, me piden que eleve a Escritura Pública el texto de la minuta cuyo tenor literario es como sigue : SEÑORA NOTARIA.- En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar una de PODER GENERAL, al tenor de las siguientes cláusulas : PRIMERA : OTORGANTE.- Interviene en la celebración de este instrumento, por una parte, la SEÑORA PASCALE BANDERAS KERISIT, a quien más en adelante se le 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 reciliarlos; 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

[illegible] de Identificación Civil y [illegible] contratos [illegible] como también suscriba reclamos y/o acuerdos, [illegible] 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, aún 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, Mutualistas, Financieras, manejables con cheques, libretas y órdenes de pago; h) Gire, endose, ceda, retire, cobre, etcétera, cheques, comprobantes de retiro y depósitos en mi libretas de ahorros y cuentas corrientes, letras de cambios, pagarés, [illegible], Garantías Bancarias y otros documentos de crédito, i) Comparezca a la Poderdante en toda clase de juicios, civiles y penales, en que él sea o deba ser parte o tenga algún interés; j) Presente y/o [illegible] demandas Civiles, Laborales, Reivindicatorias, Penales, Verbal Sumarias, Ordinarias, Ejecutivas, ante los respectivos Juzgados, Fiscalías y Tribunales de la República del Ecuador ya sean que la propongan, estén propuestas o que se propusieren, para tal efecto solicite diligencias preparatorias [illegible] Inspecciones Judiciales, Confesiones

NOTARIA PÚBLICA CUARTA
MANTA - MANABI

3

Judiciales, 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; ll) Suscriba las Escrituras Pública de Constitución de Compañía, Reformas, Aumentos, Cesión, Disolución y/o Liquidación de Compañía, autorice su inscripción en el Registro Mercantil correspondiente, como también su respectiva marginación, acepte nombramientos o renuncie a ellos; pueda vender y trasferir 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 o intervenga en su participación; p) Obtenga y otorgue en todo el territorio Ecuatoriano, ante cualquier entidad cancelaciones y levantamientos

[illegible] sobre Extinciones de Patrimonio Familiar, Informaciones [illegible], Declaraciones Juramentadas, Confesiones Judiciales, reconocer firmas [illegible] del Poderdante como si fuere propia, etcétera; q) Acepte derechos [illegible] herencias, donaciones; r) Pacte precio, cobre y reciba todo lo que [illegible] 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 KERIST , acepta el mandato conferido y promete cumplirlo fielmente.- LA 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.-

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI

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

Pascale Banderas Kerisit
Pasaporte No.- 170539840-0

LA NOTARIA.-

Reg. Eloy Cedeño Hernández
Notario Público Cuarto
Manta - Ecuador

Reg. Eloy Cedeño Hernández
Notario Público Cuarto
Manta - Ecuador

NOTARIA
AÑO LIBRE

ESTAS 04 FOJAS ESTÁN
RUBRICADAS POR MI
Ab. Elsye 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.-

NOTARÍA PÚBLICA CUARTA
Ab. Elsye Cedeño Menéndez
MANTA - ECUADOR

Ab. Elsye Cedeño Menéndez
Notaría Pública Cuarta
Manta - Ecuador

Lic. Eloye Cubero Menéndez
Notaría Pública Quinta

[illegible] CONTRATO DE [illegible]
[illegible] COSTA ESPECIALES OTORGAN EL SEÑOR ALBERT ELIOTT WAMOUS Y SEÑORA [illegible] WAMOUS; A FAVOR DEL ABOGADO PAUL ANDRÉS MOLINA JOZA Y [illegible] CONTRATO ESCRITURA PÚBLICA.

CUARTA (4TA) INTERMEDIADA

En la ciudad de Manta, cabecera del cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy Miércoles veinte cuatro de septiembre del año dos mil catorce, ante mí, Abogada [illegible], Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, comparecen en calidad de "PODERDANTES" el señor ALBERT ELIOTT WAMOUS Y SEÑORA [illegible] WAMOUS, de nacionalidad estadounidense, de estado civil casado casados entre sí, portadores de los pasaportes que corresponde a los números 456267366 y 486391949, cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas por mí, agrego a esta escritura; y, en calidad de INTERPRETE conocedor del idioma inglés, el señor PAÚL ANDRÉS MOLINA JOZA, ecuatoriano, de estado civil casado, por sus propios derechos, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía que corresponde al número uno tres cero seis cuatro uno tres uno ocho guión seis, cuya copia debidamente certificada por mí, se agrega a esta escritura. Los comparecientes son mayores de edad y domiciliados en los Estados Unidos de Norteamérica y de tránsito por esta ciudad de Manta y en esta ciudad de Manta; respectivamente. 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 ESPECIAL, así como

examinados que fueron 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, cuyo tenor literario es como sigue: SEÑORA NOTARIA.- En el registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar una de PODER ESPECIAL, al tenor de las siguientes cláusulas. PRIMERA: COMPARECIENTES.- Comparecen al otorgamiento de la presente Poder Especial, en calidad de PODERDANTES, el señor ALBERT LLOYD WANOUS Y SEÑORA EILEEN MARY WANOUS, quienes compareces por sus propios derechos; y, en calidad de INTERPRETE conocedor del Idioma Inglés, el señor PAÚL ANDRÉS MOLINA JOZA, ambos por sus propios derechos.- Los comparecientes son de nacionalidad estadounidense y ecuatoriana en su orden, mayores de edad, hábiles y capaces para contratar y obligarse, quienes comparecen libre y voluntariamente al otorgamiento del presente Poder.- SEGUNDA: PODER ESPECIAL.- El señor ALBERT LLOYD WANOUS Y SEÑORA EILEEN MARY WANOUS, por sus propios derechos, libre y voluntariamente, tienen a bien conferir como efectivamente confieren PODER ESPECIAL, amplio y suficiente cual en derecho se requiere, a favor del señor Abogado PAÚL ANDRES MOLINA JOZA y Doctor JOSÉ GONZALO MOLINA MENÉNDEZ, domiciliados en la ciudad de Manta, a quienes para efectos del presente PODER ESPECIAL se les podrá llamar LOS MANDATARIOS, para que a su nombre y representación de los MANDANTES, en forma individual o conjunta puedan adquirir, vender bienes muebles e inmuebles, firmar promesas de compraventa, reciliarlas, todos los bienes propios de los MANDANTES, en todo el territorio ecuatoriano; pagar o recibir su

[illegible] suscribir las escrituras públicas o documentos privados [illegible] con dichos adquirientes o vendan, para que puedan [illegible] rectificar [illegible] bienes inmuebles de cualquier tipo sean casas por compra o por promesas, para que los arrienden o los den en anticresis; para que cobre los arriendos y los depositen en las cuentas bancarias, suscribiendo los correspondientes recibos de pagos; renueven los contratos de arrendamientos y en caso de incumplimiento de pago de los arriendos de los inquilinos procedan a demandarlos en sus nombres solicitando el desahucio respectivo; además puedan obtener la inscripción ante el registro de la propiedad. Facultándolos para que suscriba cualquier documento que sea necesario en cumplimiento del mandato; para hacer obras nuevas, para rendir y exigir rendición de cuentas; consentirlas, aprobarlas o impugnarlas; especialmente [illegible] quedan autorizados para suscribir ante Notario Público de cualquier parte del País las escrituras de compraventa de los inmuebles que llegaren a adquirir o vender LOS MANDANTES en todo el territorio ecuatoriano. Asimismo, LOS MANDATARIOS, quedan autorizados para que a nombre de los MANDANTES puedan aperturar cuentas de ahorros, corrientes o realizar cualquier tipo transacción bancaria que LOS MANDANTES requieran ante cualquier entidad financiera del territorio ecuatoriano; en fin realizar todos los trámites administrativos, judiciales y extrajudiciales, ante las autoridades locales, provinciales o nacionales en relación a las propiedades de los MANDANTES, sin que la ausencia de los MANDANTES o MANDATARIOS constituya obstáculo alguno para que se dé fiel cumplimiento a este mandato. LAS DEMÁS.- Usted Señora Notaria, se dignará agregar las demás cláusulas de estilo para la validez de

NOTARIA PUBLICA CUARTA
MANTA - MANABI

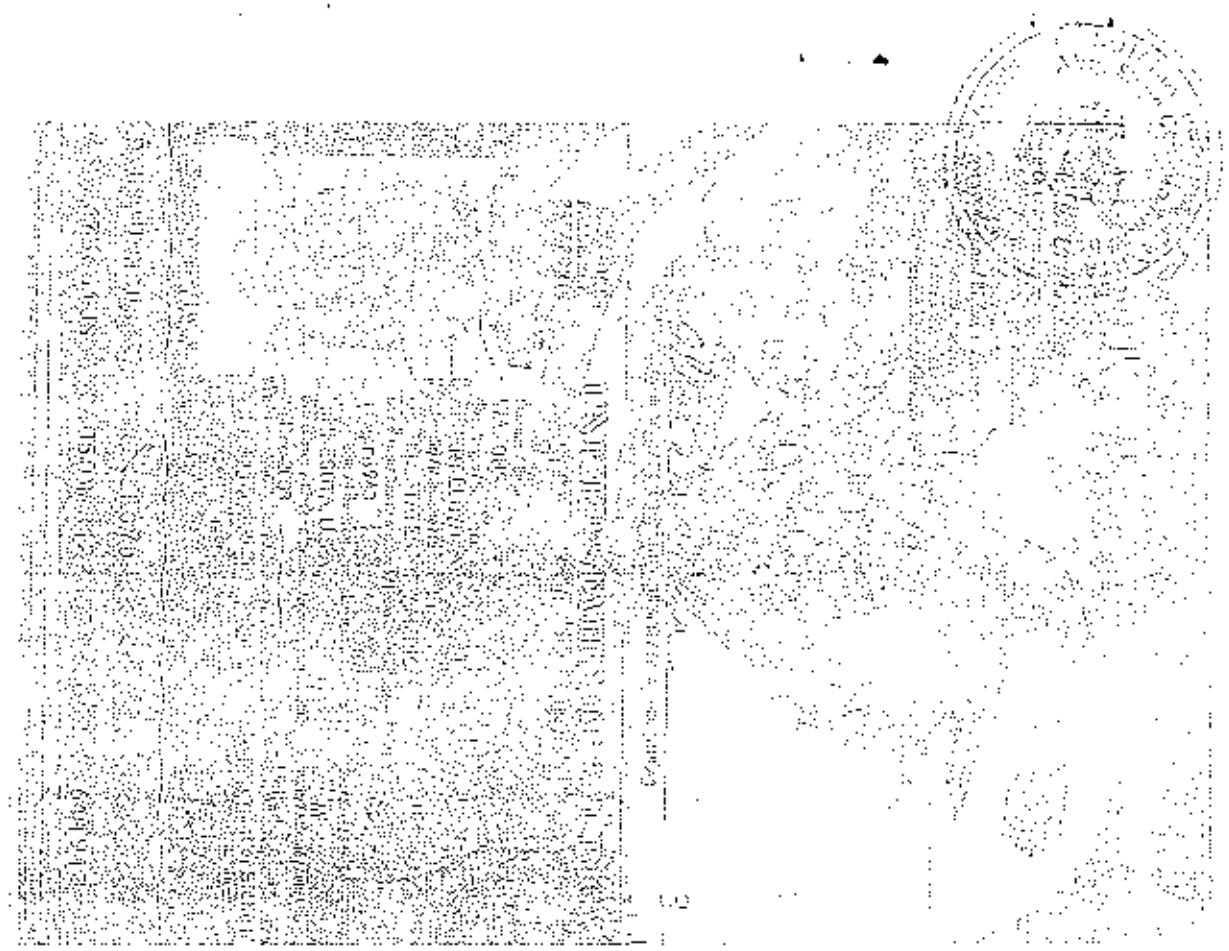
este instrumento.- Hasta aquí la minuta que con las enmiendas, correcciones y rectificaciones hechas por los comparecientes y autorizada por mí la señora Notaria, queda elevada a escritura pública, junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorporan, con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por el Doctor GONZALO MOLINA MENÉNDEZ, matrícula número: Seiscientos treinta del Colegio de Abogados de Manabí, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que les fue al Poderdante por parte del Intérprete y por mí la señora Notaria, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto DOY FE.-

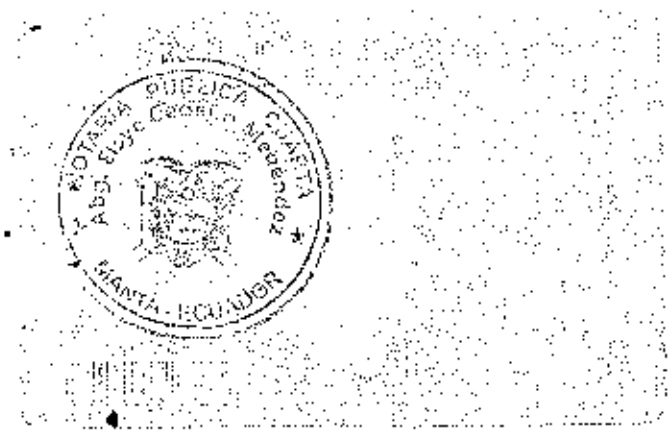
ALBERT LLOYD WANOUS
PASAPORTE No. [illegible]267360

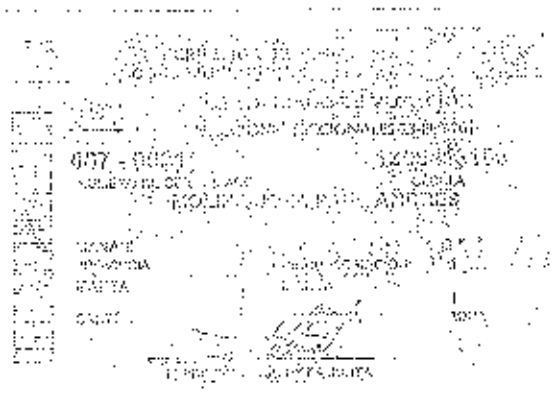
EILEEN MARY WANOUS
PASAPORTE No. [illegible]391949

PAÚL ANDRÉS MOLINA JOZA
C.C. No.- 1305-11818-6
INTERPRETE

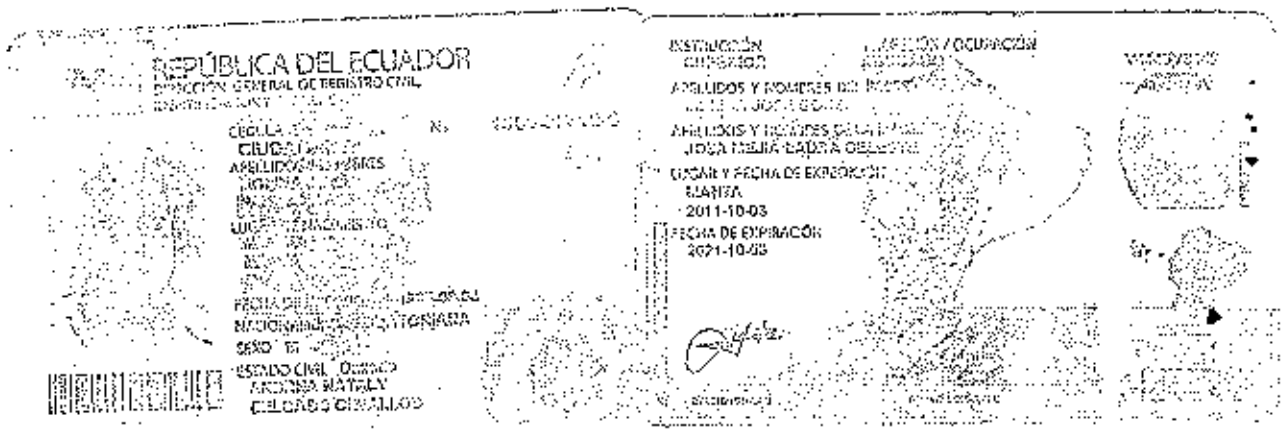
LA NOTARIA.-

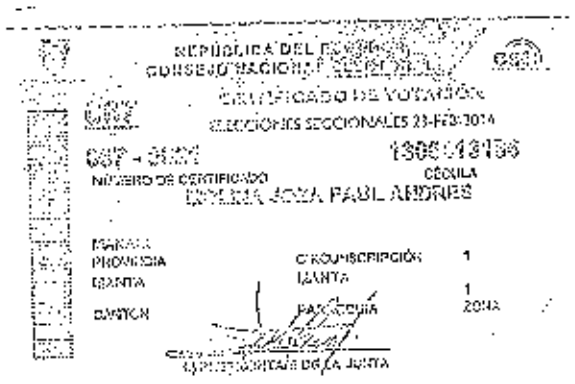



NOTARIA PUBLICA CUARTA
Abg. Eloy Cedeño Mendoza
MANTA - ECUADOR



DOY FE: Que la Escritura Pública de PODER GENERAL, otorgada por el Sr. ALFONSO LOPEZ VAMONDE y SEÑORA EILEEN MARY WILSON, a favor del ABOGADO PAUL ANDRES MORENA COSTA Y DOCTOR JUAN GERARDO MORENA MENDONZA, agregado con el número 2006-13.08.06-4824, de fecha veintiocho de septiembre del año dos mil seiscientos, fue autorizado ante mi, cuyo original repose en los archivos de esta demandante notarial. Poder en el cual NO EXISTE ninguna razón al margen de haber SIDO REVOCADO al total o parcialmente, NI MODIFICADO en ninguna de sus cláusulas, y, a petición del Abg. PAUL ANDRES MORENA COSTA, con credencial número 13-2000-198, confiero este TERCER TESTIMONIO, en número de CINCO fojas útiles, anverso y reverso. Desconocido de la Notaria la supervivencia de los poderdantes. Manta, cuatro de diciembre del dos mil seiscientos. Abg. JUAN GENARO GUERRERO VERA, Notario Público Cuarto del Cantón Manta.


REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
CÉDULA DE CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2011-10-03
FECHA DE EXPIRACIÓN
2021-10-03
ESTADO CIVIL CASADO
ANDREA NATALY
CONJUGE CIRCULADO


REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014
NÚMERO DE CERTIFICADO
CÉDULA
PEÑELLA JOZA PAUL ANDRES
PROVINCIA
CIRCUNSCRIPCIÓN 1
MANTA
MANTA 1
CANTÓN
PARROQUIA
ZONA
PRESIDENTA DE LA JUNTA

ESTAS 57 FOJAS ESTÁN
RUBRICADAS POR MI
Lic. Elsye 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 PRIMER TESTIMONIO, ENTREGADO EL MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO CODIGO: 2014.13.08.04.P/928 DOY FE.