



REPUBLICA DEL ECUADOR

NOTARIA PÚBLICA CUARTA
DEL CANTÓN MANTA

TESTIMONIO DE ESCRITURA

De: COMPRAVENTA Y CONSTITUCION DE HIPOTECA PRIMERA Y ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR.-

Otorgada por: LA SEÑORA SOFIA CRISTINA ESPINOZA RECALDE ; LOS CONYUGES FERNANDO JAVIER ROIG PAZMIÑO Y MARIA AUXILIADORA VARGAS CEDAÑO.-

A favor de: EL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL IESESS.

Cuantía: USD \$ 40,000.00.-

Autorizada por la Notaria Encargada

ABOGADA

Elsye Cedeño Menéndez

Registro PRIMER N° 2013 12 08 04 03150

Manta, ayo de ABRIL de 2013



CODIGO NUMÉRICO : 2013.13.08.04.P3150

PRIMERA PARTE: COMPRAVENTA: OTORGA LA SEÑORA SOFIA CRISTINA ESPINOSA RECALDE; A FAVOR DE LOS CONYUGES SEÑORES FERNANDO JAVIER ROIG PAZMIÑO Y MARIA AUXILIADORA VARGAS CEDEÑO.-

CUANTIA : USD \$ 40.000,00

SEGUNDA PARTE: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA PRIMERA Y ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR: OTORGAN LOS CONYUGES SEÑORES FERNANDO JAVIER ROIG PAZMIÑO Y MARIA AUXILIADORA VARGAS CEDEÑO; A FAVOR DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS.-

CUANTIA: INDETERMINADA

En la ciudad de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día martes treinta de abril del dos mil trece, ante mi, Abogada ELSYE CEDEÑO MENENDEZ, Notaria Encargada de la Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, comparecen por una parte el Ingeniero EDMUNDO SANDOVAL CORDOVA, Jefe de la Oficina Especial del BIESS en Portoviejo, en representación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en su calidad de Mandatario, del Ingeniero León Efraín Dostoievsky Vieira Herrera, Gerente General, del BIESS, según consta del documento que en copia auténtica se acompaña a la presente escritura como habilitante, parte a la cual en adelante se la denominará "EL BIESS" y/o "EL BANCO" y/o "EL ACREEDOR". El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad Manta; por otra parte señora SOFIA CRISTINA ESPINOSA RECALDE, de estado civil divorciada, por su propio y personal derecho, a quien en adelante se le llamará "LA VENDEDORA" y por otra los cónyuges FERNANDO JAVIER ROIG PAZMIÑO y MARIA AUXILIADORA VARGAS CEDEÑO, por sus propios derechos, a quienes en lo posterior se le denominará "LA PARTE DEUDORA". Los

comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en esta ciudad, todos hábiles y capaces para contratar y obligarse a quienes de conocer personalmente y de haberme presentado sus respectivos documentos de identificación. Doy Fé.- Bien instruidos en el objeto y resultados de esta Escritura de, **COMPRAVENTA, CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA PRIMERA Y ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR**, la cual proceden a celebrar, me entregan una minuta para que la eleve a escritura pública, cuyo texto es el que sigue: **SEÑORA NOTARIA:** En el protocolo a su cargo sírvase incorporar una escritura pública compraventa, Constitución de Primera Hipoteca Abierta y Prohibición Voluntaria de Enajenar, que se otorga al tenor de las estipulaciones que se expresan a continuación: **PRIMERA PARTE: CONTRATO DE COMPRAVENTA.**

COMPARECIENTES: Comparecen a la celebración de este contrato de compraventa, por una parte la señora **SOFIA CRISTINA ESPINOSA RECALDE**, de estado civil divorciada, por su propio y personal derecho, a quien en adelante se le llamará "**LA VENDEDORA**" y por otra los cónyuges **FERNANDO JAVIER ROIG PAZMIÑO y MARIA AUXILIADORA VARGAS CEDEÑO**, por sus propios y personales derechos a quienes en lo posterior se les llamarán "**LOS COMPRADORES**" quienes convienen en suscribir este contrato de compraventa conforme con las siguientes cláusulas.

PRIMERA: ANTECEDENTES.- a) La señora **SOFIA CRISTINA ESPINOSA RECALDE**, declara ser legítima propietaria de un **DEPARTAMENTO** signado con el número 2, **BODEGA número 4 y ESTACIONAMIENTO número 4**, del **EDIFICIO denominado SOFIA**, ubicado en el lote **DOCE**, de la manzana **B**, de la Urbanización Lomas de Barbasquillo, tras el Colegio Julio Pierregrose, de la parroquia y cantón Manta, Provincia de Manabí. Inmueble que lo adquirió en su estado civil casada con disolución de la sociedad conyugal, por compra a los cónyuges Ing. Ricardo Pompeyo Espinosa Cevallos y Blanca Lucía Recalde Romero, según se desprende de la Escritura Pública de Compraventa, celebrada ante en la Notaría Pública Primera del cantón Manta, con fecha diecisiete de julio del año dos mil siete, e inscrita el ocho de noviembre del año dos mil siete, en el Registro de la Propiedad del cantón Manta. Edificio que se construyó sobre el lote de terreno número **DOCE**, de la manzana **B**. Comprendido dentro de los linderos y medidas: **POR EL FRENTE: Veintidós punto**

setenta y cuatro metros y calle pública. **ATRÁS:** Veinte metros y lote número Once. **COSTADO DERECHO:** Diecisiete punto cuarenta y dos metros y lote número Caforce y el **COSTADO IZQUIERDO:** Veinticuatro metros y lote número diez. Teniendo una Superficie total de **CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS.** Sobre el cual se construyó el Edificio Sofia **b)** Mediante Declaratoria otorgada por el señor Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Manta. Ing. Jorge Zambrano Cedeño, con fecha siete de noviembre del año dos mil siete, se autorizó la Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio "**SOFIA**", ubicado en el lote número 12, de la manzana B, de la Urbanización Lomas de Barbasquillo, en la calle s/n de la Parroquia Manta, cantón Manta, Provincia de Manabí. De propiedad de la señora Sofia Cristina Espinosa Recalde. **c).**- El Edificio "**SOFIA**" se halla sometido al Régimen de Propiedad Horizontal según Escritura Pública celebrada el veintiuno de noviembre del año dos mil siete, ante la Abogada Vielka Reyes Vines; Notaria Pública Primera Encargada del Cantón Manta, y que consta inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, el cuatro de enero del año dos mil ocho. **d)** Con fecha cuatro de enero del año dos mil ocho, se encuentra inscrita Constitución de Planos del Edificio "**SOFIA**". **SEGUNDA: COMPRAVENTA.** En base a los antecedentes expuestos, y mediante el presente contrato de compraventa, la **señora SOFIA CRISTINA ESPINOSA RECALDE**, da en venta y perpetua enajenación a favor de los **COMPRADORES**, los cónyuges **FERNANDO JAVIER ROIG PAZMIÑO y MARIA AUXILIADORA VARGAS CEDEÑO**, el **DEPARTAMENTO signado con el número 2, BODEGA número 4, y ESTACIONAMIENTO número 4, del EDIFICIO SOFIA, EDIFICIO**, ubicado en el lote DOCE, de la manzana B, de la Urbanización Lomas de Barbasquillo, tras el Colegio Julio Pierregrose, de la parroquia y cantón Manta, Provincia de Manabí. **DEPARTAMENTO 2:** En la primera planta alta, se la construye sobre el nivel + 3.60 metros, y se compone por dos Departamentos enumerados como 2 y 3, más sus respectivas áreas de circulación comunal. **DEPARTAMENTO 2.-** Esta conformado por Sala, Comedor, Cocina, Dormitorio Master, baño master, dormitorio, baño general y terraza y tiene las siguientes medidas y linderos: **POR ARRIBA:** Lindera con Departamento 4. **POR ABAJO:** Lindera con suite 1 y área común acceso y recreación. **POR EL NORTE:** Lindera con vacío hacia área recreación en línea curva en 7.20

1160712012

metros. POR EL SUR: Lindera con vacío hacia patio; partiendo desde el oeste hacia el este con 3.00 metros; desde este punto ángulo de 270° con 0.60 metros; desde este punto ángulo 90° con 3.65 metros. POR EL ESTE: Lindera con vacío y losa inaccesible comenzando desde el norte hacia el sur con 1.00 metro desde este punto ángulo 90° con 1.50 metros; desde este punto ángulo 270° con 11.85 metros. POR EL OESTE: Lindera con vacío, área común escalera y Departamento 3 comenzando desde el norte hacia el sur con 6.90 metros; desde este punto ángulo 270° con 0.75 metros, desde este punto ángulo 90° con 1.40 metros, desde este punto ángulo 270° con 1.40 metros, desde este punto ángulo 90° con 1.40 metros; desde este punto ángulo 90° con 0.70 metros, desde este punto ángulo 270° con 5.70 metros. Área 95.33 m2. Departamento 2: Área Neta (m2) 95.33, Alícuota % 0.0977. Área de Terreno (m2) 43.82. Área Común (m2) 46.81, Área total (m2) 142.14. **BODEGA NÚMERO 4:** POR ARRIBA: Lindera con Suite 1. POR ABAJO: Lindera con terreno edificio. POR EL NORTE: Lindera con bodega 5 en 2.05 metros. POR EL SUR: Lindera con bodega 3 en 2.05 metros. POR EL ESTE: Lindera con área común circulación en 2.60. POR EL OESTE: Lindera con área común circulación en 2.60. Área: 5.33m2. Bodega 4. Área Neta 5.33 (m2). Alícuota 0.0055%. Área terreno 2.45 (M2). Área Común 2.62 (m2). Área total 7.95 m2. **ESTACIONAMIENTO NUMERO 4.-** Ubicado en el subsuelo sobre el nivel -2.00 metros del edificio y tiene los siguientes linderos: **POR ARRIBA:** Lindera con Suite 2. **POR ABAJO:** Lindera con terreno edificio. **POR EL NORTE:** Lindera con estacionamiento 5 en 5.20 metros. **POR EL SUR:** Lindera con estacionamiento 3 en 5.20 metros. **POR EL ESTE:** Lindera con área común circulación en 2.50 metros. **POR EL OESTE:** Lindera con lote número 10 de la manzana B en 2.50 metros. Área: 13.00 m2. El estacionamiento cuatro tiene un área neta de 13.00m2. Alícuota: 0.0133%. Área de terreno 5.98 m2. Área común 6.38m2. Área total 19.38m2. **TERCERA:** **PRECIO:** El precio del inmueble objeto de la presente compraventa, que de común acuerdo han pactado las partes contratantes, es de CUARENTA MIL CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD.40.000.00) valor que los COMPRADORES cónyuges **FERNANDO JAVIER ROIG PAZMIÑO y MARIA AUXILIADORA VARGAS CEDEÑO**, pagan a la VENDEDORA señora **SOFIA CRISTINA ESPINOSA RECALDE**, con préstamo hipotecario que le otorga el BIESS, el cual será

1160712003

acreditado en la cuenta bancaria de la parte vendedora, a través del sistema interbancarios de pagos, por lo que no tienen reclamo alguno que hacer sobre el precio pactado y su forma de pago. **CUARTA: TRANSFERENCIA.** - LA VENDEDORA, declara que está conforme con el precio pactado y los valores recibidos, por cuya razón transfieren a favor de los COMPRADORES, el dominio, posesión, uso y goce del inmueble antes descrito en este contrato, con todos los bienes muebles que por su destino, accesión o incorporación se los considera inmuebles, así como todos sus derechos reales, usos, costumbres, entradas, salidas, servidumbres activas y pasivas que le son anexas, sin reservarse nada para sí. **QUINTA: CUERPO CIERTO:** Sin embargo de determinarse la cabida y dimensiones del inmueble materia de este contrato, la transferencia de dominio se efectúa como cuerpo cierto, dentro de los linderos y dimensiones detallados en las cláusulas precedentes de esta compraventa. **SEXTA: SANEAMIENTO:** LOS COMPRADORES, aceptan la transferencia de dominio que LA VENDEDORA realiza a su favor, obligándose por tanto éstos últimos al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios a que pudieran estar sometido el indicado inmueble. **SÉPTIMA: DECLARACIÓN.** - LA VENDEDORA, declara que el inmueble que se vende mediante este instrumento no se encuentra hipotecado, embargado, ni prohibido de enajenar, conforme consta del Certificado otorgado por el Registro de la Propiedad que se agrega como documento habilitante. De igual manera, LA VENDEDORA, declara que el inmueble no está sujeto a condiciones suspensivas ni resolutorias, que no son motivo de acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, y que se halla libre de juicios. LOS COMPRADORES aceptan la venta y transferencia de dominio por ser en seguridad de sus mutuos intereses. **OCTAVA: GASTOS Y AUTORIZACIÓN DE INSCRIPCIÓN.** Los gastos que causen esta escritura y su inscripción, son de cuenta de los COMPRADORES, excepto el pago de impuestos a la plusvalía o utilidades en la compraventa del inmueble, que en caso de haberlo serán de cuenta de la vendedora. LA VENDEDORA autoriza a los COMPRADORES, a proceder a la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad del cantón Manta. **NOVENA: ACEPTACIÓN:** Los contratantes aceptan y se ratifican en el contenido del presente instrumento, las condiciones acordadas en beneficio de sus mutuos intereses y en seguridad del bien objeto de este contrato, y

manifiestan que en el caso de futuras reclamaciones se someten a los jueces competentes de la ciudad de Manta y al trámite ejecutivo o verbal sumario a elección del demandante. Contenida en las siguientes cláusulas: **SEGUNDA PARTE: CONSTITUCION DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR:** a) Contenida en las siguientes cláusulas: **COMPARECIENTES:** a) Por una parte el Ingeniero **EDMUNDO SANDOVAL CORDOVA**, Jefe de la Oficina Especial del BIESS en Portoviejo, en representación del **Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social**, en su calidad de Mandatario, del Ingeniero León Efraín Dostoievsky Vieira Herrera, Gerente General, del BIESS, según consta del documento que en copia auténtica se acompaña a la presente escritura como habilitante, parte a la cual en adelante se la denominará **"EL BIESS" y/o "EL BANCO" y/o "EL ACREEDOR"**. b) Y por otra parte comparece los cónyuges **FERNANDO JAVIER ROIG PAZMIÑO y MARIA AUXILIADORA VARGAS CEDEÑO**, a quien en lo posterior se le denominará **"La Parte Deudora"**. Los comparecientes son hábiles en derecho, plenamente facultados para celebrar este tipo de instrumentos, domiciliados en la ciudad de Manta, y quienes de forma libre y voluntaria consienten en celebrar este contrato de constitución de PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR: **PRIMERA: ANTECEDENTES.-** a) EL BANCO es una institución financiera pública, sujeta al control y vigilancia de la Superintendencia de Bancos y Seguros, entre cuyas finalidades se encuentra el otorgamiento de préstamos para el beneficio de los afiliados y jubilados del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS). b) El señor **FERNANDO JAVIER ROIG PAZMIÑO**, en su calidad de afiliado a el IESS ha solicitado al BIESS el otorgamiento de diferentes tipos de créditos u operaciones que implican obligaciones económicas a favor de EL BANCO, por concepto de cualquier tipo de créditos de los permitidos otorgar al BIESS en la normativa legal vigente, siendo facultad privativa del BIESS el otorgar o negar el o los créditos solicitados por LA PARTE DEUDORA. c) LA PARTE DEUDORA es propietaria de los siguientes bienes inmuebles un **DEPARTAMENTO signado con el número 2, BODEGA número 4 y ESTACIONAMIENTO número 4, del EDIFICIO denominado SOFIA**, ubicados en el lote **DOCE**, de la manzana **B**, de la Urbanización **Lomas de Barbasquillo**, tras el Colegio **Julio Pierregrose**, de la parroquia y cantón **Manta**, Provincia de **Manabí**. d)

Los antecedentes de dominio son: La Parte Deudora, adquirió el referido inmueble mediante compraventa celebrada en la primera parte de este contrato. Los demás antecedentes de dominio, constan del Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad del cantón, que se agrega al presente documento como habilitante.

SEGUNDA: HIPOTECA ABIERTA.- En seguridad y garantía real de todas y cada una de las obligaciones que LA PARTE DEUDORA contraiga, de las que tuviere contraídas o las que contrajese en el futuro, para con el BANCO, sean dichas obligaciones a favor o a la orden del BIESS, sin limitación o restricción alguna en cuanto al monto de las obligaciones ni en las monedas en las que se hayan constituido, ni con relación a su naturaleza u origen, obligaciones pendientes o de plazo vencido, bien se trate de obligaciones contraídas en forma directa o indirecta, ya sea como obligados principales, solidarios, accesorios o subsidiarios o que las obligaciones se hubieren generado por préstamos directos, descuentos, fianzas o avales, aceptaciones bancarias, prórrogas o reducción de plazos, modificación de las obligaciones, consolidaciones, subrogaciones, novación de las obligaciones, reprogramaciones, sustituciones, planes de pago, ajustes a estos planes de pago, sea que se traten de obligaciones de créditos endosados o cedidos o de cualquier otra índole a favor BIESS incluyendo intereses, comisiones, gastos judiciales y extrajudiciales, LA PARTE DEUDORA constituye a favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, **HIPOTECA ABIERTA EN CALIDAD DE PRIMERA** sobre los inmuebles de su propiedad descritos en el literal c) de la cláusula de antecedentes de este mismo instrumento y cuyos linderos, dimensiones y superficie son: **LINDEROS GENERALES:** , el **DEPARTAMENTO** signado con el número 2, **BODEGA** número 4, y **ESTACIONAMIENTO** número 4, del **EDIFICIO SOFIA, EDIFICIO**, ubicado en el lote DOCE, de la manzana B, de la Urbanización Lomas de Barbasquillo, tras el Colegio Julio Pierregrose, de la parroquia y cantón Manta, Provincia de Manabí.

DEPARTAMENTO 2: En la primera planta alta, se la construye sobre el nivel + 3.60 metros, y se compone por dos Departamentos enumerados como 2 y 3, más sus respectivas áreas de circulación comunal. **DEPARTAMENTO 2.-** Esta conformado por Sala, Comedor, Cocina, Dormitorio Master, baño master, dormitorio, baño general y terraza y tiene las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con

Departamento 4. POR ABAJO: Lindera con suite 1 y área común acceso y recreación.

POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia área recreación en línea curva en 7.20

metros. POR EL SUR: Lindera con vacío hacia patio; partiendo desde el oeste hacia el

este con 3.00 metros; desde este punto ángulo de 270° con 0.60 metros; desde este

punto ángulo 90° con 3.65 metros. POR EL ESTE: Lindera con vacío y losa inaccesible

comenzando desde el norte hacia el sur con 1.00 metro desde este punto ángulo 90°

con 1.50 metros; desde este punto ángulo 270° con 11.85 metros. POR EL OESTE:

Lindera con vacío, área común escalera y Departamento 3 comenzando desde el norte

hacia el sur con 6.90 metros; desde este punto ángulo 270° con 0.75 metros, desde

este punto ángulo 90° con 1.40 metros, desde este punto ángulo 270° con 1.40

metros, desde este punto ángulo 90° con 1.40 metros; desde este punto ángulo 90°

con 0.70 metros, desde este punto ángulo 270° con 5.70 metros. Área 95.33 m².

Departamento 2: Área Neta (m²) 95.33, Alícuota % 0.0977. Área de Terreno (m²)

43.82. Área Común (m²) 46.81, Área total (m²) 142.14. **BODEGA NÚMERO 4:** POR

ARRIBA: Lindera con Suite 1. POR ABAJO: Lindera con terreno edificio. POR EL

NORTE: Lindera con bodega 5 en 2.05 metros. POR EL SUR: Lindera con bodega 3 en

2.05 metros. POR EL ESTE: Lindera con área común circulación en 2.60. POR EL

OESTE: Lindera con área común circulación en 2.60. Área: 5.33m². Bodega 4. Área

Neta 5.33 (m²). Alícuota 0.0055%. Área terreno 2.45 (M²). Área Común 2.62 (m²).

Área total 7.95 m². **ESTACIONAMIENTO NUMERO 4.-** Ubicado en el subsuelo sobre

el nivel -2.00 metros del edificio y tiene los siguientes linderos: **POR ARRIBA:** Lindera

con Suite 2. **POR ABAJO:** Lindera con terreno edificio. **POR EL NORTE:** Lindera con

estacionamiento 5 en 5.20 metros. **POR EL SUR:** Lindera con estacionamiento 3 en

5.20 metros. **POR EL ESTE:** Lindera con área común circulación en 2.50 metros. **POR**

EL OESTE: Lindera con lote número 10 de la manzana B en 2.50 metros. Área: 13.00

m². El estacionamiento cuatro tiene un área neta de 13.00m². Alícuota: 0.0133%.

Área de terreno 5.98 m². Área común 6.38m². Área total 19.38m². Esta garantía

hipotecaria solo será levantada cuando hayan sido canceladas todas y cada una de las

obligaciones contraídas por LA PARTE DEUDORA para con el BIESS. Adicionalmente LA

PARTE DEUDORA acepta expresa e irrevocablemente que esta caución hipotecaria no

sea levantada por parte del BIESS, si la PARTE DEUDORA mantuviere algún tipo de

obligación pendiente en el INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL.

TERCERA: ACEPTACIÓN.- El BIESS declara que acepta el derecho real de hipoteca abierta constituida a su favor en la cláusula precedente. **CUARTA: PROHIBICIÓN**

VOLUNTARIA DE ENAJENAR.- De manera libre, voluntaria y por mutuo acuerdo entre las partes, LA PARTE DEUDORA queda prohibida de enajenar y establecer nuevas hipotecas sobre el inmueble que queda gravado, hasta la cancelación absoluta de todas y cada una de las obligaciones contraídas en el BIESS y hasta que EL BANCO proceda con la cancelación total o parcial de los gravámenes que se constituyen mediante el presente instrumento. Por consiguiente LA PARTE DEUDORA, no podrá enajenar el inmueble que hoy se hipoteca, ni establecer otras hipotecas o derechos reales a favor de terceros, sin el consentimiento expreso de EL BIESS, ni podrá dar otro uso al crédito concedido, sino aquel para el cual fue solicitado. De contravenir lo señalado, EL BIESS podrá dar por vencido el plazo y exigirá judicialmente el pago total de la obligación. Si tal cosa ocurriera, EL BANCO queda plenamente facultado, sin necesidad de cumplir con otro requisito, a declarar vencidas todas las obligaciones que por parte de LA PARTE DEUDORA estuvieren pendientes de pago en ese momento y a demandar y ejecutar esta garantía hipotecaria para pago de tales obligaciones. Si el crédito amparado por esta hipoteca corresponde a un Crédito para Vivienda, en los términos establecidos en la normativa legal vigente, LA PARTE DEUDORA no podrá entregar en Arrendamiento el bien que se hipoteca, eximiendo al Banco de cualquier responsabilidad al respecto. En todo caso, si dicho bien llegase a ser entregado en arrendamiento, en ningún caso, dicho contrato podrá ser celebrado mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. **QUINTA: EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA.**- La hipoteca que se constituye por este acto alcanza las construcciones que eventualmente pueden estar hechas y todos los aumentos, mejoras y construcciones hechos o que se hicieren en el futuro y, en general, a todo lo que se considere inmueble por destinación, naturaleza, accesión o incorporación según las reglas del Código Civil vigente e incluye todo derecho que de forma conjunta y/o individual tengan o llegaren a tener LA PARTE DEUDORA sobre el mismo. Los linderos del inmueble que se hipoteca y que se detallaron anteriormente, son los más generales y es entendido que si alguna parte del mismo no estuviere comprendido en

ellos, quedará también hipotecado, porque es voluntad de las partes que el gravamen y prohibición de enajenar comprenda toda la propiedad. Todos los documentos que haya suscrito o suscribiere LA PARTE DEUDORA y todas sus obligaciones para con EL BANCO, por cualquier concepto, directas e indirectas, pasadas, presentes, y futuras, de plazo pendiente o vencido, incluyendo gastos judiciales, extrajudiciales y honorarios de abogado, quedan íntegramente garantizadas con la hipoteca que se constituye en este acto. **SEXTA: INSPECCION.-** LA PARTE DEUDORA se obliga a permitir la inspección del inmueble hipotecado o comprobar de manera satisfactoria para EL BANCO, tanto la integridad de dicho bien, el avalúo actualizado del mismo, así como el hecho de encontrarse en posesión y tenencia del mismo y que no se ha creado sobre él ningún gravamen adicional, para todo lo cual EL BANCO podrá exigir y obtener los certificados correspondientes, así como podrá contratar por cuenta de LA PARTE DEUDORA los peritajes e inspecciones que correspondan, conforme a sus políticas y a lo establecido en la normativa vigente, corriendo los gastos a cargo de la PARTE DEUDORA. Si LA PARTE DEUDORA no diere las facilidades del caso para inspeccionar el inmueble hipotecado a los Inspectores designados por EL Banco, éste podrá dar por vencido el plazo de la(s) obligación(es) garantizadas y exigir el pago de la(s) misma(s) y el remate del bien hipotecado. **SEPTIMA: CESIÓN DE DERECHOS.-** LA PARTE DEUDORA, expresamente declara y acepta que el BIESS podrá ceder en cualquier momento, la presente garantía hipotecaria y los créditos amparados por la misma a favor de cualquier institución financiera o a favor de cualquier persona natural o jurídica o fideicomiso mercantil, así como las cesiones posteriores que éstos realicen, para lo cual LA PARTE DEUDORA renuncia expresamente a ser notificada judicialmente de dicha cesión de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de Código Civil vigente y, acepta manifiesta y explícitamente darse por legalmente comunicadas de cualquier cesión de derechos que se efectúe, para todos los efectos legales, por el simple aviso que realice el cesionario o tenedor de la hipoteca, eximiéndosele en forma expresa de la obligación de exhibir el título o cualquier otra formalidad legal, comprometiéndose a realizar los pagos sin derecho a oposición alguna a su nuevo acreedor, al ser requerido por éste. Sin perjuicio de lo anterior, LA PARTE DEUDORA declara conocer expresamente que El Banco podrá ceder y transferir la presente garantía hipotecaria

y los créditos amparados por la misma para propósitos de titularización, según lo dispuesto por el Código Civil, especialmente en la norma que estipula que cuando se deba ceder y traspasar derechos o créditos para efectos de desarrollar procesos de titularización realizados al amparo de la Ley de Mercado de Valores, cualquiera sea la naturaleza de aquellos, no se requerirá notificación alguna al deudor u obligado de tales derechos o créditos. Por el traspaso de derechos o créditos en proceso de titularización, se transfiere de pleno derecho y sin requisito o formalidad adicional, tanto el derecho o crédito como las garantías constituidas sobre tales créditos.

OCTAVA: VENCIMIENTO ANTICIPADO.- EL BANCO, aún cuando no estuvieren vencidos los plazos de los créditos y demás obligaciones que hubieren contraído LA PARTE DEUDORA, podrá dar por vencido el plazo y demandar la ejecución de esta hipoteca, a más del pago de todo lo que se le estuviere adeudando incluido capital, intereses, costos y honorarios de abogado, ejerciendo la acción real hipotecaria, en uno cualquiera de los siguientes casos: **a)** Si LA PARTE DEUDORA cayeren en mora en el pago de cualquier dividendo, obligación, o cuota, a favor de EL BANCO; **b)** En caso de que el inmueble hipotecado fuere enajenado o gravado, entregado en anticresis, donado, secuestrado, embargado o prohibido de enajenar por voluntad de la PARTE DEUDORA o por sentencia u orden judicial, en todo o en parte. **c)** Si LA PARTE DEUDORA deja de cumplir cualquier obligación laboral o patronal que tengan para con sus trabajadores, incluido los aportes patronales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. **d)** Si se iniciare en contra de LA PARTE DEUDORA juicios de coactiva, de insolvencia o concurso de acreedores; **e)** Si LA PARTE DEUDORA dejare de cumplir o incurriere en mora en el pago de los impuestos municipales o fiscales sobre el inmueble en garantía o cualquier bien en él que sea el propietario. **f)** Si LA PARTE DEUDORA dejare de mantener el inmueble que se hipoteca por este contrato, en buenas condiciones, incluyendo sus mejoras y ampliaciones, a juicio de EL BANCO; **g)** Si se promoviere contra LA PARTE DEUDORA acción resolutoria, reivindicatoria, rescisoria o de dominio con relación al inmueble hipotecado, o si éste fuese objeto de expropiación u otro medio similar que traiga como consecuencia la transferencia de dominio; **h)** Si LA PARTE DEUDORA no cumpliera con un auto de pago en ejecución promovido por terceros contra ella; **i)** Si se produjere la insolvencia o concurso de acreedores de la

PARTE DEUDORA, o ésta fuere enjuiciada por estafa o cualquier otro delito penal que pudiese afectar su patrimonio; j) Si a LA PARTE DEUDORA se le instaurare demandas laborales, reclamaciones patronales, colectivas, o demandas en entidades públicas de acción coactiva; k) En caso de que a LA PARTE DEUDORA se le sigan acciones penales relacionadas con la producción, comercialización o tráfico de estupefacientes o sustancias ilegales o ilícitas; l) Si a LA PARTE DEUDORA se le comprobará que el importe del crédito fue destinado a otro fin distinto del establecido en la solicitud del crédito; m) Si EL BIESS comprobare que existe falsedad en los datos suministrados por LA PARTE DEUDORA y que sirvieron para la concesión del préstamo. n) Si no se contratase el seguro sobre el bien hipotecado o no se pagaren las primas correspondientes; o) Si la PARTE DEUDORA mantuviere obligaciones impagas con personas naturales o jurídicas, de mejor privilegio en la prelación de créditos, que a juicio del BANCO ponga en peligro su crédito y, p) En caso de que La PARTE DEUDORA destine el inmueble que garantiza la operación, a un fin distinto al establecido en el contrato de préstamo o al autorizado por El BANCO. q) En caso de que La Parte Deudora se negare a aceptar la cesión de los derechos contenidos en el presente instrumento. r) Los demás casos contemplados en la Ley o en las demás Cláusulas del presente Instrumento. Por mutuo acuerdo tanto EL BIESS como LA PARTE DEUDORA, acuerdan en que no será necesaria prueba alguna para justificar y declarar la obligación de plazo vencido por parte de EL BIESS y exigir de esta manera el pago inmediato de la obligación, bastando para tal efecto la sola afirmación que el BIESS, hiciere en la demanda y los archivos contables con los que contare para el efecto. **NOVENA: PRUEBA.-** LA PARTE DEUDORA renuncia expresamente al beneficio del plazo que les haya otorgado EL BANCO y éste podrá proceder como si todos los créditos se encontraren de plazo vencido. La sola afirmación de EL BANCO en la demanda, en el sentido de que LA PARTE DEUDORA ha incurrido en uno de los casos señalados en la cláusula precedente, será suficiente prueba para los efectos determinados en ella. **DÉCIMA.- VIGENCIA DE LA GARANTÍA.-** La hipoteca abierta constituida por este instrumento subsistirá aún cuando hubiese vencido el plazo del o de los préstamos que lo garanticen y hasta tanto no se extingan todas y cada una de las obligaciones que LA PARTE DEUDORA, mantuviere a favor del BIESS, incluyendo

dentro de ella el pago de intereses, comisiones, gastos judiciales y extrajudiciales. El BIESS, podrá cuantas veces crea conveniente y por medio de un funcionario autorizado, realizar la inspección de los bienes constituidos en garantía, así como también podrá exigir se mejoren o aumenten los valores del mismo en caso de disminución de sus valores por cualquier causa. **DÉCIMO PRIMERA: SEGURO.-** La Parte Deudora faculta expresamente a EL BANCO, para que en su nombre y a su cargo contrate con la compañía de seguros que El Banco elija, un seguro contra incendio, terremoto y líneas aliadas sobre el o los inmuebles que se hipotequen como garantía por las obligaciones asumidas por La Parte Deudora. Estos seguros, endosados a favor del Acreedor, serán contratados por el valor real comercial del inmueble, por el tiempo que el Banco determine. LA PARTE DEUDORA autoriza para que la póliza de seguro se emita a la orden de EL BANCO y además para que, en caso de siniestro se abone a la o a las obligaciones que estuvieren pendientes de pago el valor que perciba por tal seguro; sin embargo, si EL BANCO contratase el seguro o si hubiese dificultad para el cobro de la póliza, todos los riesgos serán de cuenta de LA PARTE DEUDORA y ninguna responsabilidad tendrá EL BANCO. **DÉCIMO SEGUNDA: DECLARACIONES Y AUTORIZACIONES.-** LA PARTE DEUDORA declara bajo su responsabilidad que el inmueble que se hipoteca se encuentra libre de todo gravamen, prohibición de enajenar, limitación de dominio, juicio o acción rescisorias, resolutorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, de modo que a partir de la inscripción de este instrumento tal inmueble únicamente estará afectado por la hipoteca que se constituye por la presente escritura, como consta del certificado conferido por el señor Registrador de la Propiedad del Cantón. LA PARTE DEUDORA autoriza expresamente a EL BANCO para que obtenga de cualquier fuente de información, incluidos la Central de Riesgos, Sistema de Registro Crediticio y Burós de información crediticia, sus referencias e información personal(es) sobre su comportamiento crediticio, manejo de su(s) cuenta(s), corriente(s), de ahorro, tarjeta(s) de crédito, etc., y en general sobre el cumplimiento de sus obligaciones y demás activos, pasivos y datos personales. De igual manera LA PARTE DEUDORA declara que el(los) préstamo(s) recibido(s) y los que va a recibir en el futuro, lo(s) utilizará en negocios lícitos y permitidos por las Leyes del Ecuador, eximiendo de

cualquier responsabilidad a EL BANCO por el uso que de a dichos fondos. De igual forma, EL BANCO queda expresamente autorizado para que pueda utilizar, transferir o entregar dicha información a autoridades competentes, organismos de control, Sistema de Registro Crediticio, Burós de Información Crediticia y otras instituciones o personas jurídicas legal o reglamentariamente facultadas, así como para que pueda hacer público el comportamiento crediticio de LA PARTE DEUDORA. **DÉCIMO TERCERA: GASTOS.**- Todos los impuestos, honorarios y más gastos que demande el otorgamiento e inscripción de esta escritura, y los que posteriormente cause la cancelación de la hipoteca que queda constituida, son de cuenta exclusiva de LA PARTE DEUDORA, así como también todos los gastos, comisiones e impuestos que se ocasionaren por los diversos contratos y créditos que se les otorguen, amparados con esta hipoteca. Si el BANCO creyere conveniente o si se viere en el caso de efectuar o anticipar cualquier egreso por estos conceptos, la PARTE DEUDORA autoriza el cobro de los valores respectivos. **DÉCIMO CUARTA: INSCRIPCIÓN.**- LA PARTE DEUDORA autoriza expresa e irrevocablemente a EL BANCO para que éste directamente o a través de la persona o institución que designe, inscriba el presente instrumento en el Registro de la Propiedad respectivo, comprometiéndose a asumir todos los gastos que dicha inscripción implique, como lo señala la cláusula Décimo Tercera del presente instrumento. **DÉCIMO QUINTA: FINANCIAMIENTO DE LOS GASTOS.**- Los gastos que demande la celebración y perfeccionamiento de este instrumento, incluido el pago de tributos, derechos notariales, e inscripción en el Registro de la Propiedad son de cuenta de LA PARTE DEUDORA. Estos gastos, a petición de LA PARTE DEUDORA son financiados por el BIESS y se suman al valor del crédito otorgado. Estos rubros podrán incluir a criterio de EL BANCO, la contratación de los seguros de: vida y de desgravamen, seguros de incendios y líneas aliadas; y, de riesgo de construcción. **DÉCIMO SEXTA: DOMICILIO Y JURISDICCION.**- Para los efectos contenidos en el presente documento, las partes renuncian domicilio y se someten a los jueces competentes de esta ciudad o de la que elija EL BANCO. La ejecución, embargo y remate de la presente garantía hipotecaria, así como el cobro de las obligaciones crediticias respaldadas en la presente garantía podrán ser ejercidas y cobradas a elección de EL BANCO, ejerciendo la jurisdicción coactiva en los términos constantes en la Ley o a

través de los jueces competentes de esta ciudad. Conforme a lo establecido en la legislación vigente, el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social ejercerá la jurisdicción coactiva para el cobro de los créditos y obligaciones a su favor, por parte de personas naturales o jurídicas. Esta coactiva será ejercida con sujeción a las normas especiales contenidas en la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y demás normas internas pertinentes y a las disposiciones pertinentes del Código de Procedimiento Civil. **DÉCIMO SEPTIMA: INCORPORACIÓN.-** Las partes contratantes declaran incorporadas al presente instrumento todas las disposiciones establecidas en la Ley del Banco del IESS, Estatutos, Manuales y Reglamentos vigentes del BIESS. Las partes aceptan y se ratifican en el contenido de todas y cada una de las cláusulas constantes en esta escritura, por así convenir a sus intereses. Usted Señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas necesarias para la validez de este instrumento. Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por la Abogada ALEXANDRA ZAMBRANO LOOR. Registro Profesional número: Mil quinientos noventa y nueve del COLEGIO DE ABOGADOS DE MANABI, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mi el notario, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto doy fe.-*af*

af

Ing. Edmundo Sandoval Córdova
Jefe de la oficina Especial del Biess- Portoviejo

Sofia Espinosa Recalde

SOFIA CRISTINA ESPINOSA RECALDE

C.C. No. 170838150-2

Fernando Roig Pazmiño

FERNANDO JAVIER ROIG PAZMIÑO

C.C. No. 130331845-3

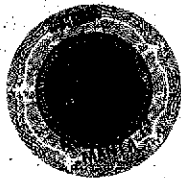
M^a Auxiliadora Vargas Cedeno

MARIA AUXILIADORA VARGAS CEDENO

C.C. No. 130404698-8

Carlye Cedeno

LA NOTARIA (E).-



Seo.

Ciudadanía 170838150-2
ESPINOSA RECALDE SOFIA CRISTINA
PICHINCHA/QUITO, SANTA FISCIA
18 MARZO 1972
COP- 0367 06390 F
PICHINCHA/ QUITO
EDUARDO SUAREZ 1972

Sofia Espinosa Recalde



ECUATORIANA***** V1133V1322
DIVORCIADO
SECUNDARIA EMPLEADO PRIVADO
RICARDO POMPEYO ESPINOSA
ELANCA LUCIA RECALDE
QUITO 21/11/2003
21/11/2015

0854083



REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACION
ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013

013
013 - 0078 1708381502
NÚMERO DE CERTIFICADO CEDULA
ESPINOSA RECALDE SOFIA CRISTINA

PICHINCHA	CIRCUNSCRIPCION	1
PROVINCIA	KENNEDY	
QUITO		
CANTÓN	PARROQUIA	KENNEDY
	ZONA	

Sofia Espinosa Recalde
PRESIDENTA/E DE LA JUNTA

af

CITIZANIA
ROIG PAZMIÑO, FERNANDO
NOMBRE Y APELLIDO

MANIFIESTO
MANTA



INTERPRETE
FOLIO
NÚMERO DE IDENTIFICACION
FOLIO
NÚMERO DE IDENTIFICACION



091

091 - 0147

1303318453

NÚMERO DE CERTIFICADO

CÉCULA

ROIG PAZMIÑO FERNANDO JAVIER

MANABI

PROVINCIA

MANTA

CANTON

CIRCUNSCRIPCION

MANTA

PARRROQUIA

2

MANTA - PE

ZONA

U. PRESIDENTAL DE LA JUNTA

0561886

7) PRESIDENTIALE DELLA GIUNTA

Portoviejo, 27-03-2013

Señores

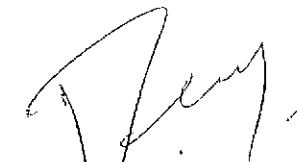
BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL
Presente.-

De mi consideración:

Por medio del presente, dentro de mi trámite de Crédito Hipotecario NUT No. 325294, pongo en su conocimiento que el precio de la Compra-Venta del Inmueble detallado en mi solicitud de crédito, el cual me encuentro adquiriendo con financiamiento del BIESS, al (a) los) señor(es) Gonzalez Rosales Sofia Cristina es de US\$ 40.000 (Cuarenta Mil Dólares 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).

En tal virtud instruyo expresamente para que en la cláusula de precio de la compraventa se establezca este valor y eximo al BIESS de toda responsabilidad que pudiere derivarse de esta instrucción, asumiendo todas las responsabilidades legales que pudieren producirse de la misma, en vista de que corresponde al valor de mi negociación.

Atentamente,



Sr. FERNANDO BOIG POLANCO
C.C. 1603318453



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

16965



Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 16965:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: martes, 08 de septiembre de 2009
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

Formando Parte del Edificio SOFIA se encuentra el DEPARTAMENTO 2. En la Primera Planta Alta, se la construye sobre el nivel + 3,60m, y se compone por dos Departamentos enumerados como 2 y 3, más sus respectivas áreas de circulación comunal. DEPARTAMENTO 2.- Esta conformado por Sala, Comedor, Cocina, Dormitorio Master, Baño Master; Dormitorio; Baño General y Terraza y tiene las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con Departamento 4. POR ABAJO: Lindera con Suite 1 y área común acceso y recreación. POR EL NORTE: Lindera con vacío hacia área recreación en línea curva en 7,20m. POR EL SUR: Lindera con vacío hacia patio; partiendo desde el oeste hacia el este con 3,00m.; desde este punto ángulo de 270° con 0,60m.; desde este punto ángulo 90° con 3,65m. POR EL ESTE: Lindera con vacío y losa inaccesible comenzando desde el norte hacia el sur con 1,00m, desde este punto ángulo 90° con 1,50m.; desde este punto ángulo 270° con 11,85m. POR EL OESTE: Lindera con vacío, área común escaleras y Departamento 3 comenzando desde el norte hacia el sur con 6,90m.; desde este punto ángulo 270° con 0,75m.; desde este punto ángulo 90° con 1,40 m., desde este punto ángulo 270° con 1,40m.; desde este punto ángulo 90° con 1,40m.; desde este punto ángulo 90° con 0,70m.; desde este punto ángulo 270° con 5,70m. Área: 95,33 m2. Departamento 2: Área Neta (m2) 95,33, Alícuota % 0,0977, Área de Terreno (m2) 43,82, Área Común (m2) 46,81, Área total (m2) 142,14. SOLVENCIA: El Departamento 2 se encuentra libre de Gravamen.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	2.738	08/11/2007	37.025
Planos	Planos	1	04/01/2008	2
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	1	04/01/2008	2
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta	424	13/04/2010	6.769
Hipotecas y Gravámenes	Cancelación de Hipoteca y Anticresi	311	13/03/2013	7.067

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 1 Compraventa

Inscrito el : jueves, 08 de noviembre de 2007

Tomo: 1 Folio Inicial: 37.025 - Folio Final: 37.033

Número de Inscripción: 2.738 Número de Repertorio: 5.506

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 17 de julio de 2007

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

* La Sra. Sofia Cristina Espinosa Recalde, de estado civil casada (compra con Escritura de Disolución de la Sociedad Conyugal autorizada en Quito ante el Notario Público Vigésimo Séptimo el 6 de junio del 2007, el mismo que se agrega como documento habilitante).

Un lote de terreno ubicado en la Urbanización Lomas de Barbasquillo tras del Colegio Julio Pierregrose del cantón

Manta, signado con el número DOCE de la Manzana "B"

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	17-08381502	Espinosa Recalde Sofia Cristina	Casado(*)	Manta
Vendedor	17-00151762	Espinosa Cevallos Ricardo Pompeyo	Casado	Manta
Vendedor	17-02146521	Recalde Romero Blanca Lucia	Casado	Manta

2 / 1 Planos

Inscrito el : viernes, 04 de enero de 2008

Tomo: 1 Folio Inicial: 2 - Folio Final: 6

Número de Inscripción: 1 Número de Repertorio: 40

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 21 de noviembre de 2007

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

E d i f i c i o D e n o m i n a d o " S o f i a "

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	17-08381502	Espinosa Recalde Sofia Cristina	Casado(*)	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	1	04-ene-2008	2	32

3 / 1 Propiedad Horizontal

Inscrito el : viernes, 04 de enero de 2008

Tomo: 1 Folio Inicial: 2 - Folio Final: 32

Número de Inscripción: 1 Número de Repertorio: 39

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 21 de noviembre de 2007

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

E d i f i c i o d e n o m i n a d o " S o f i a "

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	17-08381502	Espinosa Recalde Sofia Cristina	Casado(*)	Manta

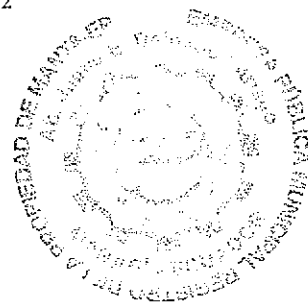
c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2738	08-nov-2007	37025	37033

Certificación impresa por: ZafS

Ficha Registral: 16965

Página: 2 de 4



4 / 2 Hipoteca Abierta

Inscrito el: martes, 13 de abril de 2010

Tomo: 12 Folio Inicial: 6.769 - Folio Final: 6.893
 Número de Inscripción: 424 Número de Repertorio: 1.938
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 30 de marzo de 2010

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Hipoteca Abierta Prohibicion de Enajenar del Edificio denominado SOFIA entre los cuales se encuentra los
 S i g u i e n t e s.

Bodega 1, Bodega 2, Bodega 3, Bodega 5, Bodega 6, Bodega 7, Suite 1, Suite 2, Departamento 2,
 Departamento 3, departamento 4, departamento 5, departamento 6, Estacionamiento 1, estacionamiento 2,
 Estacionamiento 3, estacionamiento 4, Estacionamiento 5, estacionamiento 6, Estacionamiento 7, Estacionamiento 8,
 B o d e g a 4

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-000000000204	Corporacion Financiera Nacional		Manta
Deudor Hipotecario	17-08381502	Espinosa Recalde Sofia Cristina	Divorciado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	1	04-ene-2008	2	32

5 / 2 Cancelación de Hipoteca y Anticresis

Inscrito el: miércoles, 13 de marzo de 2013

Tomo: 1 Folio Inicial: 7.067 - Folio Final: 7.094
 Número de Inscripción: 311 Número de Repertorio: 2.146
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 18 de febrero de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

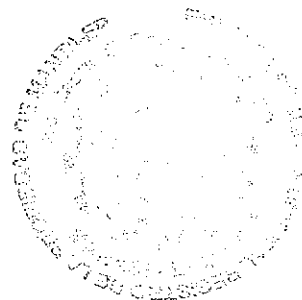
CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR, GRAVAR Y
 ANTICRESIS. sobre los bienes inmuebles que consisten en Suite 1.2, Departamento 2.3, Estacionamiento 4- 5-7-8
 y bodegas 1-2-4-6 del Edificio denominado Sofia ubicado en la Urbanización Lomas de Barbasquillo, Manzana B,
 l o t e D o c e d e l C a n t ó n M a n t a .

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-000000000204	Corporacion Financiera Nacional		Manta
Deudor Hipotecario	17-08381502	Espinosa Recalde Sofia Cristina	Casado(*)	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Hipotecas y Gravámenes	424	13-abr-2010	6769	6893



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1	Hipotecas y Gravámenes	2
Compra Venta	1		
Propiedades Horizontales	1		

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

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

Emitido a las: 17:40:33 del jueves, 14 de marzo de 2013

A petición de: *Dña. Sofia Espinoza Navas*

Elaborado por: Zaida Azucena Salto Pachay
130730043-2

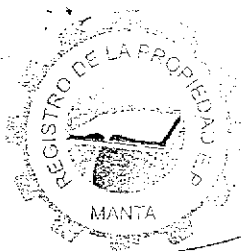


Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

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

Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

16983



Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 16983:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 09 de septiembre de 2009*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

Edificio Denominado SOFIA, ubicado en la Urbanización Lomas De Barbasquillo, tras del Colegio Julio Pierregrose del Cantón Manta, signado como Lote No. 12 de la manzana B.
BODEGA NUMERO 4: POR ARRIBA: lindera con Suite 1. POR ABAJO; lindera con terreno edificio. POR EL NORTE; lindera con bodega 5 en 2,05m. POR EL SUR; lindera con Bodega 3 en 2,05m. POR EL ESTE; lindera con area comun circulacion en 2,60m. POR EL OESTE. lindera con area comun circulacion en 2,60m. Area: 5,33m2. Bodega 4 Área Neta 5,33 (m2) Alícuota 0,0055 % Área de Terreno 2,45 (m2) Área Común 2,62 (m2) Área total 7,95 m2. SOLVENCIA: La Bodega 4 a la presente fecha se encuentra libre de Gravamen.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	2.738 08/11/2007	37.025
Planos	Planos	1 04/01/2008	2
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	1 04/01/2008	2
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta	424 13/04/2010	6.769
Hipotecas y Gravámenes	Cancelación de Hipoteca y Anticresi	311 13/03/2013	7.067

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1.- Compraventa

Inscrito el : jueves, 08 de noviembre de 2007

Tomo: 1 Folio Inicial: 37.025 - Folio Final: 37.033

Número de Inscripción: 2.738 Número de Repertorio: 5.506

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 17 de julio de 2007

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

* La Sra. Sofia Cristina Espinosa Recalde, de estado civil casada (compra con Escritura de Disolución de la Sociedad Conyugal autorizada en Quito ante el Notario Público Vigésimo Séptimo el 6 de junio del 2007, el mismo

que se agrega como documento habilitante).

Un lote de terreno ubicado en la Urbanización Lomas de Barbasquillo tras del Colegio Julio Pierregrose del cantón Manta, signado con el número DOCE de la Manzana "B".

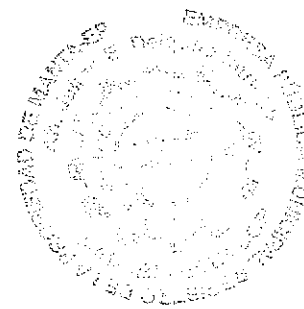
b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.I.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	17-08381502	Espinosa Recalde Sofia Cristina	Casado(*)	Manta

Certificación impresa por: ZuiV

Ficha Registral: 16983

Página: 1 de 2



Vendedor	17-00151762 Espinosa Cevallos Ricardo Pompeyo	Casado	Manta
Vendedor	17-02146521 Recalde Romero Blanca Lucia	Casado	Manta

2 / 1 Planos

Inscrito el : viernes, 04 de enero de 2008

Tomo: 1 Folio Inicial: 2 - Folio Final: 6

Número de Inscripción: 1 Número de Repertorio: 40

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 21 de noviembre de 2007

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

E d i f i c i o D e n o m i n a d o " S o f i a "

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	17-08381502	Espinosa Recalde Sofia Cristina	Casado(*)	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	1	04-ene-2008	2	32

3 / 1 Propiedad Horizontal

Inscrito el : viernes, 04 de enero de 2008

Tomo: 1 Folio Inicial: 2 - Folio Final: 32

Número de Inscripción: 1 Número de Repertorio: 39

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 21 de noviembre de 2007

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

E d i f i c i o d e n o m i n a d o " S o f i a "

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	17-08381502	Espinosa Recalde Sofia Cristina	Casado(*)	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2738	08-nov-2007	37025	37033

4 / 2 Hipoteca Abierta

Inscrito el : martes, 13 de abril de 2010

Tomo: 12 Folio Inicial: 6.769 - Folio Final: 6.893

Número de Inscripción: 424 Número de Repertorio: 1.938

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 30 de marzo de 2010

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Hipoteca Abierta Prohibición de Enajenar del Edificio denominado SOFIA entre los cuales se encuentra los

S i g u i e n t e s

Bodega 1, Bodega 2, Bodega 3, Bodega 5, Bodega 6, Bodega 7, Suite 1, Suite 2, Departamento 2,

Departamento 3, departamento 4, departamento 5, departamento 6, Estacionamiento 1, estacionamiento 2,

Estacionamiento 3, estacionamiento 4, Estacionamiento 5, estacionamiento 6, Estacionamiento 7, Estacionamiento 8,

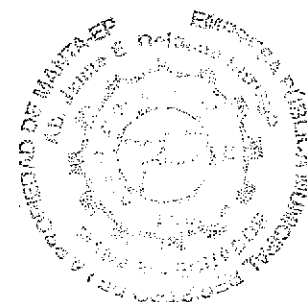
B o d e g a

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

Certificación impresa por: ZUIS

Ficha Registral: 16983

Página: 2 de 3



Calidad Cédula o R.U.C. Nombre y/o Razón Social Estado Civil Domicilio
Acreedor Hipotecario 80-0000000000204 Corporación Financiera Nacional Manta
Deudor Hipotecario 17-08381502 Espinosa Recalde Sofia Cristina Divorciado Manta

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

Libro: No.Inscripción: Fec. Inscripción: Folio Inicial: Folio final:
Propiedades Horizontales 1 04-ene-2008 2 32

5 / 2 Cancelación de Hipoteca y Anticresis

Inscrito el: miércoles, 13 de marzo de 2013

Tomo: 1 Folio Inicial: 7.067 - Folio Final: 7.094

Número de Inscripción: 311 Número de Repertorio: 2.146

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 18 de febrero de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR, GRAVAR Y ANTICRESIS. sobre los bienes inmuebles que consisten en Suite 1.2, Departamento 2.3, Estacionamiento 4- 5-7-8 y bodegas 1-2-4-6 del Edificio denominado Sofia ubicado en la Urbanización Lomas de Barbasquillo, Manzana B.

L o t e D o c e d e l C a n t ó n M a n t a .

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

Calidad Cédula o R.U.C. Nombre y/o Razón Social Estado Civil Domicilio
Acreedor Hipotecario 80-0000000000204 Corporación Financiera Nacional Manta
Deudor Hipotecario 17-08381502 Espinosa Recalde Sofia Cristina Casado(*) Manta

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

Libro: No.Inscripción: Fec. Inscripción: Folio Inicial: Folio final:
Hipotecas y Gravámenes 424 13-abr-2010 6769 6893

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1	Hipotecas y Gravámenes	2
Compra Venta	1		
Propiedades Horizontales	1		

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

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

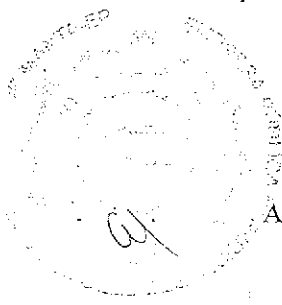
Emitido a las: 9:43:45 del viernes, 15 de marzo de 2013

A petición de: *Sra. Sofia Espinosa Recalde.*

Elaborado por: Zaida Azucena Salto Pachay
130730043-2



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



Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

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

[Handwritten signature]



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 101657

No. Certificación: 101657

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 20 de marzo de 2013

No. Electrónico: 11512

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

El Predio de la Clave: 1-16-07-12-004

Ubicado en: ED.SOFIA EST.4

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	13,00	M2
Área Comunal:	6,38	M2
Área Terreno:	5,98	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad

Propietario

1708381502

ESPINOSA RECALDE SOFIA CRISTINA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	538,20
CONSTRUCCIÓN:	2143,04
	2681,24

Son: DOS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y UN DOLARES CON VEINTICUATRO CENTAVOS

Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor del Suelo actual de acuerdo al sector aprobado mediante Ordenanza por el Concejo Cantonal de Manta en Diciembre 29 de 2011, para el Bienio 2012-2013.

[Firma]
Arq. Daniel Herrín S.

Director de Avalúos, Catastros y Registros

Impreso por: MARIS REYES 20/03/2013 17:26:44



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

16964



Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 16964.

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *martes, 08 de septiembre de 2009*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

ESTACIONAMIENTO NUMERO 4 DEL EDIFICIO DENOMINADO "SOFIA". Ubicado en el subsuelo, sobre el nivel -2,00 m. del edificio y tiene los siguientes y linderos. Por arriba, lindera con Suite 2. Por abajo, lindera con terreno edificio. Por el norte, lindera con estacionamiento 5 en 5,20 m. Por el sur, lindera con estacionamiento 3 en 5,20 m. Por el este, lindera con area comun circulacion en 2,50 m. Por el oeste, lindera con lote n. 10 de la manzana B en 2,50m. Area: 13,00 m2. El estacionamiento cuatro tiene un area neta de 13,00 m2. Alicuota 0,0133 %. Area de terreno 5,98 m2. Area comun 6,38 m2. Area total de 19,38 m2. SOLVENCIA .En una revision hecha en los libros respectivos consta que el Estacionamiento descrito a la presente fecha se encuentra libre de Gravamen.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	2.738	08/11/2007	37.025
Planos	Planos	1	04/01/2008	2
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	1	04/01/2008	2
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta	424	13/04/2010	6.769
Hipotecas y Gravámenes	Cancelación de Hipoteca y Anticresi	311	13/03/2013	7.067

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 1 Compraventa

Inscrito el: *jueves, 08 de noviembre de 2007*

Tomo: 1 Folio Inicial: 37.025 - Folio Final: 37.033

Número de Inscripción: 2.738 Número de Repertorio: 5.506

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: *martes, 17 de julio de 2007*

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

A.- Observaciones:

* La Sra. Sofia Cristina Espinosa Recalde, de estado civil casada (compra con Escritura de Disolución de la Sociedad Conyugal autorizada en Quito ante el Notario Público Vigésimo Séptimo el 6 de junio del 2007, el mismo que se agrega como documento habilitante).
Un lote de terreno ubicado en la Urbanización Lomas de Barbasquillo tras del Colegio Julio Pierregrosc del cantón Manta, signado con el número DOCE de la Manzana "B".

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	17-08381502	Espinosa Recalde Sofia Cristina	Casado(*)	Manta
Vendedor	17-00151762	Espinosa Cevallos Ricardo Pompeya	Casado	Manta
Vendedor	17-02146521	Recalde Romero Blanca Lucia	Casado	Manta

1 Planos

Inscrito el: viernes, 04 de enero de 2008
 Tomo: 1 Folio Inicial: 2 - Folio Final: 6
 Número de Inscripción: 1 Número de Repertorio: 40
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 21 de noviembre de 2007
 Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

E d i f i c i o D e n o m i n a d o " S o f i a "

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	17-08381502	Espinosa Recalde Sofia Cristina	Casado(*)	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	1	04-ene-2008	2	32

1 Propiedad Horizontal

Inscrito el: viernes, 04 de enero de 2008
 Tomo: 1 Folio Inicial: 2 - Folio Final: 32
 Número de Inscripción: 1 Número de Repertorio: 39
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 21 de noviembre de 2007
 Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

E d i f i c i o d e n o m i n a d o " S o f i a "

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	17-08381502	Espinosa Recalde Sofia Cristina	Casado(*)	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2738	08-nov-2007	37025	37033

2 Hipoteca Abierta

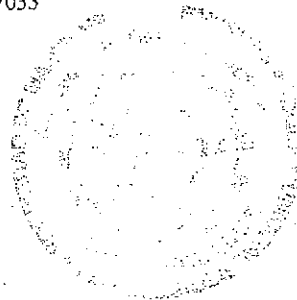
Inscrito el: martes, 13 de abril de 2010
 Tomo: 12 Folio Inicial: 6.769 - Folio Final: 6.893
 Número de Inscripción: 424 Número de Repertorio: 1.938
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 30 de marzo de 2010
 Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Hipoteca Abierta Prohibicion de Enajenar del Edificio denominado SOFIA entre los cuales se encuentra los

S i g u i e n t e s
 Bodega 1, Bodega 2, Bodega 3, Bodega 5, Bodega 6, Bodega 7, Suite 1, Suite 2, Departamento 2,
 Departamento 3, departamento 4, departamento 5, departamento 6, Estacionamiento 1, estacionamiento 2,
 Estacionamiento 3, estacionamiento 4, Estacionamiento 5, estacionamiento 6, Estacionamiento 7, Estacionamiento 8,



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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	86-0000000000204	Corporacion Financiera Nacional		Manta
Deudor Hipotecario	17-08381502	Espinosa Recalde Sofia Cristina	Divorciado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	1	04-ene-2008	2	32

5 / 2 Cancelación de Hipoteca y Anticresis

Inscrito el: miércoles, 13 de marzo de 2013

Tomos: 1 Folio Inicial: 7.057 - Folio Final: 7.094

Número de Inscripción: 311 Número de Repertorio: 2.146

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 18 de febrero de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR, GRAVAR Y

ANTICRESIS, sobre los bienes inmuebles que consisten en Suite 1.2, Departamento 2.3, Estacionamiento 4- .5-7-8

y bodegas 1-2-4-6 del Edificio denominado Sofia ubicado en la Urbanización Lomas de Barbasquillo, Manzana B,

l o t e D o c e d e l C a n t ó n M a n t a .

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-0000000000204	Corporacion Financiera Nacional		Manta
Deudor Hipotecario	17-08381502	Espinosa Recalde Sofia Cristina	Casado(*)	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Hipotecas y Gravámenes	424	13-abr-2010	6769	6893

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1	Hipotecas y Gravámenes	2
Compra Venta	1		
Propiedades Horizontales	1		

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

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

Emitido a las: 17:45:03 del jueves, 14 de marzo de 2013

A petición de:

Elaborado por: Zaida Azucena Saltos Pachay
130730043-2



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

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

Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD-1.25

Nº 101656

No. Certificación: 101656

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 20 de marzo de 2013

No. Electrónico: 11508

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

El Predio de la Clave: 1-16-07-12-018

Ubicado en: ED.SOFIA DPTO.2

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 95,33 M2

Área Comunal: 46,81 M2

Área Terreno: 43,82 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad

Propietario

1708381502

ESPINOSA RECALDE SOFIA CRISTINA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 3943,80

CONSTRUCCIÓN: 15717,84

19661,64

Son: DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y UN DOLARES CON SESENTA Y CUATRO CENTAVOS

Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor del Suelo actual de acuerdo al sector aprobado mediante Ordenanza por el Concejo Cantonal de Manta en Diciembre 29 de 2011, para el Bienio 2012-2013.

Arg. Daniel Ferrín S.

Director de Avalúos, Catastros y Registros

Impreso por: MARIS REYES 20/03/2013 16:51:03



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 101658

No. Certificación: 101658

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 20 de marzo de 2013

No. Electrónico: 11505

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

El Predio de la Clave: 1-16-07-12-012

Ubicado en: ED.SOFIA BODEGA 4

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 5,33 M2

Área Comunal: 2,62 M2

Área Terreno: 2,45 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad

Propietario

1708381502

ESPINOSA RECALDE SOFIA CRISTINA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 220,50

CONSTRUCCIÓN: 1450,08

1670,58

Son: UN MIL SEISCIENTOS SETENTA DOLARES CON CINCUENTA Y OCHO CENTAVOS

Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor del Suelo actual de acuerdo al sector aprobado mediante Ordenanza por el Concejo Cantonal de Manta en Diciembre 29 de 2011, para el Bienio 2012-2013.

Arq. Daniel Ferrín S.

Director de Avalúos, Catastros y Registros



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

ESPECIE VALORADA

USD-1-25

Nº 56613

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de URBANO
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION.
perteneciente a ESPINOSA RECALDE SOFIA CRISTINA.
ubicada ED. SOFIA BODEGA 4, DPTO. 2, EST. 4.
cuyo AVALUÓ COMERCIAL PTE.
de \$24013.46 VEINTI CUATRO MIL CERO TRECE 46/100 DOLARES ascendiendo a la cantidad
de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRAMITE DE HIPOTECA.

Jmoreira

25 MARZO 2013

Manta, _____ de _____



P. Pabla
Director Financiero Municipal

TITULO DE CREDITO No. 000175210

OBSERVACION		CODIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO Nº
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANUA de la parroquia MANUA		1-16-07-12-004	5.98	2881.24	74926	175210
VENDEDOR						
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCION	UTILIDADES			
			CONCEPTO		VALOR	
1709381562	ESPINOSA RECALDE SOFIA CRISTINA	ED SOFIA EST 4	GASTOS ADMINISTRATIVOS		1.00	
			Impuesto Principal Compra-Venta		8.58	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCION	TOTAL A PAGAR		9.58	
1303318453	ROIG PAZMINO FERNANDO JAVIER	NA	VALOR PAGADO		9.58	
			SALDO		0.00	

EMISION: 5/13/2013 11:38 ANDRENA ALAYA LUCAS
SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Mantá
Rues: 1360000000001
Dirección Av. 4ta. y Calle 9 - Tel: 2611-419 / 2611-477

TITULO DE CREDITO No. 000175209

5/13/2013 11:37

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRAVENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION, AVCAUJO \$4000000 POR EST. 4, DPTO. Z. BODEGA 4 ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	1-16-07-42-004	6,98	2681,24	74924	175209

VENDEDOR		ALCABALAS Y ADICIONALES	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR
1708381502	ESPINOSA RECALDE SOFIA CRISTINA	ED. SOFIA EST. 4	400,00
ADQUIRENTE			
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	Junta de Beneficencia de Guayaquil
1306318463	ROIG PAZMINO FERNANDO JAVIER	NA	120,00
			TOTAL A PAGAR
			520,00
			VALOR PAGADO
			620,00
			SALDO
			0,00

EMISION: 5/13/2013 11:37 ANDREINA ALAVA LUCAS
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

TITULO DE CREDITO No. 000175211

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Un a escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANITA de la parroquia MANTA		1-16-07-12-0-8	43,82	19651,64	74926	173211

6/13/2013 11:38

VENDEDOR		UTILIDADES			
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR	
1700301302	ESPINOSA RECALDE SOFIA CRISTINA	ED SOFIA DEPTO 2	GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,02	
	ADQUIRENTE		Impuesto Principal Compra-Venta	83,95	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR	84,95	
1303318453	ROIG PAZMINO FERNANDO JAVIER	NA	VALOR PAGADO	84,95	
			SALDO	0,00	

EMISION: 6/13/2013 11:38 ANDREINA ALVALUCAS
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

[Handwritten signature]



[Handwritten mark]



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Ruc: 3360000890001
Dirección: Av. Al. y Calle 3 - Tel. 2611-479 / 2611-477

TITULO DE CREDITO No. 000175212

5/13/2013 11:38

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALLIO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-16-07-12-012	2,45	1670,58	74927	175212
VENDEDOR		UTILIDADES				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
1708361502	ESPINOSA RECALDE SOTIA CRISTINA	ED. SOTIA BODEGA 4	GASTOS ADMINISTRATIVOS		1,00	
ADQUIRENTE			Impuesto Principal Compra-Venta		6,52	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR		7,52	
1303318453	ROIG PAZMINO FERNANDO JAVIER	NA	VALOR PAGADO		7,52	
			SALDO		0,00	

EMISION: 5/13/2013 11:38 ANDREINA ALAVA LUCAS
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO

ESPECIE VALORADA

USD-1:25

Nº 39255

CERTIFICACIÓN

No. 323-694

La Dirección de Planeamiento Urbano certifica que la Propiedad de **SOFIA CRISTINA ESPINOSA RECALDE**, con clave Catastral del Departamento 2--Nº 1160712018, clave Catastral de la Bodega 4---1160712012, clave Catastral del Estacionamiento 4---1160712004, ubicado en el Edificio Sofia en la Urbanización Lomas de Barbasquillo parroquia Manta cantón Manta dicha propiedad se encuentra dentro de su respectiva Línea de Fábrica y no está afectado por el Plan Regulador ni Proyecto alguno.

Manta, 19 de marzo de 2013

SR. RAIMIRO LOOR
DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO
AREA DE CONTROL URBANO



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

H.M.

af



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

Nº 81505

ESPECIE VALORADA

USD 1.25

LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de ESPINOSA RECALDE SOFIA CRISTINA
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 19 de marzo de 2013

VALIDA PARA LA CLAVE

1160712018 ED.SOFIA DPTO.2

Manta, diez y nueve de marzo del dos mil trece

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Ing. Pablo Mejias Garcia
TESORERO MUNICIPAL





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1.25

Nº 81506

LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de ESPINOSA-REGALDE-SOFIA-CRISTINA
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 19 de marzo de 2013

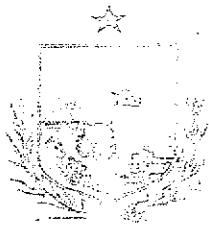
VALIDA PARA LA CLAVE
1160712004 ED.SOFIA EST.4
Manta, diez y nueve de marzo del dos mil trece

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Ing. Pablo Matias Garcia
TESORERO MUNICIPAL



af



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD-1:25

Nº 81507

LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de ESPINOSA RECALDE SOFIA CRISTINA
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 19 de marzo de 2013

VALIDA PARA LA CLAVE

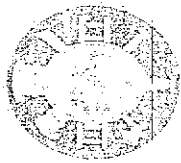
1160712012 ED.SOFIA BODEGA 4

Manta, diez y nueve de marzo del dos mil trece

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Ing. Pablo Macías García
TESORERO MUNICIPAL





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA
Emergencias Teléfono: RUC: 1360020070001

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

COMPROBANTE DE PAGO

Nº 253983

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CIRUC: 1708381502001
NOMBRES :
RAZÓN SOCIAL: ESPINOSA RECALDE SOTIA CRISTINA
DIRECCIÓN : EDIFICIO SOTIA BODEGA 4, ESTAC.

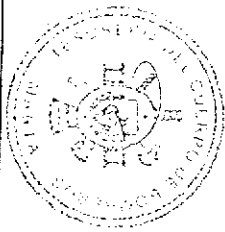
DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:
4 y DPTO. 2

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 253594
CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA L
FECHA DE PAGO: 04/04/2013 11:47:13

AREA DE SELLO



DESCRIPCIÓN

VALOR

VALOR

3.00

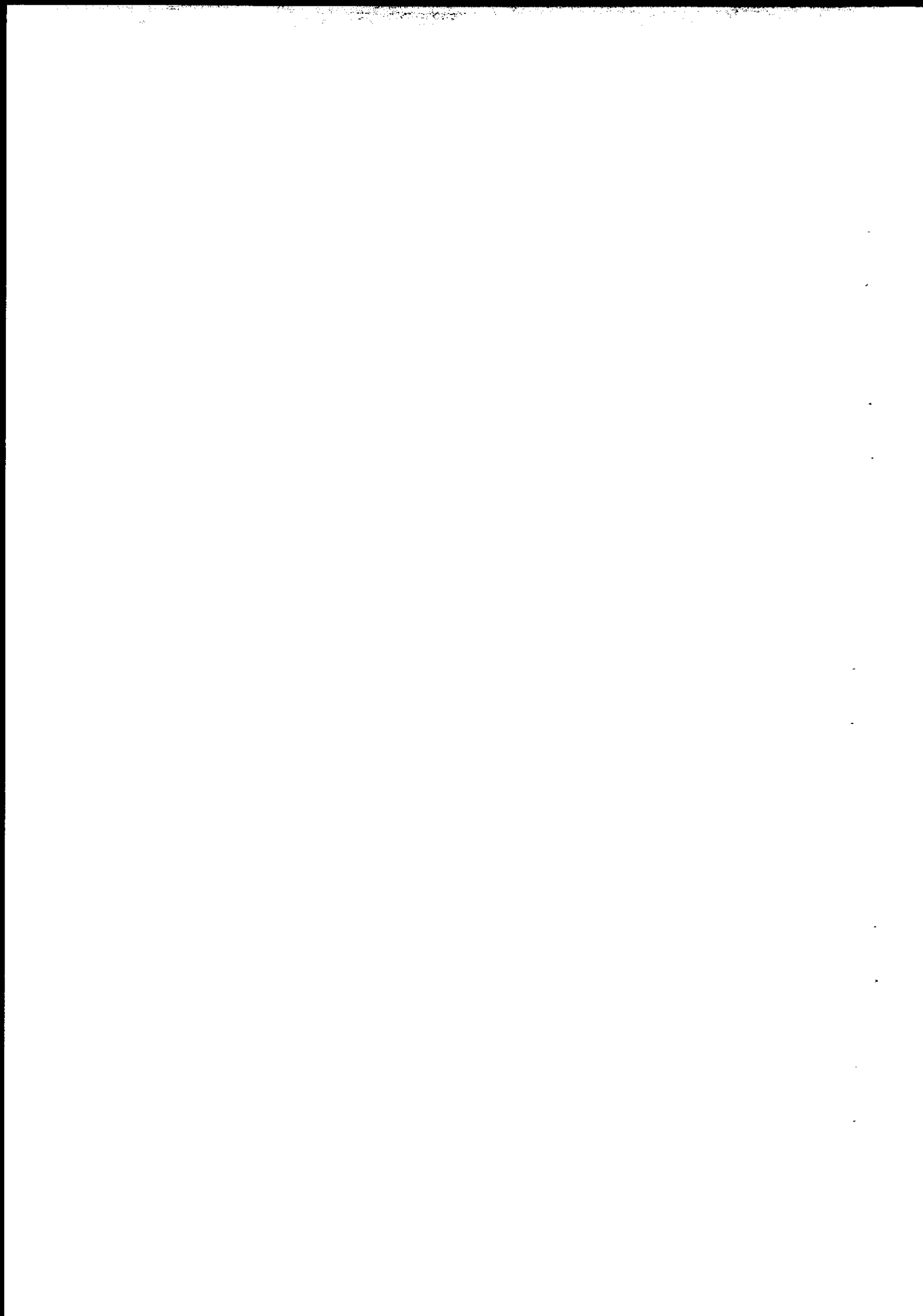
TOTAL A PAGAR

3.00

VALIDO HASTA: Miércoles, 03 de Julio de 2013
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TIENE VALOR SIN EL REGISTRO DE PAGO

ORIGINAL CLIENTE





I. MUNICIPALIDAD DE MANTA

PROPIEDAD HORIZONTAL

En base al informe No. 489-DPUM-GAAG P.H.# 31-4257, de octubre 29 de 2007, emitido por el Arq. Galo Álvarez, Sub-Director de Planeamiento Urbano, atento a lo prescrito en el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, el suscrito Alcalde de Manta y, de acuerdo a lo solicitado por la Sra. Sofia Cristina Espinosa Recalde, propietaria del lote # 12 de la manzana B de la urbanización Lomas de Barbasquillo, predio de clave catastral # 1160712000, ubicado en la calle s/n de la parroquia Manta, cantón Manta, hace esta declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio "SOFIA".

Hágase saber de esta declaratoria al señor Director de Avalúos, Catastros y Registros de esta Municipalidad para que proceda como lo determina el inciso 2° del mencionado Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal.

Manta, Noviembre 7 de 2007

Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño
ALCALDE DE MANTA

Con fecha de Noviembre 7 de 2007, el señor Alcalde de Manta, Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, en uso de la facultad que le otorga el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, y en base al informe No. 489-DPUM-GAAG P.H. # 31-4257, de Octubre 29 de 2007, emitido por el Arq. Galo Alvarez González, Sub-Director de Planeamiento Urbano, procedió a efectuar la declaratoria, autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio "SOFIA", solicitado por la Sra. Sofia Cristina Espinosa Recalde, propietaria del lote # 12 de la manzana B de la urbanización Lomas de Barbasquillo, predio de clave catastral # 1160712000, ubicado en la calle s/n de la parroquia Manta, cantón Manta.

Manta, Noviembre 7 de 2007

Soraya Méra Cedeño
SECRETARIA MUNICIPAL

EQUATORIAL*****
 CASILLO
 SECUNDARIA
 RICARDO POMPEYO ESPINOSA
 BLANCA LUCIA RECALDE
 QUITO
 26/06/2007
 REN 2461456
 Pch

MANIFESTACION DE VOLUNTAD

Doy Fe.-

C.C.No. 130331845-3

C.C.No. 130404698-8



NOTARIO TERCERO DE MANTA



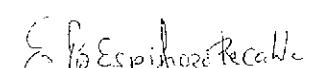
SOPHIE
Edificio

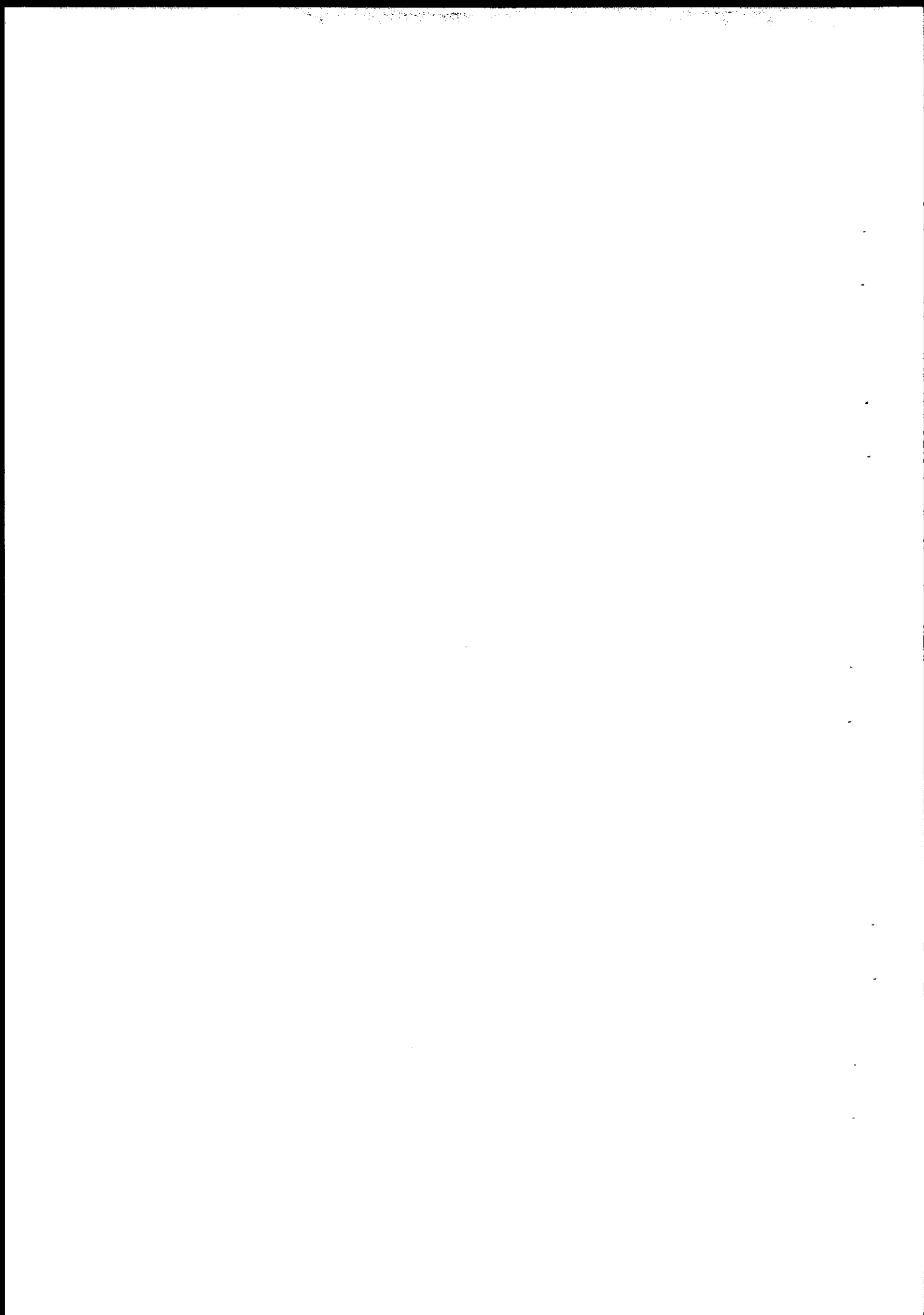
Manta, 18 de marzo del 2,013

CERTIFICACIÓN

Certifico que el departamento 2, parqueadero 4 y bodega 4 del Edificio Sophie, ubicado en la Urbanización Lomas de Barbasquillo, lote 12, manzana B de la ciudad de Manta, se encuentra con los pagos al día de las alicuotas que le corresponden.

Atentamente,


Sofia Espinosa Recalde
ADMINISTRADORA



EDIFICIO SOFIA

REGLAMENTO INTERNO EDIFICIO "SOFIA"

CAPITULO 1

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El Edificio "SOFIA" actualmente se encuentra construido y está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho edificio, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

Art. 2.- El Edificio "SOFIA" se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como los estacionamientos y departamentos y son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

CAPITULO 2

DEL EDIFICIO

Art. 3.- El Edificio "SOFIA" se encuentra ubicado en el Lote # 12 de la Manzana B de la Urbanización Lomas de Barbasquillo de la parroquia Manta del cantón Manta, clave catastral # 1160712000 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

Se compone de 5 plantas que son: **Subsuelo:** compuesta por 8 Estacionamientos y 7 Bodegas; **Planta Baja,** compuesta de 2 Suites; **1ra. Planta Alta** compuesta por 2 Departamentos; **2da. Planta Alta** compuesta por 2 Departamentos; **3ra. Planta Alta** compuesta por 1 departamento.

Art. 4.- En los planos del edificio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio, distribución de las plantas en que está dividido, los departamentos que integran cada planta y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio.

Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal, su relación y sus derechos.

CAPITULO 3

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- **BIENES EXCLUSIVOS.-** Los departamentos de las plantas superiores, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Son paredes medianeras las que separan un departamento de otro de distinto dueño, las que separan un departamento de los espacios de circulación o de los ductos de

instalaciones de los servicios generales. Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada en planta baja. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

Se excluyen las puertas que comunican con los ductos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes. La puerta principal de entrada al edificio, el portal, los pasillos, etc. son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

Respecto al área de estacionamiento vehicular, en caso de producirse accidentes entre dos o más vehículos, el causante resarcirá los gastos respectivos al propietario del vehículo perjudicado. En todo caso los accidentes que se produjeran dentro del área de estacionamiento serán de cuenta y riesgo de los actores. En caso de no ponerse de acuerdo, se estará a lo dispuesto en la Ley y a la competencia de los jueces respectivos.

Se prohíbe el uso excesivo de bocinas, alarmas sonoras, equipos de sonidos, reuniones sociales, etc., dentro del área de estacionamiento, así mismo queda prohibido expresamente, lavar vehículos dentro de esta zona.

Art. 6.- MANTENIMIENTO.- A cada propietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos así como el pago de tasas por servicios y de impuestos que a ellos correspondan.

Art. 7.- REQUISITOS PARA MODIFICAR BIENES COMUNES.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario que la obra proyectada no comprometa la estructura existente, seguridad, solidez o salubridad del inmueble declarado en propiedad horizontal, salvo que dichas modificaciones además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los copropietarios asistentes a la Asamblea de Copropietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y que además se encuentre de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el presente Reglamento Interno.

Art. 8.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes todos los elementos y partes del edificio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

Art. 9.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del edificio y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

Art. 10.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento.

Se exceptúan los gastos de reparación ó reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable.

Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general

EDIFICIO SOFIA

con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del edificio

CAPITULO 4

Art. 11.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.- Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

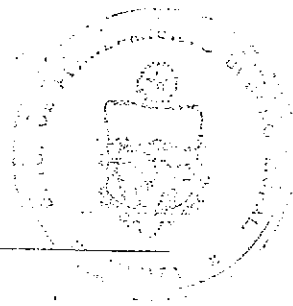
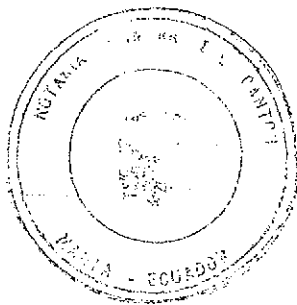
- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria;
- c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las derechos y atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
- e) Permitir al administrador la inspección de sus departamentos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario;
- f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su departamento a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;
- g) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc. que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquiriente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios;
- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;
- j) El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos;
- k) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

EDIFICIO SOFIA

Art. 12.- TABLA DE ALÍCUOTAS.- La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del edificio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada local representa porcentualmente con relación al edificio.

Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervenientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como en el caso de la devaluación monetaria o aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios

Estacionamiento 1	1,55
Estacionamiento 2	1,33
Estacionamiento 3	1,33
Estacionamiento 4	1,33
Estacionamiento 5	1,33
Estacionamiento 6	1,63
Estacionamiento 7	1,33
Estacionamiento 8	1,28
Bodega 1	0,69
Bodega 2	0,78
Bodega 3	0,55
Bodega 4	0,55
Bodega 5	0,55
Bodega 6	0,74
Bodega 7	0,81
Suite 1	7,77
Patio Suite 1	3,28
Suite 2	7,62
Patio Suite 2	3,13
Departamento 2	9,77
Departamento 3	9,77
Departamento 4	9,77
Departamento 5	9,77
Departamento 6	23,35



CAPITULO 5

DE LAS PROHIBICIONES

Art. 13.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del edificio:

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.
- b) Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería, de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Copropietarios, previa consulta a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.
- c) Hacer uso abusivo de su departamento contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- d) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios, o la seguridad del edificio.
- e) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- f) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;
- g) Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito del departamento.
- h) Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
- i) Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión ó de trabajo.
- j) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en dicha puerta el número identificador del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del edificio.
- k) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- l) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el edificio.
- m) Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
- n) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.

- o) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infecto contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- p) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el local o departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del local o departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- q) Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
- r) Los Copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.
- s) Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética, de las fachadas; se podrá reparar o reemplazar, con cortinas de la misma calidad y color.

CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

Art. 14.- Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la ley de propiedad horizontal o de este reglamento interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan:

- a) Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
- b) Imposición de multa de hasta un SMV.
- c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.
- d) Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- e) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del edificio, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea.

EDIFICIO SOFIA

de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos, por la asamblea general de copropietarios.

- f) Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

Art. 15.- El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los copropietarios, a sus bienes o al edificio y podrá ser destituido por la asamblea.

Art. 16.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios con la ley, a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieron votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere al copropietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 17.- Son órganos de la administración del edificio: La Asamblea de Copropietarios, El Directorio y El Administrador.

Art. 18.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La asamblea de copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del edificio así como las relaciones de los condueños, aunque no concurran a la asamblea o voten en contra.

Art. 19.- La asamblea estará presidida por el director, y a falta de éste, por el primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del administrador y del secretario.

Art. 20.- 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 fueren convocadas para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

Art. 21.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea para sesiones Ordinarias no Extraordinarias, será hecha por el Director o el Administrador, sea según el caso, a la iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del directorio, o de copropietarios que representen por lo menos 30% del total de votos de los copropietarios. En caso de que el Director o el Administrador según sea el caso, no procedieron a

convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de los votos del inmueble siguiendo el proceso normal de convocatoria.

Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse y del lugar, la fecha y la hora en que se llevara a efecto. En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquier que fuere el número de copropietarios que asistieren.

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

Art. 22.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal.

Art. 23.- QUÓRUM.- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alícuotas del edificio.

Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentaje de sus alícuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

Art. 24.- REPRESENTACIÓN.- Los copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, los que se adjuntarán al acta de la respectiva sesión.

Art. 25.- DERECHO DE ASISTENCIA.- Es el copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.

Art. 26.- 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 departamento. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea cada copropietario deberá justificarse 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.

Art. 27.- VOTACIONES.- Las decisiones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 51%, salvo los casos en que la ley y/o este reglamento

EDIFICIO SOFIA

exijan mayores porcentajes. Cada propietario tendrá derecho al voto en proporción a su alícuota.

Art. 28.- Se requerirá el 75% del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al Reglamento Interno las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumentos de edificación, cambios arquitectónicos a la fachada del edificio, traspaso de propiedad, arrendamiento, comodato y reverter decisiones de la asamblea. Los votos en blanco se sumaran a la mayoría numérica.

Art. 29.- LAS ACTAS.- Las actas de las sesiones se aprobarán y redactarán en la misma sesión para que surtan efecto inmediatamente, debiendo ser firmadas por los copropietarios asistentes, por el Director y el secretario. Las actas originales se llevarán en un libro especial a cargo del administrador.

Art. 30.- DE LA ASAMBLEA GENERAL.- Son atribuciones y deberes de la asamblea general:

- a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del edificio y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- d) Distribuir entre los propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 28. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- g) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus locales cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o departamento.
- h) Aprobar y/o modificar el presupuesto anual que presente el Administrador.
- i) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su período.
- j) Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.
- k) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del edificio.
- l) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del edificio.
- m) Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.

EDIFICIO SOFIA

Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del director y del secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

CAPITULO 8

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO

Art. 31.- DEL DIRECTORIO.- El directorio estará integrado por el director, dos vocales principales y sus respectivos suplentes y por el administrador quien hará las funciones de secretario, sin derecho a voto.

Art. 32.- Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art. 33.- Para ser director, vocal o secretario se requiere ser copropietario del edificio. Los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a su vez, serán convocados los respectivos suplentes.

Art. 34.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.

- a) Ejercer junto con el Administrador del edificio la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios, en todo cuanto se relacione al régimen de Propiedad Horizontal del Edificio **SOFIA**.
- b) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
- c) Asumir provisionalmente las funciones del administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.
- d) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.

Art. 35.- SON FUNCIONES DE LOS VOCALES.- Contribuir con el director en las funciones de éste y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios.

Art. 36.- DEL ADMINISTRADOR.- El administrador del edificio será elegido por la asamblea general para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por períodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del edificio, pero si que sea mayor de edad.



EDIFICIO SOFIA

Art. 37.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio "SOFIA", solo o junto con el señor Director, en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del director.
- d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del comisario.
- e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorios y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.
- h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
- i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del edificio, hasta los montos señalados por la asamblea.
- j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
- k) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.
- l) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.
- m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el Edificio SOFIA, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.
- n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para

EDIFICIO SOFIA

- adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.
- o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.
 - p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos bienes exclusivos y demás datos.
 - q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
 - r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
 - s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardiana y demás trabajadores del edificio.
 - t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
 - u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
 - v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
 - w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.
 - x) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
 - y) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

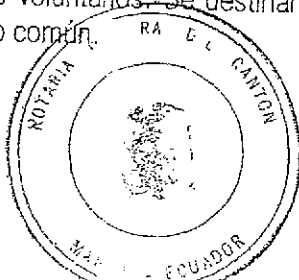
Art. 38.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El secretario será elegido por la asamblea general por el período de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por períodos iguales. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecute el directorio y el administrador del edificio. Sus funciones son honoríficas.

Art. 39.- DEL COMISARIO.- Son funciones del comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al directorio y/o asamblea de copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

CAPITULO 9

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 40.- DEL FONDO COMÚN DE RESERVA.- Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el Art. 31 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinará a gastos comunes urgente y reparaciones de bienes de dominio común.



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO SOFIA

EDIFICIO SOFIA

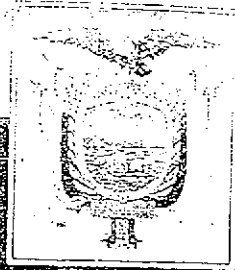
Art. 41 . - Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 75% de los asistentes.

Técnico responsable



PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO SOFIA

PAG. 24



NOTARIA VIGESIMA SEXTA

Del Distrito Metropolitano de Quito

DR. HOMERO LÓPEZ OBANDO
NOTARIO

COPIA CERTIFICADA

DE LA ESCRITURA DE:

OTORGADA POR:

A FAVOR DE:

EL:

PARROQUIA:

CUANTÍA:

Quito, a

de

de 2001

Diego de Almagro N° 134 y Av. República
Tel. 2-540-889-2-541-052-2-220-373
notaria26@andianet.net - QUITO - ECUADOR



DR. HOMERO LÓPEZ OBANDO

NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO
DISTRITO METROPOLITANO

ESCRITURA NÚMERO: 3511



PÓDER ESPECIAL

QUE OTORGA

BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE

SEGURIDAD SOCIAL

A FAVOR DE

EDMUNDO SANDOVAL CÓRDOVA

CUANTÍA: INDETERMINADA

(DI 8

COPIAS)

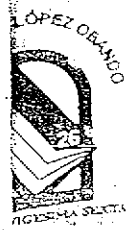
P.R.

Pod. Sandoval

En la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, capital de la República del Ecuador, hoy día, CUATRO (04) de JULIO del dos mil DOCE; ante mí doctor Homero López Obando, Notario Vigésimo Sexto del Cantón Quito; comparece el señor ingeniero León Efraín Dostoievsky Vicuña Herrera, en su calidad de Gerente General del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL, según se desprende del documento que se agrega como habilitante a este instrumento público; bien instruido por mí el Notario sobre el objeto y resultados de esta escritura pública a la que comparece de una manera libre y voluntaria.- El compareciente declara ser de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Quito, legalmente capaz para contratar y obligarse; a quien de conocerlo doy fe en virtud de haberme exhibido su documento de identificación, cuya copia certificada se adjunta a este instrumento público y me pide que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me entrega y cuyo tenor literal y que transcribo es el

En fe de lo anterior, el Notario
Homero López Obando, Notario Vigésimo Sexto del Cantón Quito, Distrito Metropolitano, capital de la República del Ecuador, en su oficina, ubicada en la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, capital de la República del Ecuador, a los cuatro (04) días del mes de Julio del año dos mil doce (2012).

EDMUNDO SANDOVAL CÓRDOVA



siguiente.- "SEÑOR NOTARIO: En el libro de escrituras públicas a su digno cargo, sírvase incluir una de poder especial, al tenor de las siguientes cláusulas: PRIMERA: COMPARECIENTE.- Comparece, en su calidad de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el ingeniero LEÓN EFRAÍN DOSTOIEVSKY VIEIRA HERRERA, mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado, a quien en adelante se denominará EL PODERDANTE o MANDANTE.- SEGUNDA: ANTECEDENTES.- 1) Mediante Ley publicada en el Registro Oficial número quinientos ochenta y siete, de once de mayo del dos mil nueve, se crea el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), como institución financiera pública, con competencia para administrar, bajo criterios de banca de inversión, los fondos previsionales del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. 2) Según el artículo cuatro de su Ley constitutiva el BIESS se encarga de ejecutar operaciones y prestar servicios financieros a sus usuarios, afiliados y jubilados del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. 3) El Ingeniero EDMUNDO SANDOVAL CÓRDOVA, Jefe de la Oficina Especial del BIESS en la ciudad de Portoviejo debe estar debidamente legitimado para comparecer a nombre del BIESS a la celebración de los actos jurídicos relacionados con las operaciones y servicios mencionados en el numeral anterior, en la jurisdicción de la provincia de Manabí. TERCERA.- PODER ESPECIAL.- Con estos antecedentes, el Ingeniero León Efraín Dostoievsky Vieira Herrera en su calidad de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, extiende poder especial, amplio y suficiente, cual en derecho se requiere, a favor del Ingeniero EDMUNDO SANDOVAL CÓRDOVA, con cédula de ciudadanía número uno siete cero cero ocho dos cero uno cuatro ón tres, Jefe de la Oficina Especial del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en la ciudad de Portoviejo, de ahora en adelante EL



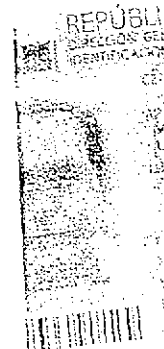
DR. HOMERO LÓPEZ OBANDO

NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO
DISTRITO METROPOLITANO

MANDATARIO para que, a nombre del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, realice lo siguiente: 1) Suscribir a nombre del BIESS en la jurisdicción de la provincia de Manabí, las matrices de hipoteca y contratos de mutuo para adquisición de bienes inmuebles, que se otorgan a favor del BIESS, en todas sus variantes y productos, contempladas en el Manual de Crédito del BIESS. Para la ejecución del presente mandato, EL MANDATARIO está autorizado para suscribir a nombre del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS las tablas de amortización, las notas de cesión, cancelaciones de hipoteca, hipotecas y cualquier documento legal, público o privado, relacionado con el mutuo con garantía hipotecaria y/o mutuo, sobre bienes inmuebles, que se otorguen a favor del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS. 2) Suscribir a nombre del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS todo acto relacionado con los créditos hipotecarios concedidos y/o cualquier otro tipo de crédito que conceda el BIESS a sus prestatarios, en la jurisdicción de la provincia de Manabí; así como también cualquier documento público o privado relacionado con la adquisición de cartera transferida a favor del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS, entendiéndose dentro de ello la suscripción de endosos, cesiones y/o cualquier otro documento que fuera menester a efectos de que se perfeccione la transferencia de cartera a favor del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS, sea en documento público o privado. 3) El presente poder podrá ser delegado total o parcialmente únicamente previa autorización expresa y escrita del representante legal del MANDANTE.- CUARTA.- REVOCABILIDAD: El presente mandato podrá ser revocado en cualquier tiempo sin necesidad de que EL MANDATARIO sea notificado previamente sobre ese particular.

Dr. Homero López Obando
Notario Vigésimo Sexto del Cantón Quito
Distrito Metropolitano
Ecuador

Además este poder se entenderá automáticamente revocado, sin necesidad de celebrarse escritura pública de revocación, una vez que EL MANDATARIO cese, por cualquier motivo, en sus funciones de Jefe de la Oficina Especial del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en Portoviejo. Usted, señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de ley para la perfecta validez de este instrumento". (firmado) doctor Diego Hermida Iza, Abogado con matrícula profesional número cinco mil seiscientos noventa del Colegio de Abogados de Pichincha. HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA, que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal, leída que le fue al compareciente por mí el Notario en alta y clara voz, se afirma y ratifica en su contenido y para constancia de ello firma juntamente conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-



f) Sr. Ing. León Efraín Dostoievsky Vieira Herrera
c.c. 0907987424

Dr. Homero López Obando
NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO.



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE ELECTROINFORMÁTICA
RECEPCIÓN DE CIUDADANÍA
0907987424
VIEIRA HERRERA LEON EFRAIN
DOSTOIEVSKY
CALLE PEREZ MARQUEZ
TEL. 02 254 12 12
AMATO
LAZARILLO
FECHA DE NACIMIENTO: 1987-05-08
NACIONALIDAD: ECUATORIANA
SEXO: M
FECHA DE EMISIÓN: 2010-12-07
JOHANNA ALEXANDRA
LUNA PENAFIEL

RECEPCIÓN DE CIUDADANÍA
SUPERIOR TRIBUNAL ELECTORAL
VIEIRA HERRERA LEON EFRAIN
DOSTOIEVSKY
CALLE PEREZ MARQUEZ
TEL. 02 254 12 12
AMATO
LAZARILLO
FECHA DE NACIMIENTO: 1987-05-08
NACIONALIDAD: ECUATORIANA
SEXO: M
FECHA DE EMISIÓN: 2010-12-07



[Handwritten signatures]

REPÚBLICA DEL ECUADOR
TRIBUNAL NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
151-0025
NÚMERO
0907987424
CÉDULA
VIEIRA HERRERA LEON EFRAIN
DOSTOIEVSKY
PICHINCHA
CANTON
CUMPLIDA
PARTICIPACIÓN



[Handwritten note:]
Expendido en el
aprobado por el
Comité de Control y Vigilancia, 2010

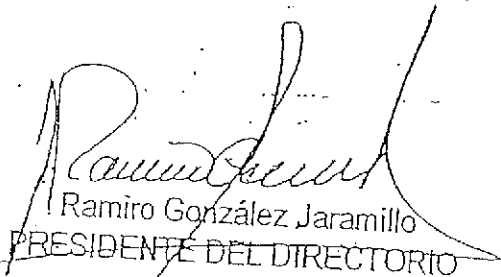
NOTARIO VICESIMA SEXTA DEL CANTON QUITO
De acuerdo con la facultad prevista en el
numeral 5 Art. 10, de la Ley Notarial, doy fe que la
COPIA que se exhibe, es igual al documento
presentado ante mí.
Quito, a 04 JUL. 2012
DR. ROBERTO LOPEZ OBANDO
NOTARIO DELEGADO
DEL CANTON QUITO

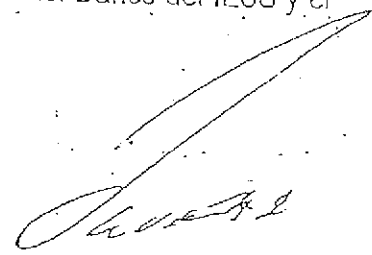


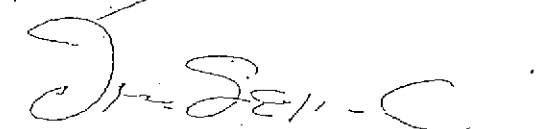
ACTA DE POSESIÓN No. 002

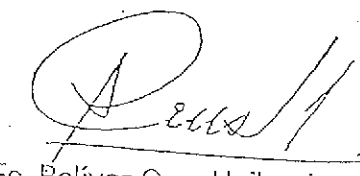
En Quito, Distrito Metropolitano, a los siete días del mes de julio del año dos mil diez, ante los señores Miembros del Directorio del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y, previa calificación de su habilidad legal por parte de la Superintendencia de Bancos y Seguros, según Resolución No. SBS-2010-401 de 2 de julio de 2010, el señor Ingeniero León Efraín Dostoievsky Vieira Herrera presta la correspondiente promesa legal para el desempeño de las funciones de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, para las que ha sido designado en sesión celebrada el 8 de Junio de 2010, de conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Ley del Banco del IESS y en el artículo 19 de su Estatuto.

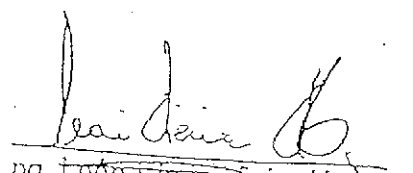
Para constancia firma con los señores Miembros del Directorio del Banco del IESS y el infrascrito Prosecretario Ad-Hoc que certifica.

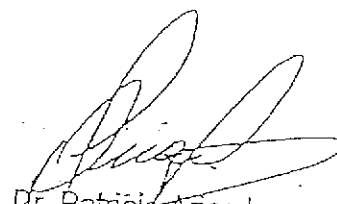

Ramiro González Jaramillo
PRESIDENTE DEL DIRECTORIO

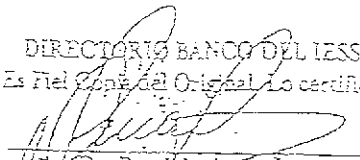

Ec. Leonardo H. Vicuña Izquierdo
VICEPRESIDENTE DEL DIRECTORIO


Ing. Omar Serrano Cueva
REPRESENTANTE DE LOS AFILIADOS


Ec. Bolívar Cruz Huilcapi
REPRESENTANTE DE LOS JUBILADOS


Ing. León Efraín Vieira Herrera
GERENTE GENERAL
BANCO DEL IESS

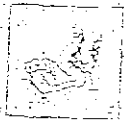

Dr. Patricio Anas Lara
PROSECRETARIO AD-HOC
DIRECTORIO DEL BANCO DEL IESS

DIRECTORIO BANCO DEL IESS
Es Fiel Copia del Original. Lo certifico

Dr. Patricio Anas Lara
PROSECRETARIO AD-HOC

La copia xerox que antecede es fiel compulsa de la copia certificada que me fue presentada el UNA copias útiles y que luego devolví a interesado en fe de ello confiero la presente.

Quito, a 07 JUL 2012
DR. HOMERO LÓPEZ OBANDO
NOTARIO VIGESIMO SEXTO
DEL CANTON QUITO





REPÚBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS

RESOLUCIÓN No. SBS-2010-401

IVAN EDUARDO VELASTEGUI VELASTEGUI
SUPERINTENDENTE DE BANCOS Y SEGUROS, ENCARGADO

CONSIDERANDO:

QUE mediante oficio No. SIES-190 de 21 de junio de 2010, el economista Leonardo Vicuña Izquierdo, en su calidad de Vicepresidente del Directorio y Encargado de la Presidencia del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, solicita a esta Superintendencia de Bancos y Seguros la calificación de idoneidad del ingeniero León Efraín Dostoyevsky Vieira Herrera, previo al desempeño de sus funciones como Gerente General de esa entidad;

QUE con oficio SAN-2010 de 29 de junio de 2010, el ingeniero León Efraín Dostoyevsky Vieira Herrera, completa la documentación requerida para la calificación del presente trámite;

QUE en atención al pedido de la socióloga Juana Miranda Pérez, Presidenta del Consejo de Participación Ciudadana y Control Social, contenido en el oficio No. 732-P.C.C.S-2010 de 11 de junio de 2010, presentado en esta Superintendencia de Bancos y Seguros el 16 de junio del presente año, se realizó conjuntamente con los Coordinadores de la Vaguarda Ciudadana, en dos sesiones mantenidas en las oficinas de este organismo de control los días 28 de junio y 1 de julio de 2010, el análisis del expediente remitido por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, para la calificación del ingeniero León Efraín Dostoyevsky Vieira Herrera, previo al ejercicio de sus funciones como Gerente General de esa entidad;

QUE según consta del memorando No. INIF-DNFI-SAIFQ4-2010-00385 de 1 de julio de 2010, presentado por la Intendencia Nacional de Instituciones Financieras de esta Superintendencia, se ha determinado el cumplimiento de los requerimientos que dispone la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, así como los previstos en la sección III, capítulo III, título V, ítem III de la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y Seguros y de la Junta Ejecutiva;

EN ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, publicada en el suplemento del Registro Oficial No. 567 de 11 de mayo de 2009 y del encargo contenido en la resolución No. ADM-2010-971 de 24 de junio de 2010.

RESUELVE:

ARTÍCULO ÚNICO.- CALIFICAR la habilidad legal del ingeniero León Efraín Dostoyevsky Vieira Herrera, con cédula de ciudadanía número 990728742-4, para que pueda desempeñar las funciones de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes.

COMUNIQUESE.- Dada en la Superintendencia de Bancos y Seguros, en Quito, Distrito Metropolitano, al dos de julio de dos mil diez.

SUPERINTENDENTE DE BANCOS Y SEGUROS, ENCARGADO

LO CERTIFICO.- Quito, Distrito Metropolitano, al dos de julio de dos mil diez.

Se certifica que el presente documento es una copia fiel del original que se encuentra en el expediente de este trámite.

SECRETARIO GENERAL, ENCARGADO

La copia xerox que antecede es fiel compulsa de la copia certificada que me fue presentada en una folia utiles y que luego devolví al interesado, en fe de ello confiero la presente.

Quito, a

04 JUL 2012
DR. HOMERO LÓPEZ OBANDO
NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO
DEL CANTÓN QUITO

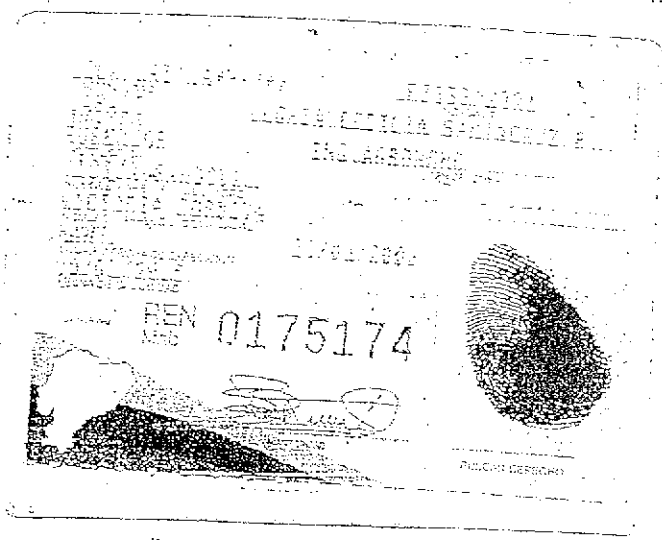
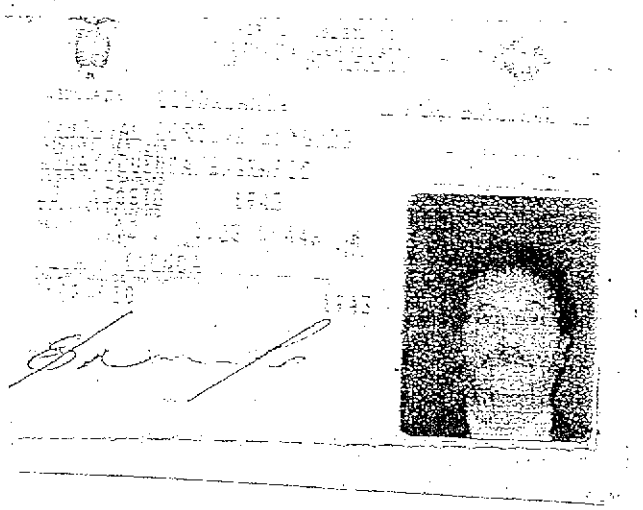


Se otorgó ante el doctor Homero López Obando, Notario Vigésimo Sexto del Cantón Quito; cuyo archivo se encuentra a mi cargo, según acción de personal número dos mil ochocientos cincuenta y dos guión DP guión DPP de fecha cuatro de julio de dos mil doce, suscrito por el Doctor Iván Escandón Montenegro, Director Provincial de Pichincha del Consejo de la Judicatura; en fe de ello, confiero esta SEGUNDA copia certificada de la escritura pública de PODER ESPECIAL que otorga BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL a favor de EDMUNDO SANDOVAL CÓRDOVA, firmada y sellada en Quito, a los nueve días del mes de julio del dos mil DOCE.-

Dra. Sandra Verónica Barrázuela Molina.
NOTARIA VIGÉSIMA SEXTA SUPLENTE DEL CANTÓN QUITO.



Ab. Elsy Cordero Menéndez
Notaria Pública Cuarta Encargada
MORONA SANTIAGO



REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOIACIÓN
REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 07/05/2011

390-0082 1700820143
NÚMERO CEDULA

SANDOVAL CORDOVA EDMUNDO

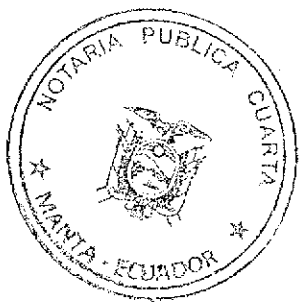
MANABI SANTA
PROVINCIA CANTON
SANTA LOMA
PARROQUIA

Wilton Lora C.
PRESIDENTA(E) DE LA JUNTA

ESTAS 38 FOJAS ESTÁN
RUBRICADAS POR MI
Ab. Elsy Cedeño Menéndez *g/*

COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA, CONFORME CON SU ORIGINAL
CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, AL QUE ME REMITO
PETICION DE PARTE INTERESADA, CONFIERO ESTE **PRIMER**
TESTIMONIO ENTREGADO EL MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO.

ESCRITURA NUMERO: 2013.13.08.04P3150. DOY FE.- *g/*



Elsy Cedeño
Ab. Elsy Cedeño Menéndez
Escriba Pública Cuarta Encargada
Manta - Ecuador