



1
ma

1 **COPIA DE LA ESCRITURA PUBLICA DE CANCELACION PARCIAL DE LA**
 2 **POTENCIA OTORGADA POR BANCO DEL FICHINGHA SUCCESAL EN SANTA**
 3 **X COMITACION DE COMANIA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA QUE**
 4 **DIXOS Y COMANIAS MENORA COMANIA LIMITADA CANCELADA POR -**
 5 **"INMOBILIARIA DEL MAR COMANIA LIMITADA" Y EL SEÑOR DOCTOR**
 6 **HERNANDO ALFONSO MORA BELCZANO.-**

7 **CUANTIAS: \$ 360.000,00 e Indeterminada y**
 8 **\$ 400.000,00 -**

9 **Número setenta y nueve (79).- En la ciudad de Santa, cabecera del cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día miércoles dieciséis de Mayo de mil novecientos setenta y siete, ante el José Vicente Alva Zambrano, Notario Público de este cantón, comparecieron:**
 10 **Por una parte los señores Pedro Balda Guacalán, casado, comerciante, con su Cédula de Ciudadanía número: tres cero**
 11 **cero uno seis cinco siete cuatro- uno y Cédula Tributaria número: siete dos ocho cuatro cuatro y Rafael Balda Guacalán, casado, comerciante, con su Cédula de Ciudadanía número: cero nueve cero cero uno dos siete siete tres- nueve -**
 12 **y Cédula Tributaria número: dos cero cinco tres ocho dos, en sus respectivas calidades de Presidente y Gerente General de la Compañía Inmobiliaria del Mar Compañía Limitada, -**
 13 **quienes justifican su permanencia con sus documentos debidamente inscritos en el Registro Mercantil del cantón Santa y además debidamente autorizados en la sesión de Junta General Extraordinaria de Socios de dicha Compañía de fecha dos de Diciembre de mil novecientos setenta y cinco, documentos que se agregan al protocolo como habilitante; y el**

1 señor Doctor Ricardo Alfonso Mora Salazar, escudo, Abog-
2 do, con su Cédula de Cautela número tres con tres
3 tres con cuatro naves- seis y Cédula Tripartita número-
4 seis con dos cinco con siete, por otra parte el señor Li-
5 cenciado Gustavo Ochoa Saenz, escudo, Ejecutivo Amovible,
6 con su Cédula de Cautela número tres con uno solo
7 cuatro cinco con seis y Cédula Tripartita número: seis con
8 seis con dos siete, Gerente del Banco del Fomento Agr-
9 icola en Loja y como secretario del señor Licenciado Jaci-
10 no Acosta Velasco, Gerente General del Banco del Fomento,
11 justificando su inexcusable presencia con el matrimonio -
12 y poder que se transcribe literalmente al Protocolo.- Los
13 comparecientes antes de él, constituyen e interponen
14 señores Pedro Balda, Doctor Ricardo Mora y Licenciado Gus-
15 tavo Ochoa de este vecindario y el señor Rafael Balda regi-
16 strado en la ciudad de Quito, convenientemente en este pue-
17 blo, legítimos apoderados para contratar y obligarse, a quie-
18 nes de conocer, doy fé.- Dadas estas cosas con amplia li-
19 bertad y pleno conocimiento en los efectos y resultados de
20 esta escritura de Constitución de Sociedad de Responsabi-
21 lidad Limitada y Asociación parcial de hipoteca la cual
22 precede a esta, se entregan una minuta para que la
23 clave e instrumente pública, cuyo texto es el que signa-
24 ríase Doctor Ricardo en el libro de Escrituras Públicas a su car-
25 go, inscribiendo una de la que consta la Constitución de una
26 Sociedad de Responsabilidad Limitada, de conformidad con
27 las siguientes cláusulas: CLÁUSULA PRIMERA.- INTERVENIENTES
28 Concurran a celebrar la presente Escritura Pública de Cons-



1 situación de una Compañía de Responsabilidad Limitada: Com-
2 pañía INMOBILIARIA DEL MAR COMPAÑIA LIMITADA y señor Aboga-
3 do Notario Nura Solórzano. La primera representada por su
4 Presidente y Gerente señores Pedro Balda Guejón y Rafael
5 Balda Guejón respectivamente, ésta de nacionalidad espa-
6 ñola con domicilio legal en la ciudad de Santa. El señor
7 Abogado Notario Nura Solórzano de nacionalidad costarricense,
8 de estado civil casado y domiciliado en la ciudad de Santa.-
9 CLÁUSULA SEGUNDA.- DECLARACION DE VOLUNTAD: Los comparecien-
10 tes declaran que es su voluntad unir sus capitales y formar
11 en común una Compañía de Responsabilidad Limitada, la misma
12 que en sus operaciones se sujetará a lo dispuesto en los -
13 Estatutos Sociales de la Compañía que constituyen, a la -
14 Ley de Compañías y demás preceptos legales vigentes en el
15 País.- CLÁUSULA TERCERA.- ESTATUTOS SOCIALES: Los Estg-
16 tutos Sociales que regirán la vida de la Compañía que se reg-
17 na, son los que a continuación se expresan: Artículo Primi-
18 ro.- SOCIOS: Son socios de la Compañía Inmobiliaria del -
19 Mar Compañía Limitada y señor Abogado Notario Nura Solórzano.
20 - Artículo Segundo.- DENOMINACION: La Compañía se girará bajo
21 la denominación objetiva de COMUNIDAD Y COMPAÑIAS "INMORA"
22 COMPAÑIA LIMITADA.- Artículo Tercero.- DOMICILIO: El domi-
23 cilio principal de la Compañía será la ciudad de Santa,-
24 Provincia de San José, República del Ecuador, pero podrá es-
25 tablecer sucursales o Agencias en cualquier lugar del país,
26 si la Junta de Socios válidamente celebrada así lo acordar-
27 a.- Artículo Cuarto.- ESTADO: El plano de dirección de esta
28 Compañía será el de COMUNIDAD ABOLIDA, contados desde la fecha

de inscripción en los libros del Registro Mercantil, para
poder constituirse antes del plan parcial o provisional su-
vigencia de la Junta de Socio válidamente así lo acordó
en. Artículo Sexto.- ~~PRIMERO~~ La Compañía tendrá por objeto
la administración y custodia de bienes raíces, la prestación
de servicios profesionales en materia de asesoramiento ju-
rídico y tributario, y podrá celebrar toda clase de actos
y contratos que tengan relación con su objeto específico
y que sean permitidos por las Leyes Constitucionales al momento
de su constitución.- Artículo Sesto.- CAPITAL SOCIAL: El Ca-
pital Social de la Compañía es de QUATROCIENTOS MIL DÓLARES
(\$ 400,000.00) íntegramente suscrito y se encuentra pagado
por los socios en sus participaciones. El Capital Social
de la Compañía está dividido en quinientos participaciones
por iguales, nominativas e indivisibles de un mil dólares
cada una de ellas que pertenecen: Trecientas sesenta a la
Compañía Auxiliar del Bar Compañía Limitada y Cuarenta
al señor Miguel Roberto Mora Saldaña. Las participaciones
de una parte parte en especie y parte en numerario de acuerdo
de a detalle que a continuación se expone: A) La cuota ig-
ualitaria del Bar Compañía Limitada por las participaciones
que la suscrita realizó la transferencia de domicilio
de un local para oficina ubicada en el primer piso sito del
edificio de su propiedad denominada "El Vigil", sito en el
barrio de la ciudad de Santa, local situado -
con el número siete en el referido piso y lindando con
sigue por el Norte el Barrio, por el Sur por las calles
y oficinas número diez, por el lado oficina número seis y por



1 el Costa oficina número ocho, teniendo el local que se con-
 2 juna a la Compañía que se constituya una suma a saber: 1) el
 3 tal de cincuenta y dos mil quinientos pesos del ciento treinta
 4 y cinco mil quinientos pesos que representa una suma
 5 de cero mil quinientos pesos mil quinientos pesos y cinco mil
 6 quinientos pesos en relación a la totalidad del edificio de Santa
 7 cruz "El Vigía"; 2) El socio abogado Marcelo Hugo Saldaña
 8 no paga un porcentaje al cincuenta por ciento de las corres-
 9 pondientes participaciones que ha suscrito debiendo pagar el cin-
 10 cuenta por ciento restante según el plazo irrevocable de un
 11 año, habiendo depositado el porcentaje pagado en la cuenta
 12 bancaria de integración del capital social de la Compañía
 13 de conformidad con lo dispuesto en el artículo noventa y
 14 seis de la Ley de Compañías. El precio en que se transpone el
 15 inmueble que se aporte para la constitución de la Compañía
 16 es el de CINCUENTA MIL QUINIENTOS PESOS (\$ 50.000,00) ,
 17 avalúo hecho de mutuo acuerdo entre los socios, que se obligan
 18 a responder ante terceros personas por la valoración
 19 que le han dado al inmueble aportado.- Artículo Séptimo.-
 20 **CERTIFICADO DE AFORACION:** El Capital de la Compañía se re-
 21 drá estar representado por títulos negociables a la orden
 22 o al portador, estará dividido en participaciones iguales e
 23 indivisibles. La Compañía entregará a cada uno de los socios
 24 un Certificado de aportación, en el constará necesariamente
 25 su carácter de no negociable, y el número de participaciones
 26 que por su cuenta la suscripieron. Los Certificados de
 27 aportación llevarán la firma del Presidente y del Gerente
 28 de la Compañía. Artículo Octavo.- **CUOTAS DE PARTICIPACIONES:**

1 Para que un socio pueda vender sus partes sociales, será neces-
2 sario el consentimiento unánime del capital social, teniendo
3 los socios la preferencia para adquirir las participaciones
4 que se ceden en proporción a las participaciones que posean.
5 En todo caso, queda convenido por los socios que constituyen
6 la Sociedad, que cuando alguno de ellos deseara vender sus
7 participaciones deberá haberlo convenido previamente al Ge-
8 rante de la Sociedad con un uso de anticipación.- Artículo
9 Novena.- REPARTO DE UTILIDADES Las utilidades líquidas y reser-
10 vadas de la Sociedad se repartirán entre los socios en pro-
11 porción al capital pagado por cada uno de ellos, una vez que
12 la Junta General de Socios apruebe el Balance y el Estado de
13 Pérdidas y Ganancias de la Sociedad, al término de cada ejer-
14 cicio anual, debiendo necesariamente entregarse un cheque del
15 cinco por ciento anual de las utilidades líquidas y utiliza-
16 das para formar el Fondo de Reserva Legal de la Sociedad -
17 hasta que alcance el veinte por ciento del Capital Social
18 de la Sociedad, según lo dispone el Artículo ciento tres de
19 la Ley de Sociedades.- Artículo Décimo.- La Sociedad estará
20 representada por una Junta General de Socios, será representada
21 legal, judicial y extrajudicialmente por el Gerente, y en
22 ausencia por el Presidente de la Sociedad, de acuerdo a lo
23 que establece en los presentes Estatutos, debiendo además orga-
24 nizarse un Comisario, al cual se tendrá en lo que fuere ap-
25 licable en el artículo trescientos nueve y siguientes de
26 la Ley de Sociedades y lo que disponga al respecto las presen-
27 tes Estatutos.- Artículo Décimo Primera.- DE LA JUNTA GE-
28 NERAL DE SOCIOS La Junta General de Socios legítimamente orga-



2 **reúna y constituya en el primer mes de la Compañía,**
 3 **una Ordinaria y Extraordinaria que se reunirán en el con-**
 4 **sejo principal de la Compañía, la primera se reunirá des-**
 5 **de los tres primeros meses del año, y las segundas en**
 6 **cualquier tiempo que fueren convocadas, no pudiendo tratarse**
 7 **en las sesiones sino aquellos asuntos que previamente se**
 8 **hubieren señalado. La Junta General de Socios no podrá con-**
 9 **siderarse válidamente constituida para deliberar en primera**
 10 **convocatoria si a ella no concurre por lo menos más del diez**
 11 **por ciento del Capital Social, pudiendo reunirse en**
 12 **segunda convocatoria con el número de socios que existen-**
 13 **do como indicamos al particular en la Convocatoria.- Artículo**
 14 **Segundo.- Las Resoluciones de Junta General de**
 15 **Socios serán tomadas por mayoría simple de los votos del Ca-**
 16 **pital convocante.- Artículo Tercero.- CONVOCATORIA**
 17 **A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS: Las Sesiones de la Junta Ge-**
 18 **neral de Socios serán convocadas en uno de los periódicos**
 19 **de mayor circulación del domicilio principal de la Compañía,**
 20 **con anticipación por lo menos de ocho días al día fijado**
 21 **para la reunión, pudiendo reunirse sin previa convocatoria**
 22 **y tratar cualquier asunto si en ella comparecieren presente la**
 23 **totalidad del Capital Social, de acuerdo al Artículo decimo-**
 24 **tercer de la Ley de Compañías.- Artículo Cuarto.- ANTECEDENTES DE LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS: 1.**
 25 **Responsable Junta General de Socios: A) Elegir por un pe-**
 26 **riodo de cinco años al Presidente y Gerente de la Compañía**
 27 **B) Deliberar y resolver sobre la aprobación del Balance e**
 28 **informes que presenten el Gerente y Comisario de la Compañía**

1 G) Decidir sobre los beneficios y utilidades que deban per-
2 cibir los socios; H) Resolver acerca de la continuación de
3 las partes sociales en la forma prevista por la Ley; I) Si
4 por la Reserva Legal en un porcentaje no menor al cinco por
5 ciento; F) Consentir en la emisión de partes sociales y en
6 la emisión de nuevas acciones; G) Decidir sobre el aumento
7 del capital social y de prórroga del plazo de duración de
8 la Compañía; H) Decidir sobre la disminución del capital-
9 Social de la Compañía y la disminución de su plazo de dura-
10 ción; I) Decidir sobre el establecimiento de sucursales y
11 Agencias; J) Resolver sobre la enajenación o constitución
12 de algún patrimonio sobre los bienes inmuebles de la Compañía;
13 K) Resolver todo dato que se le competiere sobre la interpreta-
14 ción y aplicación de estas Estatutos; L) Los demás que le
15 compete la Ley y que no estuvieren asignados a otros funcio-
16 narios en estas Estatutos.- Artículo Dieciocho Quinto.- DEL -
17 COMITÉ DE LA JUNTA GENERAL.- El Comité, el cual que-
18 durará por espacio de la Compañía y durará CINCO AÑOS en sus
19 funciones, pudiendo ser indefinidamente reelegido, y sobre
20 el cual recaerán prerrogativas hasta por leyalmente regula-
21 das. El Comité tendrá indistintamente la representación
22 legal, judicial y extrajudicial de la Compañía, con
23 el fin de a mantener las Juntas Generales de socios y podrá
24 contratar obligaciones a nombre de la Compañía, sin limita-
25 ción a la cantidad, salvo lo relacionado con la enajenación
26 o gravamen de bienes inmuebles, en cuyo caso deberá
27 autorizarse previa de la Junta de Socios, sin perjuicio
28 de lo dispuesto en el artículo doce de la Ley de Compañías.-



06

Artículo Diez y Nueve.- **DEL PRESIDENCIO:** La Junta General de Socios elegirá a un Presidente, como a sí de la Compañía, el cual que durará CINCO AÑOS en su cargo, y podrá ser interinamente reelegido. El Presidente presidirá las Juntas Generales de Socios y además encargará con todas sus facultades y atribuciones al Gerente, por falta o impedimento de este, previa designación que lo hará la Junta de Socios.

Artículo Diez y Diez.- **DE LOS SOCIOS:** Tienen el derecho de intervenir en todas las deliberaciones y resoluciones de la Junta General de Socios, también Gerente a un voto por cada participación de un mil sucos que tuvieren aportados en el capital social de la Compañía. A las sesiones de la Junta General de Socios, cuando no pudiera concurrir personalmente, lo podrá hacer a través de mandatos legalmente constituidos o por carta-poder.- Artículo Diez y Once.- **DEL GERENTE:** La Compañía nombrará un Gerente por el período de UN AÑO, que podrá ser interinamente reelegido. El Gerente tendrá Gerente a la inspección y vigilancia en los asuntos sociales de la Compañía, y en todo caso ejercerá las facultades y cumplirá con las obligaciones que le impone la Ley de Compañías.- Artículo Diez y Dos.- **DE LA DISOLUCIÓN:** La Compañía se disolverá por resolución de la Junta General de Socios y por cualquiera de las causas establecidas en el artículo trescientos sesenta y cuatro de la Ley de Compañías.- Artículo Diez y Tres.- **DE LA LIQUIDACIÓN:** Cuando la Compañía se coloque en estado de liquidación, deberá como liquidador al Gerente de la Compañía, salvo resolución en contrario de la Junta General de Socios

[Handwritten signature]

1 el presente que surgen la estructura de la Compañía, -
2 artículo Vigésimo Tercero.- DISPOSICIONES DE FUNDACION, donde
3 indica además el contenido de los estatutos de la
4 Compañía por haberse cumplido el plazo para el cual fueron
5 dadas, continuando en sus estatutos hasta por lo que
6 se prescribió, artículo Vigésimo Segundo - DISPOSICIONES
7 GENERALES. En todo que no estuviera dispuesto en este estatuto
8 lo establecido de la Compañía, se aplicará lo que el código
9 de Comercio de la Ley de Compañías, y demás leyes del Ecuador.-
10 CLAVES GENERALES.- CONCEPTO GENERAL DE ACCIONES. Son de
11 acciones "al voto" de propiedad de la Compañía inscrita
12 en el registro de Compañías inscrita donde se encuentra
13 inscrito el libro para acciones que conforma a la Compañía
14 para acciones y acciones "al voto" acciones limitadas, pr-
15 ovisas de primera hipotecaria a favor del Banco del P-
16 rovincio por un valor de CUM MILLOQUINIENTOS MIL DOLARES
17 (\$ 1.000.000,00) según consta de la Escritura Pública que
18 autorizó al Notario Público del Ecuador Gaito Pastor Jorge
19 N. Lara el día once de Agosto de mil novecientos treinta y
20 cinco a favor de las veintidós de las acciones una y otra,
21 el señor Licenciado Gustavo Gómez Guzmán en su calidad de
22 gerente de la Compañía en tanto del Banco del Pichincha y
23 como representante del señor Gerente General del Banco, en
24 virtud del poder conferido a efectos por escritura pública
25 de fecho de junio de mil novecientos treinta y seis,
26 ante el Notario Público Gustavo de la ciudad de Quito cuyo
27 copia se agrega con documento habilitado, expresamente
28 deja constancia que cubren porcientamente la hipoteca para las



07

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

en cuanto se refiere a la oficina número siete materia del
traspaso a la Compañía CREDITOS Y GARANTIAS "MEMORA" COMPA
ÑIA LIMITADA, ubicada en el Edificio denominado "El Vigía"
cancelación que alcanza también a la parte proporcional -
del terreno, servicio y accesorios comunes que corresponde
a la alícuota ya señalada, se deja así mismo constancia que
esta cancelación parcial de hipoteca, no altera ni modifi-
ca en nada las obligaciones y estipulaciones contenidas
en la referida escritura pública del once de agosto de mil
novecientos setenta y cinco, ya que queda vigente en todas
sus partes, subsistiendo la hipoteca en el resto del inmue-
ble. Tampoco sufren modificación alguna las demás obligac-
iones contraídas y constantes de documentos privados. Se to-
mó nota de este particular en el Registro de Propiedad -
del cantón Santa Ana, al margen de la respectiva inscripción,
siendo de cuenta de la Compañía que se constituye los gus-
tos que se ocasionen. CLÁUSULA QUINTA: DOCUMENTOS HABILITAN-
TES: Para que sean incorporados al protocolo que contendrá
esta minuta se acompaña los siguientes documentos habili-
tantes: Primero.- Copia del acta de sesión de Junta General
de Socios de Inmobiliaria del Mar Compañía Limitada cele-
brada el dos de Diciembre de mil novecientos setenta y cin-
co, en que se autorizó la venta de los distintos locales y
departamentos que conforman el Edificio "El Vigía". Segun-
do.- Copia de los nombramientos de Presidente y Gerente Ge-
neral de la Compañía Inmobiliaria del Mar Compañía Limitada.
Tercero.- Copia del Poder conferido por el Gerente General
del Banco del Pichincha al Gerente de la Sucursal de dicho

1 Banco en Manta.- Cuarto.- Certificado del señor Registrador
2 de la Propiedad del Cantón Manta sobre el dominio del predio
3 donde se levanta la construcción del edificio "El Vigía".

4 **CLAUSULA SEXTA.- RATIFICACIONE** Los otorgantes de esta Es-
5 critura Pública se ratifican en el contenido de este contrag-
6 to, concurriendo para constancia a firmar el protocolo del
7 de quedará incorporado.- Usted, señor Notario, agregará lo
8 de estilo para la validez e instrumentación de este contrag-
9 to.- Minuta firmada por el doctor Eduardo Mora Solórzano,
10 matrícula del Colegio de Abogados de Manabí número noventa
11 y uno.- Hasta aquí la minuta que los otorgantes se afirman
12 y ratifican en el contenido íntegro de la minuta inserta.-

13 Transcribo literalmente al protocolo el nombramiento del se-
14 ñor Gerente del Banco del Pichincha Sucursal en Manta que
15 dice: (Hay un sello) Banco del Pichincha Compañía Anónima
16 Fundado en 1906. Casilla 261. Cables: Pichincha Quito-Bogotá-
17 der.- Quito, a 23 de Noviembre de 1964. Señor Ldo. Gustavo
18 Ochoa Gamacho, Sucursal del Banco del Pichincha Manta. Muy
19 señor nuestro: Nos es grato informar a usted que el direc-
20 torio del Banco del Pichincha en sesión de 20 del presente,
21 nombró a usted Gerente Titular de la Sucursal del Banco del
22 Pichincha en la ciudad de Manta desde el próximo 1º de No-
23 viembre. Muy atentamente Banco del Pichincha f) Dr. Alberto
24 Acosta Sobarón Gerente General. En copia. Lo certifico: Fog-
25 nando Jaime Enriquez Secretario (firmado) F. Jaime Enriquez.-

26 Hay un sello que dice: Banco del Pichincha Secretaría Quito-
27 Ecuador.- Transcribo literalmente al protocolo el Poder Es-
28 pecial otorgado por el señor Licenciado Jaime Acosta Velag-



7
Ortete

2 **es Gerente General del Banco del Pichincha a favor del se-**
 3 **ñor Licenciado Gustavo Ochoa Canache, Gerente de la Sucur-**
 4 **sal en esta ciudad.- PODER ESPECIAL BANCO DEL PICHINCHA (LI-**
 5 **CENCIADO JAIKE ACOSTA VELASCO) A FAVOR LCDO. GUSTAVO OCHOA**
 6 **CANACHO, INDEFINIDA.- En la ciudad de San Francisco de-**
 7 **quito, Capital de la República del Ecuador, a catorce de -**
 8 **junio de mil novecientos setenta y seis, ante el doctor -**
 9 **MANUEL VINTIMILLA ORTEGA, Notario Público Octavo del Cantón,**
 10 **comparece el señor Licenciado JAIKE ACOSTA VELASCO, a nombre**
 11 **y en representación del Banco del Pichincha en su calidad**
 12 **de Gerente General y debidamente acreditado con la copia del**
 13 **nominamiento que se agrega a la presente escritura. El cog-**
 14 **pareciente es: ecuatoriano, mayor de edad, vecino de esta**
 15 **ciudad, legalmente capaz, a quien de conocer doy fé; y, dice:**
 16 **Que llevo a escritura Pública el contenido de la siguiente**
 17 **minuta: SEÑOR NOTARIO: En su Registro de Escrituras Públicas**
 18 **sírvase extender una de la que conste el poder especial con-**
 19 **tenido en las siguientes cláusulas: PRIMERA.- OTORGANTES:-**
 20 **El señor Licenciado don Jaime Acosta Velasco, a nombre y -**
 21 **como representante legal del Banco del Pichincha, en su ca-**
 22 **lidad de Gerente General de la Institución, como lo acredi-**
 23 **ta el nominamiento cuya copia certificada se agrega.- SE-**
 24 **GUNDA.- ANTECEDENTES.- Inmobiliaria del Mar Compañía Limi-**
 25 **tada, constituyó hipoteca a favor del Banco del Pichincha**
 26 **sobre el inmueble compuesto de una manzana de terreno, el-**
 27 **edificio y más construcciones, terreno que tiene setenta y**
 28 **cinco metros, cuarenta centímetros de frente por treinta -**
 29 **metros de fondo, ubicado en las calle Malecón. Pichincha,-**

1 **Pago de las Américas (antes Olmedo) y Recafuerte de la pa**
2 **rroquia Matría del Cantón Manta, Provincia de Manabí, según**
3 **la escritura pública otorgada ante el Notario de Quito,**
4 **doctor Jorge Washington Lara Yáñez, el once de agosto de -**
5 **mil novecientos setenta y cinco, inscrita en el Registro de**
6 **la Propiedad del Cantón Manta el veinte y cinco de los sig-**
7 **nos mes y año, para garantizar un préstamo de amortización**
8 **gradual, con emisión de cédulas que dicha Institución le dig-**
9 **ra, por la suma de ocho millones novecientos mil sucres, a**
10 **diez años plazo, el doce por ciento de interés anual y la**
11 **comisión del dos por ciento también anual.- TERCERA.- PODERES**

12 **El señor Licenciado don Jaime Acosta Velasco, en la calidad**
13 **en que comparece, dice: Que confiere poder especial al ag-**
14 **ter Licenciado don Gustavo Cebal Guascho, Gerente de la Su-**
15 **cesoral del Banco del Pichincha en la ciudad de Manta, para**
16 **que a nombre del Banco del Pichincha intervenga cancelando**
17 **parcialmente la hipoteca mencionada en la cláusula anterior**
18 **en los locales que componen el conjunto de edificios y edifi-**
19 **caciones, así como en la alcuota que les correspon-**
20 **dere a dichos locales y dependencias en el terreno y demás**
21 **bienes comunes.- El mandatario deberá dejar expresa constan-**
22 **cia en cada cancelación parcial de hipoteca que estas cancela-**
23 **ciones no constituyan en todo alguno novación o prórroga**
24 **de plazo, ni altera o modifica el contrato de mutuo hipotecar-**
25 **io de once de agosto de mil novecientos setenta y cinco, que**
26 **continúa vigente en todas sus partes con la única limitación**
27 **relativa a la hipoteca que se reducirá en el local y depen-**
^{dentia}
dencias y alcuotas/que permita la cancelación parcial de-



09

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

hipoteca. Usted, señor Notario se servirá agregar los docu-
mentos habilitantes necesarios para la plena validez de es-
ta escritura, así como las demás diligencias de estilo.- Hag-
ta aquí la minuta que se encuentra firmada por el señor -
doctor César Arístida, Abogado con matrícula profesional
del Colegio de Abogados de Quito.- En la celebración de la
presente escritura pública se observaron todos los precep-
tos legales que al caso requiere y leída que le fue la mi-
na íntegramente al señor compareciente se ratifica y firma
conmigo en unidad de acto. Doy fé.- (firmado) Licenciado-
Jaime Acosta Velasco.- (firmado) El Notario, Doctor Manuel
Vintivilla Ortega.- **CONFUSLA: NOMBRAMIENTO DE GERENTE GJ-
NERAL DEL BANCO DEL PICHINCHA EN LA PERSONA DEL SEÑOR LI-
CENCIADO JAIME ACOSTA VELASCO.-** "Banco del Pichincha. Cog-
poría Andina Fundado el once de abril de mil novecientos
seis. Quito-Ecuador.- Quito a veinte y tres de Octubre -
de mil novecientos setenta y dos.- Señor Licenciado don -
Jaime Acosta Velasco . Presente. Muy señor muestre: Nos -
complace participar a usted, que la Junta General Extraor-
dinaria de Accionistas del Banco del Pichincha de veinte-
de Octubre de mil novecientos setenta y dos eligió por una-
nidad Gerente General del Banco del Pichincha, para el
período de cuatro años. Al informar a usted sobre el pag-
ticular es especialmente grato para el Directorio de este
Banco hacer presente a usted una sincera felicitación por
haber sido elegido para remplazar a su Ilustre padre don
Alberto Acosta Sobarón.- Hacemos propia la oportunidad
para renovar a Usted, nuestros sentimientos de estima y-

1 **consideración. Hay atestamento (firmado) Doctor Gonzalo Mag-**
2 **tilla Mata. Acepto el cargo.- Quito a veinte y tres de Octu-**
3 **bre de mil novecientos setenta y dos (firmado) Jaime Acosta**
4 **Velasco. Licenciado Jaime Acosta Velasco. RAZON: Con esta-**
5 **fecha queda inscrito el presente documento bajo el número**
6 **mil novecientos tres del Registro Mercantil, tomo ciento tres.**
7 **Quito, a veinte y cinco de Octubre de mil novecientos seteg-**
8 **ta y dos.- El Registrador (firmado) Doctor Benjamín Cevallos.-**
9 **Es fiel copia del nombramiento que se halla agregado como-**
10 **documento habilitante a una escritura otorgada ante mí, cog-**
11 **fiere la presente sellada y firmada en Quito, a veinte y seis**
12 **de Octubre de mil novecientos setenta y dos.- (firmado)**
13 **El Notario, Doctor Mario Zambrano Sad/- Hay un sello.- Es-**
14 **fiel compulsa del documento que antecede, el mismo que se-**
15 **halla agregado como documento habilitante a una escritura-**
16 **otorgada ante mí, el veinte y seis de Octubre de mil nove-**
17 **cientos setenta y dos. Confiero la presente firmada y sellad-**
18 **da en Quito, a catorce de junio de mil novecientos setenta**
19 **y seis.- El Notario,-(firmado) Doctor Manuel Vintimilla Or-**
20 **tega.-Emendado.- anual.- los.- cinco.- Vale.- Se otorgó ante**
21 **mí y en fé de ello confiere esta, PRIMERA COPIA, debidamen-**
22 **te firmada y sellada en Quito, a catorce de junio de mil -**
23 **novecientos setenta y seis.- El Notario.- Hay un sello que**
24 **dice: Dr. Manuel Vintimilla Ortega Notario-Abogado.- (firma-**
25 **do) Elegible.- Hay otro sello que dice: Notaría Cotava del**
26 **Santón Dr. Manuel Vintimilla Ortega. Quito-Ecuador.-Trans-**
27 **cribe literalmente al Protocolo el Reglamento de Propiedad**
Horizontal que dice: Registro Oficial Número Ciento Cincue-



9
m...

70

ta y nueva de febrero de mil novecientos sesenta y uno.

8 **FUNCION EJECUTIVA.-** Número Docciones sesenta y siete.- **JOSÉ**
9 **MARIA VELASCO IBARRA, PRESIDENTE CONSTITUCIONAL de la Repu-**
4 **blica.-** Considerando: que, por Decreto Ley de Emergencia-
5 número Cero Ocho de once de Marzo de mil novecientos sesenta
6 ta se expidió la Ley de Propiedad Horizontal, que para que
7 esa Ley pueda tener aplicación es indispensable dictar el
8 Reglamento previsto por ella.- **Decreta: El siguiente REGLA-**
9 **MENTO DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- CAPITULO PRIMERO.-**
10 **De los Requisitos que deben cumplir los locales.- Artículo**
11 **Primero.-** Para los efectos de la Propiedad Horizontal, tan-
12 to los edificios ya construídos, como los que se construy-
13 ran en el futuro, deberán cumplir todos los requisitos es-
14 tablecidos por la Ley, por este Reglamento. Las Ordenanzas
15 Municipales y las demás reglamentaciones especiales que ex-
16 tuvieran ya previstas en el futuro.- **Artículo Segundo.-** El
17 ocupante de un piso, departamento o local sea como propie-
18 tario, como inquilino o a cualquier otro título, no podrá
19 destinarle a uso u objeto ilícitos o inmorales, o que afug-
20 te a las buenas costumbres, a la tranquilidad de los veci-
21 nos, o a la seguridad y buena conservación del edificio y
22 sus partes, o a la seguridad de sus moradores.- **CAPITULO-**
23 **SEGUNDO.- DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- Artículo Ter-**
24 **cero.-** La Asamblea de Copropietarios, será el Organismo
25 Regulador de la Administración y conservación de la Propie-
26 dad Horizontal.- Son sus facultades y Deberes: a) Elegir-
27 al Administrador de los bienes comunes, fijar su remuneración y renovarle con justa causa. El administrador durará

1 un año en sus funciones, y de no ser notificado con treinta
2 días por lo menos de anticipación, se entenderá que queda
3 reelegido por otro año, y así sucesivamente; b) Autorizar
4 al Administrador para que contrate a los empleados y obreros
5 que debieren utilizarse en la Administración, conservación
6 y reparación de los bienes comunes; señalar las remuneraciones
7 de ese personal, y autorizar al Administrador para en caso
8 de necesidad, cumpliéndose en todo caso las disposiciones legales
9 pertinentes, c) Designar al Director y al Secretario de la
10 Asamblea quienes, durarán un año en el ejercicio de sus
11 funciones, pudiendo ser reelegidos indefinidamente. En caso
12 de falta o impedimento de los Titulares, o de uno de ellos,
13 la Asamblea designará Director o Secretario Ad-hoc; d) Distribuir
14 entre los copropietarios las cuotas o expensas necesarias
15 para la administración, conservación y reparación de
16 los bienes comunes, así como para el pago de la prima
17 del Seguro Obligatorio según la Ley. El dueño o dueños del
18 piso bajo, no siendo condominio, y los del subsuelo cuando
19 tampoco lo sean, quedan exceptuados de contribuir al mantenimiento
20 o reparación de escaleras y ascensores; e) Expedir
21 y hacer protocolizar el Reglamento interno de Copropietarios
22 previstos por la Ley, debiendo mientras tanto regirse de modo
23 general, solo al presente Reglamento. En tratándose de edificios
24 destinados a Propiedad Horizontal, construidos por
25 la Caja de Previsión u Organismo de Derechos Públicos o de
26 Derechos Privados, con finalidad social o pública. El Reglamento
27 interno de Copropietarios deberá ser expedido por la respectiva
28 Institución; f) Imponer gravámenes extraordinarios,



10 diez

cuando haya necesidad de ellos para la mejor administración y conservación de los bienes comunes para su reparación y mejoras voluntarias; g) Autorizar al Administrador para hacer gastos que excedan de trescientos pesos; h) Exigir al administrador, cuando le creyere conveniente, una garantía para que corresponda por el fiel y correcto desempeño del cargo; señalar la forma en que ha de rendirse esa garantía y el monto de esta. En la suscripción de los documentos pertinentes, intervienen el Director de la Asamblea, como representante de todos los copropietarios. Sirviendo como documento la copia Certificada del acta en que consta su elección; i) Exigir cuentas al administrador, cuando le estuviere conveniente; y de modo especial al cesar éste en su cargo.

ARTICULO CUARTO.- La Asamblea de Copropietarios se reunirá ordinariamente cada mes, y extraordinariamente cuando lo solicite cualquiera de los copropietarios o el Administrador. Para que haya quórum se necesitarán un número de copropietarios cuyos derechos representen por lo menos el cincuenta por ciento del valor del edificio. Las Resoluciones se tomará por mayoría de votos, que se fijará según el porcentaje del valor de los diversos pisos en que la Ley requiriere una mayoría especial, o la unanimidad.

Artículo Quinto.- Las Actas de las sesiones se redactarán y aprobarán en la siguiente sesión, a fin de que surtan efectos inmediatos, debiendo ser firmadas por el Secretario. Las Actas originales se guardarán en Libro Especial, a cargo del Secretario.

CAPITULO TERCERO.- DEL ADMINISTRADOR.- Artículo Sexto.- El Administrador, será designado por la Asamblea de Copropietarios-



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

son los Sucesos y bienes que tuviere a su cargo.- **CAPITULO CUARTO.-** De los Derechos y Obligaciones recíprocas de los copropietarios.- **Artículo Séptimo.-** Son Derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios; a) Usar y gozar, en los términos previstos por la Ley, de su piso, departamento o local, así como de los bienes comunes en la proporción que les correspondan; b) Contribuir a las expensas necesarias, para la Administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como el pago de la prima del seguro, todo ello en la forma prevista por la Ley; c) Concurrir con voz y voto a la Asamblea de Copropietarios; d) Cumplir las disposiciones de la Ley, Reglamentos y Ordenanzas sobre la materia; e) Constituir, si lo desee la sociedad a que se refiere el Artículo Once de la Ley.- **Artículo Octavo.-** Cuando un piso, departamento o local pertenezcan a dos o mas personas, estas deberán nombrar un mandatario en forma legal para que los represente en todo lo relacionado con la propiedad, su administración, etcétera.- **CAPITULO QUINTO.-** Disposiciones Generales.- **Artículo Noveno.-** Para que pueda realizarse la transferencia de dominio de un piso, departamento o local, así como para la constitución de cualquier gravamen o derecho real sobre ellos, será requisito indispensable que el respectivo propietario compruebe estar al día en el pago de las expensas e costas de administración, conservación y reparación así como el seguro. Al efecto, Los Notarios exigirán como documento habilitante, la Certificación otorgada por el Administrador. Sin este requisito no podrá celebrarse ninguna escritura ni inscribirse.



1 bancario a la cuenta integración de capital de la Compañía
2 Crédito & Ahorros "Nueva" Compañía Limitada, de fecha
3 dieciséis de mayo de mil novecientos setenta y siete.- Cer-
4 tificado conferido por el Registrador de la Propiedad del
5 cantón Santa.- Certificados conferidos por los señores In-
6 spector, Jefe de la Dirección Financiera Nacional y Secorg-
7 ro del Cuerpo de Bancos del cantón Santa.- Minuta y docu-
8 mentos transcritos y habilitados que quedan elevados a es-
9 critura pública con todo el valor legal.- Leída esta escri-
10 tura a los otorgantes por mí el Notario de principio a fin,
11 en alta y clara voz, la oyeron y firman conmigo el Not-
12 rio en unidad de acto.- Day 16.- Hay un sello que dice: -
13 Banco del Fideicomiso Sucursal en Santa Leticia, Gustavo Ochoa
14 G. Curato (firmado) ilegible del señor Licenciado Gusta-
15 vo Ochoa Gamacho.- (firmado) Pedro Balda G.- (firmado) Il-
16 legible del señor Rafael Balda Gamacho.- (firmado) ilegible
17 del señor Abogado Ricardo Mora Espárrago.- (firmado) José
18 V. Alvarz L.- Hay un sello que dice: José V. Alvarz L. Not-
19 rio Público del Cantón Santa.-.....
20 DOCUMENTOS HABILITANTES:.....
21 COMPULSA DEL NOMBRAMIENTO DE PRESIDENTE DE LA COMPAÑIA "IN-
22 MUELIARIA DEL MAR COMPAÑIA LIMITADA" QUE DICE: Inmobili-
23 ria del Mar Compañía Limitada.- Capital \$ 2.000.000.- Ofi-
24 cina 4023.- Santa- Ecuador.- Santa, Mayo 30 de 1.976.-
25 Señor Don Pedro Balda Gamacho. Ciudad.- De mis consider-
26 ciones: Me he grato comunicarle que la Junta General de Ac-
27 ciones de la Compañía INMUELIARIA DEL MAR CIA. LIDA., en su
28 sesión ordinaria celebrada el día 16, de los presentes mes



TERCE DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE OTORGA

DA POR LA COMPANIA "INMOBILIARIA DEL MAR COMPANIA LIMITADA"

A FAVOR DEL DOCTOR JAIME RODRIGO DEL CASTILLO ALVAREZ, LA

MISMA QUE LA CONFIERO BELLADA Y FIRMADA EN MANTA A LOS DIE-

CISEIS DIAS DEL MES DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y

SIETE EN UNA FOJA UTIL.- (firmado) José V. Alava Z.- Hay un

sello que dice: José V. Alava Z. Notario Público 2º Canton -

Manta.-.....

COMPULSA DEL NOMBRAMIENTO DE GERENTE DE LA COMPANIA "INMOBI-

LIANA DEL MAR COMPANIA LIMITADA QUE DICE: Inmobiliaria -

del Mar Compañía Limitada.- Capital \$ 2.000.000.- Casilla

4826.- Manta-Ecuador.- Manta, 30 de Marzo de 1.976.- Señor

Dña Rafael Bulda Casalán Guayaquil. De mis consideraciones:

Me es grato comunicarle que la Junta General de Accion de

la Compañía "INMOBILIARIA DEL MAR CIA.LTDA"., en su sesión

ordinaria celebrada el día 16 de los presentes mes y año

resolvió ratificarlo para el cargo de GERENTE GENERAL de la

Compañía por el lapso de DOS AÑOS más un. ejerce el de acuerdo

de a los Estatutos Sociales de la Compañía que se constituy

yó mediante escritura pública autorizada por el Notario Pú

blico Segundo de Manta señor José Vicente Alava Escobedo

el veintisiete de Febrero de mil novecientos setenta, con

trato constitutivo inscrito el 20 de Marzo del mismo año

de su otorgamiento, la representación legal, judicial y ex

trajudicial de la misma en asuntos cuya cuantía no excede

de los QUINIENTOS MIL DUCADOS (\$ 500.000,00) debiendo en

la celebración de actos e contratos que excedan de dicha

suma obrar de común acuerdo con el Presidente de la Compañía,

[Handwritten signature]



Capital \$ 2.000.000.- Casilla 4820,- Montañ Ecuador.- ACTA

DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE SOCIOS DE LA COMPAÑIA IN

MOBILIARIA DEL MAR CIA.LTDA, CENSRADA EL PARTES DOS DE DI

CIEMBRE DE 1.975.- En la ciudad de Manta, a los dos días-

del mes de Diciembre de mil novecientos setenta y cinco-

en el local social de la Compañía ubicado en el Edificio-

"El Vigía", siendo las seis de la tarde y previa convocato

ria legalmente hecha en el Diario "El Mercurio" que se edi-

ta en esta ciudad de Manta, en sus ediciones de los días-

14, 15 y 16 de Noviembre del presente año, cuyos ejemplares

se incorporan al expediente de documentos habilitantes de

las sesiones de la Compañía, se reúne la Junta General Ex-

traordinaria de Socios de Inmobiliaria del Mar Cia.Ltda.-

con la asistencia de los siguientes socios:.....

1.-Rafael Balda Guealón propietario de 400 aportaciones de \$1.000

2.-Pedro Balda Guealón " " 300 " " 1.000

3.-Maní Balda Guealón " " 300 " " "

4.-Eduardo Balda Guealón " " 100 " " "

5.-Jaime Balda Guealón " " 100 " " "

6.-Arturo Benítez M. " " 100 " " "

7.-Jorge Carral Delgado " " 100 " " "

8.-Rene Alvarado B. " " 100 " " "

9.-Ricardo Delgado Aray " " 100 " " "

10.-Silvino Robles Flores " " 100 " " "

11.-Ernesto Mendosa Loor " " 100 " " "

12.-Mariberto Salas " " 100 " " "

13.-Alberto Ampuero Ochoa " " 100 " " "

Asisten a la sesión la totalidad de socios que representa



15
quince

esta reunión; la comisión de fecha 15 de Noviembre de
 2 1.975 en que se cita especialmente a la sesión al Gerente
 3 de la Compañía señor Hugo Zoa; Comunicación del señor H-
 4 nosta Hantosa Loor ofreciendo sus aportaciones a los demás
 5 socios según comunicación que dirige al Gerente General de
 6 la Compañía. El presidente declara instalada la sesión y es-
 7 tra a conocer el primer punto del orden del día en el cual
 8 el Presidente expresa que es necesario proceder a la venta
 9 de los locales de oficinas y departamentos del edificio de
 10 propiedad horizontal denominado "El Vigía", para lo cual es
 11 necesario que la Junta General de Socios autorice al Gerente
 12 General y Presidente.- Hace uso de la palabra el socio-
 13 señor Hugo Balda Guealón quien manifiesta que es efecto es
 14 necesario que la Junta confiera dicha autorización solicita-
 15 da por el Presidente y propone que se le amplie autorización
 16 al Presidente y Gerente General para que celebren y suscri-
 17 ban los respectivos contratos de compraventa de los locales
 18 y departamentos del Edificio "El Vigía" autorización que debe
 19 ser dada en forma amplia para que pacten precios y condicio-
 20 nes de venta, a fin de poder dar agilidad a dichos contratos.-
 21 La moción y propuesta del señor Hugo Balda Guealón tiene el
 22 apoyo del socio señor Alberto Ampuero Goajo y del socio Ri-
 23 cardo Delgado Aray por lo que el Presidente la somete a vo-
 24 tación, aprobándose en forma unánime la moción presentada
 25 por el socio señor Hugo Balda Guealón, votación que proclama
 26 al Secretario quedando en consecuencia aprobada la resolu-
 27 ción mediante la cual la Junta General de socios de INQU
 28 BILIARIA DEL MAR CIA. LIDA. autoriza al presidente y Gerente



2 anterior al acto antes expresado mandando leer para que se
 3 da y transcriba sus aportaciones por el valor de \$ 100.000,00
 4 a favor del Abogado ^{Mora} ~~Medardo~~ ~~Delorme~~. El Secretario toma
 5 nota de la resolución y de la votación unánime obtenida y en
 6 consecuencia se dispone que el Secretario extienda la cog-
 7 tificación a que se refiere el artículo 107 de la Ley de
 8 Compañías, no habiendo otro asunto que tratar la Junta se
 9 declaró en receso de una hora para que el Secretario relata-
 10 te al acto de la sesión. Reinstalada la sesión con los mis-
 11 mos asistentes que en su inicio aprueba el acta sin modifi-
 12 caciones, con lo cual termina la sesión siendo las nueve y
 13 treinta minutos de la noche. Es fiel copia del acta origi-
 14 nal que consta en el libro de actas de sesiones de Junta Ge-
 15 neral de Socios de la compañía INMOBILIARIA DEL MAR CIA. LTA.,
 16 al que se remite en caso necesario. Manta, diciembre 4 de
 17 1.975.- ARTURO CEVALLOS MARZUWILLAGA Secretario Junta Gene-
 18 ral de Socios de Inmobiliaria del Mar Cia. Ltda.- (Firmado)
 19 Ilegible.- Emendado.-e.-n.-n.-l.-i.-participaciones.-a.-y-
 20 le.- ES FIEL COMPULSA DE LA COPIA DEL ACTA DE JUNTA GENERAL
 21 EXTRAORDINARIA DE SOCIOS DE LA COMPAÑIA INMOBILIARIA DEL -
 22 MAR COMPAÑIA LIMITADA CELEBRADA EL DOS DE DICIEMBRE DE MIL
 23 NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO QUE SE HALLA AGUERRADA A LA RE-
 24 CUITURA DE COMPRAVENTA Y CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA NI-
 25 MERO CINCO DE FECHA TRECE DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS SE-
 26 TENTA Y SIETE OTORGADA POR LA COMPAÑIA "INMOBILIARIA DEL -
 27 MAR COMPAÑIA LIMITADA" A FAVOR DEL DOCTOR JAIME RODRIGO DEL
 28 CASTILLO ALVAREZ, LA MISMA QUE LA COMPIENO SELLADA Y FIRMA-
 29 DA EN MANTA A LOS DIECISEIS DIAS DEL MES DE MAYO DE MIL NO-

[Handwritten signature]

1 **VECIENTOS SETENTA Y SIETE EN TRES PAGAS UTILES.- (firmado)-**

2 **José V. Alava Z.- Hay un sello que dice: José V. Alava Z.**

3 **Notario Público 2º Cantón Manta.-.....**

4 **COMPULSA DE LA PROTOCOLIZACION DEL OFICIO DE LA DECLARATO-**

5 **RIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DADA POR EL MUNICIPIO DE MAN-**

6 **TA DEL EDIFICIO "EL VIGIA".- Señor Notario Segundo del Can-**

7 **tón Manta: Pedro Balda Cuelón, en mi calidad de Presidente**

8 **de la Compañía "Inmobiliaria del Mar Compañía Limitada",-**

9 **largo a bien acompañar a la presente el oficio número 174-**

10 **L.D.F.-76 de fecha 8 de Abril de 1.976, que le dirige el Sr-**

11 **or Doctor Luciano Delgado Palomares en su calidad de Vice-**

12 **presidente Encargado de la Presidencia del Consejo Cantón-**

13 **nal de Manta al que suscribe como representante de "Inm-**

14 **obiliaria del Mar Compañía Limitada", al mismo que acompaño**

15 **en copia certificada por el Señor Secretario de la Municipi-**

16 **alidad de Manta, en virtud del cual dicho Concejo Munici-**

17 **pal se hace saber que la Corporación en su sesión del día**

18 **7 de abril del mismo año 1976 acordó conferir la declara-**

19 **toria de propiedad horizontal al Condominio "El Vigia" de**

20 **la Compañía que representa, inmueble situado en la calle**

21 **El Malacón de la ciudad de Manta entre las calles Pichincha**

22 **y Rocafuerte, quedando en consecuencia el edificio y la par-**

23 **te del terreno sobre el que ha sido edificado sujeto a lo**

24 **establecido en la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal.**

25 **Dicha solicitud tiene por objeto pedir a Usted. Señor Not-**

26 **ario se sirva protocolizar en su Registro de Instrumentos-**

27 **Públicos el oficio a que hago referencia para los efectos**

28 **de Ley.- Manta, 11 de enero de 1.977.- Pedro Balda Cuelón.**



1 **Presidente de la Compañía "Inmobiliaria del Mar Compañía-**
 2 **Limitada".- (firmada) Pedro Balda G.- Hay un sello que di-**
 3 **ce: Ricardo A. Vera Salazar, Abogado.- (firmado) Hechillo.-**
 4 **Municipalidad de Monta.- (COPIA).- N° 174-LIM-76.- Abril**
 5 **8 de 1976.- Sr. Dn.- Pedro Balda Cevalón representante la**
 6 **compañía "Inmobiliaria del Mar Cia.Ltda" Ciudad.- "Con resp-**
 7 **ta a la solicitud presentada por Ud. a nombre y repre-**
 8 **sentación de la Compañía "Inmobiliaria del Mar Cia.Ltda" y**
 9 **en consideración de los informes favorables emitidos por**
 10 **Obras Públicas y Asesoría Jurídica Municipal se determina**
 11 **que el edificio denominado "Condominio El Vigía", que se**
 12 **construye sobre el lote N°2 de propiedad de la Compañía -**
 13 **que Ud. representa, ubicado en la calle Malacón entre las**
 14 **callecillas Pichincha y Rocafuerte, de esta Ciudad, reúne todos**
 15 **los requisitos legales para ser incorporado al régimen de**
 16 **propiedad horizontal, por lo expuesto el I. Concejo Concej-**
 17 **al de Monta, en sesión celebrada el día 7 de abril del**
 18 **presente año, de acuerdo con lo establecido en el Artículo**
 19 **19 de la Ley de Propiedad Horizontal confiere legislación**
 20 **Municipal de Propiedad Horizontal para el condominio**
 21 **denominado "El Vigía", que se construye en el terreno antes**
 22 **mencionado, ubicado en la cabecera cantonal de esta Ciudad,**
 23 **terreno que así mismo quedará incorporado a este régimen y-**
 24 **dividido conforme a las cuotas de condominio que han sido**
 25 **aprobadas por el Departamento de Obras Públicas de esta**
 26 **Municipalidad, debiendo así constar, en todos los asun-**
 27 **tos públicos y privados que se celebren al efecto.- Hay -**
 28 **atentamente.- DICE, PATRIA Y LIBERTAD.- f) Dr. Luciano-**

[Handwritten signature]

1 **Delgado Palencia.- VICEPRESIDENTE ENCARGADO DE LA PRESIDEN**
2 **CIA DEL CONCEJO.- "CERTIFICO: QUE ES FIEL COPIA DE DICHO**
3 **INSTRUMENTO QUE SE ENCUENTRA EN EL ARCHIVO DE LA SECRETARIA MUNI**
4 **CIPAL A MI CARGO AL CUAL ME REFIRIO EN CASO NECESARIO.- En**
5 **ta numero 11 de 1917.- Enrique Moro L., SECRETARIO MUNICIPAL.-**
6 **(firmado) Illegible.- Hay un sello que dice: Secretaria M**
7 **nicipal del Cantón Manta República del Ecuador.- Doy fé:**
8 **Que a solicitud del señor Pedro Balda Cuscalón con el as**
9 **tracido del Doctor Jaime Mora Haldreano, protocolizad**
10 **on dos folios útiles, en el Registro de Instrumentos Públi**
11 **cos de la Notaría Segunda del Cantón Manta a mi cargo, el**
12 **oficio número ciento setenta y cuatro 107- setenta y seis,**
13 **de abril ocho de mil novecientos setenta y seis, dirigido**
14 **por el señor Vicepresidente del Consejo Cantonal de Manta**
15 **al señor Pedro Balda Cuscalón, Representante legal de Inve**
16 **stiliaria del Mar Compañía Limitada.- Manta, a once de Ene**
17 **ro de mil novecientos setenta y siete.- El Notario.- (fig**
18 **ñado) José V. Alava Z.- Hay un sello que dice: José V. Al**
19 **va Z. Notario Público 2º Cantón Manta.- Enmendado.- Informe**
20 **r.- Vale.- ES FIEL COPIA DE LA COPIA DE LA PROTOCOLIZACION**
21 **DEL OFICIO DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DADA**
22 **POR EL MUNICIPIO DE MANTA DEL EDIFICIO "EL VIGIL" QUE SE**
23 **HALLA AGREGADA A LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA Y CANCELACION**
24 **PARCIAL DE HIPOTECA NUMERO CINCO DE FORMA TRES DE FEBRERO**
25 **DE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS OTORGADA POR LA COMPA**
26 **ÑIA "INMOBILIARIA DEL MAR COMPAÑIA LIMITADA" A FAVOR DEL**
27 **DOCTOR JAIME ROBRINO DEL CASTILLO ALVAREZ, LA MISMA QUE LA**
28 **CONFIEGO SELLADA Y FIRMADA EN MANTA A LOS DIECISEIS DIAS-**



18 diez y 00

1 DEL MES DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE EN DOS
2 FOLIAS UTILES.- (Firmado) José V. Alava Z.- Hay un sello que
3 dice: José V. Alava Z. Notario Público 2^o Canton Montalvo.-
4 COMPULSA DEL CERTIFICADO DEL PRESIDENTE DE LA COMPAÑIA IN-
5 MOBILIARIA DEL MAR COMPAÑIA LIMITADA" SOBRE LAS EXPENSAS
6 QUE DICE: Inmobiliaria del Mar Compañía Limitada.- Capital
7 \$ 2.000.000. Cuenca 4020.- Montalvo-Ecuador.-CERTIFICACION:
8 me al calidad de presidente y representante legal de la -
9 Compañía Inmobiliaria DEL MAR CIA.LTDA., propietaria del-
10 edificio de condominio "El Vigia" situado en la calle El Ma-
11 león de la ciudad de Montalvo y por cuanto no ha sido muestra-
12 do al Administrador del referido edificio de propiedad -
13 horizontal, certifico que no existen expensas ni seguro -
14 pendiente de pago, aclarando además que recién se ha iniciad-
15 o la venta de los distintos locales y departamentos que -
16 componen el edificio. Montalvo, enero 13 de 1976.- Hay un sel-
17 llo que dice: Inmobiliaria del Mar Compañía Limitada.-Pre-
18 sidente (Firmado) Pedro Balda C.- ES FIEL COMPULSA DE LA CO-
19 PIA DEL CERTIFICADO DEL PRESIDENTE DE LA COMPAÑIA "INMOBILIA-
20 RIA DEL MAR COMPAÑIA LIMITADA" SOBRE LAS EXPENSAS QUE SE HA-
21 LLA AGREGADA A LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA Y CANCELACION
22 PARCIAL DE HIPOTECA NUMERO CINCO DE FECHA TRECE DE FEBRERO
23 DE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE OTORGADA POR LA COMPA-
24 ÑIA INMOBILIARIA DEL MAR COMPAÑIA LIMITADA A FAVOR DEL DOCT-
25 OR JAIRO RODRIGO DEL CASTILLO ALVAREZ, LA MISMA QUE LA -
26 COMPUSO SELLADA Y FIRMADA EN MONTALVO A LOS DIECISIETE DIAS
27 DEL MES DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE EN UNA
28 FOLIA UTIL.- (Firmado) José V. Alava Z.- Hay un sello que-

[Handwritten signature or mark]

1 dice: José V. Alava Z. Notario Público 22 Cantón Manta, -

2 BANCO LA FILANTROPIA.- Fundado en 1908.- Lugar 119-121-

3 Apartado 149. Guayaquil- Ecuador S.A. Dirección Telefónica:

4 FILANBANCO Vólex N.º 043173 FILBAN-EC.- REPRESENTADO: ALFRE-

5 do M. Sierra Escalante: Gerente del Banco La Filantropía

6 Sucursal en Manta, a petición de parte interesada, Certifi-

7 ca: que el socio señor Sr. Ricardo NOVA Bolórzano, ha abieg-

8 te en esta Institución Bancaria, cuenta especial de integ-

9 ración de capital de la Compañía en formación CREDITOS A

10 CANTONANAS "MEMORA" S.A. Ltda., con la aportación de \$ =

11 20.000,00 (VEINTE MIL, 00/100 SUQUES). Lo que certifico -

12 en honor a la verdad y para los fines consiguientes. Man-

13 ta, 16 de Mayo de 1.977.- BANCO "LA FILANTROPIA" SUCURSAL

14 MANTA. Alfredo M. Sierra E. GERENTE (firmado) Ilegible.-

15 LDO. HENRIKTO NOVA JIMENEZ, Registrador de la Propiedad

16 del cantón Manta, a petición verbal de parte interesada y -

17 con el juramento de Ley, CERTIFICO: que mediante escritura

18 autorizada por el Notario Público Segundo de este cantón,

19 señor don José Vicente Alava Zambrano, el día 27 de Febrero

20 de 1.970, inscrita el día 20 de marzo del mismo año, se con-

21 tituyó la COMPAÑIA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA "INMOBILIA

22 RIA DEL MAR COMPAÑIA LIMITADA", otorgada por los señores

23 Rafael Balda Cevalón, Pedro Balda Cevalón, Raúl Balda Ceval-

24 lón, Jorge Corral Delgado, Arturo Cevallos Marzuallega,

25 Jaime Balda Cevalón, Ernesto Mendoza Loor, Ricardo Delgado

26 Aray, Silvino Robles Flores, Alberto Ampuero Uusjo, Romi-

27 gilo Alvarado Delgado, y Henriceto Falsu Valdes, por la suma

28 de \$ 2.000.000,00 (DOS MILLONES DE SUQUES) inscripción -



19 diez y n

1 ordenada por el señor Juez Quinto Provincial de Manabí, en
2 auto-dictado el 20 de marzo de 1.970.- Que mediante escritura
3 ra autorizada por el Notario Público, Frisero de este cantón,
4 señor don Roldo Segundo Cedeno Mendoza, el 8 de abril de -
5 1.970, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad
6 el día 21 de mayo del mismo año, la COMPANIA INMOBILIARIA-
7 DEL MAR COMPAÑIA LIMITADA, representada por el señor Pedro
8 Balda Cuelalón, en su calidad de Presidente compró a la com-
9 pañia Paz Predial Copenría Limitada representada por el se-
10 ñor Aquiles Paz Bonilla, en su calidad de presidente, un predio
11 y cuatro edificaciones dos de cemento armado, uno de -
12 construcción mixta y otro de madera, así como de dos bodegas
13 de madera, el cual tiene los siguientes linderos y medidas:
14 Por el norte o frente maldición, con setenta y cinco metros
15 cuarenta centímetros; por el Sur, calle Pichincha con setenta
16 y cinco metros cuarenta centímetros, por el Este con la ca-
17 lle Olmedo, con treinta metros, por el Oeste calle Rocafuer-
18 te, con treinta metros medidas que dan un total de DOS MIL
19 DOSCIENTOS SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS.- Mediante escri-
20 tura autorizada por el Notario Público Séptimo del cantón-
21 Quito, señor doctor Jorge W. Lara Y, el día 11 de agosto -
22 de 1.975, inscrita el día 25 de los mismos mes y año de su
23 otorgamiento la Compañía Inmobiliaria del Mar Cía.Ltda, hi-
24 potecó a favor del Banco del Pichincha por la suma de --
25 \$ 3'900.000,00 pagaderos a diez años de plazo con el 12%-
26 anual y el 2% por Comisión de Banco, y será pagado en divi-
27 dendos semestrales de \$ 340.097,07. Hipoteca relacionada -
28 con el predio descrito especialmente al edificio que esta

[Handwritten signature]

1 actualmente en construcción.- Mediante escritura autorizada
2 da por el Notario Público Máximo Quinto del cantón Guayaquil,
3 el 16 de septiembre de 1.976, debidamente inscrita
4 en el Registro de Propiedad Horizontal, el 27 de diciembre
5 del mismo, se constituyó la Constitución de Propiedad Horizontal
6 del Condominio el VIGIA en parte del solar antes -
7 descrito, el que está marcado con el lote número dos, y tiene
8 los siguientes linderos y dimensiones: por el Norte; Calle
9 Ilo Malecón, con cuarenta y nueve metros; por el Sur, calle
10 Pichincha, con cuarenta y nueve metros setenta centímetros;
11 por el Este, con el lote número uno, con treinta metros; y,
12 por el Oeste, calle Rocafuerte, con treinta metros, dando
13 una superficie total de Un mil cuatrocientos noventa y un
14 metros cuadrados. Sobre el solar descrito Inmobiliaria del
15 Mar Cía. Ltda., promueve la construcción y venta del Condominio
16 el "Vigia", el cual es un edificio de estructura de
17 hormigón armado compuesto de dos torres de tres plantas
18 cada una que se levantan sobre el cuerpo base común de cuatro
19 plantas, una de las cuales es subterránea.-3) Oportunamente
20 se solicitó al Ilustre Concejo Cantonal de Manta, la
21 incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio
22 el Vigia que sobre el solar antes descrito se construye otorgándose
23 la respectiva declaratoria de propiedad horizontal el día 8 de abril de 1.976.-que el día 18 de mayo
24 de 1.977, se encuentra inscrita la Protocolización del OFICIO DE LA
25 DECLARATORIA MUNICIPAL DEL EDIFICIO EL VIGIA", -
26 en el Registro de Propiedad Horizontal a mi cargo bajo el
27 número dos (2), y anotada en el Repertorio General con el
28



1 número seiscientos setenta y uno (671). Del Condominio al
 2 **Vigia su propietaria Compañía Inmobiliaria del Mar Cía. Ltda.**
 3 **ha realizado una venta, y cancelado parcialmente esa venta**
 4 **del Banco del Pichincha. En la actualidad la parte no en-**
 5 **ajada del Condominio el Vigia, no tiene gravámenes.- (lo**
 6 **enmendado, no tiene vale).- Manta, 18 de mayo de 1.977.-**
 7 **Aurelia Beatriz González de Moya Esquerada del Registro de**
 8 **la Propiedad.- (firmado) Aurelia G. de Moya.- Hay un sello**
 9 **que dice: Registro de la Propiedad. Manta.-.....**
 10 **DAVID PABLO ALVAREZ TESOUREO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA.- A**
 11 **petición verbal de parte interesada CERTIFICA: que revisado**
 12 **el archivo de la Tesorería Municipal que corre a su cargo**
 13 **no se ha encontrado registrado ningún Título de crédito -**
 14 **pendiente de pago por concepto de impuestos o gravámenes a**
 15 **carro de INMOBILIARIA DEL MAR COMPAÑIA LTDA. Por consiguiente**
 16 **se establece que dicha compañía no es deudora de esta-**
 17 **Municipalidad.- Manta, 13 de mayo de 1977.- DAVID PABLO AL-**
 18 **VAREZ Tesorero Municipal. (firmado) Ilegible.- Hay un sel-**
 19 **lo que dice: Tesorería Municipal Manta.-.....**
 20 **"LA DIRECCION FINANCIERA MUNICIPAL DEL CANTON MANTA".- A**
 21 **petición verbal de parte interesada "certifica que las ofi-**
 22 **cinas de la propiedad horizontal del edificio denominado-**
 23 **"EL VIGIA", perteneciente a INMOBILIARIA DEL MAR COMPAÑIA**
 24 **LIMITADA, ubicada frente al Malecón de esta ciudad, que -**
 25 **vaz hacer objeto de Compraventa tienen un Valor Contractual**
 26 **y por lo tanto Imponible de CUATROCIENTOS MIL, 00/100 DUCADOS**
 27 **(\$ 400.000,00).- Manta, Mayo 13 de 1.977.- GATON MURILLO**
 28 **PAERAGA JEFE DE LA DIRECCION FINANCIERA REAL.- (firmado) -**

[Handwritten signature]

1 G. Murillo P.- Hay un sello que dice: Dirección Financiera
2 Municipal Manta.-.....

3 CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA.-Martha Zea de Pico J. TESORERO

4 RO DEL CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA.- A petición verbal de

5 parte interesada CERTIFICADA: que habiendo revisado los ar-

6 chivos de la Oficina a mi cargo, no se encuentra registrado

7 de ningún Título de Crédito pendiente de pago, con el nom-

8 bre del Señores: Camóbitaribu-Edel Mar Compañía Limitada

9 Por consiguiente no representa deuda alguna en esta Insti-

10 tución a la presente fecha. El Peticionario puede hacer -

11 uso del presente certificado para lo que le fuera convenien-

12 te.- Manta, 13 de Mayo de 1.977.- Abnegación y Disciplina

13 Martha Zea de Pico J.- Tesorero del CC.BB.- (Firmado) M.Zea

14 de Pico J.- Hay un sello que dice: Cuerpo de Bomberos Teso-

15 rero - Manta- Manabí.-.....

16 El Certificado de Alcabala dice: Tesorería Municipal del +

17 Cantón.- Manta, a 18 de Mayo de 1.977.- Certifico: que el

18 Señor doctor Ricardo Mora Salórsano ha consignado en esta

19 Tesorería la suma de Cuatro Mil ochocientos noventa y seis

20 00/100 Suces, valor que corresponde a los impuestos de Al-

21 cabala y Patriótico y los adicionales deley: causados en +

22 la celebración de la escritura pública de Constitución de

23 Compañía. Aportación Inmueble, un local para oficina en Edi-

24 ficio "El Vigía" Situado en : parroquia Manta- Cantón Manta.

25 Que otorga: Inmobiliaria del Mar Compañía Limitada. A favor

26 de la Compañía Créditos y Cobranzas Nueva Compañía Limita-

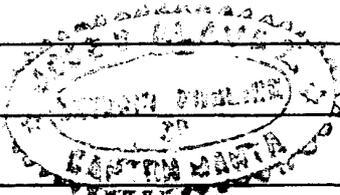
27 da. Por el precio de: Trececientos Sesenta Mil Suces. La +

28 consignación se efectúa según aviso N.º 043, del señor Notario

Público Segundo del Cantón don José Vicente Alava Zambrano.-

El Tesorero Municipal.- (firmado) Ilegible.- Hay un sello que dice: Tesorería Municipal Manta.- Empleado.- e.- lindante.- cerd.- t.- mandatario.- social.- Previsión.- Coballos.- Lasciano.- RESPONSABILIDAD.- Inmobiliaria.- t.- Vale.- Entrelíneas.- sobre.- los.- Mora.- Vale.- Testado.- nente.- No Vale.- *ref*

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA TERCERA-COPIA QUE SELLO Y FIRMO EN MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO EN VEINTIUN FOJAS UTILES.-



[Handwritten signature]

Razón: Siento como tal, que la presente escritura de Constitución de la Compañía Créditos y Cobranzas Ramera Compañía Limitada, ha sido aprobada por la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución número RI- tres mil siete de fecha veinte y siete de julio de mil novecientos setenta y siete. Day de.- Manta, nueve de Agosto de mil novecientos setenta y siete.- El Notario. (firmado) José V. Alava Z.-



[Handwritten signature]

1 **Orita la presente escritura de CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA OTORGADA POR**

2 **EL BANCO DEL PICHINCHA SUCURSAL EN MANTA Y CONSTITUCION DE COMPANIA DE INE-**

3 **MOBILIARIAS LIMITADA CREDITOS Y COBRANZAS "MEMORA" COMPANIA LIMITADA, en**

4 **el Registro Mercantil, a mi cargo bajo el número ciento sesenta y uno (161),**

5 **y anotada en el Repertorio General con el número un mil ciento veintiuno -**

6 **(1.121), en esta fecha, y así mismo he inscrito la Resolución Nº RL-3007,**

7 **de la Superintendencia de Compañías, de fecha, 27 de julio de 1.977, de acuerdo**

8 **al artículo cuerto he inscrito el traspaso de dominio que hace la compañía**

9 **"Inmobiliaria del Mar Cía.Ltda", a favor de la Sociedad "Créditos y Cobran-**

10 **zas Memora Cía Ltda", en el Registro de la Propiedad a mi cargo bajo el nú-**

11 **mero setecientos setenta y ocho (778), y anotada en el Repertorio General**

12 **con el número un mil ciento veinte (1.120), en esta fecha. He dejado archivada**

13 **de el Segundo Testimonio de la presente escritura y copia de la resolución**

14 **en esta dependencia Judicial.**

15 **Manta, 15 de agosto de 1.977**

16 *[Firma manuscrita]*

17 **Ldo. Gilberto Vega Álvarez,**
18 **Registrador de la Propiedad del**
19 **Cantón Manta.**



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