

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA

Mall del Pacífico, Avenida Malecón y Calle 20

Telf.052624758

www.registropmanta.gob.ec

Razón de Inscripción

Periodo: 2022

Número de Inscripción: 704

Número de Repertorio: 1433

DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD - MANTA, certifica que en esta fecha se inscribió(eron)el (los) siguientes(s) acto(s):

1.- Con fecha veinticinco de Febrero del dos mil veintidos se encuentra legalmente inscrito el acto o contrato de COMPRAVENTA, en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 704 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1721873535	BOADA GREFFA PAOLO MARCELO	COMPRADOR
1757215239	TADRISI SEYEDAMIR	VENDEDOR

Que se refiere al (lo) siguiente(s) bien(es)

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
BODEGA	1161113031	52529	COMPRAVENTA
DEPARTAMENTO	1161113126	52451	COMPRAVENTA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: viernes, 25 febrero 2022

Fecha generación: viernes, 25 febrero 2022

Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE
MOREIRA MENDOZAGEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 1/1

Puede verificar la validez de este documento ingresando a https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras o leyendo el código QR. Nota: En caso de existir un error acercarse a las oficinas.

Código Seguro de Verificación (CVS)



3 2 0 7 7 0 2 G Y T N Y K K





Factura: 002-003-000040700



20221308006P00591

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO



Escritura N°:	20221308006P00591						
ACTO O CONTRATO:							
TRANSFERENCIA DE DOMINIO CON CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	22 DE FEBRERO DEL 2022, (12:49)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	TADRISI SEYEDAMIR	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1757215239	IRANÍ	VENDEDOR(A)	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	BOADA GREFFA PAOLO MARCELO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1721873535	ECUATORIANA	COMPRADOR(A)-DEUDOR(A)-HIPOTECARIO(A)	
Jurídica	BANCO PICHINCHA CA	REPRESENTA DO POR	RUC	1790010937001	ECUATORIANA	ACREEDOR(A) HIPOTECARIO(A)	LIZMARINA GEOKASTA CEDEÑO LEON
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABÍ		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	117000.00						

PRESTACIÓN DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (P)	
ESCRITURA N°:	20221308006P00591
FECHA DE OTORGAMIENTO:	22 DE FEBRERO DEL 2022, (12:49)
OTORGA:	NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA
OBSERVACIÓN:	



CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPOREN A LA

ESCRITURA PÚBLICA	
ESCRITURA N°:	20221308006P00591
FECHA DE OTORGAMIENTO:	22 DE FEBRERO DEL 2022, (12:49)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras
OBSERVACIÓN:	



NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN MANTA



PAGINA EN BLANCO





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 -----rio

2

3 **ESCRITURA NÚMERO: 20221308006P00591**

4 **FACTURA NÚMERO: 002-003-000040700**

5

6

COMPRAVENTA

7

QUE OTORGA:

8

SEYEDAMIR TADRISI

9

A FAVOR DE:

10

PAOLO MARCELO BOADA GREFFA

11

12

CUANTÍA: US\$ 117.000,00

13

14

HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA

15

DE ENAJENAR Y GRAVAR

16

17

QUE OTORGA:

18

PAOLO MARCELO BOADA GREFFA

19

A FAVOR DE:

20

BANCO PICHINCHA COMPAÑÍA ANONIMA

21

CUANTÍA INDETERMINADA

22

23

DI DOS COPIAS

24

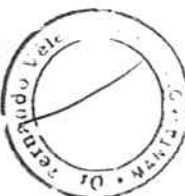
*****KVG*****

25

26 En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, provincia

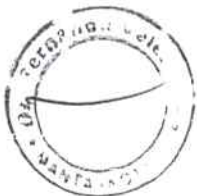
27 de Manabí, República del Ecuador, el día de hoy **MARTES VEINTIDOS DE**

28 **FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS**, ante mí **DOCTOR JOSE**





1 **LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS**, NOTARIO SEXTO DEL
2 CANTÓN MANTA, comparecen: por una parte el señor **SEYEDAMIR**
3 **TADRISI**, soltero, de nacionalidad iraní, por sus propios y personales
4 derechos; por otra parte el señor **PAOLO MARCELO BOADA GREFFA**,
5 divorciado, de nacionalidad ecuatoriana, por sus propios y personales
6 derechos; y, por último comparece la señora Lizmarina Geokasta Cedeño
7 León, a nombre y en representación del **BANCO PICHINCHA COMPAÑÍA**
8 **ANONIMA**, en su calidad de APODERADA ESPECIAL de la Institución,
9 según consta del documento que en copia se agrega.- Los comparecientes
10 son mayores de edad, domiciliados en esta ciudad de Portoviejo y Manta,
11 legalmente capaces, a quienes conozco de que doy fe, quienes me
12 presentan sus documentos de identidad, los mismos que en fotocopias
13 debidamente certificadas agrego como documentos habilitantes; y me
14 autorizan expresamente, a mí el Notario, para acceder a los datos que constan en el
15 Sistema Nacional de Identificación Ciudadana administrado por la Dirección de
16 Registro Civil y Cedulación, y obtener los Certificados Electrónicos de Datos de
17 Identidad Ciudadana, que se adjunta como documento habilitante, y, me solicitan
18 eleve a escritura pública, una de **COMPRAVENTA, E HIPOTECA ABIERTA**
19 **y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR**, contenida en
20 la minuta cuyo tenor literal a continuación transcribo. "**SEÑOR NOTARIO:**
21 En el Registro de Instrumentos Públicos a su cargo, sírvase insertar una en
22 la que consten la **COMPRAVENTA E HIPOTECA ABIERTA y**
23 **PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR**, que se
24 describe: **PRIMERA PARTE: COMPRAVENTA.-PRIMERA: INTERVINIENTES.-**
25 Intervienen al otorgamiento y suscripción del presente contrato, por una parte,
26 el señor **SEYEDAMIR TADRISI**, soltero, por sus propios y personales derechos; a
27 quien en adelante se le denominará "EL VENDEDOR"; y, por otra parte, el
28 señor **PAOLO MARCELO BOADA GREFFA**, divorciado, por sus propios



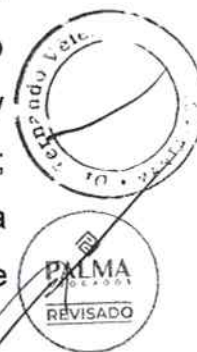


NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 y personales derechos, a quien en lo posterior denominaremos
2 COMPRADOR". **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** El Vendedor es propietario
3 del Departamento trescientos siete y Bodega número dos, del Edificio
4 Poseidon, ubicado en el sitio La Silla del sector de Barbasquillo de la
5 parroquia y cantón Manta, provincia de Manabí, el mismo que tiene las
6 siguientes medidas, linderos y características: DEPARTAMENTO
7 TRESCIENTOS SIETE (OCHENTA Y CINCO COMA CINCUENTA Y UN
8 METROS CUADRADOS).- Compuesto de: habitación master con baño
9 privado, habitación uno, cocina, comedor, sala, baño general y balcón,
10 circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA:
11 lindera con departamento cuatrocientos siete del tercer piso alto nivel mas
12 diez coma cincuenta metros; POR ABAJO: lindera con departamento
13 doscientos siete del primer piso alto nivel más cuatro coma cincuenta
14 metros; POR EL NORTE: partiendo del vértice Oeste hacia el Este en uno
15 coma cuarenta y siete metros, luego gira hacia el Norte en dos metros,
16 desde este punto gira hacia el Este en dos coma treinta y siete metros, luego
17 gira hacia el Norte en cero coma veintisiete metros y lindera en sus cuatro
18 extensiones con área común, desde este punto gira hacia el Este en cinco
19 coma quince metros, luego gira hacia el Sur en cero coma cincuenta y nueve
20 metros; desde este punto gira hacia el Este en cero coma treinta metros y
21 lindera en sus tres extensiones con departamento trescientos cinco; POR EL
22 SUR: lindera con vacío hacia área común en nueve coma treinta metros;
23 POR EL ESTE: lindera con vacío hacia área común en nueve coma cero
24 cinco metros; POR EL OESTE: lindera con departamento trescientos ocho
25 en siete coma treinta y ocho metros. Área: ochenta y cinco coma cincuenta y
26 un metros cuadrados; alícuota cero coma cero cinco cuatro por ciento;
27 área de terreno: dieciséis coma ochenta y tres metros cuadrados; área
28 común: veinticinco coma cincuenta metros cuadrados; área total ciento once





1 coma cero un metros cuadrados.- BODEGA DOS (DOS COMA SETENTA Y
2 TRES METROS CUADRADOS).- Circunscrito dentro de los siguientes
3 linderos y medidas: POR ARRIBA: lindera con habitación H-PB-ciento dos
4 nivel más uno coma cincuenta metros; POR ABAJO: lindera con bodega diez
5 de subsuelo dos nivel metros cuatro coma cincuenta metros; POR EL
6 NORTE: lindera con estacionamiento treinta y uno en dos coma diez metros;
7 POR EL SUR: lindera con bodega cuatro en dos coma diez metros; POR EL
8 ESTE: lindera con estacionamiento treinta y cuatro en uno coma treinta
9 metros; POR EL OESTE: lindera con bodega uno en uno coma treinta
10 metros. Área neta: dos coma setenta y tres metros cuadrados; alícuota cero
11 coma cero cero dos por ciento; área de terreno cero coma cincuenta y
12 cuatro metros cuadrados; área común cero coma ochenta y un metros
13 cuadrados; área total tres coma cincuenta y cuatro metros cuadrados.-
14 Inmueble adquirido mediante escritura pública de Compraventa, otorgada
15 por los señores Shaw Kathi Jacqueline y Shaw Wayne S., a favor del señor
16 **SEYEDAMIR TADRISI**, celebrada en la Notaria Sexta del cantón Manta,
17 ante el Dr. Fernando Vélez Cabezas, el veinte de octubre del dos mil veinte,
18 e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el veintidós de
19 octubre del dos mil veinte.- Adquirido por los señores Shaw Kathi Jacqueline
20 y Shaw Wayne S., mediante escritura pública de Compraventa, celebrada en
21 la Notaria Cuarta del cantón Manta, el tres de marzo del dos mil dieciséis, e
22 inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el primero de abril
23 del dos mil dieciséis, compraventa otorgada a su favor por la Compañía
24 Fábrica Ecuatoriana Ecuavau S. A..- **TERCERA: COMPRAVENTA.-** Con
25 los antecedentes expuestos y mediante el presente contrato, el señor
26 **SEYEDAMIR TADRISI**, da en venta real y enajenación perpetua el bien
27 inmueble descrito e individualizado en la cláusula de los antecedentes, a
28 favor del señor **PAOLO MARCELO BOADA GREFFA**, quien compra y





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 acepta para sí, el Departamento trescientos siete y Bodega número dos del
2 Edificio Poseidon, ubicado en el sitio La Silla del sector de Barbasquillo de la
3 parroquia y cantón Manta, provincia de Manabí, el mismo que tiene las
4 siguientes medidas, linderos y características: **DEPARTAMENTO**
5 **TRESCIENTOS SIETE (OCHENTA Y CINCO COMA CINCUENTA Y UN**
6 **METROS CUADRADOS).**- Compuesto de: habitación master con baño
7 privado, habitación uno, cocina, comedor, sala, baño general y balcón,
8 circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: **POR ARRIBA:**
9 lindera con departamento cuatrocientos siete del tercer piso alto nivel mas
10 diez coma cincuenta metros; **POR ABAJO:** lindera con departamento
11 doscientos siete del primer piso alto nivel más cuatro coma cincuenta
12 metros; **POR EL NORTE:** partiendo del vértice Oeste hacia el Este en uno
13 coma cuarenta y siete metros, luego gira hacia el Norte en dos metros,
14 desde este punto gira hacia el Este en dos coma treinta y siete metros, luego
15 gira hacia el Norte en cero coma veintisiete metros y lindera en sus cuatro
16 extensiones con área común, desde este punto gira hacia el Este en cinco
17 coma quince metros, luego gira hacia el Sur en cero coma cincuenta y nueve
18 metros; desde este punto gira hacia el Este en cero coma treinta metros y
19 lindera en sus tres extensiones con departamento trescientos cinco; **POR EL**
20 **SUR:** lindera con vacío hacia área común en nueve coma treinta metros;
21 **POR EL ESTE:** lindera con vacío hacia área común en nueve coma cero
22 cinco metros; **POR EL OESTE:** lindera con departamento trescientos ocho
23 en siete coma treinta y ocho metros. Área: ochenta y cinco coma cincuenta y
24 un metros cuadrados; alícuota cero coma cero cero cinco cuatro por ciento;
25 área de terreno: dieciséis coma ochenta y tres metros cuadrados; área
26 común: veinticinco coma cincuenta metros cuadrados; área total ciento once
27 coma cero un metros cuadrados.- **BODEGA DOS (DOS COMA SETENTA Y**
28 **TRES METROS CUADRADOS).**- Circunscrito dentro de los siguientes





1 linderos y medidas: **POR ARRIBA:** lindera con habitación H-PB-ciento dos
2 nivel más uno coma cincuenta metros; **POR ABAJO:** lindera con bodega
3 diez de subsuelo dos nivel metros cuatro coma cincuenta metros; **POR EL**
4 **NORTE:** lindera con estacionamiento treinta y uno en dos coma diez metros;
5 **POR EL SUR:** lindera con bodega cuatro en dos coma diez metros; **POR EL**
6 **ESTE:** lindera con estacionamiento treinta y cuatro en uno coma treinta
7 metros; **POR EL OESTE:** lindera con bodega uno en uno coma treinta
8 metros. Área neta: dos coma setenta y tres metros cuadrados; alícuota cero
9 coma cero cero dos por ciento; área de terreno cero coma cincuenta y
10 cuatro metros cuadrados; área común cero coma ochenta y un metros
11 cuadrados; área total tres coma cincuenta y cuatro metros cuadrados.- El
12 Vendedor transfiere el dominio y posesión del bien inmueble, a que se
13 refiere este contrato, y sin limitaciones de ninguna clase; con todas sus
14 instalaciones exclusivas, que se encuentran dentro de ellos, servidumbres,
15 usos y costumbres. La transferencia comprende todo aquello que forma
16 parte independiente y exclusiva del inmueble en cuestión. Así como todo lo
17 que por ley se reputa inmueble, sin reserva o excepción alguna. No obstante
18 determinarse la cabida del inmueble, la venta se hace como cuerpo cierto.
19 Los anteriores antecedentes de dominio de la propiedad constan en el
20 Certificado de gravamen, conferido por el **Registro de la Propiedad del**
21 **cantón Manta**, que se agrega como documento habilitante. **CUARTA:**
22 **PRECIO.-** Las partes, de mutuo acuerdo han pactado como precio real y
23 justo por la venta del indicado bien inmueble descrito en la cláusula
24 segunda, en la suma de **CIENTO DIECISIETE MIL DOLARES DE LOS**
25 **ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, el mismo que se cancela de la siguiente
26 forma: SETENTA Y CINCO MIL DOLARES, mediante crédito otorgado por el
27 Banco Pichincha C. A., el mismo que se transferirá a la cuenta del Vendedor;
28 y, la diferencia CUARENTA Y DOS MIL DOLARES, cancelados mediante





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 acuerdo entre las partes; valor que **EL VENDEDOR** declara haber recibido
2 en moneda de curso legal y a su entera satisfacción. Las partes de manera
3 libre y voluntaria declaran, que aún cuando no existe lesión enorme
4 renuncian a ejercer o intentar acción alguna por este motivo. La Venta
5 materia de este contrato, se la efectúa considerándola como cuerpo cierto
6 dentro de los linderos señalados anteriormente.- **QUINTA: ACEPTACION.-**
7 **EL COMPRADOR**, acepta la transferencia, que se efectúa a su favor, en los
8 términos que se indican en este contrato, por convenir a sus intereses.
9 **SEXTA: SANEAMIENTO.- EL VENDEDOR**, declara que el bien inmueble,
10 materia de este Contrato, se encuentra libre de todo gravamen, que el
11 mismo no es materia de Juicio y no obstante lo cual se obliga al
12 saneamiento en los términos de ley. **SEPTIMA: GASTOS.-** Los gastos que
13 ocasionen la celebración de esta escritura, tales como impuestos, derechos
14 notariales, inscripción y demás correrá por cuenta de **EL COMPRADOR**, a
15 excepción de la plusvalía, que de generarse deberá cancelarlo **EL**
16 **VENDEDOR**, quien queda expresamente facultado para solicitar la
17 inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad
18 personalmente o por interpuesta persona.- Usted señor Notario, se servirá
19 agregar las demás cláusulas de estilo para la perfecta validez y eficacia de
20 esta escritura.- **SEGUNDA PARTE: HIPOTECA ABIERTA y PROHIBICION**
21 **VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR.-PRIMERA.-**
22 **COMPARECIENTES:** Comparecen a la celebración de la presente escritura
23 pública: **Uno) Banco Pichincha C.A.** legalmente representado por la señora
24 Lizmarina Geokasta Cedeño León, en su calidad de Apoderada Especial,
25 según consta del documento que se agrega como habilitante, parte a la cual,
26 en lo posterior, para los efectos de este contrato, se podrá denominar
27 **"ACREEDOR HIPOTECARIO" y/o "BANCO".-** Se entenderá incluida
28 dentro de esta denominación a las Sucursales y Agencias en el Ecuador y





1 en el exterior del Banco Pichincha C.A. **Dos)** El señor **PAOLO MARCELO**
2 **BOADA GREFFA**, divorciado, por sus propios y personales derechos, parte
3 a la cual, en lo posterior, para los efectos de este contrato, se podrá
4 denominar **"PARTE DEUDORA HIPOTECARIA" SEGUNDA.-**
5 **ANTECEDENTES: Uno)** La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, esto es el
6 señor **PAOLO MARCELO BOADA GREFFA**, es propietario del inmueble
7 **consistente en** el Departamento trescientos siete y Bodega número dos, del
8 Edificio Poseidon, ubicado en el sitio La Silla del sector de Barbasquillo de la
9 parroquia y cantón Manta, provincia de Manabí.- **Uno punto uno)** El
10 inmueble referido en el numeral anterior fue adquirido por el señor **PAOLO**
11 **MARCELO BOADA GREFFA**, mediante el presente contrato, tal como
12 consta en la primera parte de esta escritura, por compra realizada al señor
13 **SEYEDAMIR TADRISI.- Uno punto dos)** Los linderos, dimensiones,
14 superficie y demás características del bien inmueble, según el título de
15 dominio, son los siguientes: **DEPARTAMENTO TRESCIENTOS SIETE**
16 **(OCHENTA Y CINCO COMA CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS).-**
17 Compuesto de: habitación master con baño privado, habitación uno, cocina,
18 comedor, sala, baño general y balcón, circunscrito dentro de los siguientes
19 linderos y medidas: **POR ARRIBA:** lindera con departamento cuatrocientos
20 siete del tercer piso alto nivel mas diez coma cincuenta metros; **POR**
21 **ABAJO:** lindera con departamento doscientos siete del primer piso alto nivel
22 más cuatro coma cincuenta metros; **POR EL NORTE:** partiendo del vértice
23 Oeste hacia el Este en uno coma cuarenta y siete metros, luego gira hacia el
24 Norte en dos metros, desde este punto gira hacia el Este en dos coma
25 treinta y siete metros, luego gira hacia el Norte en cero coma veintisiete
26 metros y lindera en sus cuatro extensiones con área común, desde este
27 punto gira hacia el Este en cinco coma quince metros, luego gira hacia el Sur
28 en cero coma cincuenta y nueve metros; desde este punto gira hacia el Este





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 en cero coma treinta metros y lindera en sus tres extensiones con
2 departamento trescientos cinco; **POR EL SUR:** lindera con vacío hacia área
3 común en nueve coma treinta metros; **POR EL ESTE:** lindera con vacío
4 hacia área común en nueve coma cero cinco metros; **POR EL OESTE:**
5 lindera con departamento trescientos ocho en siete coma treinta y ocho
6 metros. Área: ochenta y cinco coma cincuenta y un metros cuadrados;
7 alícuota cero coma cero cero cinco cuatro por ciento; área de terreno:
8 dieciséis coma ochenta y tres metros cuadrados; área común: veinticinco
9 coma cincuenta metros cuadrados; área total ciento once coma cero un
10 metros cuadrados.- **BODEGA DOS (DOS COMA SETENTA Y TRES**
11 **METROS CUADRADOS).**- Circunscrito dentro de los siguientes linderos y
12 medidas: **POR ARRIBA:** lindera con habitación H-PB-ciento dos nivel más
13 uno coma cincuenta metros; **POR ABAJO:** lindera con bodega diez de
14 subsuelo dos nivel metros cuatro coma cincuenta metros; **POR EL NORTE:**
15 lindera con estacionamiento treinta y uno en dos coma diez metros; **POR EL**
16 **SUR:** lindera con bodega cuatro en dos coma diez metros; **POR EL ESTE:**
17 lindera con estacionamiento treinta y cuatro en uno coma treinta metros;
18 **POR EL OESTE:** lindera con bodega uno en uno coma treinta metros. Área
19 neta: dos coma setenta y tres metros cuadrados; alícuota cero coma cero
20 cero cero dos por ciento; área de terreno cero coma cincuenta y cuatro
21 metros cuadrados; área común cero coma ochenta y un metros cuadrados;
22 área total tres coma cincuenta y cuatro metros cuadrados.- Para los efectos
23 de este contrato el término "Inmueble" en forma singular se extienden a la
24 forma plural, en caso de que el objeto de este contrato involucre a dos o
25 más. **TERCERA.- HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA**
26 **DE ENAJENAR Y GRAVAR:** La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA,**
27 constituye primera hipoteca abierta, especial y señaladamente a favor del
28 Banco Pichincha C.A. sobre el inmueble de su propiedad y las



1 construcciones y mejoras que sobre él se levanten o se lleguen a levantar,
2 detallados en la cláusula de antecedentes, y cuyos linderos y dimensiones
3 constan en la misma cláusula segunda del presente instrumento, incluidos
4 todos aquellos bienes que se reputan inmuebles por accesión, destino o
5 incorporación, de conformidad con las normas del Código Civil, y todos los
6 aumentos y mejoras que recibiere en el futuro dicho bien, de tal manera que
7 la presente hipoteca se constituye sin ninguna clase de reserva ni limitación.-

8 Los linderos del inmueble que se hipoteca y que se detallaron anteriormente,
9 son los más generales y es entendido que si alguna parte de dicho inmueble
10 no estuviere comprendida en los linderos que han quedado expresados,
11 quedará también hipotecada, porque es voluntad de la **PARTE DEUDORA**

12 **HIPOTECARIA** que el gravamen comprenda toda la propiedad descrita en
13 este contrato, por lo que también, en forma expresa declara que la hipoteca
14 que constituye a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO** alcanza a la
15 totalidad de inmueble hipotecado. Además, por acuerdo de las partes, se
16 establece una prohibición voluntaria de enajenar y gravar sobre el inmueble
17 que se hipoteca, hasta la cancelación de las obligaciones que cauciona y
18 que se detallan en la cláusula siguiente, debiendo tomarse nota de esta
19 prohibición en el Registro de la Propiedad del Cantón correspondiente. Por

20 tanto, la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** declara que mediante este
21 instrumento voluntariamente constituye prohibición de enajenar y gravar
22 sobre el inmueble que se hipoteca, ambos a favor del Banco, obligándose
23 por tanto a contar con la autorización del BANCO para la enajenación o
24 imposición de gravámenes. **CUARTA.- OBLIGACIONES GARANTIZADAS:**

25 Esta hipoteca abierta se constituye en virtud de lo dispuesto en los incisos
26 tercero y cuarto del artículo dos mil trescientos quince del Código Civil y más
27 disposiciones legales pertinentes, con la finalidad de garantizar todas las
28 obligaciones que la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, esto es el señor





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 **PAOLO MARCELO BOADA GREFFA**, en forma individual o conjunta o con
2 terceras personas, hubiera(n) adquirido o adquiriera(n) en el futuro con el
3 Banco Pichincha C.A., en cualquiera de sus sucursales o agencias en el
4 Ecuador o en el exterior, a consecuencia de las concesiones hechas y que
5 en lo sucesivo le(s) hiciere el **ACREEDOR HIPOTECARIO** por préstamos,
6 sobregiros, descuentos, fianzas, aceptaciones bancarias, solicitudes, o por
7 cualquier otro tipo de facilidades crediticias y servicios bancarios, otorgados
8 por cuenta propia; por actos que impongan responsabilidad, como endosos;
9 para garantizar las obligaciones que tenga(n) contraídas o que contrajera(n)
10 frente a terceras personas que cedan, endosen o transfieran en cualquier
11 otra forma sus derechos a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO** y en
12 general, por cualquier acto, contrato, causa o motivo que le(s) obligare para
13 con el **ACREEDOR HIPOTECARIO**, directa o indirectamente, como
14 obligado(s) principal(es) o accesorio(s), cualquiera que sea el origen o la
15 naturaleza de las obligaciones.- **QUINTA.- OPERACIONES DE CRÉDITO:**
16 Respecto de las operaciones de crédito existentes o por existir entre la
17 **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** y el **ACREEDOR HIPOTECARIO**, los
18 comparecientes declaran y aceptan lo siguiente: a) De los préstamos y
19 cualquier otro tipo de facilidades crediticias y bancarias concedidas o que
20 conceda el **ACREEDOR HIPOTECARIO** a través de cualquiera de sus
21 sucursales o agencias en el Ecuador o en el exterior a favor de la **PARTE**
22 **DEUDORA HIPOTECARIA**, así como de las obligaciones cedidas,
23 endosadas o transferidas en cualquier otra forma por terceras personas al
24 **ACREEDOR HIPOTECARIO**, o provenientes de garantías o avales
25 otorgados ante Bancos o Instituciones del exterior, en moneda nacional o
26 extranjera, así como de las obligaciones que contrajera por los otros
27 conceptos que se enuncian en la cláusula precedente, se ha dejado y se
28 dejará constancia en documentos públicos o privados suscritos por la





1 **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, o en documentos que prueben o
2 justifiquen la existencia de las obligaciones contraídas a favor del
3 **ACREEDOR HIPOTECARIO** o de terceras personas que hayan transferido o
4 transfieran sus derechos y acreencias al Banco, de las cuales aparezca la
5 responsabilidad de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**.- b) La
6 cancelación de uno o más préstamos u obligaciones, en forma parcial, en el
7 plazo y condiciones que se hubiere fijado en los correspondientes
8 documentos, posibilitará a la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** para
9 solicitar otras operaciones, préstamos o facilidades crediticias y bancarias en
10 general, y contraer otras obligaciones de las indicadas en la cláusula cuarta,
11 siendo facultativo para el **ACREEDOR HIPOTECARIO** conceder o no las
12 facilidades crediticias, préstamos y más servicios bancarios, o convenir en
13 dichas obligaciones, por su sola y exclusiva voluntad y sin lugar a reclamo
14 en el caso de que decida no concederlas. Respecto de la(s) operación(es)
15 de crédito indicadas, los comparecientes declaran y aceptan que el
16 gravamen hipotecario constituido estará en plena vigencia hasta la
17 cancelación de la(s) obligación(es) que respalda. La hipoteca constituida
18 mediante esta escritura pública se extinguirá mediante la cancelación total
19 de la(s) obligación(es) caucionada(s). **SEXTA.- DECLARACIÓN DE PLAZO**
20 **VENCIDO: EI ACREEDOR HIPOTECARIO**, aún cuando no estuvieren
21 vencidos los plazos de los préstamos y demás obligaciones que hubiere
22 contraído la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, podrá declarar unilateral y
23 anticipadamente de plazo vencido uno, varios o todos los plazos, y exigir, en
24 cualquier tiempo, parte o todo lo que se le estuviere adeudando, ejerciendo
25 las acciones personal y real hipotecaria, en cualquiera de los casos
26 siguientes: a) Si la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** incumpliere
27 cualquiera de sus obligaciones caucionadas o relacionadas con esta
28 hipoteca; b) Si el inmueble que se hipoteca se enajenare o gravare, o fuere





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 objeto de una promesa de enajenación o gravamen, en todo o en parte, si
2 consentimiento del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, o se lo embargare o fuere
3 objeto de otras medidas judiciales por razón de otros créditos u obligaciones
4 contraídas por la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** con terceros; c) Si
5 **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** no conservare el inmueble que se
6 hipoteca en buenas condiciones o si no cumpliera con los ofrecimientos
7 formales de constituir garantías adicionales, o si habiéndose deteriorado y/o
8 perdido y/o destruido el(los) bien(es) gravado(s); o si las garantías rendidas,
9 incluida la presente hipoteca, dejaran de ser suficientes para cubrir el
10 cumplimiento y pago de las obligaciones caucionadas, siempre que la
11 **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** no constituya otras garantías a
12 satisfacción del **ACREEDOR HIPOTECARIO**; d) Si dejaren de pagarse por
13 un año o más los impuestos fiscales o municipales que graven al inmueble
14 hipotecado y los impuestos que afecten a los negocios establecidos o que se
15 establecieren en dicha propiedad, o en caso de que la **PARTE DEUDORA**
16 **HIPOTECARIA** fuere demandada coactivamente o entrara, a criterio del
17 Banco, en conflicto colectivo con sus trabajadores, o si el patrimonio de la
18 **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** sufre un detrimento que pueda llegar
19 a poner en riesgo la garantía que por este medio se constituye a favor del
20 **ACREEDOR HIPOTECARIO**; e) Si la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** se
21 encontrare en situación de disolución, liquidación, insolvencia o quiebra, de
22 ser el caso; o si sus bienes fueren embargados, prohibidos de enajenar o
23 sujetos a cualquier otra acción judicial o existiera, riesgo de que cualquiera
24 de estos hechos se produzcan; f) Si la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**
25 escindiera o enajenare sus bienes en cualquier forma que modifique
26 negativa y sustancialmente sus condiciones financieras y patrimoniales, a
27 criterio del **ACREEDOR HIPOTECARIO**; o existiera, riesgo de que
28 cualquiera de estos hechos se produzcan; g) Si dejaren de cumplirse por





1 seis meses o más las obligaciones que la **PARTE DEUDORA**
2 **HIPOTECARIA** tuviere con el Fisco, con sus trabajadores o con el Instituto
3 Ecuatoriano de Seguridad Social por concepto de salarios, aportes, fondos
4 de reserva, etcétera; h) Si se solicita a la **PARTE DEUDORA**
5 **HIPOTECARIA** que presente los comprobantes de pagos que se indican en
6 el literal g) o por concepto de tributos a cualquiera de las instituciones
7 públicas mencionadas en los literales de la presente cláusula, y ésta se
8 negare a exhibirlos; i) Si la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** adeudare a
9 personas naturales o jurídicas que gocen de acuerdo con la Ley de mejor
10 privilegio en la prelación de créditos, en tal forma que se ponga en peligro la
11 efectividad de la preferencia de los créditos a favor del **ACREEDOR**
12 **HIPOTECARIO**; j) Si las garantías personales o reales disminuyeren en tal
13 forma, que a juicio del **ACREEDOR HIPOTECARIO** no fueren suficientes
14 para respaldar satisfactoriamente las obligaciones garantizadas con este
15 gravamen; k) Si se destinare el inmueble a actividades relacionadas con la
16 producción, tráfico o comercialización de sustancias estupefacientes o
17 psicotrópicas, o si se siguieren juicios por cualquiera de éstas causas contra
18 la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**; y, l) Si la **PARTE DEUDORA**
19 **HIPOTECARIA** incumpliere cualquiera de las demás obligaciones materia de
20 este contrato. II) Si a la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA y/o PARTE**
21 **GARANTE HIPOTECARIA**, de existir, se le instaurare en su contra cualquier
22 tipo de acción judicial o administrativa que tenga relación con alguna
23 actividad ilegal o delictiva o de lavado de activos, o si el inmueble hipotecado
24 se destinare a dichas actividades, o si sobre las cuentas corrientes, de
25 ahorro o inversiones de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA y/o PARTE**
26 **GARANTE HIPOTECARIA**, de existir, se pudiesen detectar transacciones
27 inusuales e injustificadas. Para los efectos previstos en literales precedentes,
28 es de conocimiento y aceptación expresa de las partes, que el **ACREEDOR**





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 **HIPOTECARIO** podrá exigir el cumplimiento de obligaciones y pago total de
2 lo debido. La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** se obliga también a pagar
3 los gastos judiciales y honorarios de los abogados que patrocinen al Banco,
4 así como los tributos y cualquier otro gasto que el **BANCO** deba pagar por
5 cualquier concepto relativo a las gestiones judiciales y extrajudiciales de
6 cobranza. **SÉPTIMA.- DECLARACIONES: Uno)** La **PARTE DEUDORA**
7 **HIPOTECARIA**, declara y deja expresa constancia que el bien inmueble
8 objeto de la presente hipoteca abierta, no se encuentra hipotecado ni
9 prohibido de enajenar ni sujeto a patrimonio familiar ni a ningún contrato de
10 arrendamiento inscrito en el Registro de la Propiedad correspondiente, y que
11 no pesa sobre él ningún otro tipo de gravamen, condición, modo, cláusula
12 resolutoria, reserva o limitación de dominio y contingencia legal, según lo
13 establece el certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad
14 correspondiente que se agrega a la presente escritura pública como
15 documento habilitante. **Dos)** Expresamente convienen los contratantes que
16 la caución hipotecaria que se constituye por el presente contrato asegurará y
17 afianzará todos los préstamos y obligaciones a los que se refieren las
18 cláusulas precedentes, contraídas por la **PARTE DEUDORA**
19 **HIPOTECARIA**, directa o indirectamente, a favor del Banco, y de las otras
20 garantías que se constituyeren en los respectivos documentos, pero siempre
21 que estos documentos pertenezcan al **ACREEDOR HIPOTECARIO**, por
22 cualquier causa o motivo. **OCTAVA.- CUANTÍA:** La cuantía del presente
23 contrato por su naturaleza es indeterminada. **NOVENA.- PÓLIZA DE**
24 **SEGURO:** La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** se obliga a contratar un
25 seguro contra incendio y otros riesgos sobre el inmueble hipotecado, sus
26 mejoras y construcciones, el mismo que deberá estar vigente mientras
27 mantenga obligaciones con el **ACREEDOR HIPOTECARIO**. Dicho seguro
28 deberá gozar de la conformidad del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, de





1 acuerdo con el criterio del Directorio del Banco Pichincha C.A., mediante
2 pólizas emitidas o endosadas a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO**. De
3 no cumplirse con esta estipulación, el Banco podrá proceder de conformidad
4 con lo establecido en la cláusula sexta, o si lo prefiere, contratar la póliza o
5 pólizas que fueren del caso, renovaciones o las primas que serán exigibles
6 de inmediato y cuyos valores quedarán también afianzados por la presente
7 hipoteca. En este último caso, la Parte Deudora Hipotecaria se obliga a
8 pagar los valores que se originaren en razón de dicho contrato, prima o
9 renovación de seguro más los intereses calculados a la tasa máxima de
10 interés de libre contratación según las disposiciones legales y regulaciones
11 vigentes y aplicables, a partir de la fecha en que el Acreedor Hipotecario
12 hubiere efectuado dichos pagos y hasta la completa cancelación o reintegro
13 de dichos valores. La póliza de seguro deberá emitirse o endosarse a la
14 orden del **ACREEDOR HIPOTECARIO** y en caso de siniestro, la **PARTE**
15 **DEUDORA HIPOTECARIA** autoriza para que se abone directamente el valor
16 del seguro a los créditos garantizados por esta hipoteca. Si el **ACREEDOR**
17 **HIPOTECARIO** por cualquier circunstancia no tomare el seguro, o si hubiere
18 dificultad en el cobro de la póliza, ninguna responsabilidad tendrá por ello,
19 siendo todos los riesgos de cuenta y cargo de la **PARTE DEUDORA**
20 **HIPOTECARIA.- DÉCIMA.- ACEPTACIÓN:** En razón de todo lo establecido
21 anteriormente, la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, acepta y ratifica su
22 voluntad de constituir, a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, primera
23 hipoteca abierta especial y señaladamente sobre el inmueble detallado en la
24 cláusula segunda del presente instrumento, juntamente con la prohibición
25 voluntaria de enajenar y gravar que se establece, los cuales son y serán los
26 únicos gravámenes que afecten al inmueble en lo posterior. De igual
27 manera, el **ACREEDOR HIPOTECARIO** declara que acepta la hipoteca
28 abierta que se constituye a su favor, así como la prohibición de enajenar y





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 gravar. La presente hipoteca abierta tendrá la calidad de primera de
2 conformidad con la Ley.- **UNDÉCIMA.- INSPECCIÓN:-** La **PARTE**
3 **DEUDORA HIPOTECARIA** expresamente autoriza al **ACREEDOR**
4 **HIPOTECARIO**, para que, por intermedio de la persona que designe, realice
5 la inspección del inmueble hipotecado cuando lo considere oportuno, siendo
6 de cuenta de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** los gastos y honorarios
7 que se causaren. También se obliga a otorgar todas las facilidades del caso
8 para tales inspecciones.- **DUODÉCIMA.- AUTORIZACIÓN DE DÉBITO:** Sin
9 perjuicio de lo estipulado, las partes expresamente convienen que, en caso
10 de que la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** incurriera en mora en el pago
11 de cualquiera de sus obligaciones, el **ACREEDOR HIPOTECARIO** podrá
12 debitar los valores necesarios de las cuentas corrientes o de ahorros de la
13 **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, o disponer de cualquier otro valor que
14 exista a su nombre en el Banco Pichincha C.A. para abonarse el valor de las
15 obligaciones impagas, el valor por concepto de los avalúos periódicos, que
16 de acuerdo a la Ley, se deben realizar, así como cualquier otro valor que el
17 Banco haya asumido por efectos de las obligaciones garantizadas y de las
18 previstas en el presente contrato. De igual manera, las partes acuerdan que
19 el Banco Pichincha C.A. podrá pedir la entrega de recursos para dichos
20 fines, en caso de que la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** no tuviera
21 recursos en dicha Institución, hecho que desde ya es conocido y aceptado
22 por esta última. **DÉCIMA TERCERA.- CESIÓN DE DERECHOS:** La **PARTE**
23 **DEUDORA HIPOTECARIA** acepta, desde ya, las cesiones de la presente
24 hipoteca abierta y de los documentos de obligaciones caucionadas que
25 eventualmente se efectuaren a favor de terceras personas, y renuncian a ser
26 notificadas con las cesiones, de acuerdo con lo que establece el artículo
27 once del Código Civil, en el evento de que, además de la manifestada
28 aceptación, sea necesaria esta renuncia. En tal virtud, las cesiones que se





1 realicen surtirán pleno efecto contra la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** y
2 contra terceros, de acuerdo con lo estipulado en el Código Civil.- **DÉCIMA**
3 **CUARTA.- GASTOS Y TRIBUTOS:** Los gastos e impuestos que demande la
4 celebración de la presente escritura, hasta su inscripción en el Registro de la
5 Propiedad correspondiente, y los de cancelación de hipoteca, cuando llegue
6 el momento, son y serán de cuenta de la **PARTE DEUDORA**
7 **HIPOTECARIA**, al igual que aquellos que se ocasionen por los diversos
8 contratos que se otorguen y que se encuentren amparados por la hipoteca
9 constituida por el presente contrato.- **DÉCIMA QUINTA.- AUTORIZACIÓN:**
10 Queda facultado cualquiera de los comparecientes a esta escritura para
11 obtener la inscripción de este contrato en el correspondiente Registro de la
12 Propiedad.- **DÉCIMA SEXTA.- LICITUD:** La **PARTE DEUDORA**
13 **HIPOTECARIA** y/o Garantes Hipotecarios, de haber, conocen y declaran de
14 manera expresa que los fondos acreditados o que se acreditarán como
15 producto del o de los desembolsos otorgados o que se llegaren a otorgar, no
16 serán destinados a ninguna actividad ilegal o delictiva, así como tampoco
17 consienten ni consentirán que terceros efectúen depósitos o transferencias a
18 sus cuentas provenientes de esas actividades. **DÉCIMA SÉPTIMA.-**
19 **JURISDICCIÓN Y DOMICILIO:** Para el caso de controversias, la **PARTE**
20 **DEUDORA HIPOTECARIA** hace una renuncia general de domicilio y queda
21 sometida a los jueces o tribunales del lugar donde se les encuentre, o a los
22 jueces del lugar donde se celebra esta escritura, o a los jueces de la
23 jurisdicción donde se encuentran ubicado el inmueble, o a los jueces de la
24 ciudad de Quito, a elección del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, y al proceso
25 ejecutivo. Usted, señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de
26 estilo para la completa validez del presente instrumento.- FIRMA **Dr. César**
27 **Palma Alcívar, Mg. Mat. 13-1984-4 F.A."** HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE
28 LA MINUTA, la misma que queda elevada a escritura pública con todo su





[Handwritten signature]



DOY FE: Que las precedentes copias fotostáticas en*11*..... fojas útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales

Manta. 22 FEB 2022 *[Handwritten signature]*

Dr. Fernando Vélez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1757215239

Nombres del ciudadano: TADRISI SEYEDAMIR

Condición del cedulaado: EXTRANJERO

Lugar de nacimiento: IRÁN

Fecha de nacimiento: 5 DE AGOSTO DE 1989

Nacionalidad: IRANI

Sexo: HOMBRE

Instrucción: INICIAL

Profesión: LAS PERMI.POR.LA.LEY

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos de la Padre: TADRISI SEYEDDAVOOD

Nacionalidad: IRANI

Datos de la Madre: GOHARI AFSANEH

Nacionalidad: IRANI

Fecha de expedición: 12 DE ENERO DE 2016

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 22 DE FEBRERO DE 2022

Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 227-682-64642



227-682-64642

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CÉDULA

CÉDULA DE CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES
BOADA GREFFA PAOLO MARCELO
LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINCHA
QUITO
SANTA PRISCA
FECHA DE NACIMIENTO **1987-07-12**
NACIONALIDAD **ECUATORIANA**
SEXO **HOMBRE**
ESTADO CIVIL **DIVORCIADO**

Nº **172187353-5**




INSTRUCCIÓN **SUPERIOR** PROFESIÓN / OCUPACIÓN **INGENIERO** V4443V4242

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
BOADA SEGUNDO MARCELO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
GREFFA GLORIA DEL CONSUELO
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
QUITO
2016-12-22
FECHA DE EXPIRACIÓN
2026-12-22

001228817






CERTIFICADO DE VOTACIÓN 11 ABRIL 2021

PROVINCIA: **PICHINCHA**
CIRCUNSCRIPCIÓN: **4**
CANTÓN: **CAYAMBE**
PARROQUIA: **CAYAMBE**
ZONA:
JUNTA No. **0006 MASCULINO**

Nº **30788175**
1721873535



CC Nº: **1721873535**

BOADA GREFFA PAOLO MARCELO

CIUDADANA/O

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED
SUFRAGO EN LAS ELECCIONES GENERALES 2021

F. PRESIDENTE DE LA JRV





DOY FE: Que las precedentes
copias fotostáticas en
..... fojas útiles, anversos,
reversos son iguales a sus originales

Manta. 22 FEB 2022

Dr. Fernando Vélez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1721873535

Nombres del ciudadano: BOADA GREFFA PAOLO MARCELO

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/SANTA PRISCA

Fecha de nacimiento: 12 DE JULIO DE 1987

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERO

Estado Civil: DIVORCIADO

Cónyuge: No Registra

Datos de la Padre: BOADA SEGUNDO MARCELO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: GREFFA GLORIA DEL CONSUELO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 22 DE DICIEMBRE DE 2016

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 22 DE FEBRERO DE 2022

Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 221-682-64763



221-682-64763

J. Alvear

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CÉDULACIÓN



CÉDULA DE
CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES
**CEDENO LEON
LIZMARINA GEOKASTA**
LUGAR DE NACIMIENTO
**MANABI
MANTA
MANTA**
FECHA DE NACIMIENTO **1974-07-08**
NACIONALIDAD **ECUATORIANA**
SEXO **MUJER**
ESTADO CIVIL **CASADO**
**FARID ENRIQUE
RIVADENEIRA BRIONES**

Nº 130784303-5



CERTIFICADO DE
VOTACIÓN 11 ABRIL 2021



CRE

2021



PROVINCIA: **MANABI**
CIRCUNSCRIPCIÓN: **2**
CANTÓN: **PORTOVIEJO**
PARROQUIA: **12 DE MARZO**
ZONA: **1**

JUNTA No. **0010 FEMENINO**

Nº 80706063



CC N.º 1307843035

CEDENO LEON LIZMARINA GEOKASTA

DOY FE: Que las precedentes
copias fotostáticas en
..... fojas útiles, anversos,
reversos son iguales a sus originales

Manta.

22 FEB 2022

Dr. Fernando Velez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador





INSTRUCCIÓN
SUPERIOR
PROFESIÓN / OCUPACIÓN
INGENIERA
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
CEDENO CORTEZ MIGUEL ANGEL
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
LEON GUERRERO VIOLETA FELICIDAD
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
PORTO VIEJO
2018-07-13
FECHA DE EXPIRACIÓN
2028-07-13

V4343H4222

001166132


DIRECTOR GENERAL


PERSONA DEL CEDULADO

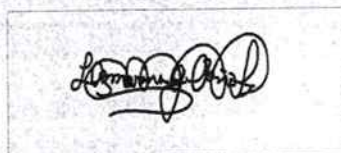


CITADIANSHIP





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1307843035

Nombres del ciudadano: CEDEÑO LEON LIZMARINA GEOKASTA

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 8 DE JULIO DE 1974

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERA

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: RIVADENEIRA BRIONES FARID ENRIQUE

Fecha de Matrimonio: 28 DE ABRIL DE 1994

Datos de la Padre: CEDEÑO CORTEZ MIGUEL ANGEL

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: LEON GUERRERO VIOLETA FELICIDAD

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 13 DE JULIO DE 2018

Condición de donante: NO DONANTE



Información certificada a la fecha: 22 DE FEBRERO DE 2022

Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 223-682-64451



223-682-64451

F. Alvear

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente



PAGINA EN BLANCO



PAGINA EN BLANCO



Factura: 001-002-000055191

Notaria 38
EJECUTOR



20211701038P00908

NOTARIO(A) MARIA CRISTINA VALLEJO RAMIREZ
NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA DEL CANTON QUITO
EXTRACTO



Escritura N°:	20211701038P00908						
ACTO O CONTRATO:							
PODER ESPECIAL PERSONA JURÍDICA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	7 DE JULIO DEL 2021, (14:02)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	BANCO PICHINCHA CA	REPRESENTADO POR	RUC	1790010937001	ECUATORIANA	MANDANTE	SANTIAGO BAYAS PAREDES
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	CEDENO LEON LIZMARINA GEOKASTA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1307843035	ECUATORIANA	MANDATARIO (A)	
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón		Parroquia			
PICHINCHA		QUITO		INAQUITO			
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:							
INDETERMINADA							

PRESTACIÓN DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (P)	
ESCRITURA N°:	20211701038P00908
FECHA DE OTORGAMIENTO:	7 DE JULIO DEL 2021, (14:02)
OTORGA:	NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA DEL CANTON QUITO
OBSERVACIÓN:	

NOTARIO(A) MARIA CRISTINA VALLEJO RAMIREZ
NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA DEL CANTÓN QUITO





PAGINA
BLANCA

Dra. María Cristina Vallejo R.
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA



1

2 **ESCRITURA N° 2021-17-01-38-P00908**

3

4

PODER ESPECIAL

5

6

OTORGADO POR EL:

7



8

BANCO PICHINCHA C.A., DEBIDAMENTE REPRESENTADO POR

9

EL SEÑOR SANTIAGO BAYAS PAREDES, EN SU CALIDAD DE

10

GERENTE GENERAL.

11

12

A FAVOR DE:

13

14

LIZMARINA GEOKASTA CEDEÑO LEON

15

16

CUANTÍA: INDETERMINADA

17

18

DI 5 COPIAS

19

20 **LA**

21 **En la Ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, Capital de la**

22 **República del Ecuador, hoy día SIETE DE JULIO DE DOS MIL**

23 **VEINTE Y UNO, ante mí, Doctora María Cristina Vallejo**

24 **Ramírez, Notaria Trigésima Octava del Cantón Quito,**

25 **comparece con plena capacidad, libertad y conocimiento, a la**

26 **celebración de la presente escritura, BANCO PICHINCHA C.A.,**

27 **DEBIDAMENTE REPRESENTADO POR EL SEÑOR SANTIAGO**

28 **BAYAS PAREDES, EN SU CALIDAD DE GERENTE GENERAL,**





Dra. María Cristina Vallejo R.
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA

conforme consta de los documentos que se adjuntan como
2 habilitantes, a quien en lo posterior se le denominará
3 **MANDANTE**. El compareciente declara ser de nacionalidad
4 ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casado, de
5 profesión u ocupación Empleado. El Banco se encuentra
6 domiciliado en la Avenida Amazonas N cuarenta y cinco guión
7 sesenta (N45-60) y Pereira del Distrito Metropolitano de Quito,
8 provincia de Pichincha, teléfono dos nueve ocho cero nueve
9 ocho cero (2980980), hábil en derecho para contratar y
10 contraer obligaciones, a quien (es) de conocer doy fe en virtud
11 de haberme exhibido su(s) documentos (s) de identificación
12 debidamente certificado(s) que se agrega(n) al presente
13 instrumento como habilitante(s). Advertido el compareciente
14 por mí la Notaria de los efectos y resultados de esta escritura,
15 así como examinado que fue en forma aislada y separada de
16 que comparece al otorgamiento de esta escritura sin coacción,
17 amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me pide
18 que eleve a escritura pública la siguiente minuta: **SEÑORA**
19 **NOTARIA:** En el protocolo de Escrituras Públicas a su cargo
20 sírvase insertar una de **Poder Especial**, al tenor de las
21 siguientes cláusulas: **PRIMERA.- COMPARECIENTE.-**
22 Comparece al otorgamiento del presente instrumento el señor
23 **Santiago Bayas Paredes, en calidad de Gerente General de**
24 **Banco Pichincha Compañía Anónima**, de acuerdo al
25 nombramiento que se adjunta como habilitante, casado, mayor
26 de edad, ecuatoriano. El domicilio del Banco Pichincha C.A. es
27 Avenida Amazonas Número cuatro cinco seis cero (4560) y
28 Alfonso Pereira de la ciudad de Quito-Ecuador, con número



1 telefónico cero dos dos nueve ocho cero cinco nueve ocho
2 cero (02 2 980-980). **SEGUNDA PODER ESPECIAL.-** El Banco
3 Pichincha Compañía Anónima, a través de su Gerente General,
4 señor Santiago Bayas Paredes, con conocimiento del
5 Presidente del Banco y por decisión del Comité Ejecutivo,
6 confiere Poder Especial, amplio, indelegable y suficiente que
7 en derecho se requiere, a favor de **CEDENO LEON LIZMARINA**
8 **GEOKASTA**, ecuatoriano, mayor de edad, domiciliado en la
9 ciudad de Portoviejo, portador de la cédula de ciudadanía
10 número UNO TRES CERO SIETE OCHO CUATRO TRES CERO
11 TRES CINCO (1307843035) para que a nombre y
12 representación de Banco Pichincha Compañía Anónima, realice
13 los siguientes actos en la provincia de Manabí. **UNO.- UNO.**
14 **UNO)** Comparecer en todos los actos y suscribir cualquiera de
15 los contratos de préstamo, compraventa de cartera, de
16 arrendamiento mercantil o leasing, reserva de dominio, bajo
17 cualquier modalidad, que otorga el Banco Pichincha C.A.,
18 sujetándose siempre a los políticas generales de crédito y a
19 los manuales y procedimientos del Banco, previa verificación
20 de que en cada uno de estos contratos se hayan respetado los
21 distintos cupos de créditos determinados por el Banco; **UNO.**
22 **DOS)** Comparecer a las cesiones de cartera como cesionario o
23 cedente; **UNO. TRES)** Cancelar los contratos de arrendamiento
24 mercantil o leasing y reserva de dominio; **UNO. CUATRO)**
25 Suscribir los documentos relacionados a la venta de los bienes
26 inmuebles o muebles dentro del ejercicio de las opciones de
27 compra y venta anticipada de los bienes a consecuencia de la
28 terminación de los contratos de arrendamiento mercantil o





Dra. María Cristina Vallejo R.
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA

1 leasing; **UNO. CINCO)** Celebrar contratos ampliatorios,
2 aclaratorios y reformatorios que sean convenientes o
3 necesarios para el Banco, así como subrogaciones a los
4 contratos principales y accesorios antes mencionados; **UNO.**
5 **SEIS)** Adquirir bienes muebles o inmuebles para efectos de
6 operaciones de arrendamiento mercantil inmobiliario y
7 mobiliario. **DOS.-** Celebrar y suscribir: **DOS. UNO)** Contratos
8 de: sobregiro, avales, cartas de garantía, fianzas y cartas de
9 crédito domésticas o internacionales, que hayan sido
10 autorizadas por los órganos competentes del Banco, así como
11 cualquier otro contrato mediante el cual el Banco Pichincha
12 C.A. preste servicios a determinados clientes, tales como, sin
13 ser la enumeración taxativa sino meramente explicativa,
14 contratos de custodia de valores, transporte de valores,
15 convenios para emisión de cheques especiales, contratos de
16 pago de impuestos, de servicios de caja y tesorería, etcétera;
17 **DOS. DOS)** Convenios o contratos de cualquier otra clase de
18 servicios, estipulaciones o actos bancarios, como de cuentas
19 corrientes, apertura de líneas de crédito, reestructuración de
20 deudas, reserva de intereses así como cualquier otro convenio
21 o contrato que tenga relación con los productos o servicios y
22 negociaciones de crédito que se realicen con los clientes del
23 Banco Pichincha C.A., siempre bajo las políticas y
24 procedimientos del Banco; **DOS. TRES)** Contratos de
25 fideicomiso mercantil de cualquier clase, pudiendo ser, sin ser
26 limitativo, de administración, de garantía, o cualquier clase de
27 encargo fiduciario, o cualquier otro contrato de fiducia
28 mercantil, así como cualquier tipo de contrato necesario para

1 la administración de este tipo de fideicomisos, encargos
2 negocios fiduciarios y también está facultado para asistir a las
3 reuniones, comités y cualesquiera otro organismo colegiado
4 que se contemple en los respectivos contratos, así como
5 suscribir los documentos requeridos en el ejercicio de sus
6 funciones dentro de estos organismos; **DOS. CUATRO)** Contratos de hipotecas ya sean abiertas o cerradas; contratos
7 de prenda sean civiles, comerciales ordinarias, agrícolas o
8 industriales, y otras garantías que se otorguen para garantizar
9 operaciones de crédito con el Banco, para la instrumentación
10 de operaciones de compra de cartera, de arrendamiento
11 mercantil de ser legalmente posible y, en general, para
12 garantizar cualquier tipo de operación, acto o contrato
13 bancario; **DOS. CINCO)** Contratos de Ampliación, aclaración o
14 reforma a cualquiera de los contratos mencionados en este
15 poder, buscando siempre la seguridad del Banco; **DOS. SEIS)**
16 Cancelaciones y liberaciones ya sea de forma total o parcial,
17 de prendas, fianzas e hipotecas u otras garantías constituidas
18 a favor del Banco Pichincha C.A, siempre y cuando dichas
19 cancelaciones y liberaciones consten en los medios emitidos
20 por los organismos de crédito y de acuerdo con los niveles de
21 aprobación correspondientes; **DOS. SIETE)** Contratos de mutuo
22 hipotecario y demás documentación legal relacionada con
23 créditos hipotecarios que confiere el Banco, incluyendo todo
24 tipo de adendum modificadorio a las condiciones contractuales
25 de los créditos hipotecarios; **DOS. OCHO)** Correspondencia del
26 Banco dirigida a sus clientes así como cualquier
27 documentación relacionada con los créditos y servicios que





Dra. María Cristina Vallejo R.
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA

1 otorga el Banco; **DOS. NUEVE)** Correspondencia dirigida a
2 entidades públicas o privadas en materias que sean
3 pertinentes a las funciones del mandatario; **DOS. DIEZ)** Cartas
4 compromiso de pago que se generen en relación a créditos
5 aprobados con garantía hipotecaria; **DOS. ONCE)** Suscribir
6 formularios del Servicio de Rentas internas con información
7 que requieran entregar los clientes, y que hayan solicitado al
8 Banco un servicio al respecto. **TRES.-TRES. UNO)** Comparecer
9 a las cesiones como cedente o cesionario, y si es del caso
10 endosar o ceder títulos valores, documentos o contratos por el
11 valor que corresponda, siempre sin responsabilidad del Banco;
12 **TRES. DOS)** Ceder y/o endosar hipotecas, prendas o cualquier
13 otra garantía otorgada, cedida y/o endosada, a favor del Banco
14 Pichincha C.A., en cumplimiento a negociaciones debidamente
15 realizadas que impongan al Banco la obligación de hacer tal
16 cesión y/o endoso; **TRES. TRES)** Endosar o ceder por valor al
17 cobro o en procuración títulos valores tales como pagarés,
18 letras de cambio y/o cualquier otro, documentos o contratos,
19 para que se realicen las gestiones de cobro aun por la vía
20 judicial; **TRES. CUATRO)** Cobrar y hacer efectivas garantías
21 bancarias, cartas de crédito stand by, y en general cualquier
22 documento de fianza emitidas o transferidas a la orden o a
23 favor del Banco Pichincha C.A.; **TRES. CINCO)** Ceder o
24 endosar a favor de los garantes o terceros, sin responsabilidad
25 del Banco, los documentos de crédito siempre que tales
26 créditos hayan sido cancelados por éstos; **TRES. SEIS)**
27 Aceptar cesiones y transmisiones de derechos que realicen
28 clientes a favor del Banco, en cumplimiento a acuerdos en el

Dra. María Cristina Vallejo R.
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA


Notaria 38
QUITO - ECUADOR

1 giro del negocio del Banco; **TRES. SIETE**) Ceder o endosar
2 por valor en garantía o por valor recibido toda clase de valores
3 valores a favor de la Corporación Financiera Nacional
4 originados en operaciones de crédito que realice el Banco
5 el financiamiento de dicha institución, así como para que
6 suscriba todo contrato necesario para instrumentar dichas
7 operaciones. **CUATRO.** - Podrá suscribir a nombre del Banco
8 Pichincha C.A. actas de finiquito, solicitudes y acciones de
9 visto bueno y cualquier otro documento necesario para dar por
10 terminada la relación laboral con los trabajadores del Banco
11 Pichincha C.A., en su respectiva jurisdicción. **TERCERA.-**
12 **RESPONSABILIDAD.-** El apoderado especial tendrá todas las
13 facultades para realizar los actos enunciados, debiendo
14 ceñirse en todos los actos a las disposiciones legales,
15 estatutarias y reglamentarias del Banco Pichincha C.A., sus
16 políticas internas y las decisiones de los órganos competentes
17 del Banco. En especial deberá ceñirse a las instrucciones de
18 la Gerencia General, a quien tendrá que informar el ejercicio
19 del presente mandato. **CUARTA.-PLAZO.-** El plazo de vigencia
20 del presente mandato es indefinido a contarse desde esta
21 fecha sin perjuicio de lo cual el Banco Pichincha Compañía
22 Anónima podrá revocar este poder. Este poder no deberá ser
23 considerado insuficiente para los fines indicados. **QUINTA.-**
24 **RATIFICACIÓN.-** El Gerente General del Banco Pichincha C.A.
25 confiere el presente poder para que el Mandatario continúe el
26 mandato que recibió del anterior Gerente General, en los
27 términos de este documento. Con tal antecedente, el Gerente
28 General ratifica ahora, expresamente, los actos y contratos en





Dra. María Cristina Vallejo R.
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA

1 los que haya actuado el Mandatario al amparo del poder
2 anterior, durante el período de transición en que el Gerente
3 General anterior fue legalmente reemplazado. **SEXTA.-**
4 Expresamente se deja constancia que el otorgamiento de este
5 poder especial no modifica o altera otros poderes especiales
6 conferidos, ni tampoco limita el derecho de nombrar otros
7 apoderados especiales en cualquier momento. El apoderado
8 está obligado a cumplir el presente mandato con estricta
9 sujeción a las instrucciones y políticas del Banco; ejercerá el
10 mandato mientras sea funcionario del Banco Pichincha C.A. o
11 hasta cuando el poder sea revocado, lo que ocurra primero.
12 **SÉPTIMA.- CUANTÍA.** - la cuantía por su naturaleza es
13 indeterminada. Señora Notaria, sírvase añadir todas las
14 cláusulas de estilo necesarias para la completa validez del
15 presente instrumento y copia certificada de la protocolización
16 del nombramiento del Gerente General del Banco, como
17 documento habilitante. **Hasta aquí, la minuta** que queda
18 elevada a escritura pública, la misma que se encuentra firmada
19 por la Doctora Margarita Rosales, con matrícula profesional
20 número seis dos cinco dos del Colegio de Abogados de
21 Pichincha (6252 C.A.P.).- El compareciente autoriza
22 expresamente la consulta en línea y verificación de sus
23 respectivos datos en el Sistema Nacional de Consulta
24 Ciudadana de la Dirección General de Registro Civil,
25 Identificación y Cedulación.- Para la celebración y
26 otorgamiento de la presente escritura se observaron los
27 preceptos legales que el caso requiere y leída que le fue por
28 mí, la Notaria al compareciente, aquel se ratifican en la aceptación

Dra. María Cristina Vallejo R.
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA

1 de su contenido y firma conmigo en unidad de acto, quedando
2 incorporada en el protocolo de esta Notaría la presente escritura, de
3 todo lo cual doy fe.-

4

5

6

7 f) SANTIAGO BAYAS PAREDES

8 C.C.

C.V.

9

10

11

12

13

DOCTORA MARÍA CRISTINA VALLEJO RAMÍREZ

14

NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DEL CANTÓN QUITO

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28



**ESPACIO
EN
BLANCO**



9

PAGINA
EN
BLANCO

69



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1705254561

Nombres del ciudadano: BAYAS PAREDES SANTIAGO

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/GONZALEZ SUAREZ

Fecha de nacimiento: 23 DE SEPTIEMBRE DE 1958

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: EMPLEADO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: ERAZO ZONNIA CATALINA

Fecha de Matrimonio: 12 DE FEBRERO DE 1987

Nombres del padre: BAYAS MIGUEL

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: LUCIO BENITEZ ROSA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 7 DE NOVIEMBRE DE 2017

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 7 DE JULIO DE 2021

Emisor: VERONICA LIZBETH ARCOS ESCOBAR - PICHINCHA-QUITO-NT 38 - PICHINCHA - QUITO



N° de certificado: 215-439-40344



215-439-40344

F. Alvear

Ing. Fernando Alvear C.
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente





REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CIRCULACIÓN

CIUDADANA
APELLIDOS Y NOMBRES
BAYAS PAREDES
SANTIAGO
LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINCHA
QUITO
GONZÁLEZ SÁENZ
FECHA DE NACIMIENTO 1958-08-23
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SOLO HOMBRE
ESTADO CIVIL CASADO
ZONA CATALINA
ERAZO

N. 170525456-1

INSTRUCCIÓN
SUPERIOR
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
BAYAS MIGUEL
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
LUCIO BENTEEZ ROSA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
QUITO
2017-11-07
FECHA DE EXPIRACIÓN
2027-11-07

PROFESIÓN/OCCUPACIÓN
EMPLEADO

V434302222

**CERTIFICADO DE
VOTACIÓN 11 ABRIL 2021**

PROVINCIA: PICHINCHA
CIRCUNSCRIPCIÓN: 3
CANTÓN: QUITO
PARROQUIA: CUMBAYA
ZONA: 9
JUNTA No. 0005 MASCULINO



BAYAS PAREDES SANTIAGO

CIUDADANA/O:

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED
SUFRAGÓ EN LAS ELECCIONES GENERALES 2021

José Betón
F. PRESIDENTE DE LA JRV

NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA DE QUITO

De acuerdo con la facultad prevista en el Art. 18
Numeral 5 de la Ley Notarial, doy fe que la(s)
COPIA(S) que antecede(n), es igual al (los)
documento(s) exhibido(s) en original(es) ante mí.
En _____ hoja(s).

Quito, a **07 JUL. 2021**

DRA. MARÍA CRISTINA VALLEJO R
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DE QUITO

Notaria 38

**ESPACIO
EN
BLANCO**



REPÚBLICA DEL ECUADOR

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación



INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

NUI: 1705254561

Nombre: BAYAS PAREDES SANTIAGO



1. Información referencial de discapacidad:

Mensaje: No se encontró persona con discapacidad %

1.- La información del carné de discapacidad es consultada de manera directa al Ministerio de Salud Pública - CONADIS en caso de inconsistencias acudir a la fuente de información

Información certificada a la fecha: 7 DE JULIO DE 2021

Emisor: VERONICA LIZBETH ARCOS ESCOBAR - PICHINCHA-QUITO-NT 38 - PICHINCHA - QUITO



N° de certificado: 217-439-40357



217-439-40357





PAGINA
BLANCA

[Handwritten signature or mark]



Factura: 002-002-000105881



20211701035P00798

Notario 38
Notario 38
QUITO - ECUADOR

PROTOCOLIZACIÓN 20211701035P00798

PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS

FECHA DE OTORGAMIENTO: 23 DE ABRIL DEL 2021, (15:11)

OTORGA: NOTARÍA TRIGÉSIMA QUINTA DEL CANTÓN QUITO

NÚMERO DE HOJAS DEL DOCUMENTO: 3

CUANTÍA: INDETERMINADA



A PETICIÓN DE:		DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACION
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE		
BANCO PICHINCHA CA.	REPRESENTADO POR SANTIAGO BAYAS PAREDES	RUC	1780010937001

OBSERVACIONES:	NOMBRAMIENTO DE GERENTE GENERAL DEL BANCO PICHINCHA C.A., JUNTO CON LA RAZÓN DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO. (DI: 2 COPIAS)
----------------	---

NOTARIO(A) SANTIAGO FEDERICO GUERRÓN AYALA
NOTARÍA TRIGÉSIMA QUINTA DEL CANTÓN QUITO

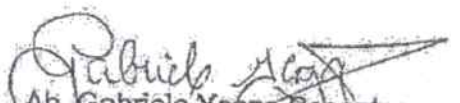


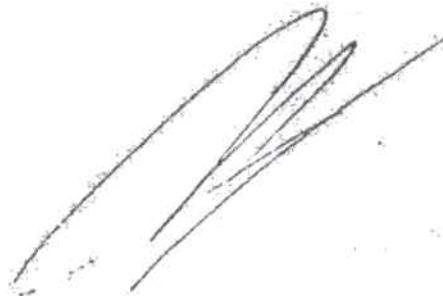


Quito, 23 de abril del 2021

Por medio del presente solicito se sirva Protocolizar el documento adjunto correspondiente al Nombramiento del Gerente General del Banco Pichincha C.A., junto con la razón de inscripción en el Registro Mercantil del cantón Quito, de conformidad con el numeral segundo del Art. 18 de la Ley Notarial.

Atentamente,


Ab. Gabriela Ycaza Pesantes
Matrícula No. 10.263 CA Guayas



Quito D.M., 06 de abril de 2021

Señor
Santiago Bayas Paredes
Presente. -



De mi consideración:

Me es grato participarle que el Directorio del Banco Pichincha C.A., reunido el martes 16 de marzo del 2021, tuvo el acierto de re-elegirle a usted Gerente General del Banco Pichincha C.A. por el periodo de un año, de acuerdo con los artículos 37, numeral 6, y 46 del Estatuto del Banco. Usted podrá ser reelegido indefinidamente y deberá continuar en sus funciones hasta ser debidamente reemplazado.

Sus principales atribuciones y deberes constan en los artículos 46, 47, 48, 49, 50, 55, 59, 61, 62 y 63 del Estatuto. En tal virtud usted tendrá individualmente la representación legal, tanto judicial como extrajudicial del Banco; y también la tendrán, individualmente, los Vicepresidentes a quienes el Directorio les otorgue esta representación, así como los Representantes Jurídicos que designe el Directorio, exclusivamente para actuar en los actos, contratos y procesos judiciales, de mediación y arbitraje.

Fecha de constitución del Banco Pichincha C.A.: 11 de abril de 1906.- Fecha de inscripción: 5 de mayo de 1906 en la oficina de Anotaciones del Cantón Quito a fojas 5, #4 del Registro de la Propiedad de 8va. Clase, Tomo 37.- Cambio de nombre, de "Banco del Pichincha C.A." a "Banco Pichincha C.A."; escritura pública otorgada el 27 de marzo del 2006 ante el Notario Tercero del cantón Quito, inscrita en el Registro Mercantil de Quito el 8 de agosto del 2006.- Aumento de capital autorizado y reforma y codificación del Estatuto del Banco: escritura pública otorgada el 03 de junio del 2019, ante el Notario Tercero del cantón Quito (Resolución aprobatoria No. SB-DTL-2019-647 de 14 de junio del 2019), inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 19 de julio de 2019.

Atentamente


Antonio Acosta Espinosa
Presidente del Banco Pichincha C.A.

Acepto el cargo. - Quito, 06 de abril de 2021.


Santiago Bayas Paredes
C.I. 170525456-1





TRÁMITE NÚMERO: 21423



REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO
RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTO:

NÚMERO DE REPERTORIO:	62523
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	22/04/2021
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	7284
REGISTRO:	LIBRO DE SUJETOS MERCANTILES

1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	BANCO PICHINCHA C.A.
NOMBRES DEL ADMINISTRADOR	BAYAS PAREDES SANTIAGO
IDENTIFICACIÓN	1705254561
CARGO:	GERENTE GENERAL
PERIODO(Años):	1

2. DATOS ADICIONALES:

REF.COD.EST.- RM.- 4053 DEL 19/07/2019.- NOTARIA TERCERA /QUITO /03/06/2019.-

CUALQUIER ENMENDADURA, ALTERACIÓN O MODIFICACIÓN AL TEXTO DE LA PRESENTE RAZÓN, LA INVALIDA. LOS CAMPOS QUE SE ENCUENTRAN EN BLANCO NO SON NECESARIOS PARA LA VALIDEZ DEL PROCESO DE INSCRIPCIÓN, SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE.

FECHA DE EMISIÓN: QUITO, A 22 DÍA(S) DEL MES DE ABRIL DE 2021

DR. RUBÉN ENRIQUE AGUIRRE LÓPEZ
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. MARISCAL ANTONIO JOSÉ DE SUCRE N54-103





DR. SANTIAGO GUERRÓN AYALA
NOTARIO TRIGÉSIMO QUINTO
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Notaria 38
QUITO, ECUADOR

ESCRITURA NÚMERO: 2021-17-01-035-P00798

1
2 PROTOCOLIZACIÓN: A petición de la Abogada Gabriela Ycaza
3 Pesantes, con matrícula profesional número diez mil doscientos
4 sesenta y tres, del Colegio de Abogados de Guayas, en esta fecha
5 y en tres fojas útiles, incluida la petición, protocolizo en el Registro
6 de Escrituras Públicas a mi cargo; el NOMBRAMIENTO DE
7 GERENTE GENERAL DEL BANCO PICHINCHA C.A. DESIGNADO
8 AL SEÑOR SANTIAGO BAYAS PAREDES, JUNTO CON LA RAZÓN
9 DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN
10 QUITO, que antecede: - Quito a veinte y tres de abril de dos mil
11 veinte y uno. Doy fe. -



12
13
14
15 DR. SANTIAGO GUERRÓN AYALA
16 NOTARIO TRIGÉSIMO QUINTO
17 DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO





DR. SANTIAGO GUERRÓN AYALA
NOTARIO TRIGÉSIMO QUINTO
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

1 ESCRITURA NÚMERO: 2021-17-01-035-P00798
2 Se protocolizó, ante mí, y en fe de ello, confiero esta
3 SEGUNDA COPIA CERTIFICADA DE LA PROTOCOLIZACIÓN
4 DEL NOMBRAMIENTO DE GERENTE GENERAL DEL
5 BANCO PICHINCHA C.A. DESIGNADO AL SEÑOR
6 SANTIAGO BAYAS PAREDES, JUNTO CON LA RAZÓN DE
7 INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN
8 QUITO, debidamente sellada y firmada, en Quito a veinte y
9 tres de abril de dos mil veinte y uno. Doy fe. —

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

Dr. Santiago Guerrón Ayala
Notario Trigesimo Quinto del Distrito Metropolitano de Quito

NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA DE QUITO
Certifico que la(s) Fotocopia(s) que antecede(n) ES FIEL
COMPULSA de la COPIA CERTIFICADA de los documento(s)
que antecede(n) En (5) fojas, exhibido(s) ante mí.

Quito, a 07 JUL. 2021.

DRA. MARIA-CRISTINA VALLEJO R.
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DE QUITO

Notaria 38



REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

Notaria 338
QUITO ECUADOR

SRI
Je hace bien el país

NUMERO RUC: 1790010937001
RAZON SOCIAL: BANCO PICHINCHA CA
NOMBRE COMERCIAL: BANCO PICHINCHA CA
CLASE CONTRIBUYENTE: ESPECIAL
REPRESENTANTE LEGAL: BAYAS PAREDES SANTIAGO
CONTADOR: CHISAGUANO MARTINEZ EDWIN AUGUSTO

FEC. INICIO ACTIVIDADES: 01/02/1917 FEC. CONSTITUCION:
FEC. INSCRIPCION: 31/10/1981 FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 08/06/2018



ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

ACTIVIDADES DE INTERMEDIACION MONETARIA REALIZADA POR LA BANCA COMERCIAL.

DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincia: PICHINCHA Cantón: QUITO Parroquia: ÑAQUITO Barrio: ÑAQUITO Calle: AV. AMAZONAS Número: N45-60
Intersección: IGNACIO PEREIRA Edificio: BANCO DEL PICHINCHA-DINERS Oficina: PB Referencia ubicación: FRENTE AL
MUNICIPIO ZONA NORTE Telefono Trabajo: 022981132 Fax: 022981153 Telefono Trabajo: 022981020 Apartado Postal: 261
QUITO Email: echisaguano@pichincha.com Telefono Trabajo: 022980980
DOMICILIO ESPECIAL:

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

- * ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
- * ANEXO DE DÍVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
- * ANEXO MOVIMIENTO INTERNACIONAL DE DIVISAS (MID)
- * ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- * ANEXO REPORTE DE OPERACIONES Y TRANSACCIONES ECONÓMICAS FINANCIERAS
- * ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- * DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- * DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- * DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA
- * IMPUESTO A LA PROPIEDAD DE VEHÍCULOS MOTORIZADOS

Son derechos de los contribuyentes: Derechos de trato y confidencialidad, Derechos de asistencia o colaboración, Derechos económicos, Derechos de información, Derechos procedimentales; para mayor información consulte en www.sri.gob.ec.
Las personas naturales cuyo capital, ingresos anuales o costos y gastos anuales sean superiores a los límites establecidos en el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno están obligados a llevar contabilidad, convirtiéndose en sujetos de retención en la fuente y en el Régimen Simplificado (RISE) y sus declaraciones de IVA deberán ser presentadas de manera mensual.
Recuerde que sus declaraciones de IVA podrán presentarse de manera semestral siempre y cuando no sean objeto de retención del 100% del IVA.

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

CD: SC34938 08 JUN 2018
SERVICIO DE RENTAS INTERNAS
Firma de Servicio Responsable
ATENCIÓN TRANSACCIONAL

Declara que los datos contenidos en este documento son exactos y verdaderos, por lo que asume la responsabilidad legal que de ella se derivan (Art. 97 Código Tributario, Art. 9 Ley del RUC y Art. 9 Reglamento para la Aplicación de la Ley del RUC).

Usuario: KMYC010414 Lugar de emisión: QUITO/AV. AMAZONAS ENTRE Fecha y hora: 08/06/2018 14:16:32



REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NUMERO RUC: 1790010937001
RAZON SOCIAL: BANCO PICHINCHA CA

DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS: del 001 al 394
ABIERTOS: 270
JURISDICCION: ZONA 9 PICHINCHA
CERRADOS: 124



NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DE QUITO
De acuerdo con la facultad prevista en el Art. 18
Numeral 5 de la Ley Notarial doy fe que la(s)
COPIA(S) que antecede(n), es igual al (los)
documento(s) exhibido(s) en original(es) ante mi.
En _____ foja(s).
Quito, a 07 JUL. 2021

DRA. MARIA CRISTINA VALLEJO R. Notaria 38
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DE QUITO



FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Declaro que los datos contenidos en este documento son exactos y verdaderos, por lo que asumo la responsabilidad legal que de ella se
deriven (Art. 97 Código Tributario, Art. 9 Ley del RUC y Art. 9 Reglamento para la Aplicación de la Ley del RUC).

Usuario: KMVC010414

Lugar de emisión: QUITO/AV. AMAZONAS ENTRE- Fecha y hora: 08/06/2018 14:16:32

DRA. MARÍA CRISTINA VALLEJO R. Notaria 38
NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DE QUITO

Dr. Fernando Vélez Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador

ESPACIO
EN
BLANCO



Dra. María Cristina Vallejo R.

NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DEL CANTÓN QUITO

Se otorgó ante mí, y en fe de ello, confiero esta **PRIMERA COPIA CERTIFICADA** de la escritura pública de la **PODER ESPECIAL**, OTORGADO POR EL: **BANCO PICHINCHA C.A.**, DEBIDAMENTE REPRESENTADO POR EL SEÑOR **SANTIAGO BAYAS PAREDES**, EN SU CALIDAD DE GERENTE GENERAL, A FAVOR DE: **LIZMARINA GEOKASTA CEDEÑO LEON**.-Firmada y sellada en Quito, a SIETE de JULIO de dos mil veinte y uno. -



[Handwritten signature]
DOCTORA MARÍA CRISTINA VALLEJO RAMÍREZ

NOTARIA TRIGÉSIMA OCTAVA DEL CANTÓN QUITO
K.M.



**ESPACIO
EN
BLANCO**

Ficha Registral-Bien Inmueble

52451

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22000988
Certifico hasta el día 2022-01-07:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: 1161113126

Fecha de Apertura: sábado, 01 agosto 2015

Información Municipal:

Dirección del Bien: DEPARTAMENTO 307 (85,51 m2) DEL EDIFICIO POSEIDON

Tipo de Predio: Departamento

Parroquia: MANTA



LINDEROS REGISTRALES: DEPARTAMENTO 307 (85,51 m2) DEL EDIFICIO POSEIDON.- Compuesto de: habitación máster con baño privado, habitación 1, cocina, comedor, sala, baño general y balcón. Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: lindera con departamento 407 del tercer piso alto nivel +10,50; POR ABAJO: lindera con departamento 207 del primer piso alto nivel +4,50m; POR EL NORTE: partiendo del vértice Oeste hacia el Este en 1,47m, luego gira hacia el Norte en 2,00m desde este punto gira hacia el Este en 2,37m, luego gira hacia el Norte en 0,27m y lindera en sus cuatros extensiones con área común, desde este punto gira hacia el Este en 5,15m, luego gira hacia Sur en 0,59m; desde este punto gira hacia el Este en 0,30m y lindera en sus tres extensiones con departamento 305; POR EL SUR: lindera con vacío hacia área común en 9,30m; POR EL ESTE: lindera con vacío hacia área común en 9,05m; POR EL OESTE: lindera con departamento 308 en 7,38m. ÁREA: 85,51 m2; Alícuota: 0,0054 %; Área de terreno; 16,83 m2; Área Común; 25,50 m2; Área Total: 111,01 m2.

SOLVENCIA: EL DEPARTAMENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2188 jueves, 13 septiembre 2007	29890	29899
COMPRA VENTA	PROTOCOLIZACIÓN DE ADJUDICACIÓN	2745 lunes, 03 octubre 2011	47272	47307
COMPRA VENTA	UNIFICACIÓN Y FORMACIÓN DE SOLAR	979 lunes, 16 abril 2012	19071	19084
COMPRA VENTA	AUMENTO DE CAPITAL	3161 miércoles, 23 julio 2014	61568	61585
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA ABIERTA	1101 jueves, 07 agosto 2014	22056	22082
NEGATIVAS	PROMESA COMPRAVENTA	28 jueves, 21 agosto 2014	1	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	10 miércoles, 13 mayo 2015	892	1040
PLANOS	PLANOS	11 miércoles, 13 mayo 2015	158	181
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA	1053 viernes, 07 agosto 2015	22920	23531
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	920 viernes, 01 abril 2016	24335	24380
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1520 jueves, 22 octubre 2020	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA

[1 / 11] COMPRAVENTA

Inscrito el: jueves, 13 septiembre 2007

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Número de Inscripción : 2188

Folio Inicial: 29890

Número de Repertorio: 4433

Folio Final : 29899





Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 08 agosto 2007

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

La Compradora, la Sociedad Civil y Comercial "Manta Business Company" S.C.C., representada por el Sr. Charles Michael Miller, de la expresada entidad. Compraventa relacionada con el bien inmueble ubicado en el Sitio denominado "La Silla" de la Parroquia Urbana Manta, jurisdicción del Cantón Manta, que tiene los siguientes linderos y medidas: Frente: Con la playa del Mar y 27m. Atras: Con calle pública y 33 metros. un costado: Con propiedad del Sr. David Lothian Wilson y 86 metros. otro costado: Con propiedad del Ing. Raúl Paladines y 66,50

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL MANTA BUSINESS COMPANY S.C.C	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	ZAMBRANO ZAMBRANO REYNA AMELIA	CASADO(A)	ROCAFUERTE

Registro de : COMPRA VENTA

[2 / 11] PROTOCOLIZACIÓN DE ADJUDICACIÓN

Inscrito el: lunes, 03 octubre 2011

Número de Inscripción : 2745

Folio Inicial: 47272

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 5804

Folio Final : 47307

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 12 julio 2011

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Protocolización Adjudicación Junta de Remate. Dos Áreas de talud ubicado en el Sector Barbasquillo de la Ciudad de Manta. La Adjudicación se la efectúa como cuerpo cierto. LOTE A.- tiene Norte, 17,66 m. desde este punto hacia el Noroeste con ángulo de 211.98° con 11.90 m. LOTE B. Sur: 35,52- Sociedad Civil y Comercial Manta Business Company S. C. C. Este: 50.51 m. Propiedad Municipal. Oeste: 23,16m. Propiedad Municipal Sup. 935,63 M2. LOTE B: Norte: 27,79m. Playa del mar. Sur: 17,66 m. Desde este punto hacia el Noreste con ángulo de 148.02° con 11.90 m. Lote A (talud). Oeste: 2,34 m. propiedad Municipal. Área total de 87,17 M2.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ADJUDICADOR	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA	NO DEFINIDO	MANTA
ADJUDICATARIO	SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL MANTA BUSINESS COMPANY S.C.C.	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[3 / 11] UNIFICACIÓN Y FORMACIÓN DE SOLAR

Inscrito el: lunes, 16 abril 2012

Número de Inscripción : 979

Folio Inicial: 19071

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 2081

Folio Final : 19084

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 09 enero 2012

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Contrado de Unificación de bienes inmuebles otorgada LA SOCIEDAD CIVIL y COMERCIAL MANTA BUSINESS COMPANY S.C.C., Representado por su Gerente General el Sr. Charles Michael Miller. UNIFICACIÓN.- de tres lotes de terreno Primer lote (Lote A) que tiene una superficie total novecientos treinta y cinco con sesenta y tres metros cuadrados. Segundo Lote (Lote B) que tiene una superficie total de ochenta y siete con diecisiete metros cuadrados. Tercer lote tiene una superficie total de dos mil noventa y nueve con treinta y cuatro metros cuadrados, se encuentra ubicado en el Sector Barbasquillo, de la Parroquia Urbana Manta, Jurisdicción del Cantón Manta, Provincia de Manabí. Unificar los tres lotes de terreno en un solo cuerpo cierto.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL MANTA BUSINESS COMPANY S.C.C	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[4 / 11] AUMENTO DE CAPITAL
Inscrito el: miércoles, 23 julio 2014

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 11 julio 2014

Fecha Resolución:
a.-Observaciones:

AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL Y TRANSFERENCIA DE DOMINIO. Predio ubicado en el Sector Barbasquillo de la Parroquia Urbana del Cantón Manta, con una superficie total de Tres mil ciento veintidós metros cuadrados con catorce centímetros cuadrados.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
APORTANTE	SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL MANTA BUSINESS COMPANY S.C.C	NO DEFINIDO	MANTA
COMPRADOR	COMPAÑIA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU SA COMPAÑIA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A.	NO DEFINIDO	QUITO


Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES
[5 / 11] HIPOTECA ABIERTA
Inscrito el: jueves, 07 agosto 2014

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA SEXTA

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 28 julio 2014

Fecha Resolución:
a.-Observaciones:

HIPOTECA ABIERTA sobre el Inmueble que se detalla a continuación la Unificación de tres lotes de terrenos ubicados en el Sector barbasquillo de la Parroquia Urbana Manta del Cantón Manta. con una superficie total de tres mil ciento veintidós metros cuadrados con catorce centímetros cuadrados.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	COMPAÑIA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU SA	NO DEFINIDO	QUITO

Registro de : NEGATIVAS
[6 / 11] PROMESA COMPRAVENTA
Inscrito el: jueves, 21 agosto 2014

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 17 julio 2014

Fecha Resolución:
a.-Observaciones:

NEGATIVA DE CONVENIO DE RESERVA Y PROMESA DE COMPRAVENTA

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROMITENTE COMPRADOR	COPE LYLE WAYNE	CASADO(A)	MANTA
PROMITENTE COMPRADOR	COPE JUDY ANN	CASADO(A)	MANTA
PROMITENTE VENDEDOR	COMPAÑIA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU SA	NO DEFINIDO	QUITO




Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[7 / 11] PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: miércoles, 13 mayo 2015

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 08 mayo 2015

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PROPIEDAD HORIZONTAL del Edificio "Poseidon". Inmueble ubicado en el Sector de Barbasquillo, Parroquia Manta del Cantón Manta, provincia de Manabí. Con una superficie total de 3.122,14 metros cuadrados.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPAÑIA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU SA COMPAÑIA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A.	NO DEFINIDO	QUITO

Registro de : PLANOS

[8 / 11] PLANOS

Inscrito el: miércoles, 13 mayo 2015

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 08 mayo 2015

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PLANOS del Edificio "POSEIDON"

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPAÑIA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU SA COMPAÑIA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A.	NO DEFINIDO	QUITO

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[9 / 11] CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA

Inscrito el: viernes, 07 agosto 2015

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: SEXAGÉSIMA OCTAVA

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 29 julio 2015

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA DE VARIOS ESTACIONAMIENTOS Y DEPARTAMENTOS, ENTRE LOS CUALES SE ENCUENTRA EL DEPARTAMENTO 606, 202, EL ESTACIONAMIENTO 53-54, ESTACIONAMIENTO 57-58, LOS ESTACIONAMIENTOS 107-108. ESTACIONAMIENTOS 21-22, ESTACIONAMIENTO 35. DEPARTAMENTO 902. DEPARTAMENTO 1002, BODEGA 3, ESTACIONAMIENTO 33. ESTACIONAMIENTO DEPARTAMENTO 1101, BODEGA 15, DEPARTAMENTO 205, ESTACIONAMIENTO 105-106. DEPARTAMENTO 1107. DEPARTAMENTO 1307. ESTACIONAMIENTO 67-68 DEPARTAMENTO 304. DEPARTAMENTO 305. DEPARTAMENTO 1401. ESTACIONAMIENTO 120. ESTACIONAMIENTO (124-125) ESTACIONAMIENTO 79-80, DEPARTAMENTO 1106. DEPARTAMENTO 406. DEPARTAMENTO 407. DEPARTAMENTO 408. DEPARTAMENTO 501. Del noveno piso Alto Al décimo Quinto piso alto. Departamento 1001. Departamento 1002. Departamento 1007.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	COMPAÑIA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU SA	NO DEFINIDO	QUITO

Registro de : COMPRA VENTA

[10 / 11] COMPRAVENTA

Inscrito el: viernes, 01 abril 2016

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 03 marzo 2016

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

El Sr. WAYNE S. SHAW y SRA. KATHI JACQUELINE SHAW, representados por el Sr. Abg. Paul Andres Molina Joza, en su calidad de apoderado. Compraventa de los siguientes bienes inmuebles: Departamento 307, LOS DERECHOS COPROPIEDAD EQUIVALENTE AL CINCUENTA POR CIENTO del ESTACIONAMIENTO 29-30 y Bodega 2, bienes que están ubicados en el Edificio denominado POSEIDON, en el sector Barbasquillo de la Parroquia y Cantón Manta, Provincia de Manabí.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	SHAW WAYNE S.	CASADO(A)	MANTA
COMPRADOR	SHAW KATHI JACQUELINE	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	COMPAÑIA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A.		QUITO

Registro de : COMPRA VENTA

[11 / 11] COMPRAVENTA

Inscrito el: jueves, 22 octubre 2020

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 20 octubre 2020

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

COMPRAVENTA DEPARTAMENTO 307 (85,51 m2) DEL EDIFICIO POSEIDON.- Área Total: 111,01 m2. Los derechos de Copropiedad del equivalente al 50% del ESTACIONAMIENTO 29-30 (27,01m2) DEL EDIFICIO POSEIDON.- Área Total: 35,07m2. BODEGA 2 (2,73m2): DEL EDIFICIO POSEIDON.- Área Total: 3,54m2. Bienes inmuebles ubicados en el sector Barbasquillo de la Parroquia Manta, cantón Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	TADRISI SEYEDAMIR	SOLTERO(A)	TABABELA
VENDEDOR	SHAW KATHI JACQUELINE	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	SHAW WAYNE S.	CASADO(A)	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	6
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	2
NEGATIVAS	1
PLANOS	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
Total Inscripciones >>	11

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

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

Emitido el 2022-01-07

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : TADRISI SEYEDAMIR

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22000988 certifico hasta el día 2022-01-07, la Ficha Registral Número: 52451.





Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Válido por 59 días. Excepto que
se diera un traspaso de dominio o
se emitiera un gravamen

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 3 7 0 6 9 C R Q F B E V



Ficha Registral-Bien Inmueble

52529

Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22000988
Certifico hasta el día 2022-01-07:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif. Predial: 1161113031
Fecha de Apertura: sábado, 01 agosto 2015
Información Municipal:
Dirección del Bien: BODEGA 2 (2,73m2) DEL EDIFICIO POSEIDON

Tipo de Predio: Bodega
Parroquia: MANTA



LINDEROS REGISTRALES: BODEGA 2 (2,73m2): DEL EDIFICIO POSEIDON. - Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: lindera con habitación H-PB-102 nivel +1,50m; POR ABAJO: lindera con bodega 10 de subsuelo 2 nivel -4,50m; POR EL NORTE: lindera con estacionamiento 31 en 2,10 m; POR EL SUR: lindera con bodega 4 en 2,10 m; POR EL ESTE: lindera estacionamiento 34 en 1,30m; POR EL OESTE: lindera con bodega 1 en 1,30m. Área Neta: 2,73m2; Alícuota: 0,0002%; Área de Terreno: 0,54m2; Área Común: 0,81m2; Área Total: 3,54m2.

SOLVENCIA: LA BODEGA DESCRITA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	2188 jueves, 13 septiembre 2007	29890	29899
COMPRA VENTA	PROTOCOLIZACIÓN DE ADJUDICACIÓN	2745 lunes, 03 octubre 2011	47272	47307
COMPRA VENTA	UNIFICACIÓN Y FORMACIÓN DE SOLAR	979 lunes, 16 abril 2012	19071	19084
COMPRA VENTA	AUMENTO DE CAPITAL	3161 miércoles, 23 julio 2014	61568	61585
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	HIPOTECA ABIERTA	1101 jueves, 07 agosto 2014	22056	22082
NEGATIVAS	PROMESA COMPRAVENTA	28 jueves, 21 agosto 2014	1	1
PLANOS	PLANOS	11 miércoles, 13 mayo 2015	158	181
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	10 miércoles, 13 mayo 2015	892	1040
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA	1053 viernes, 07 agosto 2015	22920	23531
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	920 viernes, 01 abril 2016	24335	24380
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1520 jueves, 22 octubre 2020	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA
[1 / 11] COMPRAVENTA
Inscrito el: jueves, 13 septiembre 2007
Nombre del Cantón: MANTA
Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA
Cantón Notaría: MANTA
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 08 agosto 2007
Fecha Resolución:

Número de Inscripción : 2188 Folio Inicial: 29890
Número de Repertorio: 4433 Folio Final : 29899




a.-Observaciones:

La Compradora, la Sociedad Civil y Comercial "Manta Business Company" S.C.C., representada por el Sr. Charles Michael Miller, de la expresada entidad. Compraventa relacionada con el bien inmueble ubicado en el Sitio denominado "La Silla" de la Parroquia Urbana Manta, jurisdicción del Cantón Manta, que tiene los siguientes linderos y medidas: Frente: Con la playa del Mar y 27m. Atras: Con calle pública y 33 metros. un costado: Con propiedad del Sr. David Lothian Wilson y 86 metros. otro costado: Con propiedad del Ing. Raúl Paladines y 66,50 metros.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL MANTA BUSINESS COMPANY S.C.C	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	ZAMBRANO ZAMBRANO REYNA AMELIA	CASADO(A)	ROCAFUERTE

Registro de : COMPRA VENTA

[2 / 11] PROTOCOLIZACIÓN DE ADJUDICACIÓN

Inscrito el: Lunes, 03 octubre 2011

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 12 julio 2011

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Protocolización Adjudicación Junta de Remate. Dos Áreas de talud ubicado en el Sector Barbasquillo de la Ciudad de Manta. La Adjudicación se la efectúa como cuerpo cierto. LOTE A.- tiene Norte, 17,66 m. desde este punto hacia el Noroeste con ángulo de 211,98° con 11,90 m. LOTE B. Sur: 35,52- Sociedad Civil y Comercial Manta Business Company S. C. C. Este: 50,51 m. Propiedad Municipal. Oeste: 23,16m. Propiedad Municipal Sup. 935,63 M2. LOTE B: Norte: 27,79m. Playa del mar. Sur: 17,66 m. Desde este punto hacia el Noreste con ángulo de 148,02° con 11,90 m. Lote A (talud). Oeste: 2,34 m. propiedad Municipal. Área total de 87,17 M2.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ADJUDICADOR	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA	NO DEFINIDO	MANTA
ADJUDICATARIO	SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL MANTA BUSINESS COMPANY S.C.C.	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[3 / 11] UNIFICACIÓN Y FORMACIÓN DE SOLAR

Inscrito el: Lunes, 16 abril 2012

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: Lunes, 09 enero 2012

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Contrato de Unificación de bienes inmuebles otorgada LA SOCIEDAD CIVIL y COMERCIAL MANTA BUSINESS COMPANY S.C.C., Representado por su Gerente General el Sr. Charles Michael Miller. UNIFICACIÓN.- de tres lotes de terreno Primer lote (Lote A) que tiene una superficie total novecientos treinta y cinco con sesenta y tres metros cuadrados. Segundo Lote (Lote B) que tiene una superficie total de ochenta y siete con diecisiete metros cuadrados. Tercer lote tiene una superficie total de dos mil noventa y nueve con treinta y cuatro metros cuadrados, se encuentra ubicado en el Sector Barbasquillo, de la Parroquia Urbana Manta, Jurisdicción del Cantón Manta, Provincia de Manabí. Unificar los tres lotes de terreno en un solo cuerpo cierto.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL MANTA BUSINESS COMPANY S.C.C	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : COMPRA VENTA

[4 / 11] AUMENTO DE CAPITAL

Inscrito el: miércoles, 23 julio 2014

Número de Inscripción : 3161

Folio Inicial: 61568

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA PRIMERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 11 julio 2014

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL Y TRANSFERENCIA DE DOMINIO. Predio ubicado en el Sector Barbasquillo de la Parroquia Urbana del Cantón Manta, con una superficie total de Tres mil ciento veintidós metros cuadrados con catorce centímetros cuadrados.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
APORTANTE	SOCIEDAD CIVIL Y COMERCIAL MANTA BUSINESS COMPANY S.C.C	NO DEFINIDO	MANTA
COMPRADOR	COMPAÑIA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU SA COMPAÑIA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A.	NO DEFINIDO	MANTA



Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[5 / 11] HIPOTECA ABIERTA

Inscrito el: jueves, 07 agosto 2014

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA SEXTA

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 28 julio 2014

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

HIPOTECA ABIERTA sobre el Inmueble que se detalla a continuación la Unificación de tres lotes de terrenos ubicados en el Sector barbasquillo de la Parroquia Urbana Manta del Cantón Manta. con una superficie total de tres mil ciento veintidós metros cuadrados con catorce centímetros cuadrados.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	COMPAÑIA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU SA	NO DEFINIDO	QUITO

Registro de : NEGATIVAS

[6 / 11] PROMESA COMPRAVENTA

Inscrito el: jueves, 21 agosto 2014

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 17 julio 2014

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

NEGATIVA DE CONVENIO DE RESERVA Y PROMESA DE COMPRAVENTA

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROMITENTE COMPRADOR	COPE LYLE WAYNE	CASADO(A)	MANTA
PROMITENTE COMPRADOR	COPE JUDY ANN	CASADO(A)	MANTA
PROMITENTE VENDEDOR	COMPAÑIA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU SA	NO DEFINIDO	QUITO

Registro de : PLANOS

[7 / 11] PLANOS





Inscrito el: miércoles, 13 mayo 2015

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 08 mayo 2015

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PLANOS del Edificio "POSEIDON"

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

Número de Inscripción : 11 Folio Inicial: 158

Número de Repertorio: 3879 Folio Final : 181

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPAÑIA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU SA COMPAÑIA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A.	NO DEFINIDO	QUITO

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[8 / 11] PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: miércoles, 13 mayo 2015

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 08 mayo 2015

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PROPIEDAD HORIZONTAL del Edificio "Poseidon". Inmueble ubicado en el Sector de Barbasquillo, Parroquia Manta del Cantón Manta, provincia de Manabí. Con una superficie total de 3.122,14 metros cuadrados.

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

Número de Inscripción : 10 Folio Inicial: 892

Número de Repertorio: 3878 Folio Final : 1040

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPAÑIA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU SA COMPAÑIA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A.	NO DEFINIDO	QUITO

Registro de : HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

[9 / 11] CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA

Inscrito el: viernes, 07 agosto 2015

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: SEXAGÉSIMA OCTAVA

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 29 julio 2015

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA DE VARIOS ESTACIONAMIENTOS Y DEPARTAMENTOS, ENTRE LOS CUALES SE ENCUENTRA EL DEPARTAMENTO 606, 202, EL ESTACIONAMIENTO 53-54, ESTACIONAMIENTO 57-58, LOS ESTACIONAMIENTOS 107-108. ESTACIONAMIENTOS 21-22, ESTACIONAMIENTO 35. DEPARTAMENTO 902. DEPARTAMENTO 1002, BODEGA 3, ESTACIONAMIENTO 33. ESTACIONAMIENTO DEPARTAMENTO 1101, BODEGA 15, DEPARTAMENTO 205, ESTACIONAMIENTO 105-106. DEPARTAMENTO 1107. DEPARTAMENTO 1307. ESTACIONAMIENTO 67-68 DEPARTAMENTO 304. DEPARTAMENTO 305. DEPARTAMENTO 1401. ESTACIONAMIENTO 120. ESTACIONAMIENTO (124-125) ESTACIONAMIENTO 79-80, DEPARTAMENTO 1106. DEPARTAMENTO 406. DEPARTAMENTO 407. DEPARTAMENTO 408. DEPARTAMENTO 501. Del noveno piso Alto Al décimo Quinto piso alto. Departamento 1001. Departamento 1002. Departamento 1007.

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

Número de Inscripción : 1053 Folio Inicial: 22920

Número de Repertorio: 6384 Folio Final : 23531

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACREEDOR HIPOTECARIO	CORPORACION FINANCIERA NACIONAL	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR HIPOTECARIO	COMPAÑIA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU SA	NO DEFINIDO	QUITO

Registro de : COMPRA VENTA

[10 / 11] COMPRAVENTA

Inscrito el: viernes, 01 abril 2016

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 03 marzo 2016

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

El Sr. WAYNE S. SHAW y SRA. KATHI JACQUELINE SHAW, representados por el Sr. Abg. Paul Andres Molina Jorja en su calidad de apoderado. Compraventa de los siguientes bienes inmuebles: Departamento 307, LOS DERECHOS COPROPIEDAD EQUIVALENTE AL CINCUENTA POR CIENTO del ESTACIONAMIENTO 29-30 y Bodega 2, bienes que están ubicados en el Edificio denominado POSEIDON, en el sector Barbasquillo de la Parroquia y Cantón Manta, Provincia de Manabí.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	SHAW WAYNE S.	CASADO(A)	MANTA
COMPRADOR	SHAW KATHI JACQUELINE	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	COMPANIA FABRICA ECUATORIANA ECUAVAU S.A.		QUITO

Registro de : COMPRA VENTA

[11 / 11] COMPRAVENTA

Inscrito el: jueves, 22 octubre 2020

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA SEXTA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 20 octubre 2020

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

COMPRAVENTA DEPARTAMENTO 307 (85,51 m2) DEL EDIFICIO POSEIDON.- Área Total: 111,01 m2. Los derechos de Copropiedad del equivalente al 50% del ESTACIONAMIENTO 29-30 (27,01m2) DEL EDIFICIO POSEIDON.- Área Total: 35,07m2. BODEGA 2 (2,73m2): DEL EDIFICIO POSEIDON.- Área Total: 3,54m2. Bienes inmuebles ubicados en el sector Barbasquillo de la Parroquia Manta, cantón Manta.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	TADRISI SEYEDAMIR	SOLTERO(A)	TABABELA
VENDEDOR	SHAW KATHI JACQUELINE	CASADO(A)	MANTA
VENDEDOR	SHAW WAYNE S.	CASADO(A)	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	6
HIPOTECAS Y GRAVÁMENES	2
NEGATIVAS	1
PLANOS	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
Total Inscripciones >>	11

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

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

Emitido el 2022-01-07

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : TADRISI SEYEDAMIR

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22000988 certifico hasta el día 2022-01-07, la Ficha Registral Número: 52529.



Firmado electrónicamente por:
GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 6/6

Puede verificar la validez de este documento ingresando a https://portalciudadano.manta.gob.ec/validar_cod_barras o leyendo el código QR. Nota: En caso de existir un error acercarse a las oficinas.

Válido por 59 días. Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen

Código Seguro de Verificación (CVS)



2 3 7 0 7 0 X Q J V F A 1





REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NUMERO RUC: 1391838387001
RAZON SOCIAL: PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO POSEIDON
NOMBRE COMERCIAL:
CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS
REPRESENTANTE LEGAL: PIRES SALAZAR GEAN FRANCO
CONTADOR:



FEC. INICIO ACTIVIDADES: 04/06/2016 **FEC. CONSTITUCION:** 08/05/2016
FEC. INSCRIPCION: 27/06/2016 **FECHA DE ACTUALIZACIÓN:** 27/12/2017

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS.

DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Ciudadela: BARBASQUILLO Número: S/N Referencia ubicación: A
LADO EDIFICIO MIKONOS Email: artajergesplus@me.com Celular: 0997913413

DOMICILIO ESPECIAL:

DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS: del 001 al 001 **ABIERTOS:** 1
JURISDICCION: \ ZONA 4\ MANABI **CERRADOS:** 0



FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS



Declaro que los datos contenidos en este documento son exactos y verdaderos, por lo que asumo la responsabilidad legal que de ella se deriven (Art. 97 Código Tributario, Art. 9 Ley del RUC y Art. 9 Reglamento para la Aplicación de la Ley del RUC).

Usuario: FRLE160608 Lugar de emisión: MANTA/CALLE 23 S/N Y AV. Fecha y hora: 27/12/2017 14:08:26



REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NUMERO RUC: 1391838387001

RAZON SOCIAL: PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO POSEIDON

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

No. ESTABLECIMIENTO: 001 ESTADO ABIERTO MATRIZ

FEC. INICIO ACT. 08/05/2015

NOMBRE COMERCIAL:

FEC. CIERRE: COMERCIAL

FEC. REINICIO:

ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS.

ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS.

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Ciudadela: BARBASQUILLO Número: S/N Referencia: A LADO EDIFICIO
MIKONOS Email: artajergesplus@me.com Celular: 0997913413



FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Declaro que los datos contenidos en este documento son exactos y verdaderos, por lo que asumo la responsabilidad legal que de ella se deriven (Art. 97 Código Tributario, Art. 9 Ley del RUC y Art. 9 Reglamento para la Aplicación de la Ley del RUC).

Usuario: FRLE160608

Lugar de emisión: MANTA/CALLE 23 S/N Y AV.

Fecha y hora: 27/12/2017 14:08:26



REPÚBLICA DEL ECUADOR
Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación



Dirección General de Registro Civil,
Identificación y Cedulación

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



REGISTRO CIVIL

Número único de identificación: 1309070009

Nombres del ciudadano: PIRES SALAZAR GEAN FRANCO

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/SUCRE/BAHIA DE CARAQUEZ

Fecha de nacimiento: 19 DE MARZO DE 1992

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERO

Estado Civil: DIVORCIADO

Cónyuge: No Registra

Nombres del padre: PIRES DE GODOY LUIS ANTONIO

Nombres de la madre: SALAZAR MENDOZA CECILDA ELIZABETH

Fecha de expedición: 18 DE AGOSTO DE 2017

Información certificada a la fecha: 27 DE DICIEMBRE DE 2017

Emisor: SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA - MANABI-MANTA-NT 1 - MANABI - MANTA



N° de certificado: 174-081-00626



174-081-00626

Ing. Jorge Troya Fuertes
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente



La institución o persona ante quien se presenta este certificado deberá validarlo en: <https://virtual.registrocivil.gob.ec>, conforme a la LOGIDAC Art. 4, numeral 1 y a la LCE.
Vigencia del documento 1 validación o 1 mes desde el día de su emisión. En caso de presentar inconvenientes con este documento escriba a enlinea@registrocivil.gob.ec

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN



N. 130907000-9
Ab. Sr. **Santiago Fierro Urresta**
1
NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

CIUDADANIA
APellidos y Nombres
**PIRES SALAZAR
JEAN FRANCO**
LUGAR DE NACIMIENTO
**MANABI
SUCRE
BAHIA DE CARAQUEZ**
FECHA DE NACIMIENTO **1982-03-19**
NACIONALIDAD **ECUATORIANA**
SEXO **HOMBRE**
ESTADO CIVIL **DIVORCIADO**



INSTRUCCION
SUPERIOR

FEEDBACK / OCUPACION
INGENIERO

E13030222

PIRES DE GODOY LUIS ANTONIO

APellidos y Nombres
SALAZAR MENDOZA CECILIA ELIZABETH

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION
MANTA
2017-08-18

FECHA DE EXPIRACION
2027-08-18

[Signature]

[Signature]



REPÚBLICA DEL ECUADOR
CERTIFICADO DE VOTACION, DUPLICADO,
EXENCION O PAGO DE MULTA

Elecciones Generales 2017 Segunda Vuelta

130907000-9 020 - 0029

PIRES SALAZAR JEAN FRANCO

MANABI

SUCRE

BAHIA DE CARAQUEZ

1 Multa 37.50 Costo Rec 0 Tot USD 37.50

DELEGACION PROVINCIAL DE MANABI - 004055

5541032 23/10/2017 10 47 31



NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA
certificación de documentos exhibidos en originales
y devuelto al interesado en
fojas útiles.

Manta, a. 27.D.I.C. 2017



[Signature]
Ab. Santiago Fierro Urresta
NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN MANTA

Manta, 4 de Diciembre de 2017

**Señor,
Gean Franco Pires Salazar
Edificio Poseidon
Ciudad.-**

De mi consideración:

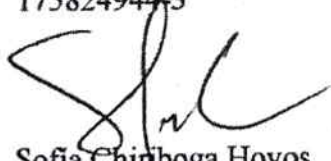
LA DIRECTIVA DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO POSEIDON, el 30 de Noviembre de 2017, resolvió cesar las funciones al Administrador del edificio Poseidon, y delegar al Presidente como responsable de designar al administrador. El 1 de Diciembre de 2017, LA DIRECTIVA DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO POSEIDON decidió designar a usted como ADMINISTRADOR INTERNO y REPRESENTANTE LEGAL de la directiva de copropietarios del edificio Poseidon, ubicado en la ciudad de Manta, la provincia de Manabí, conforme a lo establecido en el artículo 59 del reglamento a la ley de Propiedad Horizontal.

Lo que se comunica a usted para los fines de Ley.

Atentamente,



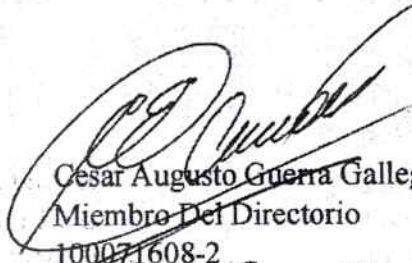
Kurt A. J. Pojer
Presidente AD - HOC
175824944-3



Sofia Chiriboga Hoyos
Miembro Del Directorio
171051303-5



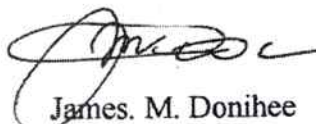
Bradford Alexander Varey
Miembro Del Directorio
096206654-4



Cesar Augusto Guerra Gallegos
Miembro Del Directorio
100071608-2



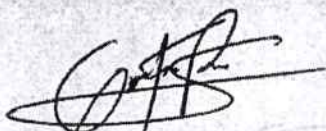
Jorge Hipolito Terán Játiva
Miembro Del Directorio
100089588-6



James M. Donihee
Miembro Del Directorio
HL624160



Aceptación: Acepto el cargo de Administrador de la directiva de copropietarios de *Edificio Poseidón*.



Gean Franco Pires Salazar Administrador de la directiva de copropietarios del *Edificio Poseidón*.
130907000-9





Factura: 001-003-000024448



20171308001D02797

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS N° 20171308001D02797



Ante mí, NOTARIO(A) SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA de la NOTARÍA PRIMERA, comparece(n) **GEAN FRANCO PIRES SALAZAR** portador(a) de CÉDULA 1309070009 de nacionalidad ECUATORIANA, mayor(es) de edad, estado civil **DIVORCIADO(A)**, domiciliado(a) en MANTA, POR SUS PROPIOS DERECHOS en calidad de **COMPARECIENTE**; **ALFRED JOSEF POJER KURT** portador(a) de CÉDULA 1758249443 de nacionalidad AUSTRIACA, mayor(es) de edad, estado civil **CASADO(A)**, domiciliado(a) en MANTA, REPRESENTANDO A PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO POSEIDON CON RUC 1391838387001 en calidad de PRESIDENTE; quien(es) declara(n) que la(s) firma(s) constante(s) en el documento que antecede CARTA DE NOMBRAMIENTO DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO POSEIDON, es(son) suya(s), la(s) misma(s) que usa(n) en todos sus actos públicos y privados, siendo en consecuencia auténtica(s), AUTORIZÁNDOME DE CONFORMIDAD CON EL ART. 75 DE LA LEY ORGÁNICA DE GESTIÓN DE IDENTIDAD Y DATOS CIVILES A LA OBTENCIÓN DE SU INFORMACIÓN EN EL REGISTRO PERSONAL ÚNICO CUYO CUSTODIO ES LA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN A TRAVÉS DEL CONVENIO SUSCRITO CON ESTA NOTARIA, QUE SE AGREGARÁ COMO DOCUMENTO HABILITANTE DEL PRESENTE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS. para constancia firma(n) conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe. La presente diligencia se realiza en ejercicio de la atribución que me confiere el numeral noveno del artículo dieciocho de la Ley Notarial -.

El presente reconocimiento no se refiere al contenido del documento que antecede, sobre cuyo texto esta Notaria, no asume responsabilidad alguna. - Se archiva un original. MANTA, a 27 DE DICIEMBRE DEL 2017, (11:13).

GEAN FRANCO PIRES SALAZAR
CÉDULA: 1309070009



ALFRED JOSEF POJER KURT
CÉDULA: 1758249443



NOTARIO(A) SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA
NOTARÍA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CIRCULACIÓN

IDENTIDAD EXT
APellidos y Nombres:
POJER KURT ALFRED JOSE
Lugar de nacimiento:
Austria
Ciudad (Ciudad):
Viena (Viena)
Fecha de nacimiento:
1954-12-28
Nacionalidad:
AUSTRIACA
Sexo:
HOMBRE
Estado civil:
CASADO
Cónyuge:
GLENDA ELIZABETH CRUEL MORA

N. 17582494483

AB. Santiago Fierro Lizaola
AB. PRIMERA DEL CANTÓN

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
LAS PERROS POR LA LEY

POJER KURT
NOMBRE DE LA MADRE:
POJER SOFIA ELISABETH
FECHA DE EXPEDICIÓN:
QUITO
2017-08-18
VIGENCIA DE EXPEDICIÓN:
2027-08-18

V234313242

Dr. Fernando Vélez Caceres
NOTARIO





REPÚBLICA DEL ECUADOR

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Dirección General de Registro Civil,
Identificación y Cedulación

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



[Handwritten signature]

Número único de identificación: 1758249443

Nombres del ciudadano: POJER KURT ALFRED JOSEF

Condición del cedulado: EXTRANJERO

Lugar de nacimiento: AUSTRIA/AUSTRIA

Fecha de nacimiento: 26 DE DICIEMBRE DE 1954

Nacionalidad: AUSTRIACA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: INICIAL

Profesión: LAS PERMI.POR.LA.LEY

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: CRUEL MORA GLENDA ELIZABETH

Fecha de Matrimonio: No Registra

Nombres del padre: POJER KURT

Nombres de la madre: POJER SOFIA ELISABETH

Fecha de expedición: 16 DE AGOSTO DE 2017

Información certificada a la fecha: 27 DE DICIEMBRE DE 2017

Emisor: SANTIAGO ENRIQUE FIERRO URRESTA - MANABÍ-MANTA-NT 1 - MANABÍ - MANTA



N° de certificado: 177-081-00559



177-081-00559

[Handwritten signature of Ing. Jorge Troya Fuertes]

Ing. Jorge Troya Fuertes
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente



PAGINA EN BLANCO



PAGINA EN BLANCO

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO POSEIDON

CAPÍTULO PRIMERO

- DE LAS RELACIONES DE COPROPIEDAD
- DE LA UBICACIÓN DEL EDIFICIO POSEIDON



• ARTÍCULO PRIMERO.- DE LAS RELACIONES DE COPROPIEDAD.

El EDIFICIO POSEIDON está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este Reglamento regirá a todas las relaciones de propiedad horizontal, y copropiedad del EDIFICIO POSEIDON así como su administración, uso, conservación y reparación.

• ARTÍCULO SEGUNDO.- DE LA UBICACIÓN DEL EDIFICIO POSEIDON.

El EDIFICIO POSEIDON está ubicado en el sitio denominado la Silla, sector Barbasquillo, de la Parroquia y Cantón Manta, Provincia de Manabí, Ecuador, posee la Clave Catastral No. 1161113000, y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

El Edificio posee las siguientes medidas y linderos:

- Norte: 27,79 m. Playa del mar
- Sur: 29,60 m. Calle Publica
- Este: 117,79 m. Propiedad del Ing. Raúl Paladines y área municipal (talud)
- Oeste: 110,72 m. Propiedad del Sr. David Lothian Wilson y área municipal (talud)
- Área Total: 3.122,14m².

CAPÍTULO SEGUNDO

- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO POSEIDON
- DE LOS PLANOS.

• ARTÍCULO TERCERO.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO POSEIDON.

El EDIFICIO POSEIDON se compone de un bloque general que incorpora múltiples departamentos enumerados acorde al desarrollo de sus niveles; poseyendo además cuatro subsuelos generales que albergan habitaciones, estacionamientos y bodegas para asignación de los condóminos; la terraza del edificio al igual que parte de la planta baja más los cuatro subsuelos formaran parte del funcionamiento del Hotel.

• ARTÍCULO CUARTO.- DE LOS PLANOS.

En los planos que se protocolizan del EDIFICIO POSEIDON, conforme con el Artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal, debidamente ordenados, foliados y numerados, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio, distribución definitiva de las plantas en que estos se dividen, los departamentos, habitaciones, estacionamientos y bodegas que integran cada planta y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio. Los planos arquitectónicos en referencia, conjuntamente con los planos de instalaciones eléctricas, red de datos e hidrosanitarias del edificio, forman parte complementaria del presente Reglamento y que lo aceptan los Copropietarios como únicos para el Régimen de Propiedad Horizontal su relación y derechos. Los planos podrán ser examinados por los Copropietarios en las oficinas de administración del EDIFICIO POSEIDON, previa solicitud escrita, y no podrán salir de la oficina por ningún concepto.



CAPÍTULO TERCERO

- DE LOS BIENES COMUNES Y EXCLUSIVOS DEL EDIFICIO.
- DE LOS BIENES COMUNES
- DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

• **ARTÍCULO QUINTO.- DE LOS BIENES COMUNES Y EXCLUSIVOS DEL EDIFICIO:**

El EDIFICIO POSEIDON se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario y son bienes comunes aquellos que pertenecen al Condominio. Cada propietario podrá en los términos y con las limitaciones de la ley de Propiedad Horizontal y de este Reglamento, ejercer, su derecho de propiedad sobre sus bienes exclusivos y su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes.

• **ARTÍCULO SEXTO.- DE LOS BIENES COMUNES**

Los bienes comunes sometidos como están al Régimen de Propiedad Horizontal, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota de copropiedad se establece en el cuadro de alícuotas del EDIFICIO POSEIDON.

Los bienes comunes son todas las áreas que están destinadas al servicio de los Departamentos (Condominio).

I. CONDOMINIO

- **En el primer piso alto:**
 - o 140,60 metros cuadrados de áreas comunales (pasillos, ascensores, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de 8 departamentos de dominio exclusivo enumerados del 201 al 208.
- **En el segundo piso alto:**
 - o 133,28 metros cuadrados de áreas comunales (pasillos, ascensores, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de 8 departamentos de dominio exclusivo enumerados del 301 al 308.
- **En el tercer piso alto:**
 - o 133,70 metros cuadrados de áreas comunales (pasillos, ascensores, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de 8 departamentos de dominio exclusivo enumerados del 401 al 408.
- **En el cuarto piso alto:**
 - o 122,27 metros cuadrados de áreas comunales (pasillos, ascensores, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de 7 departamentos de dominio exclusivo enumerados 501, y del 503 al 508.
- **En el quinto piso alto:**
 - o 122,27 metros cuadrados de áreas comunales (pasillos, ascensores, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de 7 departamentos de dominio exclusivo enumerados 601, y del 603 al 608.
- **En el sexto piso alto:**
 - o 116,18 metros cuadrados de áreas comunales (pasillos, ascensores, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de 6 departamentos de dominio exclusivo enumerados 701, 702 y del 705 al 708.
- **En el séptimo piso alto:**
 - o 116,18 metros cuadrados de áreas comunales (pasillos, ascensores, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de 6 departamentos de dominio exclusivo enumerados 801, 802 y del 805 al 808.
- **En el octavo piso alto:**
 - o 230,75 metros cuadrados de áreas comunales (pasillos, ascensores, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de 6 departamentos de dominio exclusivo enumerados 901, 902 y del 905 al 908.
- **En el noveno piso alto:**
 - o 98,23 metros cuadrados de áreas comunales (pasillos, ascensores, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de 6 departamentos de dominio exclusivo enumerados 1001, 1002 y del 1005 al 1008.
- **En el décimo piso alto:**

- 
- o 99,96 metros cuadrados de áreas comunales (pasillos, ascensores, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de 6 departamentos de dominio exclusivo enumerados 1101, 1102 y del 1105 al 1108.
 - **En el décimo primer piso alto:**
 - o 98,23 metros cuadrados de áreas comunales (pasillos, ascensores, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de 6 departamentos de dominio exclusivo enumerados 1201, 1202 y del 1205 al 1208.
 - **En el décimo segundo piso alto:**
 - o 98,23 metros cuadrados de áreas comunales (pasillos, ascensores, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de 6 departamentos de dominio exclusivo enumerados 1301, 1302 y del 1305 al 1308.
 - **En el décimo tercer piso alto:**
 - o 89,99 metros cuadrados de áreas comunales (pasillos, ascensores, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de 4 departamentos de dominio exclusivo enumerados 1401, 1402, 1407 y 1408.
 - **En el décimo cuarto piso alto:**
 - o 90,73 metros cuadrados de áreas comunales (pasillos, ascensores, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de 4 departamentos de dominio exclusivo enumerados 1501, 1502, 1507 y 1508.
 - **En el décimo quinto piso alto:**
 - o 90,73 metros cuadrados de áreas comunales (pasillos, ascensores, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de 4 departamentos de dominio exclusivo enumerados 1601, 1602, 1607 y 1608.

Se considera bienes comunes, además de los ya señalados, todos los bienes comunes determinados en el cuadro de áreas correspondiente, así como los elementos y partes del edificio que se detallan a continuación:

- a) El terreno sobre el que se asienta el edificio, con inclusión de los espacios destinados a retiros a las calles perimetrales y a las propiedades colindantes; pero exceptuando cualquier espacio que esté al Servicio del HOTEL.
- b) Su estructura interna.
- c) Las fachadas del edificio en sus caras exteriores, con inclusión de las ventanas de aluminio y vidrio en su parte exterior.
- d) Las cámaras de aire interpuestas entre los pisos.
- e) Los ductos verticales de instalaciones eléctricas, telefónicas, red de datos, satelitales, agua potable, prevención de incendios, sanitarias y ventilación, que no estén identificados como bienes exclusivos de cada propietario, y que no se encuentren en las áreas del HOTEL.
- f) Las puertas de acceso exterior al edificio, y a los espacios comunales; exceptuando las puertas que estén al servicio del HOTEL.
- g) Las mamparas interiores de vidrio y muebles de recepción comunales, que se encuentren en áreas comunales.
- h) Las cortinas o persianas de todas las áreas comunales.
- i) Las lámparas y artefactos de iluminación de todas las áreas comunales.
- j) La señalización y nomenclatura instaladas en los pisos comunales, subsuelos comunales y en las áreas comunales.
- k) Los letreros y rótulos exteriores de identificación del edificio.
- l) Equipos de instalaciones eléctricas, telefónicas, red de datos, satelitales, agua potable, prevención de incendios, sanitarias y ventilación que no estén identificados como bienes exclusivos de cada propietario, y que no se encuentren en las áreas del HOTEL.
- m) Oficinas e instalaciones de la Administración que no se encuentren en las áreas del HOTEL.
- n) Circulaciones vehicular y peatonal interiores y exteriores, que no estén afectas al HOTEL y que estén al servicio de los estacionamientos del Condominio.
- o) Cisternas, bombas y equipos hidroneumáticos que no estén al Servicio del Hotel.
- p) Cuarto técnico, generador, tableros, cuarto de medidores de energía eléctrica, cuartos de bombas hidroneumáticas y medidores de agua potable, a excepción de aquellos estén al servicio del HOTEL.
- q) Equipos de ventilación y de control, que no estén identificados como bienes exclusivos de cada propietario, y que no se encuentren en las áreas del HOTEL.



- r) Cuartos de máquinas de ascensores, que no sean del HOTEL.
- s) Cuartos de basura, que no sean del HOTEL.
- t) Terraza accesible, mientras no forme parte de las áreas del HOTEL.

.-ARTÍCULO SEPTIMO.- DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.

El HOTEL y sus áreas, los Departamentos; los espacios de estacionamiento de vehículos y las Bodegas de cada Departamento localizados en el EDIFICIO POSEIDON son bienes de dominio exclusivo, singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Los Departamentos son de propiedad exclusiva de cada Condómino, y por otro lado, el HOTEL con todas sus áreas, es de propiedad exclusiva de la compañía ECUAVAU S.A.

Los bienes exclusivos del EDIFICIO POSEIDON se detallan a continuación:

II. DEPARTAMENTOS DE VIVIENDA

- **En el primer piso alto:**
 - 882,37 metros cuadrados de 8 departamentos de dominio exclusivo enumerados del 201 al 208, y sus correspondientes estacionamientos y bodegas.
- **En el segundo piso alto:**
 - 786,48 metros cuadrados de 8 departamentos de dominio exclusivo enumerados del 301 al 308, y sus correspondientes estacionamientos y bodegas.
- **En el tercer piso alto:**
 - 804,00 metros cuadrados de 8 departamentos de dominio exclusivo enumerados del 401 al 408, y sus correspondientes estacionamientos y bodegas.
- **En el cuarto piso alto:**
 - 807,23 metros cuadrados de 7 departamentos de dominio exclusivo enumerados 501, y del 503 al 508, y sus correspondientes estacionamientos y bodegas.
- **En el quinto piso alto:**
 - 787,54 metros cuadrados de 7 departamentos de dominio exclusivo enumerados 601, y del 603 al 608, y sus correspondientes estacionamientos y bodegas.
- **En el sexto piso alto:**
 - 775,88 metros cuadrados de 6 departamentos de dominio exclusivo enumerados 701, 702 y del 705 al 708, y sus correspondientes estacionamientos y bodegas.
- **En el séptimo piso alto:**
 - 749,24 metros cuadrados de 6 departamentos de dominio exclusivo enumerados 801, 802 y del 805 al 808, y sus correspondientes estacionamientos y bodegas.
- **En el octavo piso alto:**
 - 556,02 metros cuadrados de 6 departamentos de dominio exclusivo enumerados 901, 902 y del 905 al 908, y sus correspondientes estacionamientos y bodegas.
- **En el noveno piso alto:**
 - 581,86 metros cuadrados de 6 departamentos de dominio exclusivo enumerados 1001, 1002 y del 1005 al 1008, y sus correspondientes estacionamientos y bodegas.
- **En el décimo piso alto:**
 - 626,00 metros cuadrados de 6 departamentos de dominio exclusivo enumerados 1101, 1102 y del 1105 al 1108, y sus correspondientes estacionamientos y bodegas.
- **En el décimo primer piso alto:**
 - 600,42 metros cuadrados de 6 departamentos de dominio exclusivo enumerados 1201, 1202 y del 1205 al 1208, y sus correspondientes estacionamientos y bodegas.
- **En el décimo segundo piso alto:**
 - 550,96 metros cuadrados de 6 departamentos de dominio exclusivo enumerados 1301, 1302 y del 1305 al 1308, y sus correspondientes estacionamientos y bodegas.
- **En el décimo tercer piso alto:**
 - 490,38 metros cuadrados de 4 departamentos de dominio exclusivo enumerados 1401, 1402, 1407 y 1408, y sus correspondientes estacionamientos y bodegas.
- **En el décimo cuarto piso alto:**
 - 464,78 metros cuadrados de 4 departamentos de dominio exclusivo enumerados 1501, 1502, 1507 y 1508, y sus correspondientes estacionamientos y bodegas.

- En el décimo quinto piso alto:
 - 422,50 metros cuadrados de 4 departamentos de dominio exclusivo, enumerados 1601, 1602, 1607 y 1608, y sus correspondientes estacionamientos y bodegas.



III. HOTEL POSEIDON

- **Subsuelo 1**
 - 426,06 metros cuadrados de 9 habitaciones enumeradas del 1 al 9, y sus correspondientes estacionamientos y bodegas, de haberlas.
- **Subsuelo 2**
 - 467,78 metros cuadrados de 9 habitaciones enumeradas del 10 al 18, y sus correspondientes estacionamientos y bodegas, de haberlas.
- **Subsuelo 3**
 - 524,75 metros cuadrados de 9 habitaciones enumeradas del 19 al 27, y sus correspondientes estacionamientos y bodegas, de haberlas.
- **Subsuelo 4**
 - 1.313,92 metros cuadrados de: piscina, restaurante, mezzanine, y jacuzzi.
- **Planta Baja**
 - 1.160,62 metros cuadrados de: 13 habitaciones enumeradas del 101 al 113, y sus correspondientes estacionamientos y bodegas, de haberlas; Oficina y Lobby del Hotel.
- **En el décimo sexto piso alto:**
 - 497,46 metros cuadrados de Terraza y Cocina del Hotel, y sus correspondientes áreas afectas y adicionales (salón de eventos, gimnasio, etc.).

Están incluidos en este dominio, las áreas de entretenimiento y recreación del Hotel, las áreas de servicio que están afectas al Hotel, y las áreas de parqueo del Hotel, el interior de las paredes medianeras hasta la mitad del espesor. Son paredes medianeras las que separan un inmueble de otro de distinto dueño o de un espacio comunal definido.

La propiedad exclusiva no incluye cámaras de aire interpuestas entre pisos y ductos de instalaciones, todos los cuales son bienes comunes del edificio.

Se deja expresa constancia de que, a discreción del condómino propietario del HOTEL y sus áreas, éste podrá permitir el uso de dichas áreas a los copropietarios que tuvieran interés en ello, según las condiciones específicas que se establecieran para el efecto. Las disposiciones de este Reglamento de ninguna manera podrán interpretarse como que rigen o surten efecto alguno sobre las áreas del HOTEL.

CAPÍTULO CUARTO

- .-DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES.
- .-DE LOS DERECHOS INSEPARABLES.
- .-DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.

• ARTÍCULO OCTAVO.- DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES.-

La alícuota determina los derechos y obligaciones que tienen todos y cada uno de los copropietarios sobre los bienes comunes del EDIFICIO POSEIDON y el derecho de concurrir con voz y voto a las Asambleas de Copropietarios.

• ARTÍCULO NOVENO.- DE LOS DERECHOS INSEPARABLES.-

La copropiedad, uso y goce de los bienes comunes son proporcionales e inseparables de la propiedad, uso y goce de los bienes exclusivos. En la enajenación, gravamen, embargo o limitación de dominio de éstos, estará incluida la respectiva alícuota sobre aquellos.

• ARTÍCULO DÉCIMO.- DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.

Son derechos y obligaciones de los copropietarios:





- a) Ejercer su derecho de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento.
- b) 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.
- c) Asistir a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de voz y voto y en general, hacer uso de las demás atribuciones que la ley de Propiedad Horizontal y los reglamentos le asignan como miembro de este organismo.
- d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el Régimen de Propiedad Horizontal, cumplir con este Reglamento Interno de Copropiedad del **EDIFICIO POSEIDON** obedecer las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios, del Administrador, y demás autoridades del Edificio y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera.
- e) Permitir al administrador la inspección de sus locales en caso de daños en las instalaciones, quejas de copropietarios, faltas al reglamento y a órdenes de la Asamblea de Copropietarios, del Administrador, y demás autoridades del Edificio.
- f) Efectuar por cuenta propia las reparaciones necesarias en el interior de sus bienes exclusivos.
- g) Notificar al Administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que en ausencia del copropietario o usuario, quedará encargada de la custodia de las llaves de sus locales, 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 adquiriente o el usuario de ellos se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas con anterioridad por la Asamblea de Copropietarios, por el Administrador y demás autoridades del Edificio.
- i) Pagar dentro de los primeros Diez (10) días de cada mes, las cuotas ordinarias de los gastos generales de mantenimiento.
- j) Cancelar las expensas extraordinarias dentro de los Quince (15) días siguientes a la fecha que fueren acordadas en relación a sus alcúotas de copropiedad.
- k) Guardar la uniformidad en todo lo que fuere necesario y especialmente en cortinas, puertas, señalización y acabados de los Departamentos, Habitaciones del HOTEL, Áreas del HOTEL, El criterio de uniformidad será reglamentado y vigilado por el Administrador.
- l) Los copropietarios podrán mantener animales domésticos como mascotas en las áreas que sean de su propiedad exclusiva, siempre y cuando la tenencia de dicho animal no perturbe a otros copropietarios en su goce de los espacios comunales y privados, sea por salubridad, por ruido, por olores, o por seguridad en general. En caso de que algún copropietario manifestará su incomodidad generada por algún animal de otro copropietario o usuario, el dueño del animal deberá remediar de manera inmediata la situación, de suerte que tal perturbación cese inmediatamente, sin perjuicio del derecho que tenga el copropietario afectado a ser indemnizado por cualquier daño o perjuicio que hubiera sufrido. En caso de que el responsable no sea capaz de remediar la situación en el plazo máximo de 2 semanas, deberá obligatoriamente deshacerse del animal. En todo caso se observarán las siguientes normas:
 - a. Solamente se permitirán los siguientes animales domésticos, perros de raza pequeña y gatos, hasta 1 animal por inmueble.
 - b. Será responsabilidad del propietario o arrendatario el cuidado, mantención y retiro de heces y cualquier desecho de las mascotas existentes en la comunidad.
 - c. Los copropietarios que poseen mascotas deberán retirar las heces de sus animales y además deberán acompañarse de un receptáculo o de una bolsa de plástico para realizar dicha acción, de lo contrario se entenderá que el copropietario no está dispuesto a retirar las heces de su animal.
 - d. Las mascotas no podrán pernoctar, ni permanecer sin supervisión, en los balcones de los departamentos (por el ruido que puedan producir).
 - e. Será deber y preocupación del dueño de la mascota que mantenga durante el día a la mascota en su balcón la limpieza del mismo y de no perjudicar a su vecino del piso de abajo con orines o aguas turbias o cualquier tipo de desecho, en caso de perjuicios de la unidad, el propietario de la mascota deberá reparar los daños ocasionados y rectificar su comportamiento y que no se repita en el futuro, sin perjuicio de las demás medidas correctivas establecidas en este reglamento.
 - f. Todas las mascotas deberán tener sus vacunas anti-rábicas vigentes, y en general, no deben representar ningún riesgo ni peligro para los demás miembros de la comunidad.
- m) Previo a dar su bien exclusivo en arrendamiento, los Copropietarios deberán solicitar autorización al Administrador, quien verificará que los potenciales inquilinos no sean de notoria mala conducta, quienes tengan en su contra una sentencia ejecutoriada por cualquier tipo de delito y se encuentren prófugos de la



- justicia o que sean conocidos por sus actitudes violentas, inadecuadas, o contrarias a las leyes, buenas costumbres y al orden público en general. El Administrador podrá regular la autorización en cualquiera de estos casos, pero realizará un análisis en cada caso, considerando las circunstancias.
- n) Para efectos de celebraciones particulares en los departamentos el horario máximo será, de lunes a jueves desde 09:00am hasta las 22:00 pm; los viernes de 09:00am hasta las 02:00 am del siguiente día; y sábados de 09:00am hasta las 03:00am del siguiente día. El copropietario o arrendatario podrá continuar con la celebración siempre y cuando respete la tranquilidad de la comunidad manteniendo niveles bajos de música y conversación. Para efectos de celebraciones nacionales llámese (fiestas patrias, navidad, año nuevo), el horario será desde 09:00 am hasta las 05:00am del siguiente día. En este último caso se aplicará el horario indicado, siempre y cuando el día no sea laboral, en cuyo caso el horario será desde las 09:00am hasta las 03:00 am del siguiente día.
- o) Al ingreso y en el interior del parqueadero se debe transitar máximo a una velocidad de veinte kilómetros por hora (20 km/h) y con extrema precaución. El Administrador podrá regular estos parámetros de velocidad en caso de que sea necesario.
- p) En los casos de mudanzas, el Administrador entregará el salvoconducto al copropietario que se encuentre al día en todas sus obligaciones. Las mudanzas (que incluye movimiento de enseres y reparaciones o afectaciones al inmueble) solo se podrán realizar entre las 10.00am hasta las 21:00pm. El Administrador podrá suspender estas operaciones si es que estuvieran ocasionando molestias injustificadas a los demás copropietarios. El Administrador podrá expedir regulaciones adicionales para estas operaciones en caso de considerarlo necesario.
- q) Los demás derechos y obligaciones establecidos en las leyes y reglamentos, su derecho de voz y voto.

CAPÍTULO QUINTO

- DE LA ALICUOTA;
- DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL USUARIO.
- DE LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION.
- DE LA FORMA DE ESTABLECER LA ALICUOTA.

• ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO.- DE LA ALICUOTA.-

La alícuota de derechos y obligaciones que en razón del valor de sus bienes exclusivos tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del **EDIFICIO POSEIDON**, se fijará de acuerdo con el cuadro que establece lo que cada inmueble de propiedad exclusiva (áreas del HOTEL, departamentos, estacionamientos de dominio exclusivo y bodegas) representa porcentualmente con relación al edificio.

La correspondiente alícuota del **EDIFICIO POSEIDON**, otorga derechos y obligaciones. Los derechos y obligaciones facultan a cada copropietario a asistir y tomar decisiones en las Asambleas Generales de Copropietarios y obligan a sufragar los gastos generales de mantenimiento, servicios y reposición de los bienes comunes en proporción a su alícuota.

• ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO.- DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL USUARIO.

El arrendatario, comodatario, acreedor anticrético y en general el usuario o tenedor de los bienes exclusivos, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del edificio y en las obligaciones inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias, las que serán de responsabilidad del propietario.

• ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO.- DE LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN.

Cada copropietario afrontará por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos, así como el pago de tasas por servicios e impuestos que a ellos corresponde.

Los gastos de administración, conservación, reparación, reposición y mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios, prorrateados de acuerdo al respectivo cuadro de alícuotas. Se exceptuarán los gastos de





reparación o reemplazo que se originen en actos culposos o dolosos de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del copropietario o usuario responsable. El copropietario es solidariamente responsable del pago de los daños que causen sus arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y en general los usuarios o tenedores de su propiedad exclusiva, en los bienes comunes del **EDIFICIO POSEIDON**.

• **ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO.- DE LA FORMA DE ESTABLECER LA ALICUOTA.-**

El cuadro de alícuotas refleja la relación definitiva e invariable entre el valor del edificio y el valor de sus diversos inmuebles de propiedad exclusiva, (áreas del HOTEL, departamentos, estacionamientos de los departamentos y bodegas). La variación en el precio de los departamentos y oficinas, no altera su valor para efecto de los derechos y obligaciones de los copropietarios sobre los bienes comunes y por tanto, no alteran los porcentajes fijados que tienen carácter permanente. A base del cuadro de alícuotas que consta en la escritura pública de declaratoria de Propiedad Horizontal, la Asamblea General señalará las cuotas con que cada uno de los copropietarios deba contribuir para cubrir las expensas ordinarias y extraordinarias de administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes del **EDIFICIO POSEIDON**.

Un copropietario podrá ser dueño de una o varias alícuotas y el total de sus derechos y obligaciones sobre los bienes y gastos comunes, estarán en relación con la suma de las alícuotas que le pertenezcan.

CAPÍTULO SEXTO

.-DE LAS PROHIBICIONES.

.-DE LAS SANCIONES.

• **ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO.- DE LAS PROHIBICIONES.**

Está prohibido a los copropietarios y a sus arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y en general a todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre los bienes exclusivos del **EDIFICIO POSEIDON**.

- a. Dañar, modificar o alterar en forma alguna, los bienes comunes del edificio, ni aún a título de mejoras.
- b. Modificar la distribución de la tabiquería de mampostería y mamparas etc. de su bien exclusivo, sin autorización escrita y expresa del Administrador del edificio quien a su vez deberá consultar a la Compañía Constructora, para indagar si los cambios propuestos, son posibles.
- c. Hacer uso abusivo de los bienes comunes y exclusivos del edificio, contrario a su destino natural y en general obstaculizar en modo alguno el apropiado y legítimo uso y goce de los demás.
- d. Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos, esto es: Departamentos en pisos altos, habitaciones de HOTEL en pisos bajos, locales comerciales en las secciones destinadas para ello, servicios hoteleros y turísticos en las áreas destinadas para ello, parqueaderos en subsuelos, o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este Reglamento o que afecten a las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos o la seguridad del **EDIFICIO POSEIDON**.
- e. Instalar máquinas que causen ruido, produzcan vibración, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica o radiación que no cumplan con las normas de la Comisión de Energía Atómica y de otros organismos.
- f. Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o malolientes; permitir emanaciones tóxicas, malolientes, insalubres, desde sus instalaciones.
- g. Tocar, escuchar música o causar ruidos a niveles que trasciendan del ámbito de su local.
- h. Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios exteriores e interiores del edificio; en el vestíbulo, corredores, escaleras, ascensores y en general en los bienes comunes, adicionales a los que ya están instalados. Cualquier publicidad en los ventanales y accesos deberá ser aprobada por el Administrador.
- i. Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del edificio. En los ventanales de los Departamentos, oficinas, no es permitido ningún tipo de publicidad.
- j. Instalar antenas de radio, televisión, comunicaciones y otros, sobre los bienes comunes del edificio, salvo que se obtenga la Autorización Municipal correspondiente, la que deberá ser presentada a la Junta Directiva para su consideración y resolución.

- k. Instalar cortinas o visillos adicionales o en sustitución de las cortinas aprobadas por la Asamblea General de Copropietarios; por lo tanto, solo podrán ser reemplazadas por otras de igual diseño color y proveedor.
- l. Colocar publicidad o motivos similares en las ventanas y terrazas accesibles del edificio; y, en general colocar cosa alguna sobre los bienes comunes.
- m. Arrojar alfombras, muebles, basuras, o cosas similares en el edificio o en los exteriores.
- n. Colocar objetos o tender ropa en las ventanas, balcones y fachadas o en los espacios comunales, que afecten la estética del **EDIFICIO POSEIDON** o áreas comunales.
- o. Protagonizar escándalos, algazaras o cualquier otro acto contrario a las buenas costumbres o que estén reñidos con las normas de educación, cortesía y respeto, en general, realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y a las buenas costumbres.
- p. Utilizar los parqueaderos con otros fines a su uso específico y realizar cualquier tipo de modificación en ellos,
- q. Los parqueaderos de visitas solo podrán ser utilizados para el fin que fueron creados y el tiempo máximo de utilización será determinado por el Administrador.
- r. Colocar cualquier tipo de ventanería, vidrios, estructuras metálicas, etc en las fachadas exteriores de los departamentos, oficinas, y locales comerciales, sin la autorización expresa de la Asamblea General.
- s. Colocar todo tipo de basura y escombros en los descansos de las gradas de Emergencia.
- t. Está terminantemente prohibido consumir bebidas alcohólicas, sustancias estupefacientes y psicotrópicas, y fumar en las áreas comunales. La transgresión a estas normas serán sancionadas por el Administrador. Está prohibido realizar estas actividades en una forma tal, que a pesar de realizarlas en sus bienes exclusivos, perjudiquen o incomoden a los demás copropietarios o usuarios en el uso y goce de sus bienes exclusivos o en el uso y goce de los bienes comunales; como por ejemplo, el humo del cigarrillo.
- u. Está terminantemente prohibido realizar mejoras o trabajos de obra civil a los departamentos o locales comerciales, y en general a cualquier área de propiedad privada, que afecten la integridad de las áreas comunales, o que perturben a los condóminos de manera injustificada. Dichos trabajos solamente se podrán realizar bajo las condiciones y horarios autorizados para cada caso. A fin de realizar estas mejoras o trabajos, cada propietario deberá contar con la autorización correspondiente.
- v. Todas aquellas que la Administración reglamente y establezca como necesarias.
- w. No se podrán sacudir alfombras, ropas o cualquier elemento que contenga partículas de polvo o suciedad por las ventanas de cada copropietario y/o botar colillas o cenizas de cigarrillo.
- x. No se permiten la obstrucción de las cajas escalas (escaleras de emergencia) con cualquier tipo de elementos ya sea bicicletas, plantas, etc., ya que estas son vías de evacuación en caso de emergencia.
- y. No se podrá lavar ni aspirar vehículos en los estacionamientos del condominio con agua o electricidad de los espacios comunes, el HOTEL podrá proporcionar una llave de agua para dar este servicio, en cualquier caso, el Administrador normará estas situaciones.

• ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO.- DE LAS SANCIONES.-

Si algún copropietario, arrendatario, comodatario, acreedor anticrético y en general cualquier persona que ejerza derecho de uso sobre los locales comerciales, departamentos, oficinas del **EDIFICIO POSEIDON**, realizare cualquiera de los actos prohibidos por el presente Reglamento Interno, o a la Ley de Propiedad Horizontal, será sancionado con multa variable entre uno y cinco salarios mínimos vitales para los trabajadores en general según la falta, que impondrá el Administrador del edificio, una vez que se haya demostrado la transgresión sin perjuicio de las acciones legales e indemnizaciones a que diere lugar la infracción cometida. Adicionalmente el sancionado deberá enmendar, corregir o eliminar la causa que generó la sanción en un plazo no mayor de quince días contados a partir de la notificación, en caso de incumplimiento o reincidencia, las multas se irán incrementando en el 5% mensual sobre la multa base sucesivamente.

Para el caso de omisión o no observancia a disposiciones específicas establecidas por la Ley, este Reglamento y más procedimientos internos que, se establecen, a más de las ya previstas, las siguientes sanciones y procedimientos:

- 1) Para los que infringieren las disposiciones contenidas en el Artículo Décimo Quinto, , se efectuará una amonestación por parte de la Administración y si el hecho fuere grave, podrá el Administrador imponer una multa de hasta 10 salarios mínimos vitales, según las características del asunto, sin perjuicio de las indemnizaciones y acciones



Poseidon
MANTAS

legales a lugar por cada infracción; y la restitución de las cosas, a costa del infractor, a su estado original. En caso de reincidencia, los infractores serán demandados ante un Juez de lo Civil, a quien se solicitará sanciones al infractor; sin perjuicio de una multa, indemnizaciones y restituciones iguales a las del numeral tercero de este artículo.

2) Para los que adeudaren obligaciones al Condominio, en estado de mora, por dos meses o más, serán sancionados con una multa equivalente a un diez por ciento (10%) del valor que adeudare, multa que impondrá el Administrador del edificio. De no ponerse al día en el pago de sus expensas y multas en un plazo no mayor a diez (10) días desde la fecha de notificación, se lo demandará por vía ejecutiva, sin perjuicio de exigir las indemnizaciones pertinentes y solicitar de ser el caso el secuestro, retención, prohibición de enajenar, embargo y remate, según las normas del Código de Procedimiento Civil.

3) Quienes efectuaren perjuicios y destrucciones en los bienes y servicios comunales, serán sancionados con el valor de las reposiciones o reparaciones, más una multa fijada por el Administrador en los casos de dolo, sin perjuicio de las acciones civiles o penales consiguientes. Si el infractor fuere familiar, visitante o arrendatario, el copropietario será responsable solidario y responderá por los daños efectuados.

CAPÍTULO SEPTIMO

DE LA ADMINISTRACION:

- .-DE LOS ORGANISMOS DE ADMINISTRACION.**
- .-DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.**
- .-DE LA PRESIDENCIA Y SECRETARIA.**
- .-DE LAS SESIONES.**
- .-DE LA CONVOCATORIA.**
- .-DEL QUORUM.**
- .-DE LA REPRESENTACION.**
- .-DEL DERECHO DE ASISTENCIA.**
- .-DEL DERECHO DE VOTO.**
- .-DE LAS VOTACIONES.**
- .-DE LAS ACTAS DE SESIONES**
- .-DE LAS RESOLUCIONES.**
- .-DE LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.**
- .-DEL ADMINISTRADOR.**
- .-DEBERES Y ATRIBUCIONES.**

• ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO.- DE LOS ORGANISMOS DE ADMINISTRACION.-

Son organismos de administración del EDIFICIO POSEIDON, la Asamblea de Copropietarios, el Directorio, su Presidente y 5 vocales, y el Administrador, en razón de que no existen múltiples bloques, torres o conjuntos, de conformidad con lo establecido en el artículo 32 del Reglamento General a la Ley de Propiedad Horizontal.

El Directorio estará integrado por el presidente del Directorio (5 vocales más el presidente), quienes durarán 2 años en sus funciones, y el secretario será escogido entre los miembros del Directorio, el Administrador llevará los archivos de documentación y actas relacionadas con la gestión del Directorio.

• ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO.- DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.-

La Asamblea está investida de 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 este reglamento.

• ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO.- DE LA PRESIDENCIA Y SECRETARIA.-

La Asamblea de Copropietarios del EDIFICIO POSEIDON, estará presidida por un Presidente, actuará como Presidente de la Asamblea por defecto el Administrador, a falta de éste, se podrá designar a un Administrador Ad-hoc. También se designará un Secretario en cada sesión.

• **ARTÍCULO VIGESIMO.- DE LAS FUNCIONES DEL DIRECTORIO.-**

Las funciones del Directorio serán apoyar al Presidente en la definición y revisión del cumplimiento de las políticas y procedimientos de la administración y cumplir con las delegaciones que le haga la Asamblea de copropietarios. Será, además, un órgano de consulta para el Presidente y se reunirá virtualmente o presencialmente al menos una vez cada trimestre, reunión en la cual tendrá como una de sus tareas la revisión de estados financieros del Condominio y la evaluación del trabajo del administrador y de los contratos de servicios tercerizados.

El Directorio debe reunirse cada 3 meses de manera formal a fin de revisar el manejo y los estados financieros y trimestrales del Edificio Poseidón. El Presidente 1 año, Directorio 2 años. Una vez finalizadas las funciones del Presidente, éste regresa al directorio, cada año se renovaría 3 personas del Directorio, lo cual será decidido por parte de la Asamblea de Copropietarios..

Considerar que el Directorio debe dar autorización para transacciones, pagos y compromisos de más de 20 SBU. Los contratos de mantenimiento, limpieza, seguridad, seguro deben ser aprobados por el Directorio.

La Asamblea debe dar autorizaciones para las modificaciones de las áreas comunales, recomendación dadas al Directorio.

Las decisiones del Directorio se tomarán por mayoría simple y en caso de empate, voto dirimente del presidente.

El Directorio puede invitar asesores a sus reuniones y a las Asambleas.

El Directorio definirán la contratación de contadores, auditores, ingenieros y abogados, o cualquier profesional que se requiera para el desempeño de sus funciones.

• **ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO.- DE LAS SESIONES.-**

La Asamblea de Copropietarios del **EDIFICIO POSEIDON**, tendrá sesiones ordinarias, y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán una vez por año calendario, dentro de los tres primeros meses de cada año, las sesiones extraordinarias se realizarán cuando fueren convocadas, para tratar asuntos determinados en la convocatoria y las Asambleas Universales, que podrán realizarse sin previa convocatoria, en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios y la suma de sus alcúotas represente el 100%, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

• **ARTÍCULO VIGESIMO SEGUNDO.- DE LA CONVOCATORIA.-**

La convocatoria para sesión ordinaria será hecha por el Presidente; para las extraordinarias deberá convocar el mismo dignatario, a iniciativa propia o por petición escrita de un número de copropietarios cuyas alcúotas representen el 45% del total de la propiedad del **EDIFICIO POSEIDON**. La convocatoria se efectuará mediante carta circular o correo electrónico que se remitirá a cada copropietario, con un plazo de ocho días de anticipación a la fecha de la reunión. En ella constarán los asuntos a tratarse.

Si el Presidente no convocare dentro de los ocho días posteriores de haberse solicitado, podrán hacerlo directamente los copropietarios que representen cuando menos el 66% de la propiedad del Edificio.

• **ARTÍCULO VIGESIMO TERCERO.- DEL QUORUM.-**

El quórum necesario para instalar las sesiones de la Asamblea de Copropietarios del **EDIFICIO POSEIDON** estará integrado por la concurrencia de un número de copropietarios cuyas alcúotas representen por lo menos la mitad más uno de la totalidad de derechos sobre el edificio. Si no hubiere quórum en la reunión correspondiente a la primera convocatoria, se hará una segunda convocatoria y se instalará la Asamblea, esta vez, con los que asistan y sus decisiones tendrán el carácter de obligatorio.

La primera y segunda convocatoria podrán constar en la misma carta circular o correo electrónico; y, la Asamblea de Copropietarios, citada en segunda convocatoria podrá reunirse el mismo día que la convocada en la primera, con una hora de diferencia.



ARTÍCULO VIGESIMO CUARTO.- DE LA REPRESENTACION.-

Los copropietarios pueden concurrir a la Asamblea por sí o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante poder notarialmente conferido, por medio de una carta firmada y escaneada acompañada de un mail del copropietario otorgante confirmando el otorgamiento de la representación, o mediante un e-mail dirigido al Presidente de la Directiva. El mail debe dirigirse por el copropietario al Presidente con copia al administrador y ambos documentos se adjuntarán al acta de la respectiva sesión, en calidad de habilitante.

Una persona puede ser representante de uno o varios copropietarios, siempre y cuando este número no exceda el porcentaje de alícuota del máximo titular de alícuotas del Edificio.

• ARTÍCULO VIGESIMO QUINTO.- DEL DERECHO DE ASISTENCIA.-

El Copropietario es quien tiene derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo que el copropietario le confiera una carta dirigida al Presidente encargándole le represente en la Asamblea.

• ARTÍCULO VIGESIMO SEXTO.- DEL DERECHO DE VOTO.-

Cada copropietario tiene derecho a votar, en proporción a su alícuota de copropiedad de los bienes comunes del edificio, siempre y cuando se encuentre al día en sus obligaciones.

• ARTÍCULO VIGESIMO SEPTIMO.- DE LAS VOTACIONES.-

Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos, que representen por lo menos el 51% de los derechos validos de los concurrentes a la sesión. Exceptuase de esta disposición las siguientes decisiones que deberán ser tomadas por la Asamblea con los siguientes porcentajes:

- a) Las decisiones sobre reformas a este reglamento, que se tomarán con el voto favorable de las 2/3 partes de la totalidad de derechos sobre el EDIFICIO POSEIDON.
- b) La remoción del Administrador requerirá la aprobación del 70% de la totalidad de derechos sobre el **EDIFICIO POSEIDON**. Para los casos de ausencia o renuncia del Administrador, la designación del nuevo Administrador se realizará normalmente, es decir, la decisión se tomará por mayoría de votos, que representen por lo menos el 51% de los derechos validos de los concurrentes a la sesión.
- c) Las decisiones de revocar o reformar las decisiones del Administrador, cuando estime que éstas no se ajusten a la Ley o los reglamentos o no resulten convenientes para los intereses del EDIFICIO POSEIDON, para lo cual decidirá la Directiva electa de los Copropietarios.
- d) Las decisiones relativas a modificación de la estructura resistente, aumentos de edificación, se requiere la aprobación del 75% de la totalidad de derechos sobre el **EDIFICIO POSEIDON**, previa presentación de estudios e informe técnico de la propuesta y autorización de la constructora y calculista del edificio.
- e) Para las decisiones relativas a cambios arquitectónicos en las fachadas, siempre que no implique cambios o afectación a la estructura resistente, se requiere la aprobación del 75% de la totalidad de derechos sobre el **EDIFICIO POSEIDON**, previa presentación de estudios e informe técnico de la propuesta y autorización de la constructora.

Para la realización de las obras señaladas en los literales d) y e) anteriores, deberá obtenerse la autorización del Muy Ilustre Municipio de Manta. Si se procede sin esa autorización, la responsabilidad recaerá en el o los propietarios que hubieren solicitado la reforma.

• ARTÍCULO VIGESIMO OCTAVO.- DE LAS ACTAS DE SESIONES.-

Las actas de la Asamblea General serán aprobadas en la misma sesión como último punto del orden del día. Llevarán las firmas autógrafas del Presidente, Secretario y Administrador, a excepción de las actas de las Asambleas Universales que llevarán las firmas autógrafas de todos los condóminos. El Administrador llevará bajo su

Poseidon

responsabilidad un libro de actas. Dicho libro llevará anexo el listado de los asistentes con derecho a voto a la correspondiente Asamblea, certificados por el Secretario en cada caso.

• ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO.- DE LAS 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 bienes exclusivos en el **EDIFICIO POSEIDON**, hayan o no asistido a la Asamblea que tomó la resolución. Las autoridades administrativas podrán ejercer sus facultades para asegurar el cumplimiento de las mismas.

• ARTÍCULO TRIGESIMO.- DE LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.

Son deberes y atribuciones de la Asamblea de Copropietarios:

- Elegir y remover de su cargo al Administrador.
- Designar al Presidente de la Asamblea en ausencia del Administrador.
- Designar al Secretario de la Asamblea para cada sesión.
- Examinar y resolver sobre cuentas, balances, presupuestos e informes que le presentará el Administrador.
- Establecer el presupuesto anual de gastos de condominio, de acuerdo a la proforma presentada por el Administrador.
- Aprobar las expensas ordinarias y extraordinarias, que deben pagar a base de la tabla de alícuotas, los copropietarios para la administración, conservación, reposición y mejoras de los bienes comunes del edificio.
- Resolver cualquier cuestión inherente a la Administración del **EDIFICIO POSEIDON** y ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigna la ley de propiedad horizontal y los reglamentos, pudiendo delegar algunas de ellas al Administrador.
- Delegar al Presidente y al Directorio, la implementación de las acciones y gestiones que estime conveniente.



• ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO.- DEL ADMINISTRADOR.-

El Administrador del Edificio será elegido por la Asamblea de Copropietarios para el periodo de dos años y se considerará indefinidamente reelegido hasta que no sea reemplazado. No requiere ser Copropietario y podrá ser una persona natural o jurídica, en este último caso actuará a través de su representante legal.

• ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO.- DEBERES Y ATRIBUCIONES.-

Los deberes y atribuciones del Administrador son:

- Representar legal, judicial y extrajudicialmente a los Copropietarios del **EDIFICIO POSEIDON**, en cuanto se relacione al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demanda, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y el reglamento, entendiéndose que tendrá las facultades para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales y determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- Administrar los bienes comunes del Edificio, con el mayor celo y arbitrar oportunamente las medidas para la buena conservación de ellos, ordenando las reparaciones que fueren menester.
- Presentar a consideración de la Asamblea General, con la periodicidad que ésta lo señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo.
- Recaudar dentro de los primeros Diez (10) días de cada mes, las cuotas ordinarias de los Copropietarios. En caso de mora por más de dos meses, cobrarlas de acuerdo al artículo Décimo Sexto; además de ser el caso, optar por la vía ejecutiva para recuperar los valores adeudados con los intereses de mora y las costas procesales.
- Recaudar las expensas extraordinarias que apruebe la Asamblea de Copropietarios y en caso de mora de más de 30 días desde la fecha que fueran acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva a los Copropietarios, con intereses moratorios y costas procesales.
- Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Edificio, a costa del Copropietario o usuario causante o responsable de ellos, de conformidad con lo establecido en el Artículo Décimo Sexto de este reglamento.



Poseidon
MANIFIESTA

- g. Imponer las multas previstas en el Artículo Décimo Sexto de este reglamento. El producto de las multas ingresará a los fondos comunes a cargo del Administrador.
- h. Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del **EDIFICIO POSEIDON**.
- i. Contratar a los empleados y obreros necesarios para la Administración, conservación y limpieza de los bienes comunes. La contratación y las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la Asamblea de Copropietarios como parte del presupuesto de gastos anuales.
- j. Celebrar todos los actos, contratos y efectuar los gastos que sean necesarios para el buen mantenimiento, reparación y reposición de los bienes comunes, sin autorización alguna, hasta el monto que señale la Asamblea de Copropietarios y cuando exceda de dicha suma, solicitar autorización a la Asamblea de Copropietarios para realizarlos.
- k. Presentar un informe anual a la Asamblea de Copropietarios debidamente ordenado y detallado en forma de facilitar su comprensión, sobre el ejercicio de sus funciones, que incluya también el presupuesto de gastos necesarios para la administración, reparación y conservación de los bienes comunes, para cada año.
- l. Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, de acuerdo con los principios de una administración proba, eficiente, e idónea; abrir cuentas bancarias con aquiescencia de la Asamblea de Copropietarios y girar contra ellas, para lo cual se establecerá la firma conjunta con uno cualquiera de los Copropietarios que ostente por lo menos un 20% de los derechos de propiedad del **EDIFICIO POSEIDON**, debiendo por lo tanto el Administrador y el en mención Copropietario registrar sus firmas. Pagar cumplidamente las deudas comunes y en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica.
- m. Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del Condominio.
- n. Llevar un libro de registro de Copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios del Condominio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos.
- o. Velar por la conservación de los títulos y más documentos del Condominio, poderes, comprobantes de ingreso y de toda la documentación que tenga relación con los mismos, la que deberá ser entregada mediante actas a su sucesor.
- p. Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, de su Administración, de este Reglamento, y de las demás leyes y reglamentos aplicables.
- q. Dictar las normas y reglamentos convenientes y necesarios para la Administración de los bienes comunes del Edificio y para la armónica relación de los Copropietarios.
- r. Resolver sobre cualquier asunto que plantee el Administrador o los Copropietarios y que no esté reservado por ley y este reglamento a la Asamblea de Copropietarios.
- s. Conocer y resolver acerca de peticiones que hagan los copropietarios respecto del uso de los bienes propios y comunes, en especial sobre las autorizaciones para vender, arrendar y, en general, ceder el derecho de uso, a cualquier título, de los bienes exclusivos. En caso de duda, consultará a la Asamblea de Copropietarios.
- t. Contratar los seguros de que habla el Artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal y otros que la Asamblea de Copropietarios creyere conveniente contratar, y cuidar de sus oportunas renovaciones; y encargarse de que se distribuya entre los copropietarios, las cuotas necesarias para financiar dicha contratación.
- u. Establecer paulatinamente una reserva de recursos financieros hasta alcanzar al menos un monto que cubra dos meses de operaciones regulares del edificio.
- v. Establecer las sanciones que constan en el Artículo Décimo Sexto del presente Reglamento y hacerlas cumplir.
- w. A fin de realizar sus gestiones de cobranza, ya sea de las cuotas ordinarias, extraordinarias, multas, o cualquier otro ingreso, y en general, a fin de poder verificar el cumplimiento del presente Reglamento, el Administrador estará facultado para suspender los servicios a los que normalmente el Copropietario tuviera acceso, de estar al día en sus obligaciones. Dicha suspensión de servicios podrá extenderse al aire acondicionado, al Internet inalámbrico, a las tarjetas magnéticas de acceso a distintas áreas del **EDIFICIO POSEIDON**, entre otros servicios; sin perjuicio de que se pueda también solicitar al Copropietario moroso que cumpla con sus obligaciones, mediante una comunicación publicada en un lugar público, visible y concurrido del **EDIFICIO POSEIDON**; todo esto en el entendido de que la prestación de dichos servicios se hace posible y se financia con las cuotas ordinarias, extraordinarias, multas, o cualquier otro ingreso del Edificio. El derecho a recibir y usar los servicios comunes del edificio, como energía eléctrica y agua potable comunal solo podrá ejercerse por cada copropietario si es que está al día en el pago de las expensas comunes de administración, de conformidad con el artículo 21 del Reglamento General a la Ley de Propiedad Horizontal. El Administrador estará facultado para implementar estos mecanismos para la consecución de sus fines desde el primer día de mora.
- En general, no será necesario constituir a ningún Copropietario en mora previamente, para ninguno de los efectos o actos contemplados en este Reglamento, el deudor estará en mora automáticamente con el pasar de los días.
- x. Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la ley y los reglamentos.

CAPÍTULO OCTAVO

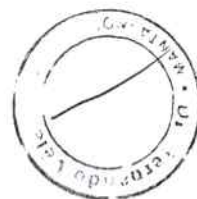
• ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.

Salvo procedimientos específicos indicados en la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento Interno de Copropiedad, cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante el Administrador. 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 constituido en condominio o 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.

• ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO.- DE LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-

DEL FONDO COMÚN DE RESERVA.- Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el Art. 31 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinara a gastos comunes urgentes y reparaciones de bienes de dominio común.

Los copropietarios declaran que, al firmar en la escritura de compraventa de sus bienes exclusivos en el **EDIFICIO POSEIDON** aprueban y se adhieren sin reserva al presente reglamento interno de copropiedad.



PAGINA EN BLANCO



PAGINA EN BLANCO

Edificio "POSEIDON"
Sitio La Silla, Sector Barbasquillo
Parroquia Manta, Cantón Manta
Compañía Fábrica de Cemento "ECUAVIA" S.A.

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO POSEIDON

CAPÍTULO PRIMERO

- DE LAS RELACIONES DE COPROPIEDAD
- DE LA UBICACIÓN DEL EDIFICIO POSEIDON

• ARTÍCULO PRIMERO.- DE LAS RELACIONES DE COPROPIEDAD.

El EDIFICIO POSEIDON está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este Reglamento regirá a todas las relaciones de propiedad horizontal y copropiedad del EDIFICIO POSEIDON así como su administración, uso, conservación y reparación.

• ARTÍCULO SEGUNDO.- DE LA UBICACIÓN DEL EDIFICIO POSEIDON.

El EDIFICIO POSEIDON está ubicado en el sitio denominado La Silla, sector Barbasquillo, de la Parroquia y Cantón Manta, Pto. Ind. de Manta, Ecuador, posee la Clave Catastral No. 1101113001, y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

El Edificio posee las siguientes medidas y linderos:

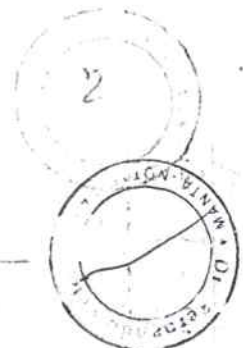
- Norte: 27,75 m. Playa de mar
- Sur: 29,50 m. Calle Pública
- Este: 117,75 m. Propiedad del Ing. Raúl Pasabias y área municipal (talud)
- Oeste: 110,72 m. Propiedad del Sr. David Lottman Wilson y área municipal (talud)

Área Total: 3.122,1 km².

CAPÍTULO SEGUNDO

- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO POSEIDON
- DE LOS PLANOS.

Estudio de Propiedad Horizontal
Edificio "Poseidon"





Edificio "POSEIDON"
Sillo la Silla-Sector Barbasquillo
Parroquia Manta-Cantón Manta
Compañía Fabrica Ecuatoriana "ECUAVAU" S.A.



• **ARTÍCULO TERCERO.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO POSEIDON.**

El EDIFICIO POSEIDON se compone de un bloque general que incorpora múltiples departamentos enumerados acorde al desarrollo de sus niveles, poseyendo además cuatro subsuelos generales que albergan habitaciones, estacionamientos y bodegas para asignación de los condóminos; la terraza del edificio al igual que parte de la planta baja más los cuatro subsuelos formaran parte del funcionamiento del Hotel.

• **ARTÍCULO CUARTO.- DE LOS PLANOS.**

En los planos que se protocolizan del EDIFICIO POSEIDON, conforme con el Artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal, debidamente ordenados, foliados y numerados, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio, distribución definitiva de las plantas en que estos se dividen, los departamentos, habitaciones, estacionamientos y bodegas que integran cada planta y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio. Los planos arquitectónicos en referencia, conjuntamente con los planos de instalaciones eléctricas, red de datos e hidrosanitarias del edificio, forman parte complementaria del presente Reglamento y que lo aceptan los Copropietarios como únicos para el Régimen de Propiedad Horizontal su relación y derechos. Los planos podrán ser examinados por los Copropietarios en las oficinas de administración del EDIFICIO POSEIDON, previa solicitud escrita, y no podrán salir de la oficina por ningún concepto.

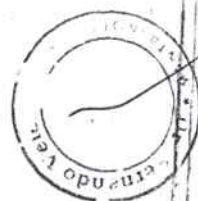
CAPÍTULO TERCERO

- DE LOS BIENES COMUNES Y EXCLUSIVOS DEL EDIFICIO.
- DE LOS BIENES COMUNES
- DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

• **ARTÍCULO QUINTO.- DE LOS BIENES COMUNES Y EXCLUSIVOS DEL EDIFICIO:**

El EDIFICIO POSEIDON se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario y son bienes comunes aquellos que pertenecen al Condominio. Cada propietario podrá en los términos y con las limitaciones de la ley de Propiedad Horizontal y de este Reglamento, ejercer, su derecho de propiedad sobre sus bienes exclusivos y su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes.

Estudio de Propiedad Horizontal
Edificio "Poseidón."



Edificio "POSEIDON"

Barranquilla, 22 de Agosto de 1997

Barrio Centro, Calle 100 No. 100

Compañía Fabrica Fondubrisa "ECLAVAU" S.A.

ARTÍCULO SEXTO. DE LOS BIENES COMUNES

Los bienes comunes son aquellos que están al Régimen de Propiedad Horizontal, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota de copropiedad se establece en el cuadro de alícuotas del EDIFICIO POSEIDON.

Los bienes comunes son todas las áreas que están destinadas al servicio de los Departamentos (Condominio).

I. CONDOMINIO

- En el primer piso alto:
 - o 140,60 metros cuadrados de áreas comunes (pasillos, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de 2 departamentos de dominio exclusivo enumerados del 201 al 202.
- En el segundo piso alto:
 - o 113,23 metros cuadrados de áreas comunes (pasillos, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de 6 departamentos de dominio exclusivo enumerados del 301 a 306.
- En el tercer piso alto:
 - o 113,71 metros cuadrados de áreas comunes (pasillos, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de 6 departamentos de dominio exclusivo enumerados del 401 al 406.
- En el cuarto piso alto:
 - o 122,27 metros cuadrados de áreas comunes (pasillos, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de 7 departamentos de dominio exclusivo enumerados 501 y del 502 al 508.
- En el quinto piso alto:
 - o 122,27 metros cuadrados de áreas comunes (pasillos, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de 7 departamentos de dominio exclusivo enumerados 601 y del 602 al 608.
- En el sexto piso alto:
 - o 116,18 metros cuadrados de áreas comunes (pasillos, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de 6 departamentos de dominio exclusivo enumerados 701, 702 y del 703 al 708.
- En el séptimo piso alto:
 - o 116,18 metros cuadrados de áreas comunes (pasillos, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de 6

Estudio de Propiedad Horizontal
Edificio "Poseidon"





Edificio "POSEIDON"
Simón de Cilla-Sector Barbasquillo
Parroquia Manta-Cantón Manta
Compañía Fabrica Ecuatoriana "ECUAVAU" S.A.



Departamentos de dominio exclusivo enumerados 801, 802 y del 805 al 808.

En el octavo piso alto:

- o 230,75 metros cuadrados de áreas comunales (pasillos, ascensores, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de 6 departamentos de dominio exclusivo enumerados 901, 902 y del 905 al 908.

En el noveno piso alto:

- o 98,23 metros cuadrados de áreas comunales (pasillos, ascensores, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de 6 departamentos de dominio exclusivo enumerados 1001, 1002 y del 1005 al 1008.

En el décimo piso alto:

- o 99,96 metros cuadrados de áreas comunales (pasillos, ascensores, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de 6 departamentos de dominio exclusivo enumerados 1101, 1102 y del 1105 al 1108.

En el décimo primer piso alto:

- o 98,23 metros cuadrados de áreas comunales (pasillos, ascensores, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de 6 departamentos de dominio exclusivo enumerados 1201, 1202 y del 1205 al 1208.

En el décimo segundo piso alto:

- o 98,23 metros cuadrados de áreas comunales (pasillos, ascensores, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de 6 departamentos de dominio exclusivo enumerados 1301, 1302 y del 1305 al 1308.

En el décimo tercer piso alto:

- o 80,99 metros cuadrados de áreas comunales (pasillos, ascensores, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de 4 departamentos de dominio exclusivo enumerados 1401, 1402, 1407 y 1408.

En el décimo cuarto piso alto:

- o 90,73 metros cuadrados de áreas comunales (pasillos, ascensores, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de 4 departamentos de dominio exclusivo enumerados 1501, 1502, 1507 y 1508.

En el décimo quinto piso alto:

- o 90,73 metros cuadrados de áreas comunales (pasillos, ascensores, escaleras, cuartos de basura y servicios, etc.) al servicio de 4 departamentos de dominio exclusivo enumerados 1601, 1602, 1607 y 1608.

Estudio de Propiedad Horizontal
Edificio "Poseidón"



Edificio "POSEIDON"

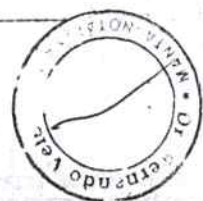
Sitio La Villa Socorro, Barrio Socorro

Parroquia Montalvo, Cantón Montalvo

Compañía Fabrica Ecuatoriana "ECUAVALE" S.A.

Se considera bienes comunes a todas las unidades, todos los bienes comunes determinados en el cuadro de áreas correspondiente, así como los elementos y partes del edificio que se detallan a continuación:

- El terreno sobre el que se asienta el edificio, sin inclusión de los espacios destinados a retiros a las calles perimetrales y a propiedades colindantes, pero contemplando el espacio que corresponde al Servicio del HOTEL.
- Su estructura interna.
- Las fachadas del edificio en sus caras exteriores, con inclusión de las ventanas de aluminio y vidrio en su parte exterior.
- Las cámaras de aire interpuestas entre los pisos.
- Los ductos verticales de instalaciones eléctricas, telefónicas, red de datos, satelitales, agua potable, prevención de incendios, sanitarias y ventilación, que no estén identificados como bienes exclusivos de cada propietario, y que no se encuentren en las áreas del HOTEL.
- Las puertas de acceso exterior al edificio, y a los espacios comunes, exceptuando las puertas que estén al servicio del HOTEL.
- Las mamparas interiores de vidrio y muebles de recepción comunales que se encuentren en áreas comunales.
- Las cortinas o persianas de todas las áreas comunales.
- Las lámparas y artefactos de iluminación de todas las áreas comunales.
- La señalización y nomenclatura instalada en los pisos comunales, subsuelos comunales y en las áreas comunales.
- Los letreros y rótulos exteriores de identificación del edificio.
- Equipos de instalaciones eléctricas, telefónicas, red de datos, satelitales, agua potable, prevención de incendios, sanitarias y ventilación que no estén identificados como bienes exclusivos de cada propietario, y que no se encuentren en las áreas del HOTEL.
- Oficinas e instalaciones de la Administración que no se encuentren en las áreas del HOTEL.
- Circulaciones vehicular y peatonal interiores y exteriores, que no estén afectas al HOTEL, y que estén al servicio de los estacionamientos del Condominio.
- Cisternas, bombas y equipos hidroneumáticos que no estén al Servicio del Hotel.
- Cuarto técnico, generador, tableros, cuartos de medidores de energía eléctrica, cuartos de bombas hidroneumáticas y medidores de agua potable, a excepción de aquellos que estén al servicio del HOTEL.
- Equipos de ventilación y de control, que no estén identificados como bienes exclusivos de cada propietario, y que no se encuentren en las áreas del HOTEL.
- Cuartos de máquinas de ascensores, que no sean del HOTEL.





Edificio "POSEIDON"

Barrio la Silla-Sector Barbasquillo

Parroquia Manta-Cantón Manta

Compañía Fabrica Ecuatoriana "ECUAVAU" S.A.



- s. Cuartos de basura, que no sean del HOTEL.
- t. Terraza accesible, mientras no forme parte de las áreas del HOTEL.
- u. Estacionamientos de visitas para vehículos y vehículos menores, que no estén afectos al HOTEL.

ARTÍCULO SEPTIMO.- DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.

El HOTEL y sus áreas, los Departamentos, los espacios de estacionamientos de vehículos y las Bodegas de cada Departamento localizados en el EDIFICIO POSEIDON son bienes de dominio exclusivo, singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Los Departamentos son de propiedad exclusiva de cada Condómino, y por otro lado, el HOTEL con todas sus áreas, es de propiedad exclusiva de la compañía ECUAVAU S.A.

Los bienes exclusivos del EDIFICIO POSEIDON se detallan a continuación.

I. DEPARTAMENTOS DE VIVIENDA

- En el primer piso alto:
 - o 882,27 metros cuadrados de 8 departamentos de dominio exclusivo enumerados del 201 al 208, a los cuales se les asignara correspondientemente bodegas y estacionamientos que se encuentran en los diferentes subsuelos del edificio.
- En el segundo piso alto:
 - o 786,48 metros cuadrados de 8 departamentos de dominio exclusivo enumerados del 301 al 308, a los cuales se les asignara correspondientemente bodegas y estacionamientos que se encuentran en los diferentes subsuelos del edificio.
- En el tercer piso alto:
 - o 804,00 metros cuadrados de 8 departamentos de dominio exclusivo enumerados del 401 al 408, a los cuales se les asignara correspondientemente bodegas y estacionamientos que se encuentran en los diferentes subsuelos del edificio.
- En el cuarto piso alto:
 - o 807,23 metros cuadrados de 7 departamentos de dominio exclusivo enumerados 501, y del 503 al 508, a los cuales se les asignara correspondientemente bodegas y estacionamientos que se encuentran en los diferentes subsuelos del edificio.
- En el quinto piso alto:
 - o 787,54 metros cuadrados de 7 departamentos de dominio exclusivo enumerados 601, y del 603 al 608, a los cuales se les asignara correspondientemente bodegas y estacionamientos que se encuentran en los diferentes subsuelos del edificio.

Estudio de Propiedad Horizontal
Edificio "Poseidon"



She is a very good person.

Compañía Fábrica Ecuatoriana "ECLAVAL" S.A.



- En el sexto piso alto:
 - o 775,88 metros cuadrados de 6 departamentos de dominio exclusivo enumerados 701, 702 y del 705 al 708 a los cuales se les asignará correspondientemente bodegas y estacionamientos que se encuentran en los diferentes subsuelos del edificio.
- En el séptimo piso alto:
 - o 749,24 metros cuadrados de 6 departamentos de dominio exclusivo enumerados 801, 802 y del 805 al 808 a los cuales se les asignará correspondientemente bodegas y estacionamientos que se encuentran en los diferentes subsuelos del edificio.
- En el octavo piso alto:
 - o 556,02 metros cuadrados de 6 departamentos de dominio exclusivo enumerados 901, 902 y del 905 al 908 a los cuales se les asignará correspondientemente bodegas y estacionamientos que se encuentran en los diferentes subsuelos del edificio.
- En el noveno piso alto:
 - o 551,86 metros cuadrados de 6 departamentos de dominio exclusivo enumerados 1001, 1002 y del 1005 al 1008 a los cuales se les asignará correspondientemente bodegas y estacionamientos que se encuentran en los diferentes subsuelos del edificio.
- En el décimo piso alto:
 - o 526,00 metros cuadrados de 6 departamentos de dominio exclusivo enumerados 1101, 1102 y del 1105 al 1108 a los cuales se les asignará correspondientemente bodegas y estacionamientos que se encuentran en los diferentes subsuelos del edificio.
- En el décimo primer piso alto:
 - o 400,42 metros cuadrados de 6 departamentos de dominio exclusivo enumerados 1201, 1202 y del 1205 al 1208 a los cuales se les asignará correspondientemente bodegas y estacionamientos que se encuentran en los diferentes subsuelos del edificio.
- En el décimo segundo piso alto:
 - o 550,36 metros cuadrados de 6 departamentos de dominio exclusivo enumerados 1301, 1302 y del 1305 al 1308 a los cuales se les asignará correspondientemente bodegas y estacionamientos que se encuentran en los diferentes subsuelos del edificio.
- En el décimo tercer piso alto:
 - o 490,38 metros cuadrados de 4 departamentos de dominio exclusivo enumerados 1401, 1402, 1407 y 1408, a los cuales se les asignará correspondientemente bodegas y estacionamientos que se encuentran en los diferentes subsuelos del edificio.



Edificio "POSEIDON"

Sitio la Silla - Sector Barbasquillo

Parroquia Manta - Cantón Manta

Compañía Fabrica Ecuatoriana "ECUAVAU" S.A.



En el décimo cuarto piso alto:

- o 464,78 metros cuadrados de 4 departamentos de dominio exclusivo enumerados 1501, 1502, 1507 y 1508, a los cuales se les asignara correspondientemente bodegas y estacionamientos que se encuentran en los diferentes subsuelos del edificio.

En el décimo quinto piso alto:

- o 422,50 metros cuadrados de 4 departamentos de dominio exclusivo enumerados 1601, 1602, 1607 y 1608; a los cuales se les asignara correspondientemente bodegas y estacionamientos que se encuentran en los diferentes subsuelos del edificio.

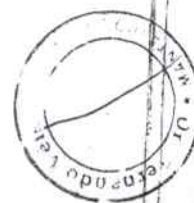
II. HOTEL POSEIDON

- Subsuelo 1
 - o 426,06 metros cuadrados de 9 habitaciones enumeradas del 1 al 9, y Balcones y Circulación Particular.
- Subsuelo 2
 - o 467,78 metros cuadrados de 9 habitaciones enumeradas del 10 al 18, y Balcones y Circulación Particular.
- Subsuelo 3
 - o 619,00 metros cuadrados de 9 habitaciones enumeradas del 19 al 27, Balcones, Patios, Circulación Particular y Cuarto de Bodega-Maquinas.
- Subsuelo 4
 - o 1.313,92 metros cuadrados de: Mezzanine, Restaurant-Cocina, Piscina y Áreas exteriores y Jacuzzi
- Planta Baja
 - o 1.160,62 metros cuadrados de: 13 habitaciones enumeradas del 101 al 113, Terrazas, Patios, Circulación Particular, Sala Estar, Administración, Baños y Gimnasio y HOTEL Lobby y Oficina
- En el décimo sexto piso alto:
 - o 497,46 metros cuadrados de HOTEL TERRAZA Cocina, Restaurante, Baños, Sala Estar, Terraza y HOTEL BAR

Están incluidos en este dominio, las áreas de entretenimiento y recreación del Hotel, las áreas de servicio que están afectas al Hotel, y las áreas de parqueo del Hotel, el interior de las paredes medianeras hasta la mitad del espesor. Son paredes medianeras las que separan un inmueble de otro de distinto dueño o de un espacio comunal definido.

La propiedad exclusiva no incluye cámaras de aire interpuestas entre pisos y ductos de instalaciones, todos los cuales son bienes comunes del edificio.

Estudio de Propiedad Horizontal
Edificio "Poseidón"



EDIFICIO "POSEIDON"
CALLE 1000 N. 1000 N. 1000 N.
Parroquia Manta Canton Manta
Compañía Fábrica Ecuadoriana "EQUIMAVAU" S.A.

Se da expresa constancia de que, una vez que el condómino propietario del HOTEL y sus áreas, este podrá permitir el uso de dichas áreas a los copropietarios que tuvieran interés en ello, según las condiciones específicas que se establecieran para el efecto. Las disposiciones de este Reglamento de ninguna manera podrán interpretarse como que rigen o tienen efecto alguno sobre las áreas del HOTEL.

CAPÍTULO CUARTO

- DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES.
- DE LOS DERECHOS INSEPARABLES.
- DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES COPROPIETARIOS.



• ARTÍCULO OCTAVO.- DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES.-

La alcuota determina los derechos y obligaciones que tienen todos y cada uno de los copropietarios sobre los bienes comunes del EDIFICIO POSEIDON y el derecho de concurrir con voz y voto a las Asambleas de Copropietarios.

• ARTÍCULO NOVENO.- DE LOS DERECHOS INSEPARABLES.-

La copropiedad, uso y goce de los bienes comunes son proporcionales e inseparables de la propiedad, uso y goce de los bienes exclusivos. En la enajenación, gravamen, embargo o limitación de dominio de éstos, estará incluida la respectiva alcuota sobre aquéllos.

• ARTÍCULO DÉCIMO.- DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.

Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a. Ejercer su derecho de propiedad sobre sus áreas exclusivas, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento.
- b. 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.
- c. Asistir a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de voz y voto y en general, hacer uso de las demás atribuciones que la ley de

Estudio de Propiedad Horizontal
Edificio "Poseidón"



Edificio "POSEIDON"

Sitio la Silla-Sector Barbasquillo

Parroquia Manta-Cantón Manta

Compañía Fabrica Ecuatoriana "ECUAVAU" S.A.



Propiedad Horizontal y los reglamentos le asignan como miembro de este organismo.

- d. Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el Régimen de Propiedad Horizontal, cumplir con este Reglamento Interno de Copropiedad del EDIFICIO POSEIDON obedecer las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios, del Administrador, y demás autoridades del Edificio y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera.
- e. Permitir al administrador la inspección de sus locales en caso de daños en las instalaciones, quejas de copropietarios, faltas al reglamento y a órdenes de la Asamblea de Copropietarios, del Administrador, y demás autoridades del Edificio.
- f. Efectuar por cuenta propia las reparaciones necesarias en el interior de sus bienes exclusivos.
- g. Notificar al Administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que en ausencia del copropietario o usuario, quedará encargada de la custodia de las llaves de sus locales, 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 se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas con anterioridad por la Asamblea de Copropietarios, por el Administrador y demás autoridades del Edificio.
- i. Pagar dentro de los primeros Diez (10) días de cada mes, las cuotas ordinarias de los gastos generales de mantenimiento.
- j. Cancelar las expensas extraordinarias dentro de los Quince (15) días siguientes a la fecha que fueren acordadas en relación a sus alicuotas de copropiedad.
- k. Guardar la uniformidad en todo lo que fuere necesario y especialmente en cortinas, puertas, señalización y acabados de los Departamentos, Habitaciones del HOTEL, Áreas del HOTEL. El criterio de uniformidad será reglamentado y vigilado por el Administrador.
- l. Los copropietarios podrán mantener animales domésticos como mascotas en las áreas que sean de su propiedad exclusiva, siempre y cuando la tenencia de dicho animal no perturbe a otros copropietarios en su goce de los espacios comunales y privados, sea por salubridad, por ruido, por olores, o por seguridad en general. En caso de que algún copropietario manifestará su incomodidad generada por algún animal de otro copropietario o usuario, el dueño del animal deberá remediar de manera inmediata la situación, de suerte que tal perturbación cese inmediatamente, sin perjuicio del derecho que tenga el copropietario afectado a ser indemnizado por cualquier daño o perjuicio que hubiera

Estudio de Propiedad Horizontal
Edificio "Poseidón"



Edificio "POSEIDON"
Calle 10 de Agosto y Calle 10 de Mayo
Parroquia Mar del Cantón Manta
Compañía Fabrica Ecuatoriana "ECUAVAU" S.A.



sufrido. En caso de que el responsable no sea capaz de remediar la situación en el plazo máximo de 2 semanas, deberá obligatoriamente deshacerse del animal. En todo caso se observarán las siguientes normas:

- Solamente se permitirán los siguientes animales domésticos: perros de raza pequeña y gatos, hasta 1 animal por inmueble.
 - Será responsabilidad del propietario o arrendatario el cuidado, mantención y retiro de heces y cualquier desecho de las mascotas existentes en la comunidad.
 - Los copropietarios que poseen mascotas deberán retirar las heces de sus animales y además deberán acompañarse de un recipiente o de una bolsa de plástico para realizar el desecho de la orina o contrarío se entenderá que el copropietario no está dispuesto a retirar las heces de su animal.
 - Las mascotas no podrán permanecer ni permanecer en supervisión en los balcones de los departamentos (por el ruido que puedan producir).
 - Será deber y preocupación del dueño de la mascota que mantenga durante el día a la mascota en su balcón la limpieza del mismo y de no perjudicar a su vecino del piso de abajo con orines o aguas turbias o cualquier tipo de desecho, en caso de perjuicios de la unidad, el propietario de la mascota deberá reparar los daños ocasionados y rectificar su comportamiento y que no se repita en el futuro, en conjunto de las demás medidas correctivas establecidas en este reglamento.
 - Todas las mascotas deberán tener sus vacunas antirrábicas vigentes, y en general no deben representar ningún riesgo ni peligro para los demás miembros de la comunidad.
- m. Previo a dar su consentimiento en este documento, los Copropietarios deberán solicitar autorización al Administrador, quien verificará que los potenciales inquilinos no sean de notoria mala conducta, quienes tengan en su contra una sentencia ejecutoriada por cualquier tipo de delito y se encuentren prófugos de la justicia o que sean condenados por sus actitudes violentas, inadecuadas, o contrarias a las leyes, buenas costumbres y el orden público en general. El Administrador podrá negar la autorización en cualquiera de estos casos, pero realizará un análisis en cada caso, considerando las circunstancias.
- n. Para efectos de celebraciones particulares en los departamentos el horario máximo será, de lunes a jueves desde 09:00am hasta las 22:00 pm; los viernes de 09:00am hasta las 02:00 am del siguiente día, y sábados de 09:00am hasta las 03:00am del siguiente día. El copropietario o arrendatario podrá continuar con la celebración siempre y cuando respete la tranquilidad de la comunidad manteniendo niveles



Estudio de Propiedad Horizontal
Edificio "Poseidon"





Edificio "POSEIDON"
Sirio la Silla-Sector Barbasquillo
Parroquia Manta-Cantón Manta
Compañía Fabrica Ecuatoriana "ECUAVAU" S.A.



bajos de música y conversación. Para efectos de celebraciones nacionales llámese (fiestas patrias, navidad, año nuevo), el horario será desde 09:00 am hasta las 05:00am del siguiente día. En este último caso se aplicará el horario indicado, siempre y cuando el día no sea laboral, en cuyo caso el horario será desde las 09:00am hasta las 03:00 am del siguiente día.

- p. Al ingreso y en el interior del parqueadero se debe transitar máximo a una velocidad de veinte kilómetros por hora (20 km/h) y con extrema precaución. El Administrador podrá regular estos parámetros de velocidad en caso de que sea necesario.
- p. En los casos de mudanzas, el Administrador entregará el salvoconducido al copropietario que se encuentre al día en todas sus obligaciones. Las mudanzas (que incluye movimiento de enseres y reparaciones o afectaciones al inmueble) solo se podrán realizar entre las 10:00am hasta las 21:00pm. El Administrador podrá suspender estas operaciones si es que estuvieran ocasionando molestias injustificadas a los demás copropietarios. El Administrador podrá expedir regulaciones adicionales para estas operaciones en caso de considerarlo necesario.
- q. Los demás derechos y obligaciones establecidos en las leyes y reglamentos, su derecho de voz y voto.

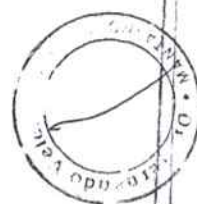
CAPÍTULO QUINTO

- DE LA ALICUOTA.
- DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL USUARIO.
- DE LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION.
- DE LA FORMA DE ESTABLECER LA ALICUOTA.

• ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO.- DE LA ALICUOTA.-

La alícuota de derechos y obligaciones que en razón del valor de sus bienes exclusivos tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del EDIFICIO POSEIDON, se fijará de acuerdo con el cuadro que establece lo que cada inmueble de propiedad exclusiva (áreas del HOTEL, departamentos, estacionamientos de dominio exclusivo y bodegas) representa porcentualmente con relación al edificio.

La correspondiente alícuota del EDIFICIO POSEIDON, otorga derechos y obligaciones. Los derechos y obligaciones facultan a cada copropietario a asistir y tomar decisiones en las Asambleas Generales de Copropietarios y obligan a



Edificio "POSEIDÓN"

CALLE 101, CANTÓN MANTA, PROV. SUCUMBIOS

Parroquia Manta Centro Manta

Compañía Fabrica Industrial "ECUAVAU" S.A.



sufragar los gastos generales de mantenimiento, servicios y reposición de los bienes comunes en proporción a su alícuota.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO.- DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL USUARIO.

El arrendatario, comodatario, acreedor anticrético y en general el usufructuario de los bienes exclusivos, sustruirá al propietario en sus derechos sobre los bienes comunes del edificio y en las obligaciones inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias, las que serán de responsabilidad del propietario.



ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO.- DE LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACIÓN.

Cada copropietario afrontará por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos, así como el pago de tasas por servicios e impuestos que a ellos correspondan.

Los gastos de administración, conservación, reparación, reposición y mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios, prorrateados de acuerdo al respectivo cuadro de alícuotas. Se exceptuarán los gastos de reparación o reemplazo que se originan en actos culposos o dolosos de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del copropietario o usuario responsable. El copropietario es solidariamente responsable del pago de los daños que causen sus arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y en general los usuarios o tenedores de su propiedad exclusiva, en los bienes comunes del EDIFICIO POSEIDÓN.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO.- DE LA FORMA DE ESTABLECER LA ALICUOTA.-

El cuadro de alícuotas refleja la relación definitiva e invariable entre el valor del edificio y el valor de sus diversos inmuebles de propiedad exclusiva, (áreas del HOTEL, departamentos, estacionamientos de los departamentos y bodegas) La variación en el precio de los departamentos y oficinas, no altera su valor para efecto de los derechos y obligaciones de los copropietarios sobre los bienes comunes y por tanto no alteran los porcentajes fijos que tienen carácter permanente. A base del cuadro de alícuotas que consta en la escritura pública de declaratoria de Propiedad Horizontal, la Asamblea General señalará las cuotas con que cada uno de los copropietarios debe contribuir para cubrir las

Estudio de Propiedad Horizontal
Edificio "Poseidón"





Edificio "POSEIDON"
Sitio la Silla-Sector Barbasquillo
Parroquia Manta-Cantón Manta
Compañía Fabrica Ecuatoriana "ECUAVAU" S.A.



expensas ordinarias y extraordinarias de administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes del EDIFICIO POSEIDON.

Un copropietario podrá ser dueño de una o varias alicuotas y el total de sus derechos y obligaciones sobre los bienes y gastos comunes, estarán en relación con la suma de las alicuotas que le pertenezcan.

CAPÍTULO SEXTO

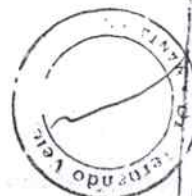
- DE LAS PROHIBICIONES.
- DE LAS SANCIONES.

• ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO. - DE LAS PROHIBICIONES.

Está prohibido a los copropietarios y a sus arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y en general a todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre los bienes exclusivos del EDIFICIO POSEIDON.

- a. Dañar, modificar o alterar en forma alguna, los bienes comunes del edificio, ni aún a título de mejoras.
- b. Modificar la distribución de la tabiquería de mampostería y mamparas etc. de su bien exclusivo, sin autorización escrita y expresa del Administrador del edificio quien a su vez deberá consultar a la Compañía Constructora, para indagar si los cambios propuestos, son posibles.
- c. Hacer uso abusivo de los bienes comunes y exclusivos del edificio, contrario a su destino natural y en general obstaculizar en modo alguno el apropiado y legítimo uso y goce de los demás.
- d. Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos, esto es: Departamentos en pisos altos, habitaciones de HOTEL en pisos bajos, locales comerciales en las secciones destinadas para ello, servicios hoteleros y turísticos en las áreas destinadas para ello, parqueaderos en subsuelos, o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este Reglamento o que afecten a las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos o la seguridad del EDIFICIO POSEIDON.
- e. Instalar máquinas que causen ruido, produzcan vibración, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica o radiación que no cumplan con las normas de la Comisión de Energía Atómica y de otros organismos.
- f. Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o malolientes; permitir emanaciones tóxicas, malolientes, insalubres, desde sus instalaciones.

Estudio de Propiedad Horizontal
Edificio "Poseidón"



Edificio "POSEIDON"

Barrio La Colina, Sector El Valle

Parrutilla Manta, Cantón Manta

Compañía Fabrica Fonatofona "ECLAVALU" S.A.

- g. Tener escucha telefónica o causar ruidos a niveles que trasciendan del ámbito de su local.
- h. Pinta o colocar afiches, signos, avisos o anuncios en los vitrines exteriores e interiores del edificio, en el vestíbulo, corredores, escaleras, ascensores y en general en los bienes comunes, adicionales a los que ya estén instalados. Cualquier publicidad en los ventanales y accesos deberá ser aprobada por el Administrador.
- i. Pinta o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o señales en la fachada del edificio, en los ventanales de los Departamentos, Oficinas, no es permitido ningún tipo de publicidad.
- j. Instalar antenas de radio, televisión, comunicaciones y otros sobre los bienes comunes del edificio, salvo que se obtenga la autorización de la Municipalidad correspondiente, la que deberá ser presentada a la Junta Directiva para su consideración y resolución.
- k. Instalar cortinas o persianas adicionales o en sustitución de las ya aprobadas por la Asamblea General de Copropietarios, por lo tanto, solo podrán ser reemplazadas por otras de igual diseño color y proveedor.
- l. Colocar publicidad o motivos similares en las ventanas y terrazas accesibles del edificio y en general colocar cosas a guisa sobre los bienes comunes.
- m. Arrojar alfombras, muebles, basuras, o cosas similares en el edificio o en los exteriores.
- n. Colocar objetos o tender ropa en las ventanas, balcones y fachadas, o en los espacios comunales, que afecten la ventanilla del EDIFICIO POSEIDON o áreas comunales.
- o. Protagonizar escándalos, peleas o cualquier otro acto contrario a las buenas costumbres o que estén en conflicto con las normas de educación, cortesía y respeto, en general, realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y a las buenas costumbres.
- p. Utilizar los parqueaderos con otros fines a su uso específico y realizar cualquier tipo de modificación en ellos.
- q. Los parqueaderos de visitas solo podrán ser utilizados para el fin que fueron creados y el tiempo máximo de utilización será determinado por el Administrador.
- r. Colocar cualquier tipo de ventanales, vitrines, estructuras metálicas, etc. en las fachadas exteriores de los departamentos, oficinas, y locales comerciales, sin la autorización expresa de la Asamblea General.
- s. Colocar todo tipo de pasarelas y escaleras en los descansos de las gradas de Emergencia.
- t. Está terminantemente prohibido consumir bebidas alcohólicas, sustancias estupefacientes y psicotrópicas, y fumar en las áreas comunales. La transgresión a estas normas serán sancionadas por el Administrador. Está prohibido realizar estas actividades en una forma tal, que a pesar de



Estudio de Propiedad Horizontal
Edificio "Poseidon"





Edificio "POSEIDON"

Sitio la Silla-Sector Barbasquillo

Parroquia Manta-Cantón Manta

Compañía: Fabrica Ecuatoriana "ECUAVAU" S.A.



realizarlas en sus bienes exclusivos, perjudiquen o incomoden a los demás copropietarios o usuarios en el uso y goce de sus bienes exclusivos o en el uso y goce de los bienes comunales; como por ejemplo, el humo del cigarrillo.

- u. Está terminantemente prohibido realizar mejoras o trabajos de obra civil a los departamentos o locales comerciales, y en general a cualquier área de propiedad privada, que afecten la integridad de las áreas comunales, o que perturben a los condóminos de manera injustificada. Dichos trabajos solamente se podrán realizar bajo las condiciones y horarios autorizados para cada caso. A fin de realizar estas mejoras o trabajos, cada propietario deberá contar con la autorización correspondiente.
- v. Todas aquellas que la Administración reglamente y establezca como necesarias.
- w. No se podrán sacudir alfombras, ropas o cualquier elemento que contenga partículas de polvo o suciedad por las ventanas de cada copropietario y/o botar colillas o cenizas de cigarrillo.
- x. No se permiten la obstrucción de las cajas escalas (escaleras de emergencia) con cualquier tipo de elementos ya sea bicicletas, plantas, etc., ya que estas son vías de evacuación en caso de emergencia.
- y. No se podrá lavar ni aspirar vehículos en los estacionamientos del condominio con agua o electricidad de los espacios comunes, el HOTEL podrá proporcionar una llave de agua para dar este servicio, en cualquier caso, el Administrador normará estas situaciones.

• ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO.- DE LAS SANCIONES.-

Si algún copropietario, arrendatario, comodatario, acreedor anticrético y en general cualquier persona que ejerza derecho de uso sobre los locales comerciales, departamentos, oficinas del EDIFICIO POSEIDON, realizare cualquiera de los actos prohibidos por el presente Reglamento Interno, o a la Ley de Propiedad Horizontal, será sancionado con multa variable entre uno y cinco salarios mínimos vitales para los trabajadores en general según la falta, que impondrá el Administrador del edificio, una vez que se haya demostrado la transgresión sin perjuicio de las acciones legales e indemnizaciones a que diere lugar la infracción cometida. Adicionalmente el sancionado deberá enmendar, corregir o eliminar la causa que generó la sanción en un plazo no mayor de quince días contados a partir de la notificación, en caso de incumplimiento o reincidencia, las multas se irán incrementando en el 5% mensual sobre la multa basesucesivamente.

Para el caso de omisión o no observancia a disposiciones específicas establecidas por la Ley, este Reglamento y más procedimientos internos que, se

Estudio de Propiedad Horizontal
Edificio "Poseidón"



Edificio "POSEIDON"
SUSANA SUAREZ
Parroquia Santa Catalina de Siena
Compañía Fabrica Ecuatoriana "EQUIAM S.A."



establecen a más de las ya previstas, las siguientes sanciones y procedimientos:

1. Para los que infringen las disposiciones contenidas en el Anexo Décimo Cuarto, se efectuará una anotación por parte de la Administración y si el hecho fuere grave podrá el Administrador imponer una multa de hasta 10 salarios mínimos vitales, según las características del asunto, sin perjuicio de las indemnizaciones y acciones legales a lugar por cada infracción, y a resarcir en de las obras, a costa del infractor a su estado original. En caso de reincidencia, los infractores serán demandados ante un Juez de lo Civil, a quien se solicitará sanciones al infractor, como multa de una multa, indemnizaciones y restituciones, tales como lo numerables, en el presente artículo.
2. Para los que adeuden obligaciones al Continúa, en estado de mora por dos meses o más, serán sancionados con una multa equivalente a un diez por ciento (10%) del valor que adeudare, multa que impondrá el Administrador del edificio. De no ponerse al día en el pago de sus expensas y multas en un plazo no mayor a diez (10) días desde la fecha de notificación, se lo demandará por vía ejecutiva, sin perjuicio de las indemnizaciones pertinentes y solicitar de ser el caso, la retención, prohibición de enajenar, embargo y remate, según lo normado del Código de Procedimiento Civil.
3. Quienes efectuaran perforaciones y destrucciones en los techos comunales, serán sancionados con el valor de las reparaciones más una multa fijada por el Administrador, en los casos de dolo (sin perjuicio de las acciones civiles o penales conguientes). Si el infractor fuere familiar, visitante o arrendatario, el propietario será responsable solidario y responsable por los daños efectuados.



CAPITULO SEPTIMO

DE LA ADMINISTRACION:

- DE LOS ORGANISMOS DE ADMINISTRACION.
- DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.
- DE LA PRESIDENCIA Y SECRETARIA.
- DE LAS SESIONES.
- DE LA CONVOCATORIA.
- DEL QUORUM.

Estudio de Propiedad Horizontal
Edificio "Poseidon"





Edificio "POSEIDON"

Sitio la Silla-Sector Barbasquillo

Parroquia Manta-Cantón Manta

Compañía Fabrica Ecuatoriana "ECUAVAU" S.A.



- DE LA REPRESENTACION.
- DEL DERECHO DE ASISTENCIA.
- DEL DERECHO DE VOTO.
- DE LAS VOTACIONES.
- DE LAS ACTAS DE SESIONES
- DE LAS RESOLUCIONES.
- DE LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.
- DEL ADMINISTRADOR.
- DEBERES Y ATRIBUCIONES.

• ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO.- DE LOS ORGANISMOS DE ADMINISTRACIÓN.-

Son organismos de administración del **EDIFICIO POSEIDON**, la Asamblea de Copropietarios, su Presidente y su Secretario, y el Administrador, en razón de que no existen múltiples bloques, torres o conjuntos, de conformidad con lo establecido en el artículo 32 del Reglamento General a la Ley de Propiedad Horizontal.

• ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO.- DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.-

La Asamblea está investida de 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 este reglamento.

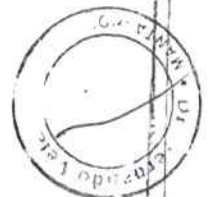
• ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO.- DE LA PRESIDENCIA Y SECRETARIA.-

La Asamblea de Copropietarios del **EDIFICIO POSEIDON**, estará presidida por un Presidente, actuará como Presidente de la Asamblea por defecto el Administrador, a falta de éste, se podrá designar a un Administrador Ad-hoc. También se designará un Secretario en cada sesión.

• ARTÍCULO VIGESIMO.- DE LAS SESIONES.-

La Asamblea de Copropietarios del **EDIFICIO POSEIDON**, tendrá sesiones ordinarias, y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán una vez por año calendario, dentro de los tres primeros meses de cada año, las sesiones extraordinarias se realizarán cuando fueren convocadas, para tratar asuntos

Estudio de Propiedad Horizontal
Edificio "Poseidón"



Edificio "POSEIDON"

Sitio La Silla Sector Vallesquillo

Parroquia Manabí Cantón Manabí

Compañía Fabrica Horizontal "HOLAVAL" S.A.



determinados en la convocatoria y las Asambleas Universales que podrán realizarse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran todos los copropietarios y la suma de sus alícuotas represente el 100%, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

• ARTÍCULO VIGESIMO PRIMERO.- DE LA CONVOCATORIA.

La convocatoria para sesión ordinaria será hecha por el Presidente. Las extraordinarias deberá convocar el mismo dignatario, a iniciativa por petición escrita de un número de copropietarios cuyas alícuotas representen el 45% del total de la propiedad del EDIFICIO POSEIDON. La convocatoria se efectuará mediante carta circular o correo electrónico que se remitirá a cada copropietario, con un plazo de cinco días de anticipación a la fecha de la reunión. En ella constarán los asuntos a tratarse.

Si el Presidente no convocare dentro de los cinco días posteriores de haberse solicitado podrá hacerlo directamente los copropietarios que representen cuando menos el 65% de la propiedad del Edificio.

• ARTÍCULO VIGESIMO SEGUNDO.- DEL QUORUM.

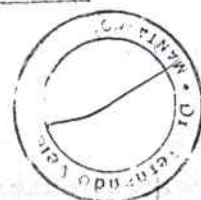
El quórum necesario para instalar las sesiones de la Asamblea de Copropietarios del EDIFICIO POSEIDON estará integrado por la concurrencia de un número de copropietarios cuyas alícuotas representen por lo menos la mitad más uno de la totalidad de derechos sobre el edificio. Si no hubiere quórum en la reunión correspondiente a la primera convocatoria, se hará una segunda convocatoria y se instalará la Asamblea, esta vez, con los que asistieron y sus decisiones tendrán el carácter de obligatorio.

La primera y segunda convocatoria podrán constar en la misma carta circular o correo electrónico, y, la Asamblea de Copropietarios, citada en segunda convocatoria podrá reunirse el mismo día que la convocada en la primera, con una hora de diferencia.

• ARTÍCULO VIGESIMO TERCERO.- DE LA REPRESENTACION.

Los copropietarios pueden concurrir a la Asamblea por sí o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante poder notarialmente conferido o por medio de una carta cursada y firmada por el copropietario en

Estudio de Propiedad Horizontal
Edificio "Poseidón"





Edificio "POSEIDON"

Sitio 7, Silla-Sector Barbasquillo

Parroquia Manta-Cantón Manta

Compañía Fabrica Ecuatoriana "ECUAVAU" S.A.

Presidente, en ejemplar original, la misma que se adjuntará al acta de la respectiva sesión, en calidad de habilitante.

• ARTÍCULO VIGESIMO CUARTO.- DEL DERECHO DE ASISTENCIA.-

El Copropietario es quien tiene derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo que el copropietario le confiera una carta dirigida al Presidente encargándole le represente en la Asamblea

• ARTÍCULO VIGESIMO QUINTO.- DEL DERECHO DE VOTO.-

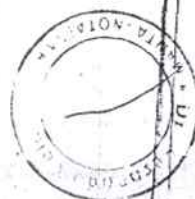
Cada copropietario tiene derecho a votar, en proporción a su alícuota de copropiedad de los bienes comunes del edificio, siempre y cuando se encuentre al día en sus obligaciones.

• ARTÍCULO VIGESIMO SEXTO.- DE LAS VOTACIONES.-

Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos, que representen por lo menos el 51% de los derechos validos de los concurrentes a la sesión. Exceptuase de esta disposición las siguientes decisiones que deberán ser tomadas por la Asamblea con los siguientes porcentajes:

- a) Las decisiones sobre reformas a este reglamento, que se tomarán por unanimidad de la totalidad de derechos sobre el EDIFICIO POSEIDON.
- b) La remoción del Administrador requerirá la aprobación del 70% de la totalidad de derechos sobre el EDIFICIO POSEIDON. Para los casos de ausencia o renuncia del Administrador, la designación del nuevo Administrador se realizará normalmente, es decir, la decisión se tomará por mayoría de votos, que representen por lo menos el 51% de los derechos validos de los concurrentes a la sesión.
- c) Las decisiones de revocar o reformar las decisiones del Administrador, cuando estime que éstas no se ajusten a la Ley o los reglamentos o no resulten convenientes para los intereses del EDIFICIO POSEIDON, para lo cual requerirá la aprobación del 50% de la totalidad de derechos sobre el EDIFICIO POSEIDON.

Estudio de Propiedad Horizontal
Edificio "Poseidón"



Edificio "POSEIDON"

Sitio La Silla-Sector Barbasquillo

Parroquia Manta-Cantón Manta

Compañía Fabrica Ecuatoriana "ECUAVAU" S.A.



d) Las decisiones relativas a modificación de la estructura resistente aumentos de edificación, se requiere la aprobación del 75% de la totalidad de derechos sobre el EDIFICIO POSEIDON, previa presentación de estudio e informe técnico de la propuesta y autorización de la constructora y calculista del edificio.

e) Para las decisiones relativas a cambios arquitectónicos en las fachadas, siempre que no implique cambios o afectación a la estructura resistente, se requiere la aprobación del 75% de la totalidad de derechos sobre el EDIFICIO POSEIDON, previa presentación de estudios e informe técnico de la propuesta y autorización de la constructora.



Para la realización de las obras señaladas en los literales d) y e) anteriores, deberá obtenerse la autorización del Muy Ilustre Municipio de Manta. Si se procede sin esa autorización, la responsabilidad recaerá en el o los propietarios que hubieren solicitado la reforma.

• ARTÍCULO VIGESIMO SÉPTIMO.- DE LAS ACTAS DE SESIONES.-

Las actas de la Asamblea General serán aprobadas en la misma sesión como último punto del orden del día. Llevarán las firmas autógrafas del Presidente, Secretario y Administrador, a excepción de las actas de las Asambleas Universales que llevarán las firmas autógrafas de todos los condóminos. El Administrador llevará bajo su responsabilidad un libro de actas. Dicho libro llevará anexo el listado de los asistentes con derecho a voto a la correspondiente Asamblea, certificados por el Secretario en cada caso.

• ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO.- DE LAS 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 bienes exclusivos en el EDIFICIO POSEIDON, hayan o no asistido a la Asamblea que tomó la resolución. Las autoridades administrativas podrán ejercer sus facultades para asegurar el cumplimiento de las mismas.

• ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO.- DE LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.

Son deberes y atribuciones de la Asamblea de Copropietarios:

Estudio de Propiedad Horizontal
Edificio "Poseidón"





Edificio "POSEIDON"

La Sra. María Elena Cordero de Montalvo

Compañía Fabrica Ecuatoriana "ECLAVAL" S.A.

- Elegir y remover de su cargo al Administrador.
- Designar al Presidente de la Asamblea en ausencia del Administrador.
- Designar al Secretario de la Asamblea para cada sesión.
- Examinar y resolver sobre cuentas, balances, presupuestos e informes que le presentará el Administrador.
- Establecer el presupuesto anual de gastos, la condonación, de acuerdo a la proforma presentada por el Administrador.
- Aprobar las expensas ordinarias y extraordinarias, que están pagadas a tasa de la tabla de alquilas, los copropietarios para la administración, conservación, reposición y mejoras de los bienes comunes del edificio.
- Resolver cualquier asunto de interés a la Administración del EDIFICIO ROSEIDON y ejercer las facultades y atribuciones que le asigna la ley de propiedad horizontal y los reglamentos, pudiendo delegar algunas de ellas al Administrador.

ARTICULO TRIGÉSIMO.- DEL ADMINISTRADOR.

El Administrador del Edificio será elegido por la Asamblea de Copropietarios para el periodo de dos años y será considerado independientemente reelegido hasta que no sea reemplazado. No requiere ser Copropietario y podrá ser una persona natural o jurídica, en este último caso actuará a través de su representante legal.

ARTICULO TRIGÉSIMO PRIMERO.- DEBERES Y ATRIBUCIONES.-

Los deberes y atribuciones del Administrador son:

- Representar legal, judicial y extrajudicialmente a los Copropietarios del EDIFICIO ROSEIDON, en cuanto se relacione al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, recargos, demandas, acciones y contratos determinados o autorizados por la ley y el reglamento, entendiéndose que tendrá las facultades para las cuales los mandatos necesitan poder o cláusulas especiales y determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- Administrar los bienes comunes del Edificio, con el mayor celo y arduamente las acciones para la buena conservación de ellos ordenando las reparaciones que fuere necesario.
- Presentar a consideración de la Asamblea General con la periodicidad que ésta lo señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo.

Estado de Propiedad Horizontal
Edificio "Poseidon"



Edificio "POSEIDON"

Sitio de la sede

Parroquia Manta, cantón Manta

Compañía Fabrica Puntoriental S.A. (F.P.S.A.)

inscribiendo el catastro de Precios

- d. Recaudar dentro de los primeros Diez (10) días de cada mes las cuotas ordinarias de los Copropietarios. En caso de mora por más de dos meses, cobrarlas de acuerdo al artículo Décimo Sexto, además de ser el caso, optar por la vía ejecutiva para recuperar los valores adeudados con los intereses de mora y las costas procesales.
- e. Recaudar las expensas extraordinarias que apruebe la Asamblea de Copropietarios y en caso de mora de más de 30 días desde la fecha en que fueran acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva de los Copropietarios, con intereses moratorios y costas procesales.
- f. Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Edificio, a costa del Copropietario o de la causa causante de los daños, de conformidad con lo establecido en el Artículo 35 del presente reglamento.
- g. Imponer las multas previstas en el Artículo Décimo Sexto del presente reglamento. El producto de las multas ingresará a los fondos comunes a cargo del Administrador.
- h. Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del EDIFICIO POSEIDON.
- i. Contratar a los empleados y obreros necesarios para la Administración, conservación y limpieza de los bienes comunes. La contratación y las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la Asamblea de Copropietarios como parte del presupuesto de gastos anuales.
- j. Celebrar todos los actos, contratos y efectuar los gastos que sean necesarios para el buen mantenimiento, reparación y reposición de los bienes comunes, sin autorización alguna, hasta el monto que señale la Asamblea de Copropietarios y cuando exceda de dicha suma, solicitar autorización a la Asamblea de Copropietarios para realizarlos.
- k. Presentar un informe anual a la Asamblea de Copropietarios debidamente ordenado y detallado en forma de facilitar su comprensión, sobre el ejercicio de sus funciones, en el cual, a también el presupuesto de gastos necesarios para la administración, reparación y conservación de los bienes comunes, para cada año.
- l. Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes de acuerdo con los principios de una administración proba, eficiente, e idónea; abrir cuentas bancarias con autorización de la Asamblea de Copropietarios y girar contra ellas, para lo cual se establecerá la firma conjunta con cualquiera de los Copropietarios que ostente el 20% de los derechos de propiedad del EDIFICIO POSEIDON, decidiendo por lo tanto el Administrador y el en mención Copropietario (registrar sus firmas). Pagar cumplidamente las deudas comunes y en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica.



Estudio de Propiedad Horizontal
Edificio "Poseidón"





Edificio "POSEIDON"

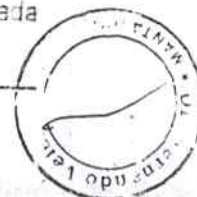
Sitio la Silla-Sector Barbasquillo

Parroquia Manta-Cantón Manta

Compañía Fabrica Ecuatoriana "ECUAVAU" S.A.



- m. Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del Condominio.
- n. Llevar un libro de registro de Copropietarios, arrendatarios, acreedores anticráticos y usuarios del Condominio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos.
- o. Velar por la conservación de los títulos y más documentos del Condominio, poderes, comprobantes de ingreso y de toda la documentación que tenga relación con los mismos, la que deberá ser entregada mediante actas a su sucesor.
- p. Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, de su Administración, de este Reglamento, y de las demás leyes y reglamentos aplicables.
- q. Dictar las normas y reglamentos convenientes y necesarios para la Administración de los bienes comunes del Edificio y para la armónica relación de los Copropietarios.
- r. Resolver sobre cualquier asunto que plantee el Administrador o los Copropietarios y que no esté reservado por ley y este reglamento a la Asamblea de Copropietarios.
- s. Conocer y resolver acerca de peticiones que hagan los copropietarios respecto del uso de los bienes propios y comunes, en especial sobre las autorizaciones para vender, arrendar y, en general, ceder el derecho de uso, a cualquier título, de los bienes exclusivos. En caso de duda, consultará a la Asamblea de Copropietarios.
- t. Contratar los seguros de que habla el Artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal y otros que la Asamblea de Copropietarios creyere conveniente contratar, y cuidar de sus oportunas renovaciones; y encargarse de que se distribuya entre los copropietarios, las cuotas necesarias para financiar dicha contratación.
- u. Establecer paulatinamente una reserva de recursos financieros hasta alcanzar al menos un monto que cubra dos meses de operaciones regulares del edificio.
- v. Establecer las sanciones que constan en el Artículo Décimo Sexto del presente Reglamento y hacerlas cumplir.
- w. A fin de realizar sus gestiones de cobranza, ya sea de las cuotas ordinarias, extraordinarias, multas, o cualquier otro ingreso, y en general, a fin de poder verificar el cumplimiento del presente Reglamento, el Administrador estará facultado para suspender los servicios a los que normalmente el Copropietario tuviera acceso, de estar al día en sus obligaciones. Dicha suspensión de servicios podrá extenderse al aire acondicionado, al Internet inalámbrico, a las tarjetas magnéticas de acceso a distintas áreas del EDIFICIO POSEIDON, entre otros servicios; sin perjuicio de que se pueda también solicitar al Copropietario moroso que cumpla con sus obligaciones, mediante una comunicación publicada



DESCENTRALIZADO
NTÓN MANTA
SOS MUNICIPALES

Edificio "POSEIDON"
Sitio La Silla, Barrio La Silla, Manta
Parroquia Manta, Cantón Manta
Compania Fabrica Ecuatoriana "ECOFAB"



en un lugar público visible y conocido, en el entendido de que la prestación de estos servicios se hace posible y se financia con las cuotas ordinarias (ordinarias) multas, o cualquier otro ingreso del Edificio. El derecho a recibir y usar los servicios comunes del edificio, como energía eléctrica y agua potable comunal solo podrá ejercerse por cada copropietario si es que está al día en el pago de las expensas comunes de administración, de conformidad con el artículo 21 del Reglamento General a la Ley de Propiedad Horizontal. El Administrador estará facultado para implementar estos mecanismos para la consecución de sus fines desde el primer día de mora.

En general, no será necesario constituir a ningún Copropietario en mora previamente, para ninguno de los efectos o actos contemplados en este Reglamento, el deudor estará en mora automáticamente con el pasar de los días.

- x. Ejercer los demás deberes y obligaciones que impone la ley y los reglamentos.

CAPÍTULO OCTAVO

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.

Salvo procedimientos específicos indicados en la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento Interno de Copropiedad, cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, podrá ser sometida a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante el Administrador. 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 constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, serán sometidos a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación, publicada en el Registro Oficial No. 143 del 4 de septiembre de 1997, salvo disposición legal en contrario.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO.- DE LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-

DEL FONDO COMÚN DE RESERVA.- Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el Art. 31 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 5% de recargo sobre los pagos ordinarios y se incrementará con el producto de multas, intereses y devoluciones de intereses en... fojas útiles.

Es Certificación del Documento, Exhibido en Copia Certificada
fue presentada y devuelta al interesado
en... fojas útiles

Manta,

Dr. Fernando Vélez Cabezas
Notario Público Sexto

Manta - Ecuador

Abg. Maricela Zambrano
Notaria Sexta Suplente
Manta - Ecuador



NOTARIA SEXTA DE MEXICO

Desempeña a todos los actos de fe y de fe de bienes de dominio

Los que por el presente declaran en la escritura de compraventa de bienes exclusivos en el EDIFICIO POSISION, adueñados y se otorgan a favor del presente registrando el mismo de conformidad con



15

JUL 2008





Monta



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 019-ALC-M-JOZO-2015
APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL AL EDIFICIO
"POSUJON"

ING. JORGE ZAMBRANO CIDEÑO
ALCALDE DEL CANTÓN MANA

CONSIDERANDO

Que, el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador; en concordancia con el 2.1 de la Ley Orgánica Integral al Régimen Agrario descentralizado;

Que: el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "Las autoridades del Estado, sus organismos, dependencias, las entidades o servidores públicos y las personas que actúan en virtud de una prerrogativa estatal ejercen solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tienen el deber de gobernar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el pace y el respeto 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, descentralización, desconcentración, coordinación, participación y planificación." (en cursiva).

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "Las municipalidades tienen las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley". Entre ellas, la de "sujeción y ocupación del suelo y el ordenamiento".

Que, el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: "Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa... La Decisión el modelo de gestión administrativa... cada uno de los cuales deben ajustarse al plan general de desarrollo y el ordenamiento territorial... y a las áreas de urbanización que corresponden de competencias de la Presidencia Municipal...".

Que, el Art. 364.º del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: "los gobiernos locales, a los que corresponden las competencias, funciones y responsabilidades de sus entes, deben administrar los recursos de su patrimonio, con la finalidad de mejorar y elevar el nivel de su gestión".

Que, el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, es el que establece el procedimiento para la inscripción de la servidumbre de paso en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal.







22. *varia*



1. ANTICIDINIES 3 km. de Comandaria balneară în zona
proprietate a n. nr. 3 în l. de apă caldă, de care are
proprietate. Aşa, a 3 km. în Muntele de apă caldă. N. nr. 3 km. în
de apă caldă de apă caldă.

2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONJUNTO HABITACIONAL

CONCLUSIONS





Mar 70

[illegible]

RESUME

ALCALDE DE MANTA



N° 022022-058249

Manta, lunes 21 febrero 2022

**CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE
COMPRA VENTA****LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado el catastro de predios urbanos en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN con clave catastral 1-16-11-13-126 perteneciente a TADRISI SEYEDAMIR con C.C. 1757215239 ubicada en EDIFICIO POSEIDON SEGUNDO PISO ALTO DPTO.307(85,51M2) BARRIO BARBASQUILLO PARROQUIA MANTA, con clave catastral 1-16-11-13-031 avaluo \$2.162,59 EDIFICIO POSEIDON SUBSUELO 1 BODEGA 2(2,73M2) cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$67,765.41 SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO DÓLARES 41/100. SE COBRA ALCABALAS POR LA CUANTIA DE \$117,000.00 CIENTO DIECISIETE MIL DÓLARES 00/100.

NO CAUSA UTILIDADES YA QUE LA ULTIMA TRANSFERENCIA DE DOMINIO TIENE MAS DE 20 AÑOS



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 1
mes a partir de la fecha emitida.*

Fecha de expiración: miércoles 23 marzo 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



158895NMNKCET

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec>
opción validar documentos digitales o leyendo el código QR





RUC: 1360000980001

Obbligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

TITULO DE CREDITO #: T/2022/058113
DE ALCABALAS

Fecha: 02/21/2022

Por: 1,521.00

Periodo: 01/01/2022 hasta 31/12/2022

Vence: 02/21/2022

Tipo de Transacción:

COMPRVENTA

Tradente-Vendedor: TADRISI SEYEDAMIR

Identificación: 1757215239

Teléfono: S

Correo: em1757215239@correo.com

Adquiriente-Comprador: BOADA GREFFA PAOLO MARCELO

Identificación: 1721873535

Teléfono:

Correo: boadapm87@hotmail.com

Detalle:

VE-596252



PREDIO: Fecha adquisición: 29/02/2012

Clave Catastral Avaluo Área Dirección

1-16-11-13-126 67765.41 16.83 EDIFICIOPOSEIDONSEGUNDOPIISOALTODPTO.3078551M2

Precio de Venta

117,000.00

Observación:

PREDIOACTUALIZADODESDEELPORTALCIUDADANO

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2022	DE ALCABALAS	1,170.00	0.00	0.00	1,170.00
2022	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	351.00	0.00	0.00	351.00
Total=>		1,521.00	0.00	0.00	1,521.00

Saldo a Pagar



**DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
INFORME DE REGULACIÓN URBANA**

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

FECHA DE APROBACIÓN: 10-02-2022

Nº CONTROL: RU-02202205841

PROPIETARIO: **TADRISI SEYEDAMIR**
UBICACIÓN: **EDIFICIO POSEIDON SEGUNDO PISO ALTO DPTO.307(85,51M2)**
C. CATASTRAL: **1161113126**
PARROQUIA: **MANTA**

**ORDENANZA DE URBANISMO, ARQUITECTURA, USO
Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN MANTA.**

Art. 39.- ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL.-

Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, cauces de río, taludes y quebradas naturales, OCP, Conos de aproximación del Aeropuerto, que se encuentran especificados en el Cuadro No.16 y en el Mapa de Afectaciones.

Cuadro No.16:

ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

NOMBRE	ÁREA DE PROTECCIÓN ESPECIAL
Poliducto	Desde el eje 15,00 m
Línea de Alta Tensión (138 kv)	Desde el eje 15,00 m.
Línea de Alta Tensión (de 32 a 46 kv)	Desde el eje 7,50 m.
Líneas de conducción, transmisión y redes de agua potable en servidumbre de paso*	Desde el eje 3,00 m.
Colectores de servidumbre de paso*	Desde el eje 3,00 m.
Canal de riego	Desde el borde 1,5 m.
Cauces de Río con muro de gavión	Medidos desde el borde exterior del muro 6m a 10m de retiro.
Cauces y taludes naturales	En pendientes de más de 30° 15m de retiro En pendientes menores a 30° 10m de retiro
Quebradas	Medidos desde el borde exterior de la quebrada 20m de retiro.

* Las franjas de protección definitivas deben referirse al detalle que consta en el proyecto de agua potable y alcantarillado, respectivamente.

FORMA DE OCUPACIÓN DE SUELO:

CÓDIGO: **P-HORIZONTAL**
OCUPACIÓN DE SUELO: **REGLAMENTO**
LOTE MIN: -
FRENTE MIN: -
N. PISOS: -
ALTURA MÁXIMA: -
COS: -
CUS: -
FRENTE: -
LATERAL 1: -
LATERAL 2: -
POSTERIOR: -
ENTRE BLOQUES: -



**DATOS DE LINDEROS (SEGÚN SU ESCRITURA)
PROPIEDAD HORIZONTAL**

ÁREA NETA: 85.51 m2
ÁREA COMUN: 25.5 m2
ALÍCUOTA: 0.0054 %
ÁREA TOTAL: 111.01 m2

**USO DE SUELO: URBANO -
CONSOLIDADO**

NO AFECTA AL PLAN REGULADOR

NOTA: el presente documento es válido para: aprobación de planos; trámites de hipoteca o préstamos; trabajos varios; aprobación de urbanizaciones; edificaciones en general: anteproyectos.

Fecha de expiración: 31-12-2022.



1112128KWJBWCKV

OBSERVACIÓN

Si el terreno es esquinero se debe considerar el mismo retiro frontal de construcción

Quando la zonificación establezca retiros que se contrapongan al estado de consolidación de una calle, manzana o sector, el GAB Municipal de Manta determinará el retiro y la forma de ocupación correspondiente de acuerdo a la imagen urbana predominante.

El IRUM es un instrumento técnico, no constituye documento que acredite la tenencia de la tierra. Será expedido por la Dirección de Planificación y OT. a pedido del propietario o de cualquier persona que tenga interés.
Referencia: Art. 232, Art. 300 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura y Uso de Ocupación de Uso de Suelo

**DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO**

N° 022022-056901

N° ELECTRÓNICO : 216883

Fecha: 2022-02-09

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 1-16-11-13-126

Ubicado en: EDIFICIO POSEIDON SEGUNDO PISO ALTO DPTO.307(85,51M2)

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Neta: 85.51 m²

Área Comunal: 25.5 m²

Área Terreno: 16.83 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1757215239	TADRISI-SEYEDAMIR

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 8,246.70

CONSTRUCCIÓN: 59,518.71

AVALÚO TOTAL: 67,765.41

SON: SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO DÓLARES 41/100

El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite y a inspección en el lugar que indica el solicitante; por lo cual salvamos error u omisión, eximiendo de responsabilidad al certificante, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes.

"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 23 de diciembre del año 2021, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2022 - 2023".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales

Este documento tiene una validez de 10 meses a partir de la fecha emitida
Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



157545QOVFDAC

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec>
opción validar documentos digitales o leyendo el código QR

Fecha de generación de documento: 2022-02-10 11:48:09



**DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
INFORME DE REGULACIÓN URBANA**

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN
FECHA DE APROBACIÓN: 08-02-2022
N° CONTROL: RU-02202205811

PROPIETARIO: **TADRISI SEYEDAMIR**
UBICACIÓN: **EDIFICIO POSEIDON SUBSUELO 1 BODEGA 2(2,73M2)**
C. CATASTRAL: **1161113031**
PARROQUIA: **MANTA**



FORMA DE OCUPACIÓN DE SUELO

CÓDIGO: **P-HORIZONTAL**
OCUPACIÓN DE SUELO: **REGLAMENTO**
LOTE MIN: -
FRENTE MIN: -
N. PISOS: -
ALTURA MÁXIMA: -
COS: -
CUS: -
FRENTE: -
LATERAL 1: -
LATERAL 2: -
POSTERIOR: -
ENTRE BLOQUES: -

ORDENANZA DE URBANISMO, ARQUITECTURA, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN MANTA.

Art. 39.- ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL.-

Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, cauces de río, taludes y quebradas naturales, OCP, Conos de aproximación del Aeropuerto, que se encuentran especificados en el Cuadro No.16 y en el Mapa de Afectaciones.

Cuadro No.16:
ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

NOMBRE	ÁREA DE PROTECCIÓN ESPECIAL
Poliducto	Desde el eje 15,00 m
Línea de Alta Tensión (138 kv)	Desde el eje 15,00 m.
Línea de Alta Tensión (de 32 a 46 kv)	Desde el eje 7,50 m.
Líneas de conducción, transmisión y redes de agua potable en servidumbre de paso*	Desde el eje 3,00 m.
Colectores de servidumbre de paso*	Desde el eje 3,00 m
Canal de riego	Desde el borde 1,5 m.
Cauces de Río con muro de gavión	Medidos desde el borde exterior del muro 6m a 10m de retiro.
Cauces y taludes naturales	En pendientes de más de 30° 15m de retiro En pendientes menores a 30° 10m de retiro
Quebradas	Medidos desde el borde exterior de la quebrada 20m de retiro.

* Las franjas de protección definitivas deben referirse al detalle que consta en el proyecto de agua potable y alcantarillado, respectivamente.

**DATOS DE LINDEROS (SEGÚN SU ESCRITURA)
PROPIEDAD HORIZONTAL**

ÁREA NETA: 2.73 m
ÁREA COMUN: 0.81 m
ALÍCUOTA: 0,0002%
ÁREA TOTAL: 3.54 m

**USO DE SUELO: URBANO -
CONSOLIDADO**

NO AFECTA AL PLAN REGULADOR

NOTA: el presente documento es válido para: aprobación de planos; trámites de hipoteca o préstamos; trabajos varios; aprobación de urbanizaciones; edificaciones en general: anteproyectos.

Fecha de expiración: 31-12-2022.



11121334DYBR0VG

OBSERVACIÓN

Si el terreno es esquinero se debe considerar el mismo retiro frontal de construcción

Nota: La presente Regulación es de carácter Administrativo, otorgado de acuerdo con los datos y archivos tipificados en el Registro de la Propiedad de Manta, los mismos que se encuentran detallados en los dictámenes de las solvencias, y que sirven para corroborar la veracidad de los datos ingresados por el usuario como son identificación del ciudadano y clave catastral. Esta Dirección no se responsabiliza en caso de existir inconvenientes de tipo personales, legales, procesos de Litigios, sobre

Cuando la zonificación establezca retiros que se contrapongan al estado de consolidación de una calle, manzana o sector, el GAD Municipal de Manta determinará el retiro y la forma de ocupación correspondiente de acuerdo a la imagen urbana predominante.

El IRUM es un instrumento técnico, no constituye documento que acredite la tenencia de la tierra. Será expedido por la Dirección de Planificación y OT, a pedido del propietario o de cualquier persona que tenga interés.
Referencia: Art. 232, Art. 300 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura y Uso de Ocupación de Uso de Suelo

**DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO**

N° 022022-056902

N° ELECTRÓNICO : 216884

Fecha: 2022-02-09

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

DATOS DE LA CLAVE CATASTRAL

El predio de la clave: 1-16-11-13-031

Ubicado en: EDIFICIO POSEIDON SUBSUELO (BODEGA 2/33M2)



ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Neta: 2.73 m²

Área Comunal: 0.81 m²

Área Terreno: 0.54 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
1757215239	TADRISI-SEYEDAMIR

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 264.60

CONSTRUCCIÓN: 1,897.99

AVALÚO TOTAL: 2,162.59

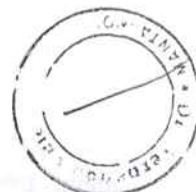
SON: DOS MIL CIENTO SESENTA Y DOS DÓLARES 59/100

El presente documento se emite de acuerdo a la documentación requerida para el trámite y a inspección en el lugar que indica el solicitante; por lo cual salvamos error u omisión, eximiendo de responsabilidad al certificante, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes.

"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 23 de diciembre del año 2021, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2022 – 2023".



Dirección de Avalúos, Catastro y Permisos
Municipales



Este documento tiene una validez de 10 meses a partir de la fecha emitida

Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



1575467GE32OS

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec>
opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



Fecha de generación de documento: 2022-02-10 11:46:43

N° 022022-056430

Manta, jueves 03 febrero 2022

**LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA**

A petición del ciudadano CERTIFICA QUE: Una vez revisado los archivos de Tesorería municipal y los sistemas informáticos municipales, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de impuestos, tasas y tributos municipales a cargo de **TADRISI SEYEDAMIR** con cédula de ciudadanía No. **1757215239**.

Por lo consiguiente se establece que **NO ES DEUDOR** de la Municipalidad del Cantón Manta.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

*Este documento tiene una validez de 1 mes a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: jueves 03 marzo 2022*

Código Seguro de Verificación (CSV)



157074TG7UBT7

Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec>
opción validar documentos digitales o leyendo el código QR





CERTIFICACION

Manta 16 de febrero de 2022 .-

Yo, **GEAN FRANCO PIRES SALAZAR** con CI# **130907009** Administrador y Representante Legal de la **PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO POSEIDON** con Ruc #**1391838387001** ubicada en la vía a Barbasquillo, km 1.5, en la ciudad de Manta, CERTIFICA, que el Departamento 307 junto con su Bodega # 2 del Edificio Poseidon, de propiedad del Sr. SEYEDAMIR TADRISI, no mantiene deudas de expensas ordinarias con el Edificio Poseidon hasta el mes de Febrero de 2022.

Ing. Gean Franco Pires Salazar
ADMINISTRADOR
EDIFICIO POSEIDON

 **Poseidon**
admin@edificio-poseidon.com
**ADMINISTRACION
CONDOMINIO**

Km 1.5 Via a Barbasquillo
Email: admin@edificio-poseidon.com Celular: 0988617856
Manta – Manabi – Ecuador



BANCUADOR B.P.
 22/02/2022 10:35:56 a.m. QK
 CONVENIO: 2990 BCE-SOBERANO PROVINCIAL DE MANABI
 CONCEPTO: 06 RECIBIDORION VARIOS
 CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE
 REFERENCIA: 1293689006
 Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS
 OFICINA: 76-MANTA (96.) OP:Kdy1et
 INSTITUCION DEPOSITANTE: NOTARIA 614
 FORMA DE RECIBIDO: Efectivo

Efectivo:	4.00
Comision Efectivo:	0.51
TIR:00	0.06
TOTAL:	4.57

SUJETO A VERIFICACION

BANCUADOR B.P.
 RUC: 1768183520001
 MANTA (96.)
 AV. 24 Y AV. FLAVIO REYES

AGENCIA SANTONDI
 MANTA

DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA
 No. Fac.: 056-514-000004374
 Fecha: 22/02/2022 10:36:07 a.m.

No. Autorizacion:
 2202202201176818352000120565140000043742022103616

Cliente :CONSULTADOR FINAL	
ID :9999999999999	
Dir :AV. 24 Y AV. FLAVIO REYES	

Descripcion	Total
Recauda	0.51
SubTotal USD	0.51
1-V.A	0.06
TOTAL USD	0.57

***** GRACIAS POR SU VISITA *****
 Sin Derecho a Credito Tributario

PAGINA EN BLANCO



PAGINA EN BLANCO



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO

1 valor legal; acto mediante el cual las partes contratantes declaran libre y
2 voluntariamente conocerse entre sí. Para el otorgamiento de la presente
3 escritura pública, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales
4 que el caso requiere y leída que les fue a los comparecientes íntegramente
5 por mí el Notario en alta y clara voz, aquellos se afirman y ratifican en el total
6 contenido de esta escritura, para constancia firman junto conmigo en unidad
7 de acto, de todo lo cual doy fe.-

8
9
10
11



12
13 **LIZMARINA GEOKASTA CEDEÑO LEÓN**

14 **CÉD.- 1307843035**

15 **APODERADA ESPECIAL DEL BANCO PICHINCHA C. A.**

16 **Dirección: Av. Amazonas 4560 y Alfonso Pereira**

17 **Teléfono: (02) 2 980 980**

18
19
20
21
22



23
24 **PAOLO MARCELO BOADA GREFFA**

25 **CÉD.- 1721873535**

26 **Dirección: Portoviejo 14 de febrero y Agripina Moreira**

27 **Teléfono: 0987403625**

28 **Correo electrónico: boadapm87@hotmail.com**





1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

[Signature]
[Fingerprint]

SEYEDAMIR TADRISI

CÉD.- 1757215239

Dirección: Manta, Hotel Poseidón departamento 204

Teléfono: 0978670636

[Signature]
DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS
NOTARIO SEXTO DEL CANTON MANTA

RAZON. Esta escritura se otorgó ante mi, en fe de
ello confiero esta PRIMERA copia que la sello.
signo y firmo

Manta, a 22/02/2022

[Signature]
Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARÍA SEXTA



El nota...

