

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: 2772****Número de Repertorio: 6241**

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

1.- Con fecha diecinueve de Agosto 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 2772 celebrado entre:

Nro.Cédula	Nombres y Apellidos	Papel que desempeña
1309290367	LARREA GRZUNOV MILENKA MARIA	COMPRADOR
1308448792	BOJANIC SORNOZA MIRKO DANILO	COMPRADOR
0891708467001	SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S A	VENDEDOR

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

Tipo Bien	Código Catastral	Número Ficha	Acto
LOTE DE TERRENO	1340920014	68457	COMPRAVENTA
PARQUEADERO	1340920005	68450	COMPRAVENTA
PARQUEADERO	1340920004	68459	COMPRAVENTA
BODEGA	1340920010	74352	COMPRAVENTA

Libro: COMPRA VENTA

Acto: COMPRAVENTA

Fecha inscripción: viernes, 19 agosto 2022

Fecha generación: viernes, 19 agosto 2022



Firmado electrónicamente por:
**GEORGE BETHSABE
MOREIRA MENDOZA**

GEORGE BETHSABE MOREIRA MENDOZA
Registrador de la Propiedad

Página 1/1- Ficha nro 0

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

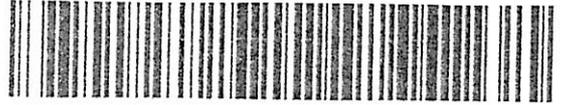
Código Seguro de Verificación (CVS)



3 3 0 8 9 0 4 C V S J J 1 B



Factura: 002-003-000047791



20221308006P02907

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS
NOTARIA SEXTA DEL CANTON MANTA
EXTRACTO



Escritura N°:		20221308006P02907					
ACTO O CONTRATO:							
TRANSFERENCIA DE DOMINIO CON CONSTITUCION DE HIPOTECA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		9 DE AGOSTO DEL 2022, (16:26)					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Juridica	SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S A	REPRESENTADO POR	RUC	0891708467001	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	MAURO IVAN SERRANO CEDEÑO
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	BOJANIC SORNOZA MIRKO DANILO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1308448792	ECUATORIANA	COMPRADOR/DEUDOR HIPOTECARIO	
Natural	LARREA GRZUNOV MILENKA MARIA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1309290367	ECUATORIANA	COMPRADOR/DEUDOR HIPOTECARIO	
Juridica	BANCO DEL PACIFICO S.A.	REPRESENTADO POR	RUC	0990005737001	ECUATORIANA	ACREEDOR(A) HIPOTECARIO(A)	JENNIFER BALDWIN
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
MANABI		MANTA			MANTA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:		280000.00					

PRESTACION DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (P)	
ESCRITURA N°:	20221308006P02907
FECHA DE OTORGAMIENTO:	9 DE AGOSTO DEL 2022, (16:26)
OTORGA:	NOTARIA SEXTA DEL CANTON MANTA
OBSERVACION:	



[Handwritten signature]

NOTARIO(A) JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTÓN MANTA





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1

2 ...rio

3 ESCRITURA NÚMERO: 20221308006P02907

4 FACTURA NÚMERO: 002-003-000047791

5 COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE:

6 OTORGA LA COMPAÑIA

7 SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A.

8 A FAVOR DE LOS CONYUGES SEÑORES: MIRKO DANILO BOJANIC

9 SORNOZA Y MILENKA MARIA LARREA GRZUNOV

10 VALOR DE VENTA: USD \$ 280,000,00.-

11 CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA, PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE

12 ENAJENAR Y GRAVAR Y ANTICRESIS:

13 OTORGAN LOS CONYUGES SEÑORES: MIRKO DANILO BOJANIC

14 SORNOZA Y MILENKA MARIA LARREA GRZUNOV

15 A FAVOR DEL BANCO DEL PACIFICO S.A.-

16 CUANTIA: INDETERMINADA.-

17 ***AMGC***

18 Se confieren 2 copias

19 En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de
20 Manabí, República del Ecuador, el día de hoy MARTES NUEVE DE AGOSTO
21 DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS, ante mí DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO
22 VELEZ CABEZAS, NOTARIO SEXTO DEL CANTÓN MANTA, por una parte el
23 BANCO DEL PACÍFICO S.A., debidamente representada por la Doctora
24 Jennifer Baldwin, en su calidad de Gerente de la Sucursal, institución a la que
25 en adelante se la podrá designar como "EL BANCO" o "EL ACREEDOR"; la
26 compareciente es mayor de edad, de estado civil divorciada, nacionalidad
27 estadounidense, domiciliada en esta ciudad de Manta; por otra parte La
28 compañía SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A.



1



1 debidamente representada por el ING. MAURO IVAN SERRANO CEDEÑO, en
2 su calidad de Gerente General, quien interviene legalmente autorizado según
3 consta de su Nombramiento y del Acta de la Junta General y Extraordinaria de
4 Accionistas de la compañía que se adjuntan como habilitante, parte a la que
5 en adelante se podrá denominar como **“LA VENDEDORA”**; el compareciente
6 es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de
7 Esmeraldas, en tránsito por esta ciudad de Manta; y, por otra parte los cónyuges
8 señores **MIRKO DANILO BOJANIC SORNOZA Y MILENKA MARIA LARREA**
9 **GRZUNOV**, por sus propios y personales derechos y por los derechos que
10 representan de la sociedad conyugal que tienen formada entre ellos, a quienes
11 en adelante y para efectos del presente contrato, se los podrá denominar como
12 **“LOS COMPRADORES Y/O LA PARTE DEUDORA HIPOTECARIA”**, los
13 comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad,
14 domiciliados en esta ciudad de Manta. Todos hábiles y capaces para contratar
15 y poder obligarse, portadores de sus cédulas de identidad y ciudadanía y
16 certificados de votación cuyas copias fotostáticas se agregan a este registro y
17 que me fueron presentadas, así mismo se agregan las correspondientes
18 consultas de datos biométricos emitidos por el Sistema Nacional de Registro
19 Civil de todos los comparecientes, en virtud de lo cual, de conocerlos a todos
20 doy fe. Bien instruidos del resultado y efectos de la Escritura de
21 **COMPRAVENTA, E HIPOTECA ABIERTA, ROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE**
22 **ENAJENAR Y GRAVAR Y ANTICRESIS**, que proceden a celebrar con libertad
23 y capacidad civil necesaria y examinados que fueron todos de que proceden sin
24 temor reverencial, coacción, seducción promesas o amenazas de índole alguna,
25 los otorgantes me entregaron una minuta para que sea elevada a escritura
26 pública, la misma que copiada literalmente es como sigue: **“SEÑOR NOTARIO:**
27 En el protocolo de escrituras públicas a su cargo, sírvase incorporar una en la
28 cual consten los contratos de **COMPRAVENTA E HIPOTECA ABIERTA,**





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR Y ANTICRESIS,
2 que se contienen al tenor de las siguientes cláusulas y estipulaciones.-
3 PRIMERA PARTE: COMPRAVENTA: CLAUSULA PRIMERA:
4 **COMPARECIENTES.-** Comparecen a la suscripción de la presente escritura
5 pública: a) La compañía **SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES**
6 **TECNICOS S.A.**, debidamente representada por el ING. MAURO IVAN
7 SERRANO CEDEÑO, en su calidad de Gerente General, quien interviene
8 legalmente autorizado según consta de su Nombramiento y del Acta de la
9 Junta General y Extraordinaria de Accionistas de la compañía que se adjuntan
10 como habilitantes, a la que en adelante y para efectos del presente contrato se
11 la podrá denominar como "LA VENDEDORA"; y, por otra parte b) Los
12 cónyuges señores **MIRKO DANILO BOJANIC SORNOZA Y MILENKA MARIA**
13 **LARREA GRZUNOV**, por sus propios y personales derechos y por los
14 derechos que representan de la sociedad conyugal que tienen formada entre
15 ellos, a quienes en adelante y para efectos del presente contrato, se los podrá
16 denominar como "LOS COMPRADORES". **CLAUSULA SEGUNDA:**
17 **ANTECEDENTES.-** La parte vendedora, la compañía **SOPROTEC SOCIEDAD**
18 **DE PROFESIONALES TECNICOS S.A.**, es la única y exclusiva propietaria de
19 los siguientes bienes inmuebles: **DEPARTAMENTO 4 (planta baja),**
20 **DEPARTAMENTO No. 4 (planta alta), PARQUEADERO No. 10-BODEGA 4,**
21 **PARQUEADERO No. 2 Y PARQUEADERO No. 3,** del edificio CASCADIA,
22 ubicado en la Vía 4 de la Urbanización Ciudad del Mar, lote 04-20, de la
23 Parroquia y cantón Manta, Provincia de Manabí, con las siguientes medidas y
24 linderos: **DEPARTAMENTO 4 (planta baja).** Se encuentra planificado con los
25 siguientes ambientes: sala, comedor, cocina, lavandería, dos medio baños y
26 terraza abierta se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: **Por**
27 **arriba:** lindera con departamento 4 (planta alta) en 150.95m².; **Por abajo:**
28 lindera con Departamento 2 en 156,95m²; **Por el norte:** lindera con vacío hacia





1 Departamento 2 y Patio 2 en 15,72m. ; **Por el sur:** lindera con área comunal
2 escaleras y departamento 3 (planta baja), partiendo desde el oeste hacia el este
3 en 1,96m, desde este punto gira hacia el sur en 0,06m., desde este punto gira
4 hacia el este en 9,34m., desde este punto gira hacia el norte en 0,04m., desde
5 este punto gira hacia el este en 0,50m., desde este punto gira hacia el norte en
6 0,04m, desde este punto gira hacia el este en 3,48mm desde este punto gira
7 hacia el sur e 0,04m., desde este punto gira hacia el este en 0,34m. ; **Por el**
8 **este:** lindera con vacío hacia Patio 2 en 9.98m. ; **Por el Oeste;** Lindera con vacío
9 hacia el área comunal jardín e ingreso en 9,98m. Área. 156,95m². Cuadros
10 Alícuotas área neta 156.95m² alícuotas 01227% área de terreno 85,71m². Área
11 común 49,99m² área total 206.94m². **Tercera Planta Alta. Se halla construida**
12 **sobre el nivel + 9.05. DEPARTAMENTO 4 (planta alta)** Se halla planificado
13 con los siguientes ambientes: tres Dormitorios, tres Baños, Estar familiar,
14 Estudio y Terraza abierta, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y
15 linderos: **Por arriba:** lindera con cubierta en 140,15m². **Por abajo:** lindera con
16 Departamento 4 (planta baja) en 140,195m²; **Por el norte:** lindera con vacío
17 hacia Departamento 2 y Patio 2, partiendo desde el oeste hacia el este en
18 3,00m., desde este punto gira hacia el norte en 3,10m. desde este punto gira
19 hacia el este en 12,62m **Por el sur:** lindera con Departamento 3 (planta alta) y
20 vacío hacia Departamento 4 (planta baja). partiendo desde el oeste hacia el este
21 en 3,00m, desde este punto gira hacia el norte en 0,086m. desde este punto gira
22 el este en 2.01m, desde este punto gira hacia el norte en 1.20m desde este
23 punto gira hacia el este en 5,61m desde este punto gira hacia el Sur en 1,20m,
24 desde este punto gira hacia el este en 0,38m, desde este punto gira hacia el
25 norte 0,20m desde este punto gira hacia el este en 3,37m. desde este punto gira
26 hacia el sur en 0,16m., desde este punto gira hacia el este en 0,40m. **Por el**
27 **este:** lindera con vacío hacia Patio 2 en 9,98m. **Por el Oeste:** lindera con vacío
28 hacia el área comunal jardín e ingreso en 0.90m. Área. 140,15m². Cuadros





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 Alícuotas área neta 140,15m² alícuotas 01215% área de terreno 84,91m². área
2 común 49,52m² área total 189,67 m². Este bien inmueble se identifica con la
3 Clave Catastral No. 1-34-09-20-014 del Gobierno Autónomo Descentralizado
4 Municipal del Cantón Manta. PARQUEADERO #10-BODEGA 4 DEL EDIFICIO
5 CASCADIA.- PLANTA BAJA, ubicada sobre el Nivel +0,00 del edificio,
6 circunscrito dentro de los siguientes medidas y linderos: **Por Arriba:** lindera con
7 departamento 01 en 25,90 m²; **Por Abajo:** Lindera con terreno del edificio en
8 25,90 m²; **Por el Norte:** lindera con área común circulación en 2,94 m; **Por el**
9 **Sur:** lindera con limite planta baja en 2,94 m; **Por el Este:** Lindera con
10 Parqueadero #9-Bodega 3 en 8,79m; **Por el oeste:** lindera con área comunal
11 lobby y de circulación en 8,79m . Área: 25,90 m². Alícuota 0,0225%, Área de
12 terreno 15,69m². Área común 9,15 m². Área total 35,05m². Este bien inmueble
13 se identifica con la Clave Catastral No. 1-34-09-20-010 del Gobierno Autónomo
14 Descentralizado Municipal del Cantón Manta. PARQUEADERO #2 DEL
15 EDIFICIO CASCADIA, PLANTA BAJA, ubicado sobre el Nivel +0.00 del
16 edificio, más las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal,
17 circunscrito dentro de los siguientes medidas y linderos: PARQUEADERO #2
18 **Por Arriba:** lindera con departamento 02 en 14,59m²; **Por Abajo:** lindera con
19 terreno edificio en 14,59m²; **Por el Norte:** Lindera con área comunal maquina
20 en 3,04m; **Por el Sur:** lindera con área común circulación en 3,04m; **Por el**
21 **Este:** Lindera con parqueadero #3 en 5,70m.; **Por el Oeste:** lindera con
22 parqueadero # 1 en 5,70. Área: 14,59m² Cuadro de alícuotas. Área neta
23 14,59m²; Alícuotas 0,0127%; Área terreno 8.84m²; Área común 5,16m².
24 Superficie total 19,75m². Este bien inmueble se identifica con la Clave Catastral
25 No. 1-34-09-20-005 del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del
26 Cantón Manta. PARQUEADERO #3 DEL EDIFICIO CASCADIA, PLANTA
27 BAJA, ubicado sobre el Nivel +0.00 del edificio sobre el cual se ha planificado
28 seis (6) Parqueaderos y cuatro (4) Parqueaderos-Bodegas, más las respectivas





1 áreas comunes de circulación vertical y horizontal, ubicado en la vía 4 de la
2 Urbanización Ciudad del Mar, Lote 04-20, Parroquia y Cantón Manta
3 PARQUEADERO #3 Por Arriba: Lindera con departamento 02 en 17,63m²;
4 Por Abajo: Lindera con terreno edificio en 17,63m²: Por el Norte: Lindera con
5 limite planta baja en 3,04m.; Por el Sur: Lindera con aérea común circulación
6 en 3,04m.; Por el Este: Lindera Con parqueadero # 4 en 5,80m., Por el Oeste:
7 Lindera con área comunal máquina y parqueadero # 2 en 5,80 m., Área:
8 17.63m². Cuadro de alícuotas , Área neta 17.63m², Alícuotas 0,0153% , Área
9 terreno 10,68 m² Área común 6,23 m²., Área total: 23,86 m². Este bien
10 inmueble se identifica con la Clave Catastral No. 1-34-09-20-004 del Gobierno
11 Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta.- **CLAUSULA**
12 **TERCERA: HISTORIA DE DOMINIO.-** La Parte Vendedora, La compañía
13 **SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A.** ,
14 debidamente representada por el señor Hernán Patricio Rosero Montaña, en su
15 calidad de Gerente General, en ese entonces, adquirió el dominio de los bienes
16 inmuebles objeto de esta compraventa, mediante Escritura Pública de
17 Compraventa que a su favor le hiciere el Fideicomiso Piedra Larga,
18 debidamente representada por la Administradora de Fondos y Fideicomisos
19 Mercantiles en su calidad de Fiduciaria, representada a su vez por el señor
20 David Fernando Quime Calero, celebrada en la Notaría Tercera del cantón
21 Manta, el siete de mayo de dos mil doce e inscrita en la Empresa Pública
22 Municipal Registro de la Propiedad de Manta – EP, el doce de junio de dos mil
23 doce, con el Número de Inscripción 1521y Número de Repertorio 3323; Según
24 Certificado de Solvencia emitido por la Empresa Pública Municipal Registro de
25 la Propiedad de Manta – EP, consta que con fecha tres de agosto de dos mil
26 quince se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta,
27 la constitución de Propiedad horizontal y protocolización de planos del edificio
28 CASCADIA, celebrada en la Notaria Trigésima Octava del cantón Quito. Para





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 mayor historia en cuanto a los antecedentes de dominio se adjunta el certificado
2 del Registrador de la Propiedad como documento habilitante.- **CLAUSULA**
3 **CUARTA: COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes expuestos, LA
4 **VENDEDORA** da en venta real y perpetua enajenación a favor de **LOS**
5 **COMPRADORES**, los siguientes bienes inmuebles : **DEPARTAMENTO 4**
6 **(planta baja), DEPARTAMENTO No. 4 (planta alta), PARQUEADERO No.**
7 **10-BODEGA 4, PARQUEADERO No. 2 Y PARQUEADERO No. 3**, del edificio
8 **CASCADIA**, ubicado en la Vía 4 de la Urbanización Ciudad del Mar, lote 04-
9 **20**, de la Parroquia y cantón Manta, Provincia de Manabí, con las siguientes
10 medidas y linderos: **DEPARTAMENTO 4 (planta baja).** Se encuentra
11 planificado con los siguientes ambientes: sala, comedor, cocina, lavandería,
12 dos medio baños y terraza abierta se circunscribe dentro de las siguientes
13 medidas y linderos: **Por arriba:** lindera con departamento 4 (planta alta) en
14 150.95m².; **Por abajo:** lindera con Departamento 2 en 156,95m²; **Por el norte:**
15 lindera con vacío hacia Departamento 2 y Patio 2 en 15,72m. ; **Por el sur:** lindera
16 con área comunal escaleras y departamento 3 (planta baja), partiendo desde el
17 oeste hacia el este en 1,96m, desde este punto gira hacia el sur en 0,06m.,
18 desde este punto gira hacia el este en 9,34m., desde este punto gira hacia el
19 norte en 0,04m., desde este punto gira hacia el este en 0,50m., desde este punto
20 gira hacia el norte en 0,04m, desde este punto gira hacia el este en 3,48mm
21 desde este punto gira hacia el sur e 0,04m., desde este punto gira hacia el este
22 en 0,34m. ; **Por el este:** lindera con vacío hacia Patio 2 en 9.98m. ; **Por el Oeste;**
23 Lindera con vacío hacia el área comunal jardín e ingreso en 9,98m. Área.
24 156,95m². Cuadros Alícuotas área neta 156.95m² alícuotas 01227% área de
25 terreno 85,71m². Área común 49,99m² área total 206.94m². **Tercera Planta**
26 **Alta. Se halla construida sobre el nivel + 9.05. DEPARTAMENTO 4 (planta**
27 **alta)** Se halla planificado con los siguientes ambientes: tres Dormitorios, tres
28 Baños, Estar familiar, Estudio y Terraza abierta, se circunscribe dentro de las





1 siguientes medidas y linderos: **Por arriba:** lindera con cubierta en 140,15m2.
2 **Por abajo:** lindera con Departamento 4 (planta baja) en 140,195m2; **Por el**
3 **norte:** lindera con vacío hacia Departamento 2 y Patio 2, partiendo desde el
4 oeste hacia el este en 3,00m., desde este punto gira hacia el norte en 3,10m.
5 desde este punto gira hacia el este en 12,62m **Por el sur:** lindera con
6 Departamento 3 (planta alta) y vacío hacia Departamento 4 (planta baja).
7 partiendo desde el oeste hacia el este en 3,00m, desde este punto gira hacia el
8 norte en 0,086m. desde este punto gira el este en 2.01m, desde este punto gira
9 hacia el norte en 1.20m desde este punto gira hacia el este en 5,61m desde este
10 punto gira hacia el Sur en 1,20m, desde este punto gira hacia el este en 0,38m,
11 desde este punto gira hacia el norte 0,20m desde este punto gira hacia el este
12 en 3,37m. desde este punto gira hacia el sur en 0,16m., desde este punto gira
13 hacia el este en 0,40m. **Por el este:** lindera con vacío hacia Patio 2 en 9,98m.
14 **Por el Oeste:** lindera con vacío hacia el área comunal jardín e ingreso en 0.90m.
15 Área. 140,15m2. Cuadros Alícuotas área neta 140,15m2 alícuotas 01215% área
16 de terreno 84,91m2. área común 49,52m2 área total 189,67 m2. Este bien
17 inmueble se identifica con la Clave Catastral No. 1-34-09-20-014 del Gobierno
18 Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta. **PARQUEADERO**
19 **#10-BODEGA 4 DEL EDIFICIO CASCADIA.- PLANTA BAJA**, ubicada sobre el
20 Nivel +0,00 del edificio, circunscrito dentro de los siguientes medidas y linderos:
21 **Por Arriba:** lindera con departamento 01 en 25,90 m2; **Por Abajo:** Lindera con
22 terreno del edificio en 25,90 m2; **Por el Norte:** lindera con área común
23 circulación en 2,94 m; **Por el Sur:** lindera con limite planta baja en 2,94 m; **Por**
24 **el Este:** Lindera con Parqueadero #9-Bodega 3 en 8,79m; **Por el oeste:** lindera
25 con área comunal lobby y de circulación en 8,79m . Área: 25,90 m2. Alícuota
26 0,0225%, Área de terreno 15,69m2. Área común 9,15 m2. Área total 35,05m2.
27 Este bien inmueble se identifica con la Clave Catastral No. 1-34-09-20-010 del
28 Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta.





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 PARQUEADERO #2 DEL EDIFICIO CASCADIA, PLANTA BAJA ubicado
2 sobre el Nivel +0.00 del edificio, más las respectivas áreas comunes de
3 circulación vertical y horizontal, circunscrito dentro de los siguientes medidas y
4 linderos: **PARQUEADERO #2 Por Arriba:** lindera con departamento 02 en
5 14,59m2; **Por Abajo:** lindera con terreno edificio en 14,59m2; **Por el Norte:**
6 Lindera con área comunal maquina en 3,04m; **Por el Sur:** lindera con área
7 común circulación en 3,04m; **Por el Este:** Lindera con parqueadero #3 en
8 5,70m.; **Por el Oeste:** lindera con parqueadero # 1 en 5,70. Área: 14,59m2
9 Cuadro de alícuotas. Área neta 14,59m2; Alícuotas 0,0127%; Área terreno
10 8.84m2; Área común 5,16m2. Superficie total 19,75m2. Este bien inmueble se
11 identifica con la Clave Catastral No. 1-34-09-20-005 del Gobierno Autónomo
12 Descentralizado Municipal del Cantón Manta. PARQUEADERO #3 DEL
13 EDIFICIO CASCADIA, PLANTA BAJA, ubicado sobre el Nivel +0.00 del edificio
14 sobre el cual se ha planificado seis (6) Parqueaderos y cuatro (4) Parqueaderos-
15 Bodegas, más las respectivas áreas comunes de circulación vertical y
16 horizontal, ubicado en la vía 4 de la Urbanización Ciudad del Mar, Lote 04-20,
17 Parroquia y Cantón Manta **PARQUEADERO #3 Por Arriba:** Lindera con
18 departamento 02 en 17,63m2; **Por Abajo:** Lindera con terreno edificio en
19 17,63m2; **Por el Norte:** Lindera con limite planta baja en 3,04m.; **Por el Sur:**
20 Lindera con aérea común circulación en 3,04m.; **Por el Este:** Lindera Con
21 parqueadero # 4 en 5,80m., **Por el Oeste:** Lindera con área comunal máquina
22 y parqueadero # 2 en 5,80 m., Área: 17.63m2. Cuadro de alícuotas , Área neta
23 17.63m2, Alícuotas 0,0153% , Área terreno 10,68 m2 Área común 6,23 m2.,
24 Área total: 23,86 m2. Este bien inmueble se identifica con la Clave Catastral
25 No. 1-34-09-20-004 del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del
26 Cantón Manta, sin reservarse para sí ni para terceros, ningún derecho y
27 declarando las partes que la compraventa se la hace como cuerpo cierto
28 **CLAUUSULA QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.-** Esta venta la hacen





1 VENDEDORA sin reservarse para sí ningún derecho, transfiriendo por tanto la
2 propiedad, posesión, uso y goce del bien motivo de la presente compraventa,
3 a LOS COMPRADORES, quienes dejan constancia de su aceptación. El precio
4 convenido entre las partes por la presente Compraventa es de **DOSCIENTOS**
5 **OCHENTA MIL CON 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE**
6 **AMERICA (US\$ 280.000.00)**, los mismos que son cancelados de la siguiente
7 manera: El valor **CIEN MIL CON 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS**
8 **UNIDOS DE AMERICA (US\$ 100.000,00)**, ya fue cancelado como cuota inicial
9 y el saldo, esto es el valor de **CIENTO OCHENTA MIL CON 00/100**
10 **DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 180.000,00)** será
11 **cancelado mediante crédito bancario con el Banco del Pacífico S.A. a la**
12 **parte vendedora.** Por lo que LA VENDEDORA, una vez recibido los valores a
13 su entera satisfacción, declara que no tiene que reclamar nada en el presente
14 ni en el futuro por este concepto.- **CLAUSULA SEXTA: RECONOCIMIENTO**
15 **EXPRESO DEL JUSTO PRECIO POR PARTE DE LOS CONTRATANTES.-**
16 Conscientes de que el bien inmueble motivo de este contrato de Compraventa
17 garantizará operaciones crediticias de LOS COMPRADORES, los
18 contratantes, estos son LA VENDEDORA y LOS COMPRADORES, libres y
19 voluntariamente, con pleno conocimiento de causa y sin mediar error, fuerza o
20 dolo, términos que les son explicados por el señor Notario Público, declaran
21 que el valor de esta Compraventa corresponde al precio real y justo que ellos
22 han pactado y que se abstienen, a futuro, de iniciar cualesquiera acciones que
23 perturben el legítimo dominio y posesión del bien inmueble, que por este
24 contrato adquiere LOS COMPRADORES, o que alteren las cláusulas de este
25 contrato. En el supuesto de que, violando lo pactado en esta misma cláusula
26 respecto al precio de esta Compraventa, cualquiera de los contratantes iniciase
27 acción rescisoria por lesión enorme, esta no surtirá efecto mientras no se
28 purifiquen las hipotecas y demás derechos reales constituidos sobre el bien





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 inmueble que se enajena, todo al tenor del Art. 1835 del Código Civil.-
2 **CLAUSULA SÉPTIMA: SANEAMIENTO.-** LA VENDEDORA, declara que
3 sobre el bien inmueble, materia de la presente Compraventa, no pesan
4 gravámenes, juicios, prohibiciones o limitaciones, que afecten su goce o
5 dominio, no obstante lo cual se obliga al saneamiento en los términos de Ley.-
6 **CLAUSULA OCTAVA: DECLARACIONES.-** LOS COMPRADORES, los
7 cónyuges señores **MIRKO DANILO BOJANIC SORNOZA Y MILENKA MARIA**
8 **LARREA GRZUNOV**, declaran conocer y aceptar el Reglamento Interno del
9 edificio **CASCADIA**, sometiéndose a todas sus disposiciones de manera
10 obligatoria, reglamento del que se agrega una copia a la presente escritura
11 pública, como documento habilitante. **CLAUSULA NOVENA: ACEPTACIÓN.-**
12 Los otorgantes manifiestan que aceptan el contenido de la presente Escritura
13 por convenir a sus intereses y estar de acuerdo con todo lo estipulado.-
14 **CLAUSULA DECIMA: SOMETIMIENTO A DOMICILIO.-** Las partes señalan
15 domicilio en la ciudad de Manta y se someten a la jurisdicción y competencia
16 de los Jueces de lo Civil de este Cantón.- **CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA.-**
17 LA VENDEDORA faculta a LOS COMPRADORES, para que soliciten la
18 inscripción de esta escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente.
19 Todos los gastos, derechos, impuestos, honorarios que demande la
20 legalización de esta escritura, incluidos los derechos del Notario Público y del
21 Registrador de la Propiedad, son de cuenta de LOS COMPRADORES.-
22 **SEGUNDA PARTE.- CONTRATO DE HIPOTECA ABIERTA, PROHIBICIÓN**
23 **VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR Y ANTICRESIS.-** **CLÁUSULA**
24 **PRIMERA: PARTES QUE INTERVIENEN.-** Intervienen en la celebración y
25 otorgamiento de esta Escritura Pública, por una parte A) El **BANCO DEL**
26 **PACÍFICO S.A.**, debidamente representada por la Dra. **JENNIFER BALDWIN**,
27 en su calidad de Gerente, institución a la que en adelante se la podrá designar
28 como **"EL BANCO"** o **"EL ACREEDOR"**; y, B) Los cónyuges señores **MIRKO**





1 **DANILO BOJANIC SORNOZA Y MILENKA MARIA LARREA GRZUNOV,**
2 quienes comparecen por sus propios y personales derechos y por los derechos
3 que representan de la sociedad conyugal que tienen formada entre ellos, a
4 quienes de manera individual o conjunta se los podrá denominar como "LA
5 PARTE DEUDORA" y quienes, además, para los efectos del presente contrato
6 y de las obligaciones que de él se generen, estipulan expresamente solidaridad,
7 parte a la cual, en adelante, se la podrá designar simplemente como "LA PARTE
8 DEUDORA"-- **CLÁUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** LA PARTE
9 DEUDORA ha contraído y mantiene obligaciones a la orden o a favor del Banco
10 del Pacífico S.A., y tiene la voluntad e intención de continuar operando con éste
11 último, solicitándole créditos directos o indirectos, fianzas, avales, aceptaciones,
12 garantías, cartas de crédito, y en general cualquier otro tipo de operación
13 establecida por la ley. La parte deudora está dispuesta a caucionar las
14 obligaciones antes señaladas, mediante la garantía hipotecaria con el carácter
15 de abierta que es materia del presente contrato.- **CLÁUSULA TERCERA:**
16 **HIPOTECA ABIERTA.-** En garantía y para seguridad real de todas y cada una
17 de las obligaciones señaladas en la cláusula anterior, y de las que LA PARTE
18 DEUDORA haya contraído o contraiga en el futuro, a favor o a la orden de EL
19 ACREEDOR, sin perjuicio de su responsabilidad personal y solidaria y sin
20 restricción de ninguna clase, bien sean estas obligaciones vencidas o por
21 vencerse, pasadas, presentes o futuras, préstamos, novaciones, prórrogas,
22 reestructuraciones, reprogramaciones, refinanciaciones, por negociaciones
23 directas o indirectas, con Banco del Pacífico S.A. como acreedor original o
24 resulte acreedor por subrogación, y además en garantía y para seguridad real
25 del pago de las obligaciones que individual o conjunta o solidariamente, ya sea
26 como deudor principal o garante o codeudor solidario, haya contraído o
27 contraiga en el futuro la parte deudora a la orden o a favor del Banco del Pacífico
28 S.A., incluyéndose gastos judiciales o extrajudiciales a que hubiere lugar, LA





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 PARTE DEUDORA constituye a favor del acreedor, esto es, a favor del Banco
2 del Pacífico S.A. primera y señalada hipoteca con el carácter de abierta sobre
3 los siguientes bienes inmuebles: **DEPARTAMENTO 4** (planta baja),
4 **DEPARTAMENTO No. 4** (planta alta), **PARQUEADERO No. 10-BODEGA 4**,
5 **PARQUEADERO No. 2 Y PARQUEADERO No. 3**, del edificio CASCADIA,
6 ubicado en la Vía 4 de la Urbanización Ciudad del Mar, lote 04-20, de la
7 Parroquia y cantón Manta, Provincia de Manabí, con las siguientes medidas y
8 linderos: **DEPARTAMENTO 4 (planta baja)**. Se encuentra planificado con los
9 siguientes ambientes: sala, comedor, cocina, lavandería, dos medio baños y
10 terraza abierta se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: Por
11 arriba: lindera con departamento 4 (planta alta) en 150,95m².; Por abajo:
12 lindera con Departamento 2 en 156,95m²; **Por el norte:** lindera con vacío hacia
13 Departamento 2 y Patio 2 en 15,72m. ; **Por el sur:** lindera con área comunal
14 escaleras y departamento 3 (planta baja), partiendo desde el oeste hacia el este
15 en 1,96m, desde este punto gira hacia el sur en 0,06m., desde este punto gira
16 hacia el este en 9,34m., desde este punto gira hacia el norte en 0,04m., desde
17 este punto gira hacia el este en 0,50m., desde este punto gira hacia el norte en
18 0,04m, desde este punto gira hacia el este en 3,48mm desde este punto gira
19 hacia el sur e 0,04m., desde este punto gira hacia el este en 0,34m. ; **Por el**
20 **este:** lindera con vacío hacia Patio 2 en 9,98m. ; **Por el Oeste;** Lindera con vacío
21 hacia el área comunal jardín e ingreso en 9,98m. Área. 156,95m². Cuadros
22 Alícuotas área neta 156.95m² alícuotas 01227% área de terreno 85,71m². Área
23 común 49,99m² área total 206.94m². **Tercera Planta Alta. Se halla construida**
24 **sobre el nivel + 9,05. DEPARTAMENTO 4 (planta alta)** Se halla planificado
25 con los siguientes ambientes: tres Dormitorios, tres Baños, Estar familiar,
26 Estudio y Terraza abierta, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y
27 linderos: **Por arriba:** lindera con cubierta en 140,15m². **Por abajo:** lindera con
28 Departamento 4 (planta baja) en 140,195m²; **Por el norte:** lindera con vacío





1 hacia Departamento 2 y Patio 2, partiendo desde el oeste hacia el este en
2 3,00m., desde este punto gira hacia el norte en 3,10m. desde este punto gira
3 hacia el este en 12,62m **Por el sur:** lindera con Departamento 3 (planta alta) y
4 vacío hacia Departamento 4 (planta baja). partiendo desde el oeste hacia el este
5 en 3,00m, desde este punto gira hacia el norte en 0,086m. desde este punto gira
6 el este en 2.01m, desde este punto gira hacia el norte en 1.20m desde este
7 punto gira hacia el este en 5,61m desde este punto gira hacia el Sur en 1,20m,
8 desde este punto gira hacia el este en 0,38m, desde este punto gira hacia el
9 norte 0,20m desde este punto gira hacia el este en 3,37m. desde este punto gira
10 hacia el sur en 0,16m., desde este punto gira hacia el este en 0,40m. **Por el**
11 **este:** lindera con vacío hacia Patio 2 en 9,98m. **Por el Oeste:** lindera con vacío
12 hacia el área comunal jardín e ingreso en 0.90m. Área. 140,15m². Cuadros
13 Alícuotas área neta 140,15m² alícuotas 01215% área de terreno 84,91m². área
14 común 49,52m² área total 189,67 m². Este bien inmueble se identifica con la
15 Clave Catastral No. 1-34-09-20-014 del Gobierno Autónomo Descentralizado
16 Municipal del Cantón Manta. PARQUEADERO #10-BODEGA 4 DEL EDIFICIO
17 CASCADIA.- PLANTA BAJA, ubicada sobre el Nivel +0,00 del edificio,
18 circunscrito dentro de los siguientes medidas y linderos: **Por Arriba:** lindera con
19 departamento 01 en 25,90 m²; **Por Abajo:** Lindera con terreno del edificio en
20 25,90 m²; **Por el Norte:** lindera con área común circulación en 2,94 m; **Por el**
21 **Sur:** lindera con limite planta baja en 2,94 m; **Por el Este:** Lindera con
22 Parqueadero #9-Bodega 3 en 8,79m; **Por el oeste:** lindera con área comunal
23 lobby y de circulación en 8,79m . Área: 25,90 m². Alícuota 0,0225%, Área de
24 terreno 15,69m². Área común 9,15 m². Área total 35,05m². Este bien inmueble
25 se identifica con la Clave Catastral No. 1-34-09-20-010 del Gobierno Autónomo
26 Descentralizado Municipal del Cantón Manta. PARQUEADERO #2 DEL
27 EDIFICIO CASCADIA, PLANTA BAJA, ubicado sobre el Nivel +0.00 del
28 edificio, más las respectivas áreas comunes de circulación vertical y horizontal,





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 circunscrito dentro de los siguientes medidas y linderos: PARQUEADERO #2
2 **Por Arriba:** lindera con departamento 02 en 14,59m2; **Por Abajo:** lindera con
3 terreno edificio en 14,59m2; **Por el Norte:** Lindera con área comunal maquina
4 en 3,04m; **Por el Sur:** lindera con área común circulación en 3,04m; **Por el**
5 **Este:** Lindera con parqueadero #3 en 5,70m.; **Por el Oeste:** lindera con
6 parqueadero # 1 en 5,70. Área: 14,59m2 Cuadro de alícuotas. Área neta
7 14,59m2; Alícuotas 0,0127%; Área terreno 8.84m2; Área común 5,16m2.
8 Superficie total 19,75m2. Este bien inmueble se identifica con la Clave Catastral
9 No. 1-34-09-20-005 del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del
10 Cantón Manta. PARQUEADERO #3 DEL EDIFICIO CASCADIA, PLANTA
11 BAJA, ubicado sobre el Nivel +0.00 del edificio sobre el cual se ha planificado
12 seis (6) Parqueaderos y cuatro (4) Parqueaderos-Bodegas, más las respectivas
13 áreas comunes de circulación vertical y horizontal, ubicado en la vía 4 de la
14 Urbanización Ciudad del Mar, Lote 04-20, Parroquia y Cantón Manta
15 **PARQUEADERO #3 Por Arriba:** Lindera con departamento 02 en 17,63m2;
16 **Por Abajo:** Lindera con terreno edificio en 17,63m2; **Por el Norte:** Lindera con
17 limite planta baja en 3,04m.; **Por el Sur:** Lindera con aérea común circulación
18 en 3,04m.; **Por el Este:** Lindera Con parqueadero # 4 en 5,80m., **Por el Oeste:**
19 Lindera con área comunal máquina y parqueadero # 2 en 5,80 m., Área:
20 17.63m2. Cuadro de alícuotas , Área neta 17.63m2, Alícuotas 0,0153% , Área
21 terreno 10,68 m2 Área común 6,23 m2., Área total: 23,86 m2. Este bien
22 inmueble se identifica con la Clave Catastral No. 1-34-09-20-004 del Gobierno
23 Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta. De acuerdo al
24 informe del Perito Avaluador del Banco, Dra. Cbr. Sofia Armenia Erazo López,
25 de la empresa Serviavaluos S.A., de fecha cinco de julio de dos mil veintidós,
26 consta que las medidas y linderos de los bienes que se hipotecan, coinciden
27 con los detallados en el párrafo que antecede. LA PARTE DEUDORA declara
28 que los linderos y mensuras antes determinados, son los generales. que





1 corresponden al inmueble que se hipoteca a favor del Acreedor, Banco del
2 Pacífico S.A., pero que si alguna parte de él no estuviere comprendida en ellos,
3 también quedará incluida en el gravamen hipotecario con el carácter de abierto
4 aquí constituido, pues es su ánimo que el mismo alcance a todo lo que
5 actualmente existe, y las construcciones y mejoras que se hagan en el futuro,
6 sin reservas ni limitaciones de ninguna índole. Asimismo, la presente hipoteca
7 comprende también todos los muebles que por accesión o destino se reputen
8 inmuebles de acuerdo al Código Civil, aunque por su naturaleza no lo sean, y
9 que estén destinados o se destinen en lo posterior al uso o beneficio del
10 inmueble que se hipoteca.- **CLÁUSULA CUARTA.- VIGENCIA, EXTINCIÓN Y**
11 **CAUSAS PARA EJECUTAR LA HIPOTECA.-** a) El gravamen hipotecario
12 constituido según la cláusula anterior estará en plena vigencia hasta la completa
13 extinción de todas y cada una de las obligaciones que respalda y la parte
14 deudora renuncia a solicitar que se declare extinguido tal gravamen por otro
15 medio que no sea el otorgamiento de la Escritura Pública respectiva, e
16 igualmente, a toda disposición legal en contrario; b) La hipoteca comprenderá
17 no solo el inmueble descrito sino también todos los aumentos, construcciones,
18 instalaciones y mejoras futuras que se hagan sobre el mismo. c) El Banco del
19 Pacífico S.A., podrá ejercer la acción real hipotecaria entre otros casos, en los
20 siguientes: UNO) Al vencimiento de cualesquiera de la obligaciones respaldadas
21 por la hipoteca, que no fueren solucionadas oportunamente, aunque las otras
22 no se encuentren aun vencidas. DOS) En el evento de que la parte deudora
23 vendiere o enajenare una parte o la totalidad del bien hipotecado sin el expreso
24 consentimiento por escrito del Banco aún cuando no estuviere vencido el plazo
25 de las respectivas obligaciones; TRES) Si la parte deudora dejare de mantener
26 el bien que se hipoteca por este contrato en buenas condiciones; CUATRO) En
27 el evento de que el inmueble hipotecado, por causas anteriores o posteriores a
28 este contrato, sufiere deterioro o se deprecie en su valor por cualquier motivo





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 de manera que no ofrezca seguridad suficiente a juicio de los representantes del
2 Banco; CINCO) Si terceras personas acreedoras o no de la parte deudora,
3 obtuvieren secuestro, embargo, prohibición de enajenar, comiso o cualquier otra
4 medida que limite el dominio sobre todo o parte de sus bienes o que pudiera
5 traer como consecuencia la transferencia de los mismos; SEIS) Si la parte
6 deudora sin expresa autorización del Banco, gravare el bien hipotecado en todo
7 o en parte o limitare su dominio; SIETE) Si se produjere la situación de quiebra,
8 insolvencia, liquidación o concurso de acreedores de la parte deudora. OCHO)
9 Si se promoviere contra la parte deudora acción resolutoria, rescisoria, de
10 petición de herencia o de dominio con relación a el bien hipotecado; NUEVE) Si
11 la parte deudora dejare de cumplir con un auto de pago en ejecución promovido
12 por terceros; DIEZ) Si el Acreedor Banco del Pacífico S.A., fuere requerido a
13 pagar suma alguna por cualquier persona natural o jurídica, por concepto de
14 garantías extendidas por el acreedor Banco del Pacífico S.A., a solicitud de la
15 parte deudora. ONCE) Si se dejare de pagar por la parte deudora los impuestos
16 municipales, fiscales, provinciales o cualquier tipo de tributo, que gravan el
17 inmueble. DOCE) Si la parte deudora se constituyere deudora o garante de
18 entidades que tengan jurisdicción coactiva, sin el consentimiento escrito del
19 Banco; TRECE) Si la parte deudora suspendiere el trabajo a que se dedica
20 actualmente y que constituye el giro de sus negocios y dicha suspensión
21 demorase más de treinta días, salvo casos de fuerza mayor o fortuito
22 debidamente comprobados a satisfacción del Banco; CATORCE) Si entre la
23 parte deudora y sus trabajadores se produjere un conflicto laboral que pueda
24 poner en riesgo la normal actividad de la misma a juicio del Banco; QUINCE) Si
25 la parte deudora dejare de cumplir cualquier obligación patronal para con sus
26 trabajadores y/o el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social; DIECISÉIS) En el
27 evento de que la parte deudora infringiere una cualquiera de las estipulaciones
28 de este contrato o de leyes y reglamentos que fueren pertinentes; DIECISIETE)





1 Si requerida la parte deudora se negare a presentar al Banco, los comprobantes
2 de haber cumplido con las obligaciones a que se refieren los numerales que
3 anteceden; DIECIOCHO) Si la parte deudora no renovare cada vez que ésta se
4 venza, la póliza de seguro contra incendio y líneas aliadas que ampara el bien
5 hipotecado; DIECINUEVE) Por cualquier otra causa que las partes hubiesen
6 convenido. En cualquiera de los casos mencionados, bastará la aseveración del
7 Banco hecha en la demanda, para que ésta surta todos los efectos legales,
8 aunque la parte deudora se encontrare al día en el pago de sus obligaciones.
9 Por tanto, el acreedor, podrá dar por vencidas todas las obligaciones pendientes
10 de plazo y ejercer la acción ejecutiva o coactiva a elección del Acreedor
11 Demandante, según corresponda, para el cobro de la totalidad de los créditos,
12 con los correspondientes efectos legales, esto es, solicitando de inmediato el
13 embargo del bien hipotecado.- **CLÁUSULA QUINTA: ALCANCE DE LA**
14 **PALABRA OBLIGACIÓN.-** La palabra obligación que es utilizada en las
15 cláusulas Segunda y Tercera de esta Escritura Pública comprende tanto las
16 pasadas, presentes, vencidas o por vencerse, como las futuras por contraerse,
17 siendo entendido que la hipoteca abierta que se constituye por este instrumento
18 público se refiere a todos los créditos directos o indirectos, que han concedido
19 o conceda el Banco Pacífico S.A. a la parte deudora, esto es, operaciones de
20 cartera, créditos en cuentas corrientes, préstamos a firma con garantía o sin ella,
21 novaciones, refinanciaciones, prórrogas, reestructuraciones, reprogramaciones,
22 contra garantías por avales, futuros, fianzas o aceptaciones para garantizar
23 obligaciones de la parte deudora, ya sea el Banco del Pacífico S.A., Acreedor
24 original o resulte Acreedor por subrogación, incluyéndose costas judiciales y
25 cualquier valor que se considere como obligación a favor del acreedor, sea su
26 origen anterior, simultáneo o posterior al presente contrato de Hipoteca Abierta.
27 La parte deudora conviene expresamente en la reserva determinada en el
28 Artículo Mil Seiscientos Cincuenta y Ocho del Código Civil.- **CLÁUSULA**





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 **SEXTA: CONDICIONES DE EL INMUEBLE.-** LA PARTE DEUDORA declara
2 que el inmueble descrito en las cláusulas anteriores de este instrumento público,
3 está libre de todo gravamen, juicio, prohibición o limitación, que no está afectado
4 por acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias o de petición de herencia,
5 que se halla libre de embargo o prohibición de enajenar y que
6 independientemente de la presente hipoteca abierta no está afectado por
7 obligación alguna.- **CLÁUSULA SÉPTIMA: ANTICRESIS.-** El acreedor, esto es,
8 Banco del Pacífico S.A., podrá en caso de mora de una cualesquiera de las
9 obligaciones contraídas por la parte deudora a favor de éste, tomar en anticresis
10 el inmueble hipotecado para lo cual será suficiente la decisión del Banco del
11 Pacífico S.A., comunicada por escrito a la parte deudora y con anticipación de
12 por lo menos siete días. En este caso, la anticresis subsistirá hasta la total
13 cancelación de las obligaciones respaldadas por esta hipoteca abierta, inclusive
14 los intereses, tarifas debidamente aprobadas por el organismo de control
15 correspondiente, gastos judiciales y cobranza extrajudicial a que hubiere lugar.-
16 **CLÁUSULA OCTAVA: HISTORIA DE DOMINIO.-** LA PARTE DEUDORA, Los
17 cónyuges señores **MIRKO DANILO BOJANIC SORNOZA Y MILENKA MARIA**
18 **LARREA GRZUNOV**, adquirieron el dominio de los inmuebles que se
19 hipotecan por el presente instrumento por compraventa que a su favor les hiciere
20 la Compañía **SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A.**
21 , debidamente representada por el **ING. MAURO IVAN SERRANO CEDEÑO**, en
22 su calidad de Gerente General, la misma que se encuentra ampliamente
23 detallada en la primera parte de este instrumento público. Para mayor historia
24 en cuanto a los antecedentes de dominio se adjunta el certificado del
25 Registrador de la Propiedad como documento habilitante.- **CLÁUSULA**
26 **NOVENA: PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR.-** LA
27 PARTE DEUDORA, declara que constituye prohibición de enajenar y gravar
28 sobre el inmueble que mediante este mismo instrumento se hipoteca a favor del





1 acreedor, hasta tanto se encuentren vigentes las obligaciones que dieron origen
2 al mencionado gravamen, de tal forma que no podrá enajenarlo ni gravarlo bajo
3 ningún modo si no consta expresamente la autorización del Banco del Pacífico
4 S.A., autorización que se hará con la intervención del representante legal del
5 mismo.- **CLÁUSULA DÉCIMA: SEGURO.-** LA PARTE DEUDORA se obliga a
6 contratar una póliza de seguro contra incendio y líneas aliadas sobre el inmueble
7 que se hipoteca, con una aseguradora que podrá ser de su elección, la cual
8 deberá brindar condiciones de cobertura similares o mayores al seguro ofrecido
9 por el Banco, hasta por el valor del mismo, el cual será determinado por los
10 peritos designados conforme la normativa vigente; y a renovar tal póliza bajo las
11 mismas condiciones, cada vez que ésta venza, de manera que el inmueble se
12 encuentre totalmente asegurado hasta la completa extinción de las obligaciones
13 que respalda esta Hipoteca. La póliza deberá ser endosada a favor del Banco
14 del Pacífico S.A. y si la parte deudora no cumpliere con tomar tal seguro o con
15 renovar la póliza ocho días antes de que venza ésta, podrá hacerlo el Banco del
16 Pacífico S.A. con cargo a que la parte deudora le reembolse el valor de la prima
17 y gastos inherentes, con más el máximo de interés permitido por la ley, vigente
18 a la fecha del desembolso, computado hasta el día en que hubiere efectuado
19 tales pagos. En caso de siniestro el Banco del Pacífico S.A. cobrará
20 directamente el valor de la póliza o de la indemnización a que hubiere lugar,
21 aplicando la suma que reciba como abono a las obligaciones de la parte deudora
22 a discreción del Banco. Si el seguro no llegare a efectuarse o si la compañía
23 aseguradora quebrare o liquidare sus operaciones o si presentare dificultades
24 para el cobro de la póliza, no por ello se eximirá de todas las responsabilidades
25 y obligaciones que por este contrato asume la parte deudora.- **CLÁUSULA**
26 **UNDÉCIMA: ACEPTACIÓN.-** El Banco del Pacífico S.A. por la interpuesta
27 persona de su Gerente, Dra. Jennifer Baldwin, declara que acepta la hipoteca
28 abierta de que tratan las cláusulas anteriores. El Acreedor señalado a través de





NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 su representante autorizado deja también constancia de que no obstante el
2 carácter de abierta, ello no supone plazo ilimitado para conceder nuevos
3 créditos, y por lo tanto, se reserva el derecho de notificar por escrito a la parte
4 deudora su resolución de que una vez solucionada su última obligación se dará
5 por concluido el presente contrato; conviene además de manera expresa que el
6 ejercicio de la acción real hipotecaria que le corresponde al acreedor en razón
7 del gravamen hipotecario que se constituye será de conformidad con la ley, de
8 lo estipulado en los documentos de obligación y la presente escritura de
9 Hipoteca.- **CLÁUSULA DUODÉCIMA: LICITUD DE FONDOS.-** LA PARTE
10 DEUDORA declara expresamente que los valores con los cuales abonará o
11 pagará las obligaciones respectivas, tienen origen y destino lícitos y no
12 provienen de actividades prohibidas por las Leyes del Ecuador. De igual manera
13 LA PARTE DEUDORA declara que la información proporcionada en este
14 documento es verdadera y correcta. LA PARTE DEUDORA autoriza al Banco
15 del Pacífico S.A. o al Acreedor, a realizar el análisis o la comprobación de esta
16 declaración, e informar a las autoridades competentes en caso de investigación
17 o determinación de transacciones que se consideren inusuales en relación a mis
18 actividades y movimientos comerciales. En virtud de esta expresa e irrevocable
19 autorización, LA PARTE DEUDORA renuncia a instaurar por este
20 motivo cualquier tipo de acción civil, penal o administrativa en contra del Banco
21 del Pacífico S.A. y de sus Representantes Legales, Funcionarios y Empleados,
22 por lo que exime al Banco del Pacífico S.A. de toda responsabilidad, inclusive
23 respecto a terceros, si esta declaración fuese falsa o errónea.- **CLÁUSULA**
24 **DÉCIMA TERCERA: DECLARACIONES.- UNO)** En caso de nulidad de
25 cualesquiera de las cláusulas o disposiciones del presente contrato, todas las
26 demás cláusulas y condiciones, derechos y obligaciones contenidas en el
27 mismo permanecerán con plena vigencia y efecto jurídico hasta la total solución
28 de las obligaciones que respalda. **DOS)** LA PARTE DEUDORA como propietaria





1 del bien inmueble que por este instrumento constituye gravamen hipotecario
2 declara que conoce que el Banco del Pacífico S.A. podrá ceder la hipoteca y
3 todos los demás derechos y gravámenes que a favor del Banco del Pacífico
4 S.A. se constituyen en este instrumento a favor de cualesquiera otra institución
5 financiera o no, pública, privada o de economía mixta, si fuera del caso y así lo
6 decida Banco del Pacífico S.A. Para tal efecto, el Banco del Pacífico S.A. o el
7 cesionario deberán cumplir con las formalidades legales correspondientes para
8 el perfeccionamiento de la cesión.- **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: GASTOS.-**
9 Todos los gastos de otorgamiento de esta Escritura Pública, inclusive los de
10 registro, inscripción, impuestos, derechos y cualquier otro gasto asociado a la
11 misma, así como los de su cancelación, serán pagados por la parte deudora, y
12 por lo tanto, el Acreedor designado en este contrato, podrá cargarlo a su cuenta
13 o cuentas. Así mismo, la parte deudora se obliga a pagar las actualizaciones del
14 avalúo del bien hipotecado que establecen o establezcan las disposiciones
15 legales vigentes y las políticas del Banco practicadas por el perito o peritos
16 designados conforme las disposiciones legales correspondientes y que deberán
17 encontrarse calificados por la Superintendencia de Bancos y por tanto, el
18 acreedor podrá cargar a la cuenta de la parte deudora, el costo de tales
19 actualizaciones.- **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DOMICILIO, JURISDICCIÓN**
20 **Y COMPETENCIA.-** Las partes y de manera especial la parte deudora, declaran
21 que renuncian domicilio y se someten expresamente a la jurisdicción y
22 competencia de los jueces de la ciudad de Manta o del lugar donde fuere
23 reconvenido y a la vía coactiva o a la vía ejecutiva a elección del Banco. Para el
24 efecto, la parte deudora, renuncia fuero, domicilio y vecindad.- **CLÁUSULA**
25 **DÉCIMA SEXTA: DOCUMENTOS HABILITANTES.-** Se agregan para que
26 formen parte integrante de esta Escritura Pública, los siguientes documentos
27 habilitantes: a) Nombramiento con que legitima su intervención el representante
28 del BANCO DEL PACIFICO S.A.; b) Nombramiento con que legitima su



Ficha Registral-Bien Inmueble
68457



Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22023269
Certifico hasta el día 2022-07-26:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: 1340920014
Fecha de Apertura: jueves, 11 octubre 2018
Información Municipal:

Tipo de Predio: Lote de Terreno
Parroquia: MANTA

Dirección del Bien: EDIFICIO CASCADIA, ubicado en la vía 4 de la Urbanización Ciudad del Mar,

LINDEROS REGISTRALES: DEL EDIFICIO CASCADIA, ubicado en la vía 4 de la Urbanización Ciudad del Mar, Lote 04-20, Parroquia y Cantón Manta. Segunda Planta Alta. Se halla construida sobre el nivel + 6,00.

DEPARTAMENTO 4 (planta baja). Se encuentra planificado con los siguientes ambientes: Sala, comedor, cocina, lavandería, dos medio baños y terraza abierta se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con departamento 4 (panta alta) en 150,95m2.
Por abajo: lindera con Departamento 2 en 156,95m2.
Por el norte: lindera con vacío hacia Departamento 2 y Patio 2 en 15,72m.
Por el sur: lindera con área comunal escaleras y departamento 3 (planta baja), partiendo desde el oeste hacia el este en 1,96m, desde este punto gira hacia el sur en 0,06m., desde este punto gira hacia el este en 9,34m., desde este punto gira hacia el norte en 0,04m., desde este punto gira hacia el sur e 0,04m., desde este punto gira hacia el este en 0,34m.
Por el este: lindera con vacío hacia Patio 2 en 9,98m.
Por el Oeste: Lindera con vacío hacia el área comunal jardín e ingreso en 9,98m. Área. 156,95m2.

Cuadros Alicuotas área neta 156,95m2 alicuotas 01227% área de terreno 85,71m2. Área común 49,99m2 área total 206,94m2.

Tercera Planta Alta. Se halla construida sobre el nivel + 9,05. **DEPARTAMENTO 4** (planta alta) Se halla planificado con los siguientes ambientes: tres Dormitorios, tres Baños, Estar familiar, Estudio y Terraza abierta, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con cubierta en 140,15m2.
Por abajo: lindera con Departamento 4 (planta baja) en 140,195m2.
Por el norte: lindera con vacío hacia Departamento 2 y Patio 2, partiendo desde el oeste hacia el este en 3,00m., desde este punto gira hacia el norte en 3,10m. desde este punto gira hacia el este en 12,62m.
Por el sur: lindera con Departamento 3 (planta alta) y vacío hacia Departamento 4 (planta baja), partiendo desde el oeste hacia el este en 3,00m, desde este punto gira hacia el norte en 0,086m. desde este punto gira el este en 2,01m, desde este punto gira hacia el norte en 1,20m desde este punto gira hacia el este en 5,61m desde este punto gira hacia el Sur en 1,20m, desde este punto gira hacia el este en 0,38m, desde este punto gira hacia el norte 0,20m desde este punto gira hacia el este en 3,37m. desde este punto gira hacia el sur en 0,16m., desde este punto gira hacia el este en 0,40m.
Por el este: lindera con vacío hacia Patio 2 en 9,98m.
Por el Oeste. lindera con vacío hacia el área comunal jardín e ingreso en 0,90m.
Área. 140,15m2. Cuadros Alicuotas área neta 140,15m2 alicuotas 01215% área de terreno 84,91m2. área común 49,52m2 área total 189,67m2.

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1521 martes, 12 junio 2012	28599	28632
PLANOS	PLANOS	17 lunes, 03 agosto 2015	215	219
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	17 lunes, 03 agosto 2015	1238	1289
PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES	PROHIBICIÓN DE ENAJENAR	48 martes, 29 enero 2019	0	0
PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES	CANCELACIÓN DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR	71 martes, 23 febrero 2021	0	0

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA





[1 / 5] COMPRAVENTA

Inscrito el: martes, 12 junio 2012
 Nombre del Cantón: MANTA
 Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA TERCERA
 Cantón Notaría: MANTA
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 07 mayo 2012

Número de Inscripción : 1521 Folio Inicial: 28599
 Número de Repertorio: 3323 Folio Final : 28632

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Compraventa que tiene un Cuantía USD \$ 108.169,54 .El Fideicomiso Piedra Larga, debidamente representado por la Compañía Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, en su calidad de Fiduciaria, representada a su vez por el Sr. David Fernando Guime Calero, en su calidad de Apoderado Especial, vende a favor de la COMPAÑIA SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A., debidamente representada por el Sr. Hernán Patricio Rosero Montaña, en calidad de Gerente General y como tal representante legal de la compañía., el inmueble consistente en lote número 04-20, perteneciente a la Urbanización llamada CIUADAD DEL MAR, ubicada en el Cantón Manta, Provincia de Manabí. AREA TOTAL: 698,76m2.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	COMPAÑIA SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : PLANOS

[2 / 5] PLANOS

Inscrito el: lunes, 03 agosto 2015
 Nombre del Cantón: MANTA
 Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA
 Cantón Notaría: QUITO
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 09 junio 2015

Número de Inscripción : 17 Folio Inicial: 215
 Número de Repertorio: 6219 Folio Final : 219

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PLANOS del Edificio "Cascadia".

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPAÑIA SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[3 / 5] PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: lunes, 03 agosto 2015
 Nombre del Cantón: MANTA
 Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA
 Cantón Notaría: QUITO
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 09 junio 2015

Número de Inscripción : 17 Folio Inicial: 1238
 Número de Repertorio: 6218 Folio Final : 1289

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PROPIEDAD HORIZONTAL del Edificio "Cascadia"

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPAÑIA SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES

[4 / 5] PROHIBICIÓN DE ENAJENAR

Inscrito el: martes, 29 enero 2019
 Nombre del Cantón: MANTA
 Oficina donde se guarda el original: UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CON SEDE EN EL CANTON LA CONCORDIA
 Cantón Notaría: LA CONCORDIA

Número de Inscripción : 48 Folio Inicial: 0
 Número de Repertorio: 715 Folio Final : 0

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 03 diciembre 2018

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PROHIBICION DE ENAJENAR que sigue el Sr. Alcivar Alcivar Roque Guido Arcenio en contra de SOPROTEC Sociedad de Profesionales Técnicos S.A. representada legalmente por el Sr. Hernan Rosero Montaña dictado por la Unidad Judicial Multicompetente con sede en el cantón La Concordia, provincia de Santo Domingo de los Tsáchilas DEPRECA a uno de los señores jueces o juezas de lo civil con asiento en el cantón Manta, provincia de Manabí. Con fecha Manta, 15 de Enero del 2019. Oficio No. 035 - 2019 - UJCM - 23303 - 2018 - 01294 Dentro del Juicio Ejecutivo No. 233 - 2018 - 01294

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACTOR	ALCIVAR ALCIVAR ROQUE GUIDO ARCENIO	SOLTERO(A)	MANTA
AUTORIDAD DEPRECADA	UNIDAD JUDICIAL DE LO CIVIL DE MANTA	NO DEFINIDO	MANTA
AUTORIDAD DEPRECANTE	UNIDAD MULTICOMPETENTE DEL CANTON LA CONCORDIA	NO DEFINIDO	MANTA
DEUDOR	COMPAÑIA SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A		MANTA

Registro de : PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES
[5 / 5] CANCELACIÓN DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR

Inscrito el: martes, 23 febrero 2021

Número de Inscripción : 71

Folio Inicial: 0

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 719

Folio Final : 0

Oficina donde se guarda el original: UNIDAD JUDICIAL CIVIL MULTICOMPETENTE CON SEDE LA CONCORDIA

Cantón Notaría: LA CONCORDIA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 11 febrero 2021

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

CANCELACION DE PROHIBICION DE ENAJENAR: 23303-2018-01294-OFICIO-00480-2021 Manta, viernes 19 de Febrero del 2021 Dentro del Juicio Ejecutivo No. 23303-2018-01294

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
ACTOR	ALCIVAR ALCIVAR ROQUE GUIDO ARCENIO	NO DEFINIDO	MANTA
AUTORIDAD COMPETENTE	UNIDAD JUDICIAL MULTICOMPETENTE CON SEDE LA CONCORDIA		MANTA
AUTORIDAD COMPETENTE	UNIDAD JUDICIAL DE LO CIVIL DE MANTA		MANTA
DEUDOR	SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S A		MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	1
PLANOS	1
PROHIBICIONES JUDICIALES Y LEGALES	2
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
Total Inscripciones >>	5

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 2022-07-26

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S A

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22023269 certifico hasta el día 2022-07-26, la Ficha Registral Número: 68457.



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 6 4 1 6 5 C E 7 N W 4 J





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

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN
FECHA DE APROBACIÓN: 20-07-2022
N° CONTROL: RU-07-2022-195

PROPIETARIO: CIA.SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A. .
UBICACIÓN: EDIFICIO CASCADIA DPTO.4(PLANTA BAJA +PLANTA ALTA)
C. CATASTRAL: 1340920014
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 PROTECCION ESPECIAL

NOMBRE	ÁREA DE PROTECCIÓN ESPECIAL
Poliducto	Desde el eje 15.00 m
Línea de Alta Tensión (130 kv)	Desde el eje 15.00 m
Línea de Alta Tensión (de 32 a 48 kv)	Desde el eje 7.50 m
Líneas de conexión, transmisión y redes de agua potable en servidumbre de caso*	Desde el eje 3.00 m
Colectores de perforación de agua*	Desde el eje 3.00 m
Canales de riego	Desde el borde 1.5 m
Cauces de Río con muro de gavión	Máximos desde el borde exterior del muro 6m a 1.0m de retro
Cauces y taludes naturales	En pendientes de más de 30° 15m de retro En pendientes menores a 30° 10m de retro
Quebradas	Máximos desde el borde exterior de la quebrada 20m de retro

* Los mapas de protección definen como referirse al sistema 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: 297.1 m2
ÁREA COMUN: 99.51 m2
ALÍCUOTA: 0.2442 %
ÁREA TOTAL: 396.61 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.



1156128AS6QD5AX

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 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





FIRMES CON
EL CAMBIO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 072022-070369

N° ELECTRÓNICO : 220568

Fecha: 2022-07-28

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: 1-34-09-20-014

Ubicado en: EDIFICIO CASCADIA DPTO.4(PLANTA BAJA +PLANTA ALTA)

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Neta: 297.1 m²
Área Comunal: 99.51 m²
Área Terreno: 170.62 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
0891708467001	CIA.SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A.-.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 33,270.90
CONSTRUCCIÓN: 165,746.04
AVALÚO TOTAL: 199,016.94
SON: CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL DIECISEIS DÓLARES 94/100

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 5 meses a partir de la fecha emitida
Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



171110ZRKNAZK

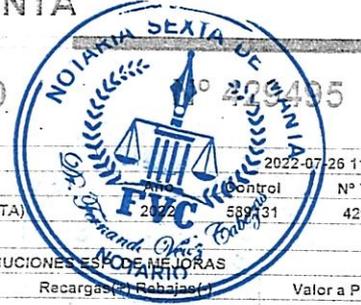
Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gob.ec>
opción validar documentos digitales o leyendo el código QR



Fecha de generación de documento: 2022-07-29 15:25:39



COMPROBANTE DE PAGO



Código Catastral	Área	Avalúo Comercial
1-34-09-20-014	170.62	\$ 183882.6

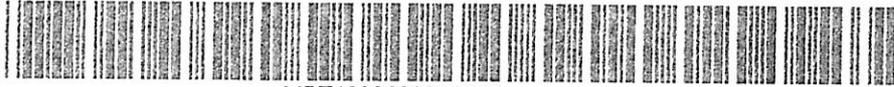
Dirección: EDIFICIO CASCADIA DPTO.4(PLANTA BAJA +PLANTA ALTA)
 Control N° Título: 589031 429495

Nombre o Razón Social	Cédula o Ruc
CIA.SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A.	0891708467001

IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESPECIALES			
Concepto	Valor Parcial	Recargas (+) Rebajas (-)	Valor a Pagar
COSTA JUDICIAL	0.00	0.00	0.00
IMPUESTO PREDIAL	110.33	11.03	121.36
INTERES POR MORA	0.00	0.00	0.00
MEJORAS 2012	5.11	0.00	5.11
MEJORAS 2013	26.36	0.00	26.36
MEJORAS 2014	24.70	0.00	24.70
MEJORAS 2015	0.24	0.00	0.24
MEJORAS 2016	1.70	0.00	1.70
MEJORAS 2017	31.06	0.00	31.06
MEJORAS 2018	48.94	0.00	48.94
MEJORAS 2019	2.82	0.00	2.82
MEJORAS 2020	60.75	0.00	60.75
MEJORAS 2021	22.89	0.00	22.89
TASA DE SEGURIDAD	82.75	0.00	82.75
TOTAL A PAGAR			\$ 428.68
VALOR PAGADO			\$ 428.68
SALDO			\$ 0.00

Fecha de pago: 2022-07-20 08:42:13 - PRODUBANCO BANCO DE LA PRODUCCION S.A
 Saldo sujeto a variación por reguraciones de ley

Código Seguro de Verificación (CSV)



MPT4002633046452

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





Ficha Registral-Bien Inmueble

68450



Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22023267
Certifico hasta el día 2022-07-26:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Fecha de Apertura: jueves, 11 octubre 2018
Información Municipal:
Dirección del Bien: EDIFICIO CASCADIA

Tipo de Predio: PARQUEADERO
Parroquia: MANTA

LINDEROS REGISTRALES: PARQUEADERO #2 DEL EDIFICIO CASCADIA, PLANTA BAJA, ubicado sobre el Nivel +0.00 del edificio , mas las respectivas areas comunes de circulacion vertical y horizontal, ubicado en la via 4 de la Urbanización Ciudad del Mar, Lote 04-20, Parroquia y Cantón Manta PARQUEADERO # 2 Por Arriba: lindera con departamento 02 en 14,59m2; Por Abajo: lindera con terreno edificio en 14,59m2; Por el Norte: lindera con área comunal maquina en 3,04m Por el Sur: lindera con aérea común circulación en 3,04m; Por el Este: lindera Con parqueadero # 3 en 5,70m Por el Oeste: lindera con parqueadero # 1 en 5,70 . Área: 14,59m2. Cuadro de alicuotas Area neta 14,59m2 . Alicuotas 0,0127%. Area terreno 8.84m2 Area comun 5,16m2. Area total 19,75m2.

SOLVENCIA: EL PARQUEADERO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1521 martes, 12 junio 2012	28599	28632
PLANOS	PLANOS	17 lunes, 03 agosto 2015	215	219
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	17 lunes, 03 agosto 2015	1238	1289

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA
[1 / 3] COMPRAVENTA

Inscrito el: martes, 12 junio 2012

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaria: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 07 mayo 2012

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Compraventa que tiene uan Cuantia USD \$ 108.169,54 .El Fideicomiso Piedra Larga, debidamente representado por la Compañía Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, en su calidad de Fiduciaria, representada a su vez por el Sr. David Fernando Guime Calero, en su calidad de Apoderado Especial, vende a favor de la COMPAÑIA SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A., debidamente representada por el Sr. Hernán Patricio Rosero Montaña, en calidad de Gerente General y como tal representante legal de la compañía., el inmueble consistente en lote número 04-20, perteneciente a la Urbanización llamada CIUADAD DEL MAR, ubicada en el Cantón Manta, Provincia de Manabí. AREA TOTAL: 698,76m2.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	COMPAÑIA SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFECIONALES TECNICOS S.A	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : PLANOS





[2 / 3] PLANOS

Inscrito el: lunes, 03 agosto 2015
 Nombre del Cantón: MANTA
 Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA
 Cantón Notaría: QUITO
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 09 junio 2015

Número de Inscripción : 17 Folio Inicial: 215
 Número de Repertorio: 6219 Folio Final : 219

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PLANOS del Edificio "Cascadia".

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPAÑIA SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[3 / 3] PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: lunes, 03 agosto 2015
 Nombre del Cantón: MANTA
 Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA
 Cantón Notaría: QUITO
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 09 junio 2015

Número de Inscripción : 17 Folio Inicial: 1238
 Número de Repertorio: 6218 Folio Final : 1289

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PROPIEDAD HORIZONTAL del Edificio "Cascadia"

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPAÑIA SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A	NO DEFINIDO	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	1
PLANOS	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
Total Inscripciones >>	3

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 2022-07-26

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S A

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22023267 certifico hasta el día 2022-07-26, la Ficha Registral Número: 68450.



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 6 4 1 6 3 A R E M F K 3





INSPECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

NOTARIO 2022-069786
N° ELECTRÓNICO : 220417

Fecha: 2022-07-25

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: 1-34-09-20-005

Ubicado en: EDIFICIO CASCADIA PARQUEADERO # 2

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Neta: 14.59 m²
Área Comunal: 5.16 m²
Área Terreno: 8.84 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
0891708467001	CIA.SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A.-.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 1,723.80
CONSTRUCCIÓN: 4,750.98
AVALÚO TOTAL: 6,474.78

SON: SEIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO DÓLARES 78/100

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 5 meses a partir de la fecha emitida
Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



170505RNEAVZV

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: 2022-07-26 12:06:59

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

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN
 FECHA DE APROBACIÓN: 26-11-2022

N° CONTROL: RU-17262201



PROPIETARIO: CIA.SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A. .
 UBICACIÓN: EDIFICIO CASCADIA PARQUEADERO # 2
 C. CATASTRAL: 1340920005
 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 PROTECCION ESPECIAL

NOMBRE	ÁREA DE PROTECCIÓN ESPECIAL
Porcentaje	Desde el eje 15.00 m
Línea de Alta Tensión (130 kv)	Desde el eje 15.00 m
Línea de Alta Tensión (de 33 a 46 kv)	Desde el eje 7.50 m
Línea de conducción, transmisión y redes de agua potable en servidumbre de paso*	Desde el eje 3.00 m
Colectores de saneamiento de agua*	Desde el eje 3.00 m
Canal de riego	Desde el borde 1.5 m
Cauces de Río con muro de pánfilo	Medidos desde el borde exterior del muro 0m a 1.5m 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 25m de retiro

* Las franjas de protección de estas áreas 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:	-

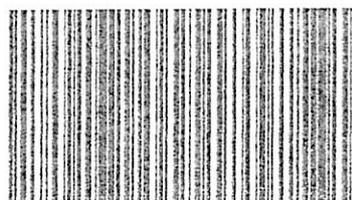
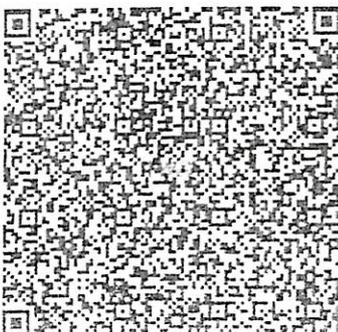
DATOS DE LINDEROS (SEGÚN SU ESCRITURA)
PROPIEDAD HORIZONTAL

ÁREA NETA: 14.59 m²
 ÁREA COMUN: 5.16 m²
 ALÍCUOTA: 0.0127 %
 ÁREA TOTAL: 19.75 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.



1156126TQ4KFRA4

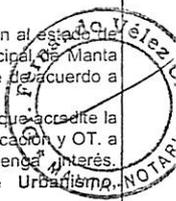
OBSERVACIÓN

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

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





IMPROBANTE DE PAGO

Nº 429498

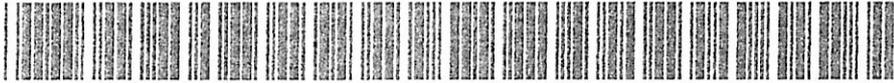
Código Catastral	Área	Avalúo Comercial	2022-07-26 11:40:36		
1-34-09-20-005	8.84	\$ 916.5	Dirección	Año	Control
			EDIFICIO CASCADIA PARQUEADERO # 2	2022	589134
					Nº Título
					429498

Nombre o Razón Social	Cédula o Ruc
CIA.SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A.	0891708467001

IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS			
Concepto	Valor Parcial	Recargas(+) Rebajas(-)	Valor a Pagar
COSTA JUDICIAL	0.00	0.00	0.00
INTERES POR MCRA	0.00	0.00	0.00
MEJORAS 2012	0.26	0.00	0.26
MEJORAS 2013	1.32	0.00	1.32
MEJORAS 2014	1.24	0.00	1.24
MEJORAS 2015	0.01	0.00	0.01
MEJORAS 2016	0.09	0.00	0.09
MEJORAS 2017	1.60	0.00	1.60
MEJORAS 2018	2.52	0.00	2.52
MEJORAS 2019	0.14	0.00	0.14
MEJORAS 2020	3.03	0.00	3.03
MEJORAS 2021	1.14	0.00	1.14
TASA DE SEGURIDAD	0.92	0.00	0.92
TOTAL A PAGAR			\$ 12.27
VALOR PAGADO			\$ 12.27
SALDO			\$ 0.00

Fecha de pago: 2022-07-20 08:52:13 - PRODUBANCO BANCO DE LA
PRODUCCION S.A
Saldo sujeto a variación por reguraciones de ley

Código Seguro de Verificación (CSV)



MPT2181801312864

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



Ficha Registral-Bien Inmueble

68459



Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22023266
Certifico hasta el día 2022-07-26:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Fecha de Apertura: jueves, 11 octubre 2018
Información Municipal:
Dirección del Bien: EDIFICIO CASCADIA

Tipo de Predio: PARQUEADERO
Parroquia: MANTA

LINDEROS REGISTRALES: PARQUEADERO # 3 DEL EDIFICIO CASCADIA, PLANTA BAJA, ubicado sobre el Nivel +0.00 del edificio sobre el cual se ha planificado seis (6) Parqueadero y cuatro (4) Parqueadero -Bodegas, mas las respectivas areas comunes de circulacion vertical y horizontal, ubicado en la via 4 de la Urbanización Ciudad del Mar, Lote 04-20, Parroquia y Cantón Manta. PARQUEADERO # 3 Por Arriba: lindera con departamento 02 en 17,63m2; Por Abajo: lindera con terreno edificio en 17,63m2; Por el Norte: lindera con limite planta baja en 3,04m; Por el Sur: lindera con aérea común circulación en 3,04m; Por el Este: lindera Con parqueadero # 4 en 5,80m Por el Oeste: lindera con área comunal maquina y parqueadero # 2 en 5,80 m. Área: 17,63m2. Cuadro de alicuotas Area neta 17,63m2 . Alicuotas 0,0153%. Area terreno 10,68.m2 Area comun 6,23m2. Area total 23,86m2.

SOLVENCIA: EL PARQUEDERO A LA FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1521 martes, 12 junio 2012	28599	28632
PLANOS	PLANOS	17 lunes, 03 agosto 2015	215	219
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	17 lunes, 03 agosto 2015	1238	1289

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA
[1 / 3] COMPRAVENTA

Inscrito el: martes, 12 junio 2012

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 07 mayo 2012

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Compraventa que tiene uan Cuantía USD \$ 108.169,54 .El Fideicomiso Piedra Larga, debidamente representado por la Compañía Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, en su calidad de Fiduciaria, representada a su vez por el Sr. David Fernando Guime Calero, en su calidad de Apoderado Especial, vende a favor de la COMPAÑIA SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A., debidamente representada por el Sr. Hernán Patricio Rosero Montaña, en calidad de Gerente General y como tal representante legal de la compañía., el inmueble consistente en lote número 04-20, perteneciente a la Urbanización llamada CIUDAD DEL MAR, ubicada en el Cantón Manta, Provincia de Manabí. AREA TOTAL: 698,76m2.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	COMPAÑIA SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFECIONALES TECNICOS S.A	NO DEFINIDO	MANTA
VENDEDOR	FIDEICOMISO PIEDRA LARGA	NO DEFINIDO	MANTA





Registro de : PLANOS
[2 / 3] PLANOS

Inscrito el: lunes, 03 agosto 2015
Nombre del Cantón: MANTA
Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA
Cantón Notaría: QUITO

Número de Inscripción : 17 Folio Inicial: 215
Número de Repertorio: 6219 Folio Final : 219

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 09 junio 2015

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PLANOS del Edificio "Cascadia".

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPAÑIA SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES

[3 / 3] PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: lunes, 03 agosto 2015
Nombre del Cantón: MANTA
Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA
Cantón Notaría: QUITO

Número de Inscripción : 17 Folio Inicial: 1238
Número de Repertorio: 6218 Folio Final : 1289

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 09 junio 2015

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PROPIEDAD HORIZONTAL del Edificio "Cascadia"

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPAÑIA SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A	NO DEFINIDO	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	1
PLANOS	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
Total Inscripciones >>	3

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 2022-07-26

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S A

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22023266 certifico hasta el día 2022-07-26, la Ficha Registral Número: 68459.



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 6 4 1 6 2 1 3 H V U I B

Página 3/3

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





FIRMES CON
EL CAMBIO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 072022-069785

N° ELECTRÓNICO : 220416

Fecha: 2022-07-25

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: 1-34-09-20-004

Ubicado en: EDIFICIO CASCADIA PARQUEADERO # 3

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Neta: 17.63 m²
Área Comunal: 6.23 m²
Área Terreno: 10.68 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
0891708467001	CIA.SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A.-.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 2,082.60
CONSTRUCCIÓN: 5,738.75
AVALÚO TOTAL: 7,821.35
SON: SIETE MIL OCHOCIENTOS VEINTIUN DÓLARES 35/100

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

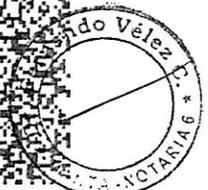
Este documento tiene una validez de 5 meses a partir de la fecha emitida
Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



170504SV7PHNR

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: 2022-07-26 12:07:56

COMPROBANTE DE PAGO N° 429497

Código Catastral	Área	Avalúo Comercial
1-34-09-20-004	10.68	\$ 11075.2

Dirección	2022-07-26 11:41:10
EDIFICIO CASCADIA PARQUEADERO # 3	N° Título
	429497

Nombre o Razón Social	Cédula o Ruc
CIA.SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A.	0891708467001

IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS		
Concepto	Valor Parcial	Valor a Pagar
COSTA JUDICIAL	0.00	0.00
IMPUESTO PREDIAL	2.77	3.05
INTERES POR MORA	0.00	0.00
MEJORAS 2012	0.31	0.31
MEJORAS 2013	1.59	1.59
MEJORAS 2014	1.50	1.50
MEJORAS 2015	0.01	0.01
MEJORAS 2016	0.10	0.10
MEJORAS 2017	1.93	1.93
MEJORAS 2018	3.04	3.04
MEJORAS 2019	0.17	0.17
MEJORAS 2020	3.66	3.66
MEJORAS 2021	1.38	1.38
TASA DE SEGURIDAD	1.66	1.66
		0.00
TOTAL A PAGAR		\$ 18.40
VALOR PAGADO		\$ 18.4
SALDO		\$ 0.00



Fecha de pago: 2022-07-20 08:50:31 - PRODUBANCO BANCO DE LA PRODUCCION S.A.
 Saldo sujeto a variación por reguraciones de ley

Código Seguro de Verificación (CSV)



MPT3458811663678

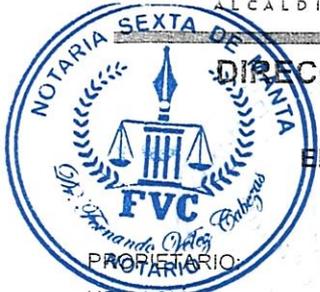
Puede verificar la validez de este documento ingresando al portal web <https://portalciudadano.manta.gcb.ec> opción validar documentos digitales o leyendo el código QR





FIRMES CON EL CAMBIO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA



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

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN FECHA DE APROBACIÓN: 21-07-2022 N° CONTROL: RU-07202207198

PROPIETARIO: CIA.SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A. . UBICACION: EDIFICIO CASCADIA PARQUEADERO # 3 C. CATASTRAL: 1340920004 PARROQUIA: MANTA

ORDENANZA DE URBANISMO, ARQUITECTURA, USO Y OCUPACION 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.

FORMA DE OCUPACIÓN DE SUELO

Table with 2 columns: CÓDIGO and P-HORIZONTAL REGLAMENTO. Rows include: LOTE MIN, FRENTE MIN, N. PISOS, ALTURA MÁXIMA, COS, CUS, FRENTE, LATERAL 1, LATERAL 2, POSTERIOR, ENTRE BLOQUES.

Cuadro No.16: ÁREAS DE PROTECCION ESPECIAL

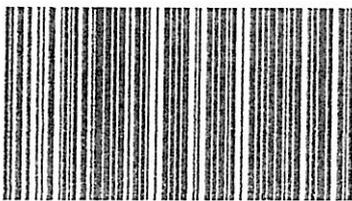
Table with 2 columns: NOMBRE and ÁREA DE PROTECCIÓN ESPECIAL. Rows include: Producto, Línea de Alta Tensión (132 kv), Línea de Alta Tensión (32 a 46 kv), Líneas de conducción, transmisión y redes de agua potable en su equipamiento de paso*, Colectores de servidumbre de paso*, Canal de riego, Cauces de Río con muro de gavión, Cauces y taludes naturales, Quebradas.

DATOS DE LINDEROS (SEGÚN SU ESCRITURA) PROPIEDAD HORIZONTAL

ÁREA NETA: 17.63 m ÁREA COMUN: 6.23 m ALÍCUOTA: 0,0153 % ÁREA TOTAL: 23.86 m

USO DE SUELO: URBANO - NO 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.



1156125YOTOVOUJ

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... 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.



Ficha Registral-Bien Inmueble

74352



Certificado de Solvencia

Conforme a la Orden de Trabajo: WEB-22023268
Certifico hasta el día 2022-07-26:

INFORMACION REGISTRAL

Código Catastral/Identif.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Fecha de Apertura: lunes, 28 septiembre 2020
Información Municipal:
Dirección del Bien: EDIFICIO CASCADIA

Tipo de Predio: Bodega
Parroquia: MANTA

LINDEROS REGISTRALES: PLANTA BAJA, Ubicada sobre el Nivel + 0,00 del edificio,
PARQUEADERO # 10 - BODEGA 4 DEL EDIFICIO CASCADIA, ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar de la Parroquia y cantón Manta.
Circunscrito dentro de los siguientes medidas y linderos:
Por Arriba: lindera con departamento 01 en 25,90 m2
Por Abajo: lindera con terreno del edificio en 25,90 m2;
Por el Norte: lindera con área común circulación en 2,94 m
Por el Sur: lindera con límite planta baja en 2,94 m;
Por el Este: lindera con Parqueadero # 9- Bodega 3 en 8,79m;
Por el Oeste: lindera con área comunal lobby y de circulación en 8,79m
Área: 25,90 m2. Alicuota 0,0225%, Área de terreno 15,69m2. Área común 9,15 m2. Área total 35,05m2.

SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
COMPRA VENTA	COMPRAVENTA	1521 martes, 12 junio 2012	28599	28632
PROPIEDADES HORIZONTALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	17 lunes, 03 agosto 2015	1238	1289
PLANOS	PLANOS	17 lunes, 03 agosto 2015	215	219

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Registro de : COMPRA VENTA
[1 / 3] COMPRAVENTA

Inscrito el: martes, 12 junio 2012

Nombre del Cantón: MANTA

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA TERCERA

Cantón Notaría: MANTA

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 07 mayo 2012

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

Compraventa que tiene un Cuantía USD \$ 108.169,54. El Fideicomiso Piedra Larga, debidamente representado por la Compañía Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, en su calidad de Fiduciaria, representada a su vez por el Sr. David Fernando Guime Calero, en su calidad de Apoderado Especial, vende a favor de la COMPAÑIA SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A., debidamente representada por el Sr. Hernán Patricio Rosero Montaña, en calidad de Gerente General y como tal representante legal de la compañía, el inmueble consistente en lote numero 04-20, perteneciente a la Urbanización llamada CIUDAD DEL MAR, ubicada en el Cantón Manta, Provincia de Manabí. AREA TOTAL: 698,76m2.

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
COMPRADOR	COMPAÑIA SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFECIONALES	NO DEFINIDO	MANTA





DIRECCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD

VENDEDOR: TECNICOS S.A. DE COMISIÓN PIEDRA LARGA

NO DEFINIDO

MANTA

Registro de PROPIEDADES HORIZONTALES
[2 / 3] PROPIEDAD HORIZONTAL

Inscrito el: lunes, 03 agosto 2015

Número de Inscripción : 17

Folio Inicial: 1238

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 6218

Folio Final : 1289

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 09 junio 2015

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PROPIEDAD HORIZONTAL del Edificio "Cascadia"

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPANIA SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A	NO DEFINIDO	MANTA

Registro de : PLANOS

[3 / 3] PLANOS

Inscrito el: lunes, 03 agosto 2015

Número de Inscripción : 17

Folio Inicial: 215

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 6219

Folio Final : 219

Oficina donde se guarda el original: NOTARÍA TRIGÉSIMA OCTAVA

Cantón Notaría: QUITO

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 09 junio 2015

Fecha Resolución:

a.-Observaciones:

PLANOS del Edificio "Cascadia".

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

Calidad	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Ciudad
PROPIETARIO	COMPANIA SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A	NO DEFINIDO	MANTA

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro:	Número de Inscripciones:
COMPRA VENTA	1
PLANOS	1
PROPIEDADES HORIZONTALES	1
Total Inscripciones >>	3

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 2022-07-26

Elaborado por Servicio en línea

A petición de : SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S A

De acuerdo a la Orden de Trabajo: WEB-22023268 certifico hasta el día 2022-07-26, la Ficha Registral Número: 74352.



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 6 4 1 6 4 S V U V Q M R





FIRMES CON
EL CAMBIO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y PERMISOS MUNICIPALES
CERTIFICADO DE AVALÚO

N° 072022-069789

N° ELECTRÓNICO : 220420

Fecha: 2022-07-25

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: 1-34-09-20-010

Ubicado en: EDIFICIO CASCAIDA PARQUEADERO # 10- BODEGA 4

ÁREA TOTAL DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA

Área Neta: 25.9 m²
Área Comunal: 9.15 m²
Área Terreno: 15.69 m²

PROPIETARIOS

Documento	Propietario
0891708467001	CIA.SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A.-.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 3,059.55
CONSTRUCCIÓN: 8,429.71
AVALÚO TOTAL: 11,489.26
SON: ONCE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE DÓLARES 26/100

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

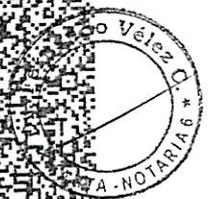
Este documento tiene una validez de 5 meses a partir de la fecha emitida
Fecha de expiración: sábado 31 diciembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



1705081FDEXAZ

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: 2022-07-26 12:04:56

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

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

FECHA DE APROBACIÓN: 21-07-2022

N° CONTROL: RU-07502207199

PROPIETARIO: CIA.SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A.
UBICACIÓN: EDIFICIO CASCADE PARQUEADERO # 10- BODEGA 4
C. CATASTRAL: 1340920010
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.

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:	-

Cuadro No.16:

ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

NOMBRE	ÁREA DE PROTECCIÓN ESPECIAL
Poliducto	Desde el eje 15.00 m
Línea de Alta Tensión de 135 kv.	Desde el eje 15.00 m
Línea de Alta Tensión de 32 a 45 kv.	Desde el eje 7.50 m
Líneas de conducción, transmisión y redes de agua potable en su recorrido de paso*	Desde el eje 3.00 m
Colectores de encuentro de paso*	Desde el eje 3.00 m
Canal de riego	Desde el borde 1.5 m
Cauces de Río con muro de gavión	Medios desde el borde exterior del muro sin a 15m de retiro.
Cauces y taludes naturales	En pendientes de más de 30° 15m de retiro En pendientes menores a 30° 15m de retiro
Quebradas	Medios desde el borde exterior de la quebrada 20m de retiro

* Las franjas de protección de fincas deben referirse al estado que consta en el proyecto de agua potable y alcantarillado respectivamente.

DATOS DE LINDEROS (SEGÚN SU ESCRITURA)
PROPIEDAD HORIZONTAL

ÁREA NETA: 25.9 m
ÁREA COMUN: 9.15 m
ALÍCUOTA: 0.0225 %
ÁREA TOTAL: 35.05 m

USO DE SUELO: URBANO - NO 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.



1156127MQ2FKUXY

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, sobreposiciones y demás, el cual deberá ser resuelto por las instancias pertinentes o por los jueces competentes.

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



COMPROBANTE DE PAGO

N° 429496

Código Catastral	Área	Avalúo Comercial
1-34-09-20-010	15.69	\$ 16270.05

2022-07-26 11:42:16			
Dirección	Año	Control	N° Título
EDIFICIO CASCADA PARQUEADERO # 10- BODEGA 4	2022	589132	429496

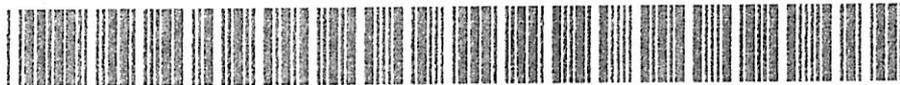
Nombre o Razón Social	Cédula o Ruc
CIA.SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A.	0891708467001

IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS			
Concepto	Valor Parcial	Recargas(+) Rebajas(-)	Valor a Pagar
COSTA JUDICIAL	0.00	0.00	0.00
IMPUESTO PREDIAL	4.88	0.49	5.37
INTERES POR MORA	0.00	0.00	0.00
MEJORAS 2012	0.45	0.00	0.45
MEJORAS 2013	2.34	0.00	2.34
MEJORAS 2014	2.21	0.00	2.21
MEJORAS 2015	0.02	0.00	0.02
MEJORAS 2016	0.15	0.00	0.15
MEJORAS 2017	2.84	0.00	2.84
MEJORAS 2018	4.47	0.00	4.47
MEJORAS 2019	0.25	0.00	0.25
MEJORAS 2020	5.37	0.00	5.37
MEJORAS 2021	2.02	0.00	2.02
TASA DE SEGURIDAD	2.44	0.00	2.44
TOTAL A PAGAR			\$ 27.93
VALOR PAGADO			\$ 27.93
SALDO			\$ 0.00

Fecha de pago: 2022-07-20 08:47:51 - PRODUBANCO BANCO DE LA PRODUCCION S.A.
 Saldo sujeto a variación por regulaciones de ley



Código Seguro de Verificación (CSV)



MPT2426971554696

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



N° 082022-070576

Manta, lunes 01 agosto 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 **SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S A** con cédula de ciudadanía No. **0891708467001**.

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

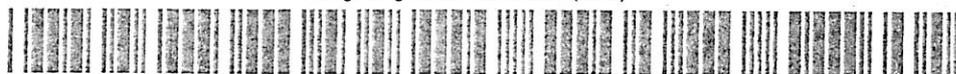


Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera

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

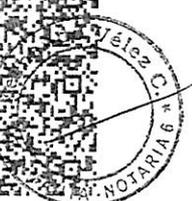
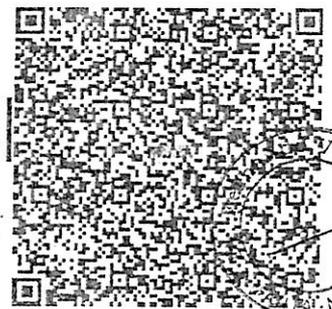
Fecha de expiración: jueves 01 septiembre 2022

Código Seguro de Verificación (CSV)



171317EGEU34M

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





CUERPO DE BOMBEROS MANTA

RUC 1360020070001

CONCEPTO - CERTIFICADO DE SOLVENCIA

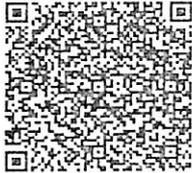
Nº PAGO	FECHA DE EMISION	FECHA DE PAGO	Nº TITULO DE CREDITO	PERICDO
107160	2022/08/01 16:27	01/08/2022 04:27:00p. m.	788131	2022/08/01

A FAVOR DE CIA.SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A. . C.I.: 0891708467001

MANTA
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

CERTIFICADO Nº 7456

RUBROS DEL TITULO	ADICIONALES	DETALLE DEL PAGO
DE SOLVENCIA	§ 3 (+)SUB-TOTAL (1)	(+)SUB-TOTAL (2)
<p>La Dirección Financiera CERTIFICA: Que no consta como deudor al Cuerpo de Bomberos</p> <p>DOCUMENTO VÁLIDO HASTA 2022/08/31</p>		<p>USD 3.00</p>
SUBTOTAL 1	3.00	SUBTOTAL 2
		3.00
<p>MENENDEZ MERO ANA MATILDE SELLO Y FIRMA DE CAJERO</p>		<p>FORMA DE PAGO: EFECTIVO</p> <p>TITULO ORIGINAL</p>





BanEcuador B.P.
09/08/2022 03:33:07 p.n. OK
CONVENIO: 2950 BUE-GUBIERNO PROVINCIAL DE MANABI
CONCEPTO: 06 RECAUDACION VARIOS
CTA CONVENIO: 3-00117167-4 (3)-CTA CORRIENTE
REFERENCIA: 1347753157
Concepto de Pago: 110206 DE ALCABALAS
OFICINA: 183 - NUEVO TARQUI MANTA (AG.) OP:nintriago
INSTITUCION DEPOSITANTE: NOTARIA STA MANTA
FORMA DE RECAUDO: Efectivo
Efectivo: 28.00
Comision Efectivo: 0.51
IVA % 0.06
TOTAL: 28.57
SUJETO A VERIFICACION

 BanEcuador

09/AGO 2022

BanEcuador B.P. CAJA 1
RUC: 176818352000 AGENCIA CANTONAL
NUEVO TARQUI NUEVO TARQUI
AV. DE LA CULTURA, PARQUE COMERCIAL NUEVA TARQUI, PARROQUIA
NUEVO TARQUI, CANTON

DETALLE DE FACTURA ELECTRONICA
No. Fac.: 131-523-000005511
Fecha: 09/08/2022 03:33:23 p.n.

No. Autorización:
0908202201176818352000121315230000055112022153312

Cliente : CONSUMIDOR FINAL
ID : 9999999999999999
Dir : AV. DE LA CULTURA, PARQUE COMERCIAL NUEVO
TARQUI, PARROQUIA TARQUI, CANTON

Descripcion	Total
Recaudo	0.51
SubTotal USD	0.51
I.V.A	0.06
TOTAL USD	0.57

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



CIUDAD DEL MAR

CORPORACION SOCIAL CIUDAD DEL MAR

Manta, 11 de julio del 2022

CERTIFICADO DEL PAGO DE LAS CONTRIBUCIONES Y EXPENSAS.

Por medio del presente documento, yo Fabricio Marcelo Intriago Medina con cédula de identidad N° 130762537-4 y en mi calidad de ADMINISTRADOR de la Corporación Social Ciudad del Mar con RUC 1391794193001, CERTIFICO:

Que la empresa SOPROTEC S.A propietaria del Departamento #202 del Edificio La Cascadia del lote 04-4B3P-20 se encuentra al día en las contribuciones y expensas de la urbanización, detallando que se encuentra cancelado hasta el mes de Julio del 2022, es todo lo que puedo certificar en honor a la verdad.

Se expide el presente Certificado para los fines consiguientes.

Atentamente,


Fabricio Intriago Medina
ADMINISTRADOR
C.I.# 1307625374

Corporación Social Ciudad del Mar
Manta, Km 1/2 vía San Mateo

2388012 – 0979747023

administracion@ciudaddelmarmanta.ec





**REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES**

SRI
hace bien al país!



NÚMERO RUC: 0891708467001
RAZÓN SOCIAL: SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A.
NOMBRE COMERCIAL: SOPROTEC S.A.
REPRESENTANTE LEGAL: SERRANO CEDEÑO MAURO IVAN
CONTADOR: VILLACRES RAMOS LILYAN MARITZA
CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS
CALIFICACIÓN ARTESANAL: S/N
OBLIGADO LLEVAR CONTABILIDAD: SI
NÚMERO: S/N

FEC. NACIMIENTO: _____ **FEC. INICIO ACTIVIDADES:** 30/08/2002
FEC. INSCRIPCIÓN: 25/04/2003 **FEC. ACTUALIZACIÓN:** 29/09/2020
FEC. SUSPENSIÓN DEFINITIVA: _____ **FEC. REINICIO ACTIVIDADES:** _____

ACTIVIDAD ECONÓMICA PRINCIPAL
 ACTIVIDADES DE INGENIERIA CIVIL

DOMICILIO TRIBUTARIO
 Provincia: ESMERALDAS Canton: ESMERALDAS Parroquia: LUIS TELLO (LAS PALMAS) Calle: BARBISOTTY Numero: 802 Interseccion: HILDA PADILLA Referencia
 ubicacion: A MEDIA CUADRA DEL KARAOKE GIO Teléfono Trabajo: 062011706 Telefono Trabajo: 022243462 Email: soprotec@gmail.com Celular: 0939612394

- OBLIGACIONES TRIBUTARIAS**
- * ANEXO ACCIONISTAS, PARTICIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
 - * ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
 - * ANEXO RELACION DEPENDENCIA
 - * ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
 - * DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
 - * DECLARACIÓN DE IVA
 - * DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE

*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 agentes de retención, no podrán acogerse al 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 se encuentre obligado a llevar contabilidad, transfiera bienes o preste servicios únicamente con tarifa 0% de IVA y/o sus ventas con tarifa diferente de 0% sean objeto de retención del 100% de IVA.*

# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS			
# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS	2	ABIERTOS	1
JURISDICCIÓN	\ ZONA 1\ ESMERALDAS	CERRADOS	1



Código: RIMRUC2020002834096





REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES



NÚMERO RUC:
RAZÓN SOCIAL:

0891708467001
SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S A

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

No. ESTABLECIMIENTO: 002	Estado: ABIERTO - MATRIZ	FEC. INICIO ACT.: 14/03/2007
NOMBRE COMERCIAL: SOPROTEC S.A.	FEC. CIERRE:	FEC. REINICIO:

ACTIVIDAD ECONÓMICA:
ACTIVIDADES DE INGENIERIA CIVIL
DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:
Provincia: ESMERALDAS Canton: ESMERALDAS Parroquia: LUIS TELLO (LAS PALMAS) Calle: BARBISOTTY Numero: 802 Interseccion: HILDA PADILLA Referencia: A
MEDIA CUADRA DEL KARAOKE GIO Telefono Trabajo: 062011706 Telefono Trabajo: 022243462 Email: soprotec@gmail.com Celular: 0939612394 Email principal:
nayri.villacres@gmail.com

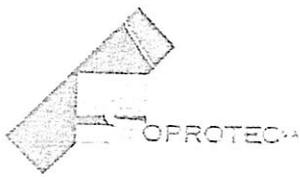
No. ESTABLECIMIENTO: 001	Estado: CERRADO - LOCAL COMERCIAL	FEC. INICIO ACT.: 30/08/2002
NOMBRE COMERCIAL: SOPROTEC S.A.	FEC. CIERRE: 14/03/2007	FEC. REINICIO:

ACTIVIDAD ECONÓMICA:
ACTIVIDADES DE INGENIERIA CIVIL
DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:
Provincia: ESMERALDAS Canton: ESMERALDAS Parroquia: BARTOLOME RUIZ (CESAR FRANCO CARRION) Calle: PASAJE ORTIZ Numero: 1-06 Interseccion:
SUCRE Referencia: FRENTE A LA IGLESIA CRISTO REY EN LOS ALTOS DE LA BODEGA DE GUITIG Telefono Trabajo: 2721661 Email principal:
mayri.villacres@gmail.com



Código: RIMRUC2020002834096





SOPROTEC S.A.
CONSTRUCTORA



**JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA SOPROTEC
SOCIEDAD DE PROFESIONALES TÉCNICOS S.A. REUNIDA EL DÍA 18 DE
JULIO DEL 2022**

En la ciudad de Esmeraldas el 18 de julio del 2022, siendo las 16H00, en las oficinas de la Empresa **SOCIEDAD DE PROFESIONALES TÉCNICOS S.A. SOPROTEC**, ubicadas en las calles Mejía 414 y Olmedo de esta ciudad, se reúne la Junta Extraordinaria de Accionistas, los señores: **ROSERO MONTAÑO HERNÁN PATRICIO**, poseedor de CUATROCIENTAS acciones (400) de un dólar americano cada una; y, el señor **SERRANO CEDEÑO MAURO IVÁN**, poseedor de CUATROCIENTAS acciones (400) de un dólar americano cada una. Todas las participaciones son de un valor nominal de UN DÓLAR americano cada una y se encuentra presente el 100% del capital social suscrito y pagado. Dirige la sesión el señor **HERNAN PATRICIO ROSERO MONTAÑO**, Presidente, y en calidad de secretaria AD-HOC actúa la señora **ROCIO PAULINA NUÑEZ OLIVO**, el cual luego de constatado el quórum, informa que se encuentra el quórum reglamentario, por lo cual el presidente declara legalmente instalada la junta.

La presidencia, luego de corroborado el quórum reglamentario inicia la sesión, que tiene como único punto del Orden del Día:

ORDEN DEL DÍA

1.- Autorización al Gerente General y Representante Legal de la **COMPAÑÍA SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TÉCNICOS S.A. ING. MAURO IVAN SERRANO CEDEÑO** para que pueda firmar la escritura de compraventa del **DEPARTAMENTO #4, PARQUEADERO 2, PARQUEADERO 3, PARQUEADERO 10 y BODEGA 4** que forman parte del edificio Cascadia ubicado Urbanización Ciudad del mar, Cantón Manta, Provincia de Manabí

El accionista, el **ING. MAURO IVAN SERRANO CEDEÑO**, informa a la Junta que luego de haber realizado la respectiva negociación, se ha llegado a un precio favorable para los intereses de la empresa **SOPROTEC S.A.** para la venta del **DEPARTAMENTO #4, PARQUEADERO 2, PARQUEADERO 3, PARQUEADERO 10 y BODEGA 4** de propiedad de la empresa, que forman parte del edificio Cascadia ubicado Urbanización Ciudad del mar, Cantón Manta, Provincia de Manabí

Barbizzotti 802 e Hilda Padilla, Esmeraldas-Ecuador
0997741762 / 0997738651
soprotec@gmail.com





SOPROTEC S.A.

CONSTRUCTORA

Luego de ciertas deliberaciones, al respecto la Junta de Accionistas, por unanimidad RESUELVE: Autorizar al Gerente General y Representante Legal de la COMPAÑIA SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TÉCNICOS S.A. SR. MAURO IVAN SERRANO CEDEÑO para que pueda firmar la escritura de compraventa del DEPARTAMENTO #4, PARQUEADERO 2, PARQUEADERO 3, PARQUEADERO 10 y BODEGA 4 que forman parte del edificio Cascadia ubicado Urbanización Ciudad del mar, Cantón Manta, Provincia de Manabí

Sin tener más puntos que tratar a las 17H40, Presidencia declara terminada la sesión, a la vez que concede un receso de 20 minutos para que por secretaría se proceda a la elaboración del Acta correspondiente a esta Junta.

Siendo las 18h00 se reinstala la Junta con los mismos asistentes, y la secretaria da lectura al acta, la misma que es puesta en consideración de los asistentes, la cual fue aprobada sin modificación por los concurrentes. Siendo las 18h15 en que se levantó la sesión para constancia de lo cual firman en unidad de acto.

HERNÁN PATRICIO ROSERO MONTAÑO
C.C.# 0911018257
PRESIDENTE - ACCIONISTA

MAURO IVAN SERRANO CEDEÑO
C.C.# 0801261686
GERENTE GENERAL - ACCIONISTA

ROCÍO PAULINA NÚÑEZ OLIVO
C.C. 0801259433
SECRETARIA AD-HOC



SOPROTEC S.A.

CONSTRUCTORA



Esmeraldas, 10 de marzo del 2022

Señor ingeniero
MAURO IVAN SERRANO CEDEÑO
Ciudad

29 ABR 2022

Reyff 146
Reyff 271

De mis consideraciones:

Cúmpleme poner en su conocimiento de la Junta General de Accionistas de la **COMPAÑÍA SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TÉCNICOS S.A.** en sesión celebrada el martes 8 de MARZO del 2022, tuvo el acierto de ratificar a usted para el cargo de **GERENTE GENERAL** de la compañía por el período de DOS (2) años, con los deberes y atribuciones que para el cargo se ha fijado en el Estatuto Social. Le corresponden representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía.

La **COMPAÑÍA SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TÉCNICOS S.A.** se constituyó con escritura pública autorizada por el notario Primero del cantón Esmeraldas, Abogado Carlos Macías Sierra, el 15 de julio del 2002, debidamente inscrita en el Registro Mercantil con fecha 30 de agosto del 2002, bajo el No. 550 del repertorio y el No. 16 del registro respectivo; fue aprobada por la Intendencia de Compañías de Portoviejo, con la resolución No. 01.Q.U.2938 de fecha 9 de agosto del 2002.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines legales consiguientes.

Atentamente,

ING. HERNÁN PATRICIO ROSERO MONTAÑO
PRESIDENTE

YO, **ING. MAURO IVÁN SERRANO CEDEÑO**, Acepto el nombramiento que antecede y prometo desempeñarlo fielmente

Esmeraldas 10 de marzo del 2022

ING. MAURO IVÁN SERRANO CEDEÑO
GERENTE GENERAL

0801261686



Con esta fecha queda inscrito el presente documento bajo el N° 146 del Registro y bajo el N° 271 de Repertorio Esmeraldas

REGISTRO MERCANTIL

Abg. Rita Elizabeth Barre Drouet
REGISTRADORA MERCANTIL
DEL CANTON ESMERALDAS

Mejía 414 y Olmedo, Esmeraldas-Ecuador
0997741762 / 0997738651
soprotec@gmail.com / www.soprotec.ec





TRÁMITE NÚMERO: 439

6763771WFLMPRW

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN ESMERALDAS

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

1. RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTO..

NÚMERO DE REPERTORIO:	271
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	29/04/2022
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	146
REGISTRO:	LIBRO DE SUJETOS MERCANTILES

2. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

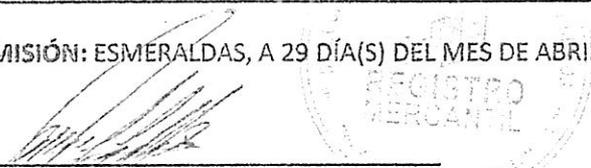
NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A.
NOMBRES DEL ADMINISTRADOR	SERRANO CEDEÑO MAURO IVAN
IDENTIFICACIÓN	0801261686
CARGO:	GERENTE GENERAL
PERIODO(Años):	2 AÑOS

3. DATOS ADICIONALES:

NO APLICA

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: ESMERALDAS, A 29 DÍA(S) DEL MES DE ABRIL DE 2022



RITA ELIZABETH BARRE DROUET - REGISTRADOR MERCANTIL ENCARGADO
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN ESMERALDAS

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. JAIME ROLDOS AGUILERA O PUERTO PESQUERO CAC B

NOTA: Que el documento que antecede a este es útil, es certificado con de exhibido en copia certificada que fue presentada para su constancia.

Manta, 09 AGO 2022

Dr. Fernando Vélez C. Notario Público Sexto
Manta - Ecuador





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

Considerando:

Que el Edificio denominado "CASCADIA", está compuesto de solar y una edificación tipo edificio, que se levanta sobre el lote # 04-20 de la urbanización Ciudad del Mar del Cantón Manta, Provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio, entre las que se destacan la planta baja y 3 pisos altos con sus respectivos departamentos. Edificio, cuyo fin es el de Residencia permanente o vacacional.

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

Que la Asamblea de Copropietarios del "Edificio CASCADIA", celebrada el día ... de del 2015, de conformidad con lo establecido en el artículo once de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo treinta y dos del Reglamento de la antedicha Ley, resuelve:

Expedir el siguiente:

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD DEL "EDIFICIO CASCADIA"

CAPITULO I.- DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

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

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

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

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

Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO CASCADIA.- El Edificio está compuesto por un cuerpo principal de tres pisos de alto, una planta baja. La estructura del edificio es de hormigón armado.





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

CAPÍTULO II.- DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

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

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

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

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

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

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

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

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

Fc





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

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

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

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

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

CAPÍTULO III.- DE LOS BIENES COMUNES

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





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

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

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

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

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

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

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





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

CAPÍTULO IV.- DE LAS SANCIONES

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

CAPITULO VI.- DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO

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

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

Art. 32.- EXPENSAS ORDINARIAS. - Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de conserjes y empleados del condominio, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de ascensores, mantenimiento de jardines y áreas comunes, mantenimiento de equipos, útiles de limpieza, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustibles para equipos del condominio y su seguro.

Es obligación de todos los copropietarios del Edificio, contribuir al pago de gastos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes, proporcionalmente a la alícuota que cada uno de ellos mantenga sobre los bienes comunes según el presupuesto aprobado.

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

Art. 49.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones de la Asamblea son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

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

- a) Elegir y remover de su cargo al Administrador y al Presidente de la Asamblea de Copropietarios; este último a su vez será el Presidente del Directorio General;
- b) Elegir y remover de sus cargos, a los tres miembros que conforman el Directorio General;
- c) Examinar y resolver sobre informes, cuentas, balances y presupuestos que le presentaren el Directorio General, el Presidente y/o el Administrador;
- d) Señalar de acuerdo con este Reglamento, las cuotas de contribución de cada copropietario para las expensas ordinarias y extraordinarias de los bienes comunes generales e individuales y, seguros obligatorios;
- e) Revocar o reformar las decisiones del Directorio General, del Presidente y/o del Administrador, que sean contrarias a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento, y a este reglamento interno;
- f) Expedir o reformar y protocolizar el reglamento interno del inmueble, e interpretarlo con fuerza obligatoria;
- g) Ordenar, cuando lo estime necesario o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración;
- h) Exigir al Administrador, cuando lo creyera conveniente, una garantía para que responda por el fiel y correcto desempeño de su cargo, determinando la forma en que ha de rendirse esa garantía y el monto de la misma;
- i) Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del Edificio;
- j) Autorizar al Presidente o al Administrador, la contratación del seguro obligatorio que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General;
- k) Resolver cualquier asunto inherente a la administración del Edificio; y aquéllos que le planteen: el Presidente, el Administrador, o los copropietarios.

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





EDIFICIO - ASAMBLEA

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

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

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

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

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

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





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

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





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

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

CAPÍTULO VIII.- DE LA SEGURIDAD

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





CAPITULO IX.- SOLUCION DE CONFLICTOS

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

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

RAZÓN: El presente reglamento, fue aprobado por la Asamblea de Copropietarios del Edificio CASCADIA, celebrada el de del 2015.

Arq. Edgar Javier Paucar Calderon
REG. PROF. JAE-M-U. 11

RESPONSABLE TECNICO

GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE MANTA

DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO

REVISADO

Fecha:

DOY FE: Que el documento que antecede en 15 copias útiles, es certificación de documento exhibido en copia certificada que me fue presentada para su constancia.

Manta. 09 AGO 2022 *[Signature]*

Dr. Fernando Vélaz Cabezas
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador

GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE MANTA

DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO

DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO







Manta



RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 016-ALC-M-S-EVG
REFORMA A LA RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 0011-ALC-M-JOZC DE
APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL AL EDIFICIO
"SOPROTEC" AHORA "CASCADIA"

ING. JORGE ZAMBRANO CEDEÑO
ALCALDIA DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

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

Que, el Artículo 226, establece: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que le sean atribuidas en la Constitución y la Ley".

Que, el Artículo 264, indica.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón

Que, el Artículo 54, señala.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implantación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinara las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y aéreas comunales; d) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad.

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

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

Dirección: Calle 9 y avenida 4

Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479

Fax: 2611 714

www.manta.gob.ec

@Municipio_Manta

fb.com/MunicipioManta

alcaldia@manta.gob.ec

@MunicipioManta

youtube.com/MunicipioManta



Manta



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

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

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

Que, el Art. 311 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, expresa: Para la aprobación de planos modificatorios de las urbanizaciones, el arquitecto planificador deberá presentar la siguiente documentación previo a la aprobación del Alcalde o Alcaldesa. a.- Solicitud dirigida al Director de Planeamiento Urbano, por él o los propietarios o su procurador común; b.- Documento original de la Resolución del Ejecutivo del GADMC-Manta; c.- Memoria justificativa de los cambios; d.- Seis copias del proyecto modificado de urbanización en escala uno a mil sobre el plano topográfico actualizado en el que se exprese los cambios propuestos y los demás datos técnicos; y,

Que, mediante comunicación presentada por la Dra. Patricia Montoya, sobre la cual solicita el cambio de denominación del edificio "SOPROTEC" cuando lo correcto es "CASCADIA".

Que, mediante oficio No. 0437-DPUM-JOC, de fecha 28 de abril del 2015, suscrito por el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano, manifiesta que en atención a la comunicación suscrita por la señora Patricia Montoya, sobre la cual solicita el cambio de denominación del edificio "SOPROTEC" cuando lo correcto es "CASCADIA", informa que revisada la documentación que se acompaña al presente expediente, se considera factible y aprueba el cambio de denominación en el estudio de propiedad horizontal del ahora edificio "CASCADIA" ubicada en la vía 4 de la Urbanización Ciudad del Mar, lote No. 04-20, Parroquia Manta, Cantón Manta, clave catastral No. 1340920000, propiedad de la Compañía SOPROTEC S.A.

Que, mediante memorando No. 0941-DGJ- GVG-2015, de fecha 11 de mayo de 2015, suscrito por el Ab. Gonzalo Vera Gonzalez, Procurador Sindico Municipal, emite pronunciamiento con respecto a lo solicitado por la Sra. Patricia Montoya, en los siguientes términos: "Con los antecedentes anotados y conforme al informe técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano





Manta



donde se surgiere atender de manera favorable la solicitud de cambio de denominación en el Acto Administrativo de Declaratoria de Propiedad Horizontal del Edificio "SOPROTEC", ubicada en la vía 4 de la Urbanización Ciudad del Mar, lote No. 04-20, Parroquia Manta, Cantón Manta, clave catastral No. 1340920000, propiedad de la Compañía SOPROTEC S.A. por cuanto lo correcto es edificio "CASCADIA".

En virtud de ello y en uso de las competencias exclusivas conferidas a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales artículos 264 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República; artículo 55 literales a y b; 367 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización- Cootad, y de conformidad a lo que señala el artículo 311 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del suelo en el Cantón Manta, corresponde a usted señor Alcalde, en calidad de máxima autoridad administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, dictar resolución Administrativa mediante la cual Reforma el acto administrativo, de Declaratoria de Propiedad Horizontal dictada el 23 de abril del 2015, del Edificio "SOPROTEC", considerando el cambio de denominación al estudio de propiedad horizontal ahora "CASCADIA".

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

RESUELVE:

- 1.- Reformar el Acto Administrativo de Declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio "SOPROTEC", de propiedad de la Compañía SOPROTEC S.A ubicado en la Vía 4, de la Urbanización Ciudad del Mar, Lote 04-20 Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral No. 1340920000, considerando el cambio de denominación al estudio de propiedad horizontal ahora "CASCADIA"; al amparo de las normas expuestas en la presente resolución; y, acogiendo los informes de Planeamiento Urbano- Área de Control Urbano; y, de Asesoría Jurídica; que forman parte integral de la presente.
- 2.- Que, las Direcciones Municipales de: Planeamiento Urbano; y, Avalúos, Catastros y Registros den cumplimiento a esta resolución; considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.
- 3.- Notifíquese con esta resolución al Registro de la Propiedad del Cantón Manta, y la parte interesada.

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

Lic. Eduardo Velásquez García
ALCALDE DE MANTA (s)



Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714

www.manta.gob.ec alcaldia@manta.gob.ec
@Municipio_Manta @MunicipioManta
fb.com/MunicipioManta youtube.com/MunicipioManta



Manta

No. 676-SM-S-PGL
Manta, Abril 24 de 2015

Señores
REPRESENTANTES SOPROTEC S.A
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines pertinentes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 0011-ALC-M-JOZC-2015, de fecha 23 de Abril del 2015, emitida por el Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, mediante la cual se aprueba la Propiedad Horizontal del edificio "SOPROTEC", de propiedad de la Compañía SOPROTEC S.A ubicado en la Vía 4 de la Urbanización Ciudad del Mar, Lote 04-20 Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral No. 13-40920000

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente.



S.E. Patricia González López
SECRETARIA MUNICIPAL ENC.

Gabriela D.

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714

www.manta.gob.ec alcaldia@manta.gob.ec
[@Municipio_Manta](https://www.facebook.com/MunicipioManta) [@MunicipioManta](https://www.facebook.com/MunicipioManta)
[fb.com/MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta) [youtube.com/MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta)





Manta



RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 0011-ALC-M-JOZA
APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO "SOPROTEC"

ING. JORGE ZAMBRANO CEDEÑO
ALCALDIA DEL CANTÓN MANTA

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

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

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

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

Que, el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 4 textualmente dice: "En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el

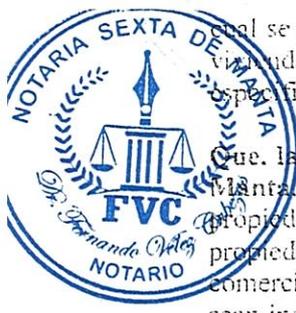
Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714

www.manta.gob.ec alcaldia@manta.gob.ec
 @Municipio_Manta @MunicipioManta
 [youtube.com/MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta)





Manta



...al se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de ...da, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas ...edicaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso”.

Que, la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, en su sección 9na., referente a las edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal, en su artículo 291, expresa: Podrán sujetarse a las normas del régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y puedan ser enajenados individualmente. El artículo 331, manifiesta que, para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano los siguientes documentos originales: a) Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común; b) Informe de Aprobación de Planos; c) Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alicuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil; d) Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Manta; e) Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y, f) En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva. El cuadro de alicuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alicuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino. Así mismo el artículo 332, establece, que la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Manta, quien a su vez la derivará a la Dirección de Gestión Jurídica, para que en el término de tres días pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; Financiero; y, Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva. En caso de que el informe técnico emitido por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano no sea favorable y contenga observaciones, éste será puesto en conocimiento del o los interesados a través de la Secretaría General, para que se efectúen las debidas correcciones y se retome el trámite. Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón, la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente.

Que, mediante comunicación dirigida a la Alcaldía de Manta, suscrita por los Representantes de la Compañía SOPROTEC S.A., solicitan se realice el trámite de aprobación al estudio incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio “SOPROTEC”

Que, mediante Oficio No. 0368-DPUM-JOC, de fecha 07 de abril de 2015, suscrito por el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano, anexa informe No. 0074-MSMS, elaborado por la Arquitecta Susana Murillo Sánchez, Técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano, el cual indica lo siguiente:

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714

www.manta.gob.ec alcaldia@manta.gob.ec
@Municipio_Manta @MunicipioManta
fb.com/MunicipioManta youtube.com/MunicipioManta





Manta



1.- ANTECEDENTES: Que, la Compañía SOPROTEC S.A es propietaria de un predio de 698.76m2 de superficie, ubicado en la Vía 4 de la Urbanización Ciudad del Mar, Lote 04-20, parroquia Manta, Cantón Manta, clave catastral No. 1340920000. En esta escritura se especifica la escritura dentro de este lote de terreno el propietario ha construido el Edificio denominado "SOPROTEC", para este fin obtuvo el permiso de construcción No. 512-2212-37155 emitido por la Dirección de Planeamiento Urbano el 25 de septiembre de 2013. De acuerdo al certificado emitido por la Registraduría de la Propiedad, el predio descrito actualmente se encuentra libre de gravamen.

2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONJUNTO HABITACIONAL.

El Edificio, se compone de cuatro (4) plantas que son: planta baja, primera, segunda y tercera planta alta, cuyo fin exclusivo es el de Residencial permanente o vacacional.

3.- AREAS GENERALES

• AREA TOTAL DE TERRENO:	698.76m2
• AREA TOTAL DE CONSTRUCCION:	1.739.70m2
• AREA TOTAL COMUN:	407.50m2
• AREA NETA VENDIBLE	1.332.20m2

4.- CONCLUSIONES:

Al haberse presentado a esta Municipalidad toda la documentación técnica, legal y los estudios de propiedad horizontal correspondiente al edificio "SOPROTEC" y por cumplir con lo previsto en la Sección 6ta de la Declaratoria de Propiedad Horizontal Art. 331 Requisitos de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, puede ser incorporada al Régimen de Propiedad Horizontal el edificio "SOPROTEC" de propiedad de la Compañía SOPROTEC S.A en el predio de clave catastral No. 1-34-09-20-000.

Que, mediante memorando No. 0824-DGJ-GVG, de fecha 23 de abril de 2015 suscrito por el Ab. Gonzalo Vera González, Procurador Sindico Municipal, emite pronunciamiento legal con respecto a lo solicitado por los Representantes de la Compañía SOPROTEC S.A, en el sentido de que se realice el trámite de aprobación al estudio incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "SOPROTEC", en los siguientes términos: "En virtud de lo preceptuado en el Art. 332 de la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta, emito pronunciamiento favorable en torno al informe presentado por el Arq. Jonathan Orozco Cobeña, Director de Planeamiento Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, en lo concerniente a la solicitud de declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "SOPROTEC", por lo que considero pertinente atender lo requerido por la Compañía SOPROTEC S.A; por cuanto cumple con los parámetros técnicos que se amerita y requisitos previstos en la Ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo en el Cantón Manta; ante ello, corresponde señor Alcalde, en su calidad de Primera Autoridad del Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, dicte resolución administrativa disponiendo que se protocolice la resolución de declaratoria de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "SOPROTEC", de propiedad de la Compañía SOPROTEC S.A en el predio de clave catastral No. 1-34-09-20-000, ubicado en la Vía 4 de la Urbanización Ciudad del Mar, Lote 04-20 Parroquia y Cantón Manta; y, la misma se inscriba en el Registro de la Propiedad, para que este acto administrativo quede debidamente perfeccionado".

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714

www.manta.gob.ec
@Municipio_Manta
fb.com/MunicipioManta
alcaldia@manta.gob.ec
@MunicipioManta
youtube.com/MunicipioManta





Manta



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

RESUELVE:

1.- Aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del edificio "SOPROTEC", de propiedad de la Compañía SOPROTEC S.A ubicado en la Vía 4 de la Urbanización Ciudad del Mar, Lote 04-20 Parroquia y Cantón Manta, con clave catastral No. 1-34-09-20-000; al amparo de las normas expuestas en la presente resolución; y, acogiendo los informes de Planeamiento Urbano-Área de Control Urbano; y, de Asesoría Jurídica; que forman parte integral de la presente.

2.- Que, las Direcciones Municipales de: Planeamiento Urbano; y, Avalúos, Catastros y Registros den cumplimiento a esta resolución; considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

3.- Notifíquese con esta resolución al Registro de la Propiedad del Cantón Manta, y la parte interesada.

Dada y firmada en el despacho de la Alcaldía a los veintitrés días del mes de abril del año dos mil quince

[Firma manuscrita]
Ing. Jorge Zambrano Cedeño
ALCALDE DE MANTA





RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

TITULO DE CREDITO #: T/2022/088344

A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA

Fecha: 08/08/2022

Por: 2.64

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

Vence: 08/08/2022

Contribuyente: SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A.

VE 996983

Tipo Contribuyente: |

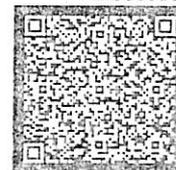
Identificación: Ruc 0891708467001

Teléfono: P

Correo:

Dirección: P y NULL

Detalle:



Base Imponible: 5192.98

Tipo de Transacción: COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A.

Identificación: 0891708467001

Teléfono: P

Correo:

Adquiriente-Comprador: BOJANIC SORNOZA MIRKO DANILO

Identificación: 1308448792

Teléfono:

Correo: mbs-1982@hotmail.com

Detalle:

PREDIO: Fecha adquisición: 12/06/2012

Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección	Precio de Venta
1-34-09-20-005	199,016.94	8.84	EDIFICIOCASCADIAPARQUEADERO2	280.000.00

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2022	A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA	2.64	0.00	0.00	2.64
Total=>		2.64	0.00	0.00	2.64

Saldo a Pagar

DETALLE	
PRECIO DE VENTA	6.474.72
PRECIO DE ADQUISICIÓN	1.291.80
DIFERENCIA BRUTA	5.192.98
MEJORAS	4.750.98
UTILIDAD BRUTA	442.00
AÑOS TRANSCURRIDOS	222.64
DESVALORIZACIÓN DE LA MONEDA	0.00
BASE IMPONIBLE	219.16
IMP. CAUSADO	1.64
COSTO ADMINISTRATIVO	1.00
TOTAL A PAGAR	2.64





RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

TITULO DE CREDITO #: T/2022/088346

A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA

Fecha: 08/08/2022

Por: 3.92

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

Vence: 08/09/2022

Contribuyente: SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A.

Tipo Contribuyente: |

Identificación: Ruc 0891708467001

Teléfono: P

Correo:

Dirección: P y NULL

Detalle:

Base Imponible: 9214.21

VE-007983



Tipo de Transacción: COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A.

Identificación: 0891708467001

Teléfono: P

Correo:

Adquiriente-Comprador: BOJANIC SORNOZA MIRKO DANILO

Identificación: 1308448792

Teléfono:

Correo: mbs-1982@hotmail.com

Detalle:

PREDIO: Fecha adquisición: 12/06/2012

Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección
1-34-09-20-010	199,016.94	15.69	EDIFICIO CASCADA PARQUEADERO 10 BODEGA 4

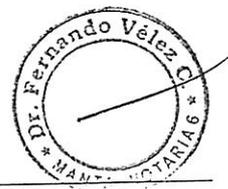
Precio de Venta
280,000.00

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2022	A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA	3.92	0.00	0.00	3.92
Total=>		3.92	0.00	0.00	3.92

Saldo a Pagar

DETALLE	
PRECIO DE VENTA	11.489.26
PRECIO DE ADQUISICIÓN	2.275.05
DIFERENCIA BRUTA	9.214.21
MEJORAS	8.429.71
UTILIDAD BRUTA	784.50
AÑOS TRANSCURRIDOS	395.52
DESVALORIZACIÓN DE LA MONEDA	0.00
BASE IMPONIBLE	388.98
IMP. CAUSADO	2.92
COSTO ADMINISTRATIVO	1.00
TOTAL A PAGAR	3.92





RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución

TITULO DE CREDITO #: T/2022/088342

A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA

Fecha: 08/08/2022

Por: 32.72

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

Vence: 08/08/2022

Contribuyente: SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A.

VE-796983

Tipo Contribuyente: |

Identificación: Ruc 0891708467001

Teléfono: P

Correo:

Dirección: P y NULL

Detalle:

Base Imponible: 174277.04



Tipo de Transacción: COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A.

Identificación: 0891708467001

Teléfono: P

Correo:

Adquiriente-Comprador: BOJANIC SORNOZA MIRKO DANILO

Identificación: 1308448792

Teléfono:

Correo: mbs-1982@hotmail.com

Detalle:

PREDIO: Fecha adquisición: 12/06/2012

Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección	Precio de Venta
1-34-09-20-014	199,016.94	170.62	EDIFICIO CASCADIADPTO.4PLANTABAJA PLANTA ALTA	280,000.00

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2022	A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA	32.72	0.00	0.00	32.72
Total=>		32.72	0.00	0.00	32.72

Saldo a Pagar

DETALLE	
PRECIO DE VENTA	199 016.94
PRECIO DE ADQUISICIÓN	24 739.99
DIFERENCIA BRUTA	174 277.04
MEJORAS	165 746.04
UTILIDAD BRUTA	8 531.00
AÑOS TRANSCURRIDOS	4 301.05
DESVALORIZACIÓN DE LA MONEDA	0.00
BASE IMPONIBLE	4 229.95
IMP. CAUSADO	31.72
COSTO ADMINISTRATIVO	1.00
TOTAL A PAGAR	32.72





RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

TITULO DE CREDITO #: T/2022/088341
DE ALCABALAS

Fecha: 08/08/2022

Por: 3,640.00

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

Vence: 08/08/2022

Tipo de Transacción:
 COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A.

Identificación: 0891708467001

Teléfono: P

Correo:

Adquiriente-Comprador: BOJANIC SORNOZA MIRKO DANILO

Identificación: 1308448792

Teléfono:

Correo: mbs-1982@hotmail.com

Detalle: COMPRA VENTA

Clave catastral: 1-34-09-20-014 EDIFICIO CASCADIA DPTO.4(PLANTA BAJA +PLANTA ALTA)

1-34-09-20-004 EDIFICIO CASCADIA PARQUEADERO # 3

1-34-09-20-005 EDIFICIO CASCADIA PARQUEADERO # 2

1-34-09-20-010 EDIFICIO CASCADA PARQUEADERO # 10- BODEGA 4

VE-696983



PREDIO: Fecha adquisición: 12/06/2012

Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección	Precio de Venta
1-34-09-20-014	199,016.94	170.62	EDIFICIO CASCADIA DPTO.4 PLANTA BAJA PLANTA ALTA	280,000.00

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2022	DE ALCABALAS	2,800.00	0.00	0.00	2,800.00
2022	APORTE A LA JUNTA DE BENEFICENCIA	840.00	0.00	0.00	840.00
Total=>		3,640.00	0.00	0.00	3,640.00

Saldo a Pagar





RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

TITULO DE CREDITO #: T/2022/088342

A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA

Fecha: 08/08/2022

Por: 32.72

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

Vence: 08/08/2022

Contribuyente: SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A.

Tipo Contribuyente: |

Identificación: Ruc 0891708467001

Teléfono: P

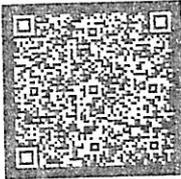
Correo:

Dirección: P y NULL

Detalle:

Base Imponible: 174277.04

VE-796983



Tipo de Transacción: COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A.

Identificación: 0891708467001

Teléfono: P

Correo:

Adquiriente-Comprador: BOJANIC SORNOZA MIRKO DANILO

Identificación: 1308448792

Teléfono:

Correo: mbs-1982@hotmail.com

Detalle:

PREDIO: Fecha adquisición: 12/06/2012

Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección	Precio de Venta
1-34-09-20-014	199,016.94	170.62	EDIFICIO CASCADIADPTO.4PLANTABAJA PLANTA ALTA	280,000.00

Precio de Venta

280,000.00

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2022	A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA	32.72	0.00	0.00	32.7
Total=>		32.72	0.00	0.00	32.7

Saído a Pagar

DETALLE	
PRECIO DE VENTA	199,016.94
PRECIO DE ADQUISICIÓN	24,739.94
DIFERENCIA BRUTA	174,277.00
MEJORAS	165,746.00
UTILIDAD BRUTA	8,531.00
AÑOS TRANSCURRIDOS	4,301.00
DESVALORIZACIÓN DE LA MONEDA	0.00
BASE IMPONIBLE	4,229.00
IMP. CAUSADO	31.00
COSTO ADMINISTRATIVO	1.00
TOTAL A PAGAR	32.72





RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

TITULO DE CREDITO #: T/2022/088344

A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA

Fecha: 08/08/2022

Por: 2.64

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

Vence: 08/08/2022

Contribuyente: SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A.

Tipo Contribuyente: I

Identificación: Ruc 0891708467001

Teléfono: P

Correo:

Dirección: P y NULL

Detalle:

Base Imponible: 5192.98

VE-996983



Tipo de Transacción: COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A.

Identificación: 0891708467001

Teléfono: P

Correo:

Adquiriente-Comprador: BOJANIC SORNOZA MIRKO DANILO

Identificación: 1308448792

Teléfono:

Correo: mbs-1982@hotmail.com

Detalle:

PREDIO: Fecha adquisición: 12/06/2012

Clave Catastral

Avaluo

Área

Dirección

Precio de Venta

1-34-09-20-005

199,016.94

8.84

EDIFICIOCASCADIAPARQUEADERO2

280,000.00

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2022	A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA	2.64	0.00	0.00	2.64
Total=>		2.64	0.00	0.00	2.64

Saldo a Pagar

DETALLE	
PRECIO DE VENTA	6,474.79
PRECIO DE ADQUISICIÓN	1,281.80
DIFERENCIA BRUTA	5,192.98
MEJORAS	4,750.98
UTILIDAD BRUTA	442.00
AÑOS TRANSCURRIDOS	222.84
DESVALORIZACIÓN DE LA MONEDA	0.00
BASE IMPONIBLE	219.16
IMP. CAUSADO	1.64
COSTO ADMINISTRATIVO	1.00
TOTAL A PAGAR	2.64





RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

TITULO DE CREDITO #: T/2022/088345

A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA

Fecha: 08/08/2022

Por: 2.99

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

Vence: 08/08/2022

Contribuyente: SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A.

Tipo Contribuyente: |

Identificación: Ruc 0891708467001

Teléfono: P

Correo:

Dirección: P y NULL

Detalle:

Base Imponible: 6272.75

VE-896983



Tipo de Transacción: COMPRAVENTA

Tradante-Vendedor: SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A.

Identificación: 0891708467001

Teléfono: P

Correo:

Adquiriente-Comprador: BOJANIC SORNOZA MIRKO DANILO

Identificación: 1308448792

Teléfono:

Correo: mbs-1982@hotmail.com

Detalle:

PREDIO:	Fecha adquisición:	Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección	Precio de Venta
	12/06/2012	1-34-09-20-004	199,016.94	10.68	EDIFICIOCASCADIAPARQUEADERO3	280,000.00

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monto	Descuento	Recargos	Sub Total
2022	A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA	2.99	0.00	0.00	2.99
Total=>		2.99	0.00	0.00	2.99

Saldo a Pagar

DETALLE	
PRECIO DE VENTA	7,821.35
PRECIO DE ADQUISICIÓN	1,545.60
DIFERENCIA BRUTA	6,272.75
MEJORAS	5,738.75
UTILIDAD BRUTA	534.00
AÑOS TRANSCURRIDOS	269.23
DESVALORIZACIÓN DE LA MONEDA	0.00
BASE IMPONIBLE	264.77
IMP. CAUSADO	1.99
COSTO ADMINISTRATIVO	1.00
TOTAL A PAGAR	2.99





RUC: 1360000980001

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Contribuyente Especial: NO

Fecha de Resolución:

TITULO DE CREDITO #: T/2022/088346

A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA

Fecha: 08/08/2022

Por: 3.92

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

Vence: 08/08/2022

Contribuyente: SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A.

Tipo Contribuyente: |

Identificación: Ruc 0891708467001

Teléfono: P

Correo:

Dirección: P y NULL

Detalle:

Base Imponible: 9214.21

VE-007983



Tipo de Transacción: COMPRAVENTA

Tradente-Vendedor: SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A.

Identificación: 0891708467001

Teléfono: P

Correo:

Adquiriente-Comprador: BOJANIC SORNOZA MIRKO DANILO

Identificación: 1308448792

Teléfono:

Correo: mbs-1982@hotmail.com

Detalle:

PREDIO: Fecha adquisición: 12/06/2012

Clave Catastral	Avaluo	Área	Dirección	Precio de Venta
1-34-09-20-010	199,016.94	15.69	EDIFICIO CASCADA PARQUEADERO 10 BODEGA 4	280,000.00

TRIBUTOS A PAGAR

Año	Tributo	Monio	Descuento	Recargos	Sub Total
2022	A LA UTILIDAD POR LA VENTA DE PREDIOS URBANOS Y PLUSVALIA	3.92	0.00	0.00	3.92
Total=>		3.92	0.00	0.00	3.92

Saldo a Pagar

DETALLE	
PRECIO DE VENTA	11,489.26
PRECIO DE ADQUISICIÓN	2,275.05
DIFERENCIA BRUTA	9,214.21
MEJORAS	8,429.71
UTILIDAD BRUTA	784.50
AÑOS TRANSCURRIDOS	395.52
DESVALORIZACIÓN DE LA MONEDA	0.00
BASE IMPONIBLE	388.98
IMP. CAUSADO	2.92
COSTO ADMINISTRATIVO	1.00
TOTAL A PAGAR	3.92





N° 082022-071420
Manta, jueves 11 agosto 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 1-34-09-20-014 perteneciente a CIA.SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TÉCNICOS S.A. . con C.C. 0891708467001 ubicada en EDIFICIO CASCADIA DPTO.4(PLANTA BAJA +PLANTA ALTA) BARRIO BARBASQUILLO PARROQUIA MANTA, con clave catastral 1-34-09-20-004 avaluo \$7.821,35 EDIFICIO CASCADIA PARQUEADERO # 3/, con clave catastral 1-34-09-20-005 avaluo \$6.474,78 EDIFICIO CASCADIA PARQUEADERO # 2/, con clave catastral 1-34-09-20-010 avaluo \$11.489,26 EDIFICIO CASCADIA PARQUEADERO # 10- BODEGA 4 cuyo AVALÚO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$199,016.94 CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL DIECISEIS DÓLARES 94/100. SE COBRA ALCABALAS POR LA CUANTIA DE \$280,000.00 DOSCIENTOS OCHENTA MIL DÓLARES 00/100.



Tesorería Municipal
Dirección de Gestión Financiera
*Este documento tiene una validez de 0
meses a partir de la fecha emitida.
Fecha de expiración: sábado 10
septiembre 2022*



Código Seguro de Verificación (CSV)



1721647CCPLA4

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







CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1308448792

Nombres del ciudadano: BOJANIC SORNOZA MIRKO DANIEL

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 28 DE AGOSTO DE 1982

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: LARREA GRZUNOV MILENKA MARIA

Fecha de Matrimonio: 10 DE JULIO DE 2018

Datos del Padre: BOJANIC MIRKO

Nacionalidad: YUGOSLAVA

Datos de la Madre: SORNOZA CEDEÑO CARMEN AZUCENA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 10 DE JULIO DE 2018

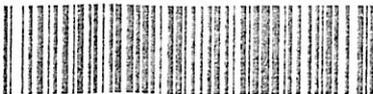
Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 15 DE AGOSTO DE 2022

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



N° de certificado: 229-748-42532



229-748-42532

Ing. Fernando Alvear C.

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



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL,
IDENTIFICACION Y CEDULACION



CÉDULA DE CIUDADANIA
APELLIDOS Y NOMBRES
BOJANIC SORNOZA
MIRKO DANILO
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
MANTA
MANTA
FECHA DE NACIMIENTO 1962-08-28
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO HOMBRE
ESTADO CIVIL CASADO
MILENKA MARIA
LARREA GRZUNOV

Nº 130844879-2



INSTRUCCION SUPERIOR
PROFESION / OCUPACION INGENIERO
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE BOJANIC MIRKO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE SORNOZA CEDEÑO CARMEN AZUCENA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION MANTA 2018-07-10
FECHA DE EXPIRACION 2028-07-10

V4343V3222



00000103

[Signature]
DIRECTOR GENERAL

[Signature]
FRANCA DEL CEDULADO

[Signature]

CERTIFICADO DE VOTACION 11 ABRIL 2021

PROVINCIA: MANABI
CIRCUNSCRIPCION: 2
CANTON: MANTA
PARROQUIA: MANTA
ZONA: 1
CANTON: 0012 MASCULINO
BOJANIC SORNOZA MIRKO DANILO



Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado en...
fojas útiles.

Manta,

09 AGO 2022

[Signature]

Dr. Fernando Vitero Cabozuzo
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1309290367

Nombres del ciudadano: LARREA GRZUNOV MILENKA MARIA

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 1 DE MAYO DE 1992

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: BOJANIC SORNOZA MIRKO DANILLO

Fecha de Matrimonio: 10 DE JULIO DE 2018

Datos del Padre: LARREA CORRAL PABLO ANTONIO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: GRZUNOV MONTALVO MILENKA MARIA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 10 DE JULIO DE 2018

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 15 DE AGOSTO DE 2022

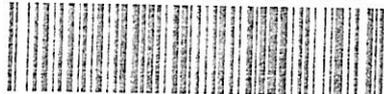
Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA



Milenka Larrea G.

Milenka Larrea G.

N° de certificado: 223-748-42610



223-748-42610

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
IDENTIFICACION Y CEDULACION



CEDULA DE CIUDADANIA
APELLIDOS Y NOMBRES
LARREA GRZUNOV
MILENKA MARIA
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
MANTA
MANTA
FECHA DE NACIMIENTO 1992-05-01
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO MUJER
ESTADO CIVIL CASADO
MIRKO DANILO
BOJANIC SORNOZA

Nº 130929036-7

INSTRUCCION SUPERIOR
PROFESION / OCUPACION ESTUDIANTE
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
LARREA CORRAL PABLO ANTONIO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
GRZUNOV MONTALVO MILENKA MARIA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION
MANTA
2018-07-10
FECHA DE EXPIRACION
2028-07-10

V4443V0442



600888161

Milenka Grzunov
Milenka Larrea G.
DIRECTOR GENERAL
SEMA DEL CEDULADO



Milenka Larrea G.

CERTIFICADO DE VOTACION 11 ABRIL 2021

PROVINCIA MANABI
CIRCUNSCRIPCION 2
CANTON MANTA
PARROQUIA MANTA
ZONA 1
JUNTA Nº 0039 FEMENINO



LARREA GRZUNOV MILENKA MARIA

Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado en... fojas útiles.

Manta,

09 AGO 2022

Fernanda Vargas Cabezus

Dr. Fernanda Vargas Cabezus
Notario Público Sexto
Manta - Ecuador

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 0801261686

Nombres del ciudadano: SERRANO CEDEÑO MAURO IVAN

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento:

ECUADOR/ESMERALDAS/ESMERALDAS/ESMERALDAS

Fecha de nacimiento: 21 DE NOVIEMBRE DE 1968

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: NUÑEZ OLIVO ROCIO P

Fecha de Matrimonio: 8 DE MARZO DE 1997

Datos del Padre: SERRANO DANIEL ALBERTO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: CEDEÑO CLAVIJO ANGELA DELFINA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 19 DE JULIO DE 2017

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 10 DE AGOSTO DE 2022

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



N° de certificado: 227-746-78226



227-746-78226

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente



TRUCCION: FERROR
 PROFESION / OCUPACION: INGENERO
 V04346V4444
 NOMBRES Y NOMBRES DEL PADRE: SERRANO DANIEL
 NOMBRES Y NOMBRES DE LA MADRE: DEÑO ANGELA
 SEXO Y FECHA DE EMISION: M
 VOTO: 17-07-19
 VOTO DE EXPIRACION: 27-07-19

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACION Y CEDULACION
 N. 080126168-6

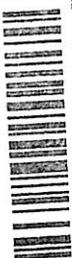


CEDULA DE CIUDADANIA
 SERRANO CEDEÑO MAURO IVAN
 LUGAR DE NACIMIENTO: ESMERALDAS
 FECHA DE NACIMIENTO: 1968-11-21
 NACIONALIDAD: ECUATORIANA
 SEXO: HOMBRE
 ESTADO CIVIL: CASADO
 ROCIO P. NUÑEZ OLIVO



[Handwritten signature]

CERTIFICADO DE VOTACION 11 ABRIL 2021



PROVINCIA: PICHINCHA
 CIRCUNSCRIPCION: 3
 CANTON: QUITO
 PARROQUIA: CUMBAYA
 ZONA: 1
 JUNTA No. 0036 MASCULINO



N. 24841009
 C. 080126168-6
 SERRANO CEDEÑO MAURO IVAN

Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado en.....
 fojas útiles.
 Manta, 09 AGO 2022

[Handwritten signature]
Dr. Fernando Velez Cabezas
 Notario Público Sexto
 Manta - Ecuador



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1307451953

Nombres del ciudadano: BALDWIN JENNIFER

Condición del cedulao: EXTRANJERO

Lugar de nacimiento: ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

Fecha de nacimiento: 12 DE MARZO DE 1975

Nacionalidad: ESTADOUNIDENSE

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: DOCTORADO

Estado Civil: DIVORCIADO

Cónyuge: No Registra

Datos del Padre: BALDWIN RAFAEL

Nacionalidad: ESTADOUNIDENSE

Datos de la Madre: MOLINA NELLY

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 12 DE ENERO DE 2015

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 10 DE AGOSTO DE 2022

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



N° de certificado: 225-746-93119



225-746-93119

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente

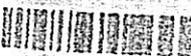




REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CEDULACION

Nº 130745195-3

CECULA DE
IDENTIDAD EXT
APELLIDOS Y NOMBRES
BALDWIN
JENNIFER
LUGAR DE NACIMIENTO
Estados Unidos de América
New York
FECHA DE NACIMIENTO 1975-03-12
NACIONALIDAD ESTADOUNIDENSE
SEXO F
ESTADO CIVIL CONVENCIONADO



INSTRUCCION SUPERIOR
PROFESION / OCUPACION DOCTORADO

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
BALDWIN RAFAEL

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
MOLINA NELLY

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION
GUAYAQUIL
2015-01-12

FECHA DE EXPIRACION
2023-01-12

V33634422



[Signature]

[Signature]

FECHA DEL LEGALIZADO



Guayaquil, 12 de Noviembre de 2021



Señora Doctora
JENNIFER BALDWIN MOLINA
Ciudad.-

De mis consideraciones:

En mi calidad de Presidente Ejecutivo del BANCO DEL PACÍFICO S.A., conforme a lo estipulado en el artículo Trigésimo Octavo del Estatuto Social de la Institución, cúmpleme comunicarle que he procedido a designarla Gerente de la Sucursal Manta del Banco del Pacífico S.A., por un período de 2 años contados a partir de la fecha de inscripción del presente nombramiento, por lo que ejercerá la representación legal, judicial y extrajudicial del Banco.

En el ejercicio de sus funciones usted podrá intervenir en todos los actos y contratos relacionados al giro ordinario del negocio, circunscribiendo sus actuaciones, en todo momento a las que de manera expresa establezcan las normas y políticas Institucionales pudiendo suscribir, entre otros y no limitado a ello, Cheques, cheques certificados, cheques de gerencia, así como endosar y cancelar pagarés, letras de cambio y en general documentos representativos de obligaciones, una vez verificado su cumplimiento; contratos relacionados a la operativa del negocio, tales como y sin que su enumeración sea taxativa o excluyente: contratos de cuenta corriente, cuentas de ahorros, uso de casilleros de correspondencia, de transporte de valores, servicios con o sin banca remota, como: audiomático, bancomático, intermático, movilmático, de servicios de cobro, recaudación y pago OCP, corresponsal no bancario, canales electrónicos, cobro de pensiones, y todos aquellos que bajo cualquier denominación correspondan a la operativa y giro normal del negocio bancario; suscribir contratos y/o formularios o solicitudes para emisión de Cartas de Garantía Bancarias, Cartas de Crédito, contratos de factoring, contratos de negociación en el mercado de futuros, Contratos de aceptaciones bancarias, contratos de Mutuo, Contratos de refinanciación, restructuración y Novación de obligaciones, Contratos con la Corporación Financiera Nacional para la implementación eficaz de líneas de Crédito de Redescuento, Contratos de constitución de garantías reales a favor del Banco, como Contratos de Prenda, Hipotecas, Fideicomisos, así como sus respectivas cancelaciones, Contratos de Daciones en Pago; Ceder y/o endosar y/o transferir a favor de terceros, certificados de pasivos, depósitos a plazo y/o avales, cesiones de cartera o activos en general, cuya venta o negociación haya





ido debidamente aprobada por los niveles correspondientes, y en términos generales suscribir los documentos correspondientes a efectos de perfeccionar las transferencias, endosos y cesiones de los títulos valores antes señalados; otorgar Procuraciones Judiciales para el patrocinio y defensa del Banco en juicios o acciones constitucionales, realizar ante cualquier entidad del Sistema Financiero Nacional, gestiones de efectivización, cancelación y cobro de Garantías Bancarias y /o cualquier otro instrumento financiero, que conlleve o comprenda el cobro o realización de tales instrumentos, en beneficio y a favor del Banco; suscribir todo tipo de actos, contratos y documentos, que correspondan al giro ordinario de la actividad bancaria y financiera, y que de manera especial se circunscriba a las operaciones y atribuciones establecidas a las Instituciones del Sistema Financiero por el Código Orgánico Monetario y Financiero y en general de servicios provistos por el Banco a los clientes de la Sucursal Manta, contestar oficios de la Superintendencia de Bancos y a otras entidades de control, debiendo en todo tiempo acatar y circunscribir su actuación a lo que establecen las Políticas y los Manuales de Procedimiento del Banco, así como a los niveles de autorización por montos, que constan en los Manuales de crédito y de adquisiciones del Banco, en el Estatuto y en la Ley y Resoluciones aplicables al Sistema Financiero.

El Banco del Pacífico S.A. se constituyó mediante escritura pública celebrada el diecisiete de noviembre de mil novecientos setenta y uno, ante el Notario Segundo del cantón Guayaquil, Dr. Jorge Jara Grau, inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el diecinueve de enero de mil novecientos setenta y dos. Aumentó su capital suscrito y pagado a la suma de USD.582'479.736, tal como consta de la Protocolización autorizada por la Notaría Quinta del cantón Guayaquil el veinticuatro de Junio de dos mil veintiuno e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el dos de Julio de dos mil veintiuno. Aumentó su capital autorizado a la suma de USD.601'000.000, mediante escritura pública otorgada el quince de Mayo de dos mil catorce ante la Notaría Décima Octava del cantón Guayaquil, inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el catorce de Julio de dos mil catorce. El Estatuto Social actual del Banco del Pacífico S.A., consta en la Codificación otorgada mediante escritura pública autorizada por la Notaría Quincuagésima Segunda del cantón Guayaquil, el dieciséis de Febrero de dos mil diecisiete, inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el cinco de Abril de dos mil diecisiete.

Atentamente,

ECON. ROBERTO GONZÁLEZ MÜLLER
PRESIDENTE EJECUTIVO



Tercera hoja del nombramiento otorgado a la Dra. Jennifer Baldwin el 12 de noviembre de 2021
Gerente de la Sucursal Manta



Razón: Acepto el nombramiento de Gerente de la Sucursal Manta, en los términos que ha sido estipulado, en consecuencia, de lo cual suscribo el mismo en la ciudad de Guayaquil, el doce de noviembre de dos mil veintiuno.

Jennifer Baldwin Molina
JENNIFER BALDWIN MOLINA
NACIONALIDAD ESTADOUNIDENSE
CEDULA DE IDENTIDAD: 1307451953
DIRECCION: CALLE 13 AVENIDA 2





TRÁMITE NÚMERO: 6174
2961187LUATEBP

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA
RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTO.....

NÚMERO DE REPERTORIO:	5083
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	20/12/2021
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	1455
REGISTRO:	LIBRO DE SUJETOS MERCANTILES

1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	BANCO DEL PACÍFICO S.A.
NOMBRES DEL ADMINISTRADOR	BALDWIN JENNIFER
IDENTIFICACIÓN	1307451953
CARGO:	GERENTE
PERIODO (Años):	2 AÑOS

2. DATOS ADICIONALES:

CIERRE DE AGENCIA: CIA. INSC. 345, REP. 883, F. 23/03/2021; TRASLADO DE AGENCIA INSC. 1067, REP. 3506, F. 21/09/2021; REV. RB. INSC. E.B.

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: MANTA, A 20 DÍA(S) DEL MES DE DICIEMBRE DE 2021



HORACIO
ORDÓÑEZ
FERNÁNDEZ

HORACIO ORDÓÑEZ FERNÁNDEZ
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. FLAVIO REYES Y CIRCUNVALACIÓN. OFICINA #40



Razón Social
BANCO DEL PACIFICO S.A.

Número RUC
099000573700

Representante legal
• GONZALEZ MULLER ROBERTO



Estado	Régimen
ACTIVO	REGIMEN GENERAL

Inicio de actividades	Reinicio de actividades	Cese de actividades
19/01/1972	No registra	No registra

Fecha de constitución
19/01/1972

Jurisdicción	Obligado a llevar contabilidad
ZONA 8 / GUAYAS / GUAYAQUIL	SI

Tipo	Agente de retención
SOCIEDADES	SI

Domicilio tributario

Ubicación geográfica

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: CARBO (CONCEPCION)

Dirección

Calle: FRANCISCO DE PAULA ICAZA Número: 200 Intersección: CALLE PICHINCHA
Referencia: DETRAS DEL BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

Actividades económicas

- K64990202 - ACTIVIDADES DE INTERMEDIACIÓN FINANCIERA REALIZADA POR INSTITUCIONES QUE NO PRACTICAN LA INTERMEDIACIÓN MONETARIA Y CUYA FUNCIÓN PRINCIPAL CONSTITUYE LA CONCESIÓN DE PRÉSTAMOS FUERA DEL SISTEMA BANCARIO, FINANCIACIÓN A LARGO PLAZO PARA EL SECTOR INDUSTRIAL, CRÉDITO A LOS CONSUMIDORES (TARJETAS DE CRÉDITO). TAMBIÉN SE INCLUYEN EL CRÉDITO PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA POR PARTE DE INSTITUCIONES ESPECIALIZADAS QUE TAMBIÉN RECIBEN DEPÓSITOS.
- K64190102 - ACTIVIDADES DE INTERMEDIACIÓN MONETARIA REALIZADA POR LA BANCA COMERCIAL.

Establecimientos

Abiertos

126

Cerrados

37

Obligaciones tributarias

- 2011 DECLARACION DE IVA
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- 1031 - DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE



Razón Social
BANCO DEL PACIFICO S.A.

Número RUC
0990005737001

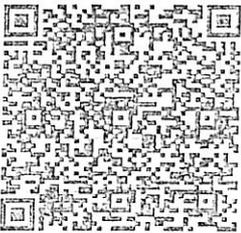
- 4150 CONTRIBUCION UNICA Y TEMPORAL PARA SOCIEDADES CON INGRESOS MAYORES O IGUALES A USD 1 MILLON
- ANEXO REPORTE DE OPERACIONES Y TRANSACCIONES ECONÓMICAS FINANCIERAS
- ANEXO RELACIÓN DEPENDENCIA
- ANEXO MOVIMIENTO INTERNACIONAL DE DIVISAS (MID)
- ANEXO ACCIONISTAS, PARTICIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES - ANUAL
- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
- 4550 IMPUESTO A LOS ACTIVOS EN EL EXTERIOR



Las obligaciones tributarias referidas en este documento están sueltas a cambios. Renseñe periódicamente sus obligaciones tributarias en www.si.gob.ec

Números del RUC anteriores

No registra



Código de verificación: CATRCR2021001951418
Fecha y hora de emisión: 11 de agosto de 2021 10:23
Dirección IP: 181.199.40.63

Validez del certificado: El presente certificado es válido de conformidad a lo establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000217, publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial 462 del 19 de marzo de 2015, por lo que no requiere sello ni firma por parte de la Administración Tributaria, mismo que lo puede verificar en la página transaccional SRI en línea y/o en la aplicación SRI Móvil.



NOTARIA SEXTA DE MANTA

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARIO



1 intervención el Gerente de la compañía SOPROTEC SOCIEDAD DE
2 PROFESIONALES TECNICOS S.A., c) Acta de la Junta General Extraordinaria
3 de accionistas de la Compañía, d) Registro Único de contribuyentes (RUC); e)
4 Certificado del Registrador de la Propiedad correspondiente; f) Certificado de
5 Avalúos y Catastros; g) Comprobantes de pago de impuestos a predios urbanos,
6 h) reglamento interno, i) certificado de expensas entre otros.- **CLÁUSULA**
7 **DÉCIMA SÉPTIMA: INSCRIPCIÓN.**- De conformidad con lo establecido en el
8 Artículo cuarenta y Uno de la Ley de Registro, cualquiera de los otorgantes
9 quedan facultados para realizar los trámites tendientes a la inscripción en el
10 Registro de la Propiedad del contrato contenido en este instrumento. Cumpla
11 usted señor Notario con las formalidades de Ley para la validez y
12 perfeccionamiento de esta Escritura Pública cuya cuantía es por su naturaleza
13 indeterminada.- **(HASTA AQUÍ LA MINUTA).**- Los comparecientes ratifican la
14 minuta inserta, la misma que se encuentra firmada por la Abogada Zobeida
15 Cedeño Vélez, Matrícula 13-1996-53 Foro de Abogados. Para el otorgamiento
16 de la presente escritura pública se observaron los preceptos legales del caso, y
17 leída que les fue a los comparecientes por mí el Notario se ratifican y firman
18 conmigo, e idónea, en unidad de acto, quedando incorporado en el protocolo de
19 esta Notaria de todo lo cual doy fe.-

20

21

22

23

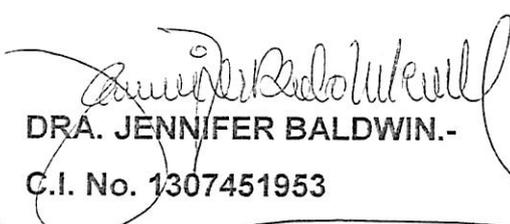
24

25

26

27

28


DRÁ. JENNIFER BALDWIN.-

C.I. No. 1307451953

GERENTE DEL BANCO DEL PACÍFICO S.A.

RUC 0990005737001

CALLE 13 Y AVENIDA 2 MANTA

TELEF: 3731500

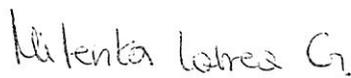




1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

ING. MAURO IVAN SERRANO CEDEÑO.-
C.C. No. 080126168-6
GERENTE GENERAL DE LA CIA.
SOPROTEC SOCIEDAD DE PROFESIONALES TECNICOS S.A.
RUC . 0891708467001
VENDEDORA


ING. MIRKO DANILO BOJANIC SORNOZA
C.C. No. 130844879-2
Dirección: Urbanización Ciudad de Mar
Telef. 0998386753
Correo:mbs1982@gmail.com


SRA. MILENKA MARIA LARREA GRZUNOV.-
C.C. No. 130929036-7



DR. JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS
NOTARIO PUBLICO 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

Dr. Fernando Vélez Cabezas
NOTARÍA SEXTA

