

1214402001



REPUBLICA DEL ECUADOR

Handwritten signature and date: 29-08-12

**NOTARIA PUBLICA CUARTA
DEL
CANTON MANTA**

TESTIMONIO DE ESCRITURA

De _____

Otorgada por _____

A favor de _____

Cuantia _____

**Autorizado por la Notaria
ABG. ELSYE CEDEÑO MENÉNDEZ**

Registro _____ **No.** _____

Manta, a _____ **de** _____ **de** _____

PRIMERA PARTE: COMPRAVENTA: OTORGA LA COMPAÑIA INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S. A.; A FAVOR DEL SEÑOR PEDRO PABLO PIHUAVE MENDOZA.

SEGUNDA PARTE: HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR: OTORGA EL SEÑOR PEDRO PABLO PIHUAVE MENDOZA; A FAVOR DEL BANCO PICHINCHA COMPAÑIA ANONIMA.-

CUANTIAS : USD \$ 69.095,59 & INDETERMINADA

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del Cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día jueves, dieciocho de abril del año dos mil trece, ante mí, Abogada ELSYE CEDEÑO MENENDEZ, Notaria Encargada de la Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, mediante Acción de Personal número 128-UP-CJM-12-CC, otorgada por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Manabí de fecha dieciséis de enero del dos mil doce, comparecen y declaran, en la **PRIMERA PARTE:** En calidad de VENDEDORA la Compañía **INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A.**, legalmente representada en éste contrato por el señor SAMIR BEN ABDALLAH, en su Calidad de Gerente General de la Compañía y debidamente autorizado por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, lo que justifica con las copias de su nombramiento y del acta de la junta que se agregan como habilitantes, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula, cuya copia fotostática debidamente certificada por mí agrego a esta escritura. El compareciente es de nacionalidad belga, mayor de edad y domiciliado en esta ciudad de Manta. Y por otra parte, en calidad de **COMPRADOR**, el señor **PEDRO PABLO PIHUAVE MENDOZA**, divorciado; a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía y certificado de votación, cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas por mí, agrego a esta escritura.- El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad y domiciliado en ésta ciudad de Manta.- **SEGUNDA PARTE.-** Comparecen por una parte el **BANCO PICHINCHA COMPAÑIA ANONIMA**, debidamente representado por la señora **MARICELA DOLORES VERA CRESPO**, en su calidad de Gerente de la Sucursal Manta, tal como lo justifica con Nombramiento que se adjunta al protocolo como documento habilitante. La compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad



y domiciliada en esta ciudad, parte a la que en adelante se la denominará "EL BANCO O EL ACREEDOR"; y por otra parte, el señor PEDRO PABLO PIHUAVE MENDOZA, divorciado; a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía y certificados de votación, cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas por mí, agrego a esta escritura; a quien en lo posterior se lo denominará "EL DEUDOR HIPOTECARIO". Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, y domiciliados en ésta ciudad de Manta.- Advertidos que fueron los comparecientes por mí, el Notario de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura de **COMPRAVENTA Y CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR** sin coacción amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me pidieron que eleve a escritura pública el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑORA NOTARIA:** En el Registro de Instrumentos Públicos a su cargo, sírvase insertar una en la que consten la **COMPRAVENTA e HIPOTECA ABIERTA y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR**, que se describe: **PRIMERA PARTE: COMPRAVENTA.- PRIMERA: INTERVINIENTES.-** Intervienen en la celebración del presente contrato de Compra-Venta, por una parte la **COMPAÑÍA INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A.**, legalmente representada en éste contrato por el señor SAMIR BEN ABDALLAH, en su Calidad de Gerente General de la Compañía y debidamente autorizado por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, lo que justifica con las copias de su nombramiento y del acta de la junta que se agregan como habilitantes, a quien en adelante se le podrá designar como "**LA VENDEDORA**"; por otra parte, comparece el señor **PEDRO PABLO PIHUAVE MENDOZA**, por sus propios y personales derechos; a quien en adelante se los podrá designar como "**EL COMPRADOR**". **SEGUNDA: ANTECEDENTES DE DOMINIO.-** a) La Compañía **INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A.**, es propietaria de un lote de terreno ubicado a lado de la antigua vía que conduce a las Chacras (La Cercada - Vía Circunvalación) de la Parroquia y Cantón Manta, con los siguientes linderos y medidas: **POR EL FRENTE:** Doscientos cuarenta y ocho metros (sentido curvilínea) calle pública a las Chacras (antiguo camino); **POR ATRÁS:** Con ochenta y ocho metros más ángulo de ciento

dieciocho grados con ochenta y dos metros más ángulo de doscientos treinta y tres grados, con sesenta y tres metros cincuenta centímetros con propiedad particular: POR EL COSTADO DERECHO: Con ciento trece metros y propiedad particular; y, POR EL COSTADO IZQUIERDO: Setenta y tres metros y paso lateral de Manta (derecho de vía). Con un área total de veinticuatro mil cuatrocientos noventa y tres metros con setenta y cinco decímetros cuadrados. Lote de terreno que lo adquirió la Compañía INVERSIONES CONSTRUUVIVIENDAS S.A., mediante escritura de Compraventa e Hipoteca Abierta y Prohibición Voluntaria de Enajenar, celebrada en la Notaría Primera del Cantón Manta, el día cuatro de septiembre del año dos mil siete, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, el día veintisiete de septiembre del año dos mil siete, por compra al señor Ingeniero Carlos Dionisio Sáenz Baque y su cónyuge señora Maruja Marly Cunalata Ibarra, y a la vez Hipoteca a los mismos vendedores. Con fecha enero once del año dos mil ocho, se encuentra inscrita la escritura pública de Cancelación de Hipoteca Abierta y Levantamiento de la Prohibición de Enajenar, celebrada en la Notaría Primera del Cantón Manta, el día cuatro de enero del dos mil ocho. b) Con fecha catorce de julio del dos mil ocho, se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, bajo el número ochocientos treinta y siete, la Escritura Pública de Hipoteca Abierta y Prohibición Voluntaria de Enajenar, celebrada en la Notaría Cuarta del Cantón Manta, el día tres de de julio del año dos mil ocho, en la que la Compañía INVERSIONES CONSTRUUVIVIENDAS S.A., representada por el señor Samir Ben Abdallah, en su calidad de Gerente General, da en Hipoteca Abierta a favor del Banco Pichincha Compañía Anónima, el bien inmueble descrito en el literal a). c) Mediante Declaratoria otorgada por el señor Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Manta. Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, con fecha treinta y uno de octubre del dos mil ocho, se autorizó la Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal al Condominio "Terrazas del Conde", ubicado a lado de la antigua vía que conduce a las Chacras (La Cercada - Vía Circunvalación) de la Parroquia y Cantón Manta, de propiedad de la Compañía INVERSIONES CONSTRUUVIVIENDAS S.A. d) El Condominio "TERRAZAS DEL CONDE", se halla sometido al Régimen de Propiedad Horizontal según Escritura Pública de Constitución al Régimen de Propiedad Horizontal, celebrada el día el seis de noviembre del dos mil ocho, en la Notaría Pública Primera del Cantón Manta, y que



Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, el día cuatro de enero del dos mil ocho.

consta inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, el día dos de diciembre del dos mil ocho, bajo el número veintinueve. Con fecha dos de diciembre del dos mil ocho, con el número de inscripción treinta y cinco, se encuentra inscrito Constitución de Planos del Condominio "TERRAZAS DEL CONDE". **TERCERA: COMPRAVENTA.**- Con los antecedentes expuestos **LA VENDEDORA**, da en venta real y enajenación perpetua a favor de **EL COMPRADOR**, el inmueble que consiste en la vivienda MDA, del Condominio "TERRAZAS DEL CONDE", que consta de planta baja, planta alta, patio frontal y patio posterior, ubicado a lado de la antigua vía que conduce a las Chacras (La Cercada - Vía Circunvalación) de la Parroquia y Cantón Manta, cuyos linderos, dimensiones, superficie y alicuotas particulares son los siguientes: **Vivienda MDA.-**

Planta Baja.- Local Comercial.- Compuesta por Bodega, baño con las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con Departamento del mismo local comercial; POR ABAJO: lindera con terreno de la edificación del mismo local comercial; POR EL NORTE: Lindera en ocho coma veintidós metros con patio lateral del mismo local comercial; POR EL SUR: lindera en ocho metros con planta baja de la vivienda V cero uno - A; POR EL ESTE: Lindera en ocho punto sesenta y un metros con patio posterior del mismo local comercial; POR EL OESTE: Lindera en diez coma cincuenta y un metros con patio frontal del mismo local comercial.- **VIVIENDA MDA: Planta Alta.**

Departamento.- Compuesto por sala, cocina, baño, dormitorio máster con closet, terraza, dormitorio con closet, baño general, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con cubierta del mismo departamento; POR ABAJO: Lindera con local comercial del mismo departamento; POR EL NORTE: lindera en nueve punto cuarenta y seis metros con espacio vacío del patio lateral del local comercial del mismo departamento; POR EL SUR: lindera en nueve punto veintiún metros, con la segunda planta de la vivienda V cero uno - A; POR EL ESTE: lindera en ocho punto sesenta y ocho metros con espacio vacío de patio posterior del local comercial del mismo departamento; POR EL OESTE: lindera en dos punto sesenta metros, con espacio vacío patio frontal del local comercial del mismo departamento y en ángulo de noventa grados con uno punto veinte metros espacio vacío patio frontal del local comercial del mismo departamento y en línea curva con ángulo de doscientos setenta grados con ocho punto diecinueve metros con vacío patio frontal del local comercial del mismo departamento.

VIVIENDA MDA: Patio.- Compuesto de Jardín que tiene las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: lindera con espacio aéreo y parte de la planta alta del departamento del mismo local; POR ABAJO: Lindera con terreno de la edificación del mismo local; POR EL NORTE: Lindera en once punto veintidós metros con cerramiento principal del mismo condominio; POR EL SUR: lindera en tres metros con patio frontal de la vivienda V cero uno - A y en tres metros con patio posterior de la vivienda V cero uno - A; POR EL ESTE: Lindera en once punto setenta y un metros con calle pública; POR EL OESTE: Lindera en trece punto setenta y nueve metros con vía principal Tenerife del mismo condominio. La vivienda MDA tiene un área neta (m2): doscientos sesenta y cuatro coma quinientos cincuenta; alícuota: uno coma cinco tres dos por ciento; área de terreno (m2): trescientos cuarenta y cinco coma quinientos treinta y seis; área comunal (m2): ciento setenta y dos coma doscientos once; área total (m2): cuatrocientos treinta y seis coma setecientos sesenta y uno.- **LA VENDEDORA** sin reservarse ningún derecho para sí. La Vendedora transfiere el dominio y posesión del bien inmueble, a que se refiere este contrato, y sin limitaciones de ninguna clase; con todas sus instalaciones exclusivas, que se encuentran dentro de ellos, servidumbres, usos y costumbres. La transferencia comprende todo aquello que forma parte independiente y exclusiva del inmueble en cuestión. Así como todo lo que por ley se reputa inmueble, sin reserva o excepción alguna. No obstante determinarse la cabida del inmueble, la venta se hace como cuerpo cierto. Los anteriores antecedentes de dominio de la propiedad constan en el Certificado de gravamen, conferido por el Registro de la Propiedad del cantón Manta que se agrega como documento habilitante. **CUARTA: PRECIO.-** Las partes, de mutuo acuerdo han pactado como precio real y justo por la venta del indicado bien inmueble descrito en la cláusula segunda, en la suma de **SESENTA Y NUEVE MIL NOVENTA Y CINCO CON CINCUENTA Y NUEVE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, valor que **LA VENDEDORA** declara haber recibido en moneda de curso legal y a su entera satisfacción. Las partes de manera libre y voluntaria declaran, que aún cuando no existe lesión enorme, renuncian a ejercer o intentar acción alguna por este motivo. La Venta materia de este contrato, se la efectúa considerándola como cuerpo cierto dentro de los linderos señalados anteriormente. **QUINTA: ACEPTACION.- EL COMPRADOR**, acepta la transferencia, que se efectúa a su favor, en los términos que



Ab. Luis C. Cordero
Notaría Pública
Manta

se indican en este contrato, por convenir a sus intereses. **SEXTA: SANEAMIENTO.-** LA VENDEDORA, declara que el bien inmueble, materia de este Contrato, se encuentra libre de todo gravamen, que el mismo no es materia de Juicio y no obstante lo cual se obliga al saneamiento en los términos de ley. **SEPTIMA: GASTOS.-** Los gastos que ocasione la celebración de esta escritura, tales como impuestos, derechos notariales, inscripción y demás correrán por cuenta de EL COMPRADOR. Se agregarán las demás cláusulas de estilos y los documentos habilitantes necesarios para la validez de esta escritura. Quedan facultados cualquiera de los otorgantes para obtener la inscripción de este contrato en el Registro de la Propiedad.- **SEGUNDA PARTE: SEGUNDA PARTE: HIPOTECA ABIERTA y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR.** PRIMERA.- **COMPARECIENTES:** Comparecen a la celebración de la presente escritura pública: Uno) BANCO PICHINCHA C.A. legalmente representado por la señora Maricela Dolores Vera Crespo, en su calidad de Gerente de la Sucursal Manta, según consta del documento que se agrega como habilitante, parte a la cual, en lo posterior, para los efectos de este contrato, se podrá denominar "ACREEDOR HIPOTECARIO" y/o "BANCO".- Se entenderá incluida dentro de esta denominación a las Sucursales y Agencias en el Ecuador y en el exterior del Banco Pichincha C.A. Dos) El señor PEDRO PABLO PIHUAVE MENDOZA, por sus propios y personales derechos, parte a la cual, en lo posterior, para los efectos de este contrato, se podrá denominar "EL DEUDOR HIPOTECARIO".- Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casada y divorciado, domiciliados en la ciudad de Manta, hábiles para contratar y obligarse.- **SEGUNDA.- ANTECEDENTES:** Uno) El señor PEDRO PABLO PIHUAVE MENDOZA, es propietario del inmueble consistente en la vivienda MDA, del Condominio "TERRAZAS DEL CONDE", que consta de planta baja, planta alta, patio frontal y patio posterior, ubicado a lado de la antigua vía que conduce a las Chacras (La Cercada – Vía Circunvalación) de la Parroquia y Cantón Manta, provincia de Manabí.- **Uno punto uno)** El inmueble referido en el numeral anterior fue adquirido mediante el presente contrato, por compra realizada a la **COMPAÑÍA INVERSIONES CONSTRUUVIVIENDAS S.A.-** **Uno punto dos)** Los linderos, dimensiones, superficie y demás características del inmueble, según el título de dominio, son los siguientes: **Vivienda MDA.- Planta Baja.- Local Comercial.-** Compuesta por Bodega, baño con las

siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con Departamento del mismo local comercial; POR ABAJO: lindera con terreno de la edificación del mismo local comercial; POR EL NORTE: Lindera en ocho coma veintidós metros con patio lateral del mismo local comercial; POR EL SUR: lindera en ocho metros con planta baja de la vivienda V cero uno - A; POR EL ESTE: Lindera en ocho punto sesenta y un metros con patio posterior del mismo local comercial; POR EL OESTE: Lindera en diez coma cincuenta y un metros con patio frontal del mismo local comercial.- **VIVIENDA MDA: Planta Alta. Departamento.**- Compuesto por sala, cocina, baño, dormitorio máster con closet, terraza, dormitorio con closet, baño general, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con cubierta del mismo departamento; POR ABAJO: Lindera con local comercial del mismo departamento; POR EL NORTE: lindera en nueve punto cuarenta y seis metros con espacio vacío del patio lateral del local comercial del mismo departamento; POR EL SUR: lindera en nueve punto veintiún metros, con la segunda planta de la vivienda V cero uno - A; POR EL ESTE: lindera en ocho punto sesenta y ocho metros con espacio vacío de patio posterior del local comercial del mismo departamento; POR EL OESTE: lindera en dos punto sesenta metros, con espacio vacío patio frontal del local comercial del mismo departamento y en ángulo de noventa grados con uno punto veinte metros espacio vacío patio frontal del local comercial del mismo departamento y en línea curva con ángulo de doscientos setenta grados con ocho punto diecinueve metros con vacío patio frontal del local comercial del mismo departamento. **VIVIENDA MDA: Patio.**- Compuesto de Jardín que tiene las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: lindera con espacio aéreo y parte de la planta alta del departamento del mismo local; POR ABAJO: Lindera con terreno de la edificación del mismo local; POR EL NORTE: Lindera en once punto veintidós metros con cerramiento principal del mismo condominio; POR EL SUR: lindera en tres metros con patio frontal de la vivienda V cero uno - A y en tres metros con patio posterior de la vivienda V cero uno - A; POR EL ESTE: Lindera en once punto setenta y un metros con calle pública; POR EL OESTE: Lindera en trece punto setenta y nueve metros con vía principal Tenerife del mismo condominio. La vivienda MDA tiene un área neta (m²): doscientos sesenta y cuatro coma quinientos cincuenta; alicuota: uno coma cinco tres dos por ciento; área de terreno (m²): trescientos cuarenta y cinco coma quinientos treinta y seis; área comunal



9
Elyse Cevallos
Abogada
Notaría Pública
Mendoza

(m2): ciento setenta y dos coma doscientos once; área total (m2): cuatrocientos treinta y seis coma setecientos sesenta y uno.- **TERCERA.- HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR:** El señor **PEDRO PABLO PIHUAVE MENDOZA**, constituye primera hipoteca abierta, especial y señaladamente a favor del Banco Pichincha C.A. sobre el inmueble de su propiedad y las construcciones y mejoras que sobre él se levanten o se lleguen a levantar, detallados en la cláusula de antecedentes, y cuyos linderos y dimensiones constan en la misma cláusula segunda del presente instrumento, incluidos todos aquellos bienes que se reputan inmuebles por accesión, destino o incorporación, de conformidad con las normas del Código Civil, y todos los aumentos y mejoras que recibieren en el futuro dicho bien, de tal manera que la presente hipoteca se constituye sin ninguna clase de reserva ni limitación.- Los linderos del inmueble que se hipoteca y que se detallaron anteriormente, son los más generales y es entendido que si alguna parte de dicho inmueble no estuviere comprendida en los linderos que han quedado expresados, quedará también hipotecada, porque es voluntad del señor **PEDRO PABLO PIHUAVE MENDOZA**, que el gravamen comprenda toda la propiedad descrita en este contrato, por lo que también, en forma expresa declara que la hipoteca que constituye a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO** alcanza a la totalidad del inmueble hipotecado. Además, por acuerdo de las partes, se establece una prohibición voluntaria de enajenar y gravar sobre el inmueble que se hipoteca, hasta la cancelación de las obligaciones que caucionan y que se detallan en la cláusula siguiente, debiendo tomarse nota de esta prohibición en el Registro de la Propiedad del Cantón correspondiente. Por tanto, el señor **PEDRO PABLO PIHUAVE MENDOZA**, declara(n) que mediante este instrumento voluntariamente constituye(n) prohibición de enajenar y gravar sobre los inmuebles que se hipotecan, ambos a favor del Banco, obligándose por tanto a contar con la autorización del BANCO para la enajenación o imposición de gravámenes. **CUARTA.- OBLIGACIONES GARANTIZADAS:** Esta hipoteca abierta se constituye en virtud de lo dispuesto en los incisos tercero y cuarto del artículo dos mil trescientos quince del Código Civil y más disposiciones legales pertinentes, con la finalidad de garantizar todas las obligaciones que el señor **PEDRO PABLO PIHUAVE MENDOZA**, en forma individual o conjunta con otras personas, hubiera adquirido o adquiriera en el futuro con el Banco Pichincha C.A., en cualquiera de sus sucursales o

agencias en el Ecuador o en el exterior, a consecuencia de las concesiones hechas y que en lo sucesivo les hiciere el **ACREEDOR HIPOTECARIO** por préstamos, sobregiros, descuentos, fianzas, aceptaciones bancarias, solicitudes, o por cualquier otro tipo de facilidades crediticias y servicios bancarios, otorgados por cuenta propia; por actos que impongan responsabilidad, como endosos; para garantizar las obligaciones que tengan contraídas o que contrajeran frente a terceras personas que cedan, endosen o transfieran en cualquier otra forma sus derechos a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO** y en general, por cualquier acto, contrato, causa o motivo que les obligare para con el **ACREEDOR HIPOTECARIO**, directa o indirectamente, como obligados principales o accesorios, cualquiera que sea el origen o la naturaleza de las obligaciones.- **QUINTA.- OPERACIONES DE CRÉDITO:** Respecto de las operaciones de crédito existentes o por existir entre el **DEUDOR HIPOTECARIO** y el **ACREEDOR HIPOTECARIO**, los comparecientes declaran y aceptan lo siguiente: a) De los préstamos y cualquier otro tipo de facilidades crediticias y bancarias concedidas o que conceda el **ACREEDOR HIPOTECARIO** a través de cualquiera de sus sucursales o agencias en el Ecuador o en el exterior a favor del **DEUDOR HIPOTECARIO**, así como de las obligaciones cedidas, endosadas o transferidas en cualquier otra forma por terceras personas al **ACREEDOR HIPOTECARIO**, o provenientes de garantías o avales otorgados ante bancos o Instituciones del exterior, en moneda nacional o extranjera, así como de las obligaciones que contrajera por los otros conceptos que se enuncian en la cláusula precedente, se ha dejado y se dejará constancia en documentos públicos o privados suscritos por el **DEUDOR HIPOTECARIO**, o en documentos que prueben o justifiquen la existencia de las obligaciones contraídas a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO** o de terceras personas que hayan transferido o transfieran sus derechos y acreencias al Banco, de las cuales aparezca la responsabilidad del **DEUDOR HIPOTECARIO**, bastando para este efecto la simple afirmación que el Banco haga en una demanda.- b) La cancelación de uno o más préstamos u obligaciones, en forma parcial, en el plazo y condiciones que se hubiere fijado en los correspondientes documentos, capacitará al **DEUDOR HIPOTECARIO** para solicitar otras operaciones, préstamos o facilidades crediticias y bancarias en general, y contraer otras obligaciones de las indicadas en la cláusula cuarta, siendo facultativo para el **ACREEDOR HIPOTECARIO** conceder o no las facilidades



crediticias, préstamos y más servicios bancarios, o convenir en dichas obligaciones, por su sola y exclusiva voluntad y sin lugar a reclamo en el caso de que decida no concederlas.- **SEXTA.- DECLARACIÓN DE PLAZO VENCIDO:** El **ACREEDOR HIPOTECARIO**, aún cuando no estuvieren vencidos los plazos de los préstamos y demás obligaciones que hubieren contraído el **DEUDOR HIPOTECARIO**, podrá declarar unilateral y anticipadamente de plazo vencido uno, varios o todos los plazos, y exigir, en cualquier tiempo, parte o todo lo que se le estuviere adeudando, ejerciendo las acciones personal y real hipotecaria, en cualquiera de los casos siguientes: a) Si el **DEUDOR HIPOTECARIO** incumpliere cualquiera de sus obligaciones caucionadas o relacionadas con esta hipoteca; b) Si el inmueble que se hipoteca se enajenare o gravare, o fuere objeto de una promesa de enajenación o gravamen, en todo o en parte, sin consentimiento del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, o se lo embargare o fuere objeto de otras medidas judiciales por razón de otros créditos u obligaciones contraídas por el señor **PEDRO PABLO PIHUAVE MENDOZA**, con terceros; c) Si el señor **PEDRO PABLO PIHUAVE MENDOZA**, no conservare el inmueble que se hipoteca en buenas condiciones o si no cumpliera con los ofrecimientos formales de constituir garantías adicionales, o si las garantías rendidas, incluida la presente hipoteca, dejaran de ser suficientes para cubrir el cumplimiento y pago de las obligaciones caucionadas, siempre que el **DEUDOR HIPOTECARIO** no constituya otras garantías a satisfacción del **ACREEDOR HIPOTECARIO**; d) Si dejaren de pagarse por un año o más los impuestos fiscales o municipales que graven al inmueble hipotecado y los impuestos que afecten a los negocios establecidos o que se establecieren en dicha propiedad, o en caso de que el **DEUDOR HIPOTECARIO** fuere demandado coactivamente o entrara, a criterio del Banco, en grave conflicto colectivo con sus trabajadores, o se constituyeren en garantes o contratistas frente al Fisco, municipalidades o entidades que tengan acción coactiva, sin el consentimiento previo del **ACREEDOR HIPOTECARIO**. En cualquiera de estos casos será suficiente prueba la sola aseveración del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, efectuada en el escrito de demanda; e) Si el **DEUDOR HIPOTECARIO** se encontrare en situación de insolvencia o quiebra; o si sus bienes fueren embargados, prohibidos de enajenar o sujetos a cualquier otra acción judicial o existiera, a criterio del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, riesgo de que cualquiera de estos hechos se produzcan; f) Si el

DEUDOR HIPOTECARIO escindiera o enajenare sus bienes en cualquier forma que modifique negativa y sustancialmente sus condiciones financieras y patrimoniales, a criterio del **ACREEDOR HIPOTECARIO**; o existiera, a criterio del Banco, riesgo de que cualquiera de estos hechos se produzcan; g) Si dejaren de cumplirse por seis meses o más las obligaciones que el **DEUDOR HIPOTECARIO** tuviere con el fisco, con sus trabajadores o con el Seguro Social por concepto de salarios, aportes, fondos de reserva, etcétera; h) Si solicitados el **DEUDOR HIPOTECARIO** para que presente los comprobantes de los pagos que se indican en el literal g) o por concepto de tributos a cualquiera de las instituciones públicas mencionadas en los literales de la presente cláusula, ésta se negare a exhibirlos; i) Si el **DEUDOR HIPOTECARIO** adeudare a personas naturales o jurídicas que gocen de acuerdo con la Ley de mejor privilegio en la prelación de créditos, en tal forma que se ponga en peligro la efectividad de la preferencia de los créditos a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO**; j) Si las garantías personales o reales disminuyeren en tal forma, que a juicio del **ACREEDOR HIPOTECARIO** no fueren suficientes para respaldar satisfactoriamente las obligaciones garantizadas con este gravamen; k) Si se destinare el inmueble a actividades relacionadas con la producción, tráfico o comercialización de sustancias estupefacientes o psicotrópicas, o si se siguieren juicios por cualquiera de éstas causas contra el **DEUDOR HIPOTECARIO**; y, l) Si el **DEUDOR HIPOTECARIO** incumpliere cualquiera de las demás obligaciones materia de este contrato. Para los efectos previstos en los literales precedentes, convienen los contratantes en que no sea necesaria prueba alguna para justificar el hecho o hechos que faculten al **ACREEDOR HIPOTECARIO** para exigir el cumplimiento de obligaciones y pago total de lo debido, bastando la sola aseveración que el Banco hiciera en un escrito de demanda. El **DEUDOR HIPOTECARIO** se obliga también a pagar los gastos judiciales y honorarios de los abogados que patrocinen al Banco, así como los tributos y cualquier otro gasto que el BANCO deba pagar por cualquier concepto relativo a las gestiones judiciales y extrajudiciales de cobranza.

SÉPTIMA.- DECLARACIONES: Uno.- El señor **PEDRO PABLO PIHUAVE MENDOZA**, por sus propios y personales derechos, declara y deja expresa constancia que el bien inmueble objeto de la presente hipoteca abierta, no se encuentra hipotecado ni prohibido de enajenar ni sujeto a patrimonio familiar ni a ningún contrato de arrendamiento inscrito



en el Registro de la Propiedad correspondiente, y que no pesa sobre él ningún otro tipo de gravamen, condición, modo, cláusula resolutoria, según lo establece el certificado de gravámenes que se agrega a la presente escritura pública como documento habilitante.

Dos.- Expresamente convienen los contratantes que la caución hipotecaria que se constituye por el presente contrato asegurará y afianzará todos los préstamos y obligaciones a los que se refieren las cláusulas precedentes, contraídas por el **DEUDOR HIPOTECARIO**, directa o indirectamente, a favor del Banco, y de las otras garantías que se constituyeren en los respectivos documentos, pero siempre que estos documentos pertenezcan al **ACREEDOR HIPOTECARIO**, por cualquier causa o motivo.

OCTAVA.- PÓLIZA DE SEGURO: El **DEUDOR HIPOTECARIO** se obliga a contratar un seguro contra incendio y otros riesgos sobre el inmueble hipotecado, sus mejoras y construcciones, el mismo que deberá gozar de la satisfacción del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, de acuerdo con el criterio del Directorio del Banco Pichincha C.A., mediante pólizas emitidas o endosadas a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, de no cumplirse con esta estipulación, el Banco podrá proceder de conformidad con lo establecido en la cláusula sexta, o si lo prefiere, contratar la póliza o pólizas que fueren del caso, renovaciones o las primas que serán exigibles de inmediato y cuyos valores quedarán también afianzados por la presente hipoteca. Sobre los valores anticipados, el **DEUDOR HIPOTECARIO** pagará al **ACREEDOR HIPOTECARIO** el máximo interés de libre contratación estipulado por el **ACREEDOR HIPOTECARIO** a esa fecha y calculado desde su desembolso, hasta su total cancelación o reintegro de dichos valores.- La póliza de seguro deberá emitirse o endosarse a la orden del **ACREEDOR HIPOTECARIO** y en caso de siniestro, autoriza para que se abone directamente el valor del seguro a los créditos garantizados por esta hipoteca. Si el **ACREEDOR HIPOTECARIO** por cualquier circunstancia no tomare el seguro, o si hubiere dificultad en el cobro de la póliza, ninguna responsabilidad tendrá por ello, siendo todos los riesgos de cuenta y cargo del **DEUDOR HIPOTECARIO**.

NOVENA.- ACEPTACIÓN: En razón de todo lo establecido anteriormente, el señor **PEDRO PABLO PIHUAVE MENDOZA**, acepta y ratifican su voluntad de constituir, a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, primera hipoteca abierta sobre el inmueble detallado en la cláusula segunda del presente instrumento, juntamente con la prohibición voluntaria de enajenar y gravar que se

establece, los cuales son y serán los únicos gravámenes que afecten al inmueble en lo posterior. De igual manera, el ACREEDOR HIPOTECARIO declara que acepta la hipoteca que se constituye a su favor, así como la prohibición de enajenar y gravar. La presente hipoteca abierta tendrá la calidad de primera de conformidad con la Ley.-

DÉCIMA.- AUTORIZACIÓN DE DÉBITO: Sin perjuicio de lo estipulado, las partes expresamente convienen que, en caso de que el DEUDOR HIPOTECARIO incurriera en mora en el pago de cualquiera de sus obligaciones, el ACREEDOR HIPOTECARIO podrá debitar los valores necesarios de las cuentas corrientes o de ahorros del DEUDOR HIPOTECARIO, o disponer de cualquier otro valor que exista a su nombre en el Banco Pichincha C.A. para abonarse el valor de las obligaciones impagas, así como el valor por concepto de los avales periódicos, que de acuerdo a la Ley, se deben realizar. De igual manera, las partes acuerdan que el Banco Pichincha C.A. podrá pedir la entrega de recursos para dichos fines, en caso de que el DEUDOR HIPOTECARIO no tuviera recursos en dicha Institución, hecho que desde ya es conocido y aceptado por esta última.

UNDÉCIMA.- CESIÓN DE DERECHOS: El DEUDOR HIPOTECARIO acepta, desde ya, las cesiones de la presente hipoteca abierta y de los documentos de obligaciones caucionadas que eventualmente se efectuaren a favor de terceras personas, y renuncian a ser notificadas con las cesiones, de acuerdo con lo que establece el artículo once del Código Civil, en el evento de que, además de la manifestada aceptación, sea necesaria esta renuncia. En tal virtud, las cesiones que se realicen surtirán pleno efecto contra el DEUDOR HIPOTECARIO y contra terceros, de acuerdo con lo estipulado en el Código Civil.-

DUODÉCIMA.- GASTOS Y TRIBUTOS: Los gastos e impuestos que demande la celebración de la presente escritura, hasta su inscripción y los de cancelación de hipoteca, cuando llegue el momento, son y serán de cuenta del DEUDOR HIPOTECARIO, al igual que aquellos que se ocasionen por los diversos contratos que se otorguen y que se encuentren amparados por la hipoteca constituida por el presente contrato.-

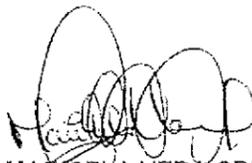
DÉCIMA TERCERA.- AUTORIZACIÓN: Queda facultado cualquiera de los comparecientes esta escritura para obtener la inscripción de este contrato en el correspondiente Registro de la Propiedad.-

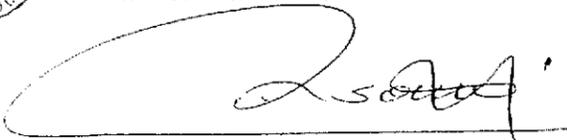
DÉCIMA CUARTA.- JURISDICCIÓN Y DOMICILIO: Para el caso de juicio, el DEUDOR HIPOTECARIO hacen una renuncia general de domicilio y queda sometida a los jueces o tribunales de:



lugar donde se les encuentre, o a los jueces del lugar donde se celebra esta escritura, o a los jueces de la jurisdicción donde se encuentran ubicado el inmueble, o a los jueces de la ciudad de Quito, a elección del ACREEDOR HIPOTECARIO, y al trámite ejecutivo o verbal sumario, de igual forma, a elección del ACREEDOR HIPOTECARIO o del último cesionario de este documento. Usted, señora Notaria, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la completa validez del presente 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 esta firmada por el DOCTOR CESAR PALMA ALCIVAR, matrícula número: trece – mil novecientos ochenta y cuatro – cuatro. Foro de Abogados, 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.- *4*



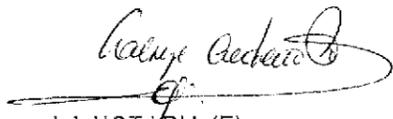

MARICELA VERA CRESPO
Gte. Bco. Pichincha C. A. Suc. Manta



SAMIR BEN ABDALLAH
Grte. Gnral. CONSTRUVIVIENDAS S. A.


PEDRO PABLO PIHUAVE MENDOZA
C. C. # 130498403-0




LA NOTARIA (E).-

las...



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Mantua
 Ruc: 130000980001
 Dirección: Av. del Y Calle 9 - Tel: 2611-479 / 2611-477

TITULO DE CREDITO No. 000163888

4/9/2013 1:03

| OBSERVACION | | CODIGO CATASTRAL | AREA | AVALLIO | CONTROL | TITULO N° |
|---|--------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------|---------|-----------|
| Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en la MANITA de la parroquia MANTUA | | 1-21-44-02-001 | 346,54 | 69095,99 | 69104 | 163888 |
| VENDEDOR | | UTILIDADES | | | | |
| C.C./R.U.C. | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | DIRECCION | CONCEPTO | | VALOR | |
| | CA INVERSIONES CONSTRUYENDAS S.A | C. TERRAZAS DEL CONDE VIVIDA P | GASTOS ADMINISTRATIVOS | | 1,00 | |
| | ADQUIRENTE | | Impuesto Principal Compra-Venta | | 47,09 | |
| C.C./R.U.C. | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | DIRECCION | TOTAL A PAGAR | | 48,09 | |
| 130426513 | MARCILLO GARCIA CONCEPCION ELIZABETH | NA | VALOR PAGADO | | 48,09 | |
| | | | SALDO | | 0,00 | |

EMISION: 4/9/2013 1:03 ROSARIO RIERA
 SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY

COMPRADOR: PIGUAVE MENDOZA PEDRO C.I. 130498403-0
 Nota. La corrección es válida

[Handwritten signature]
 ROSARIO RIERA
 SECRETARIA GENERAL



[Handwritten signature]
 Rosalva
 Cuarta Encargada

3



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Ruc: 136000980001
Dirección: Av. 4ta. y Calle 9. Telf: 2611-479 / 2611-477

TITULO DE CREDITO No. 000163887

4/9/2013 103

| | | | | | |
|---|------------------|--------|----------|---------|-----------|
| OBSERVACIÓN | CODIGO CATASTRAL | AREA | AVALLIO | CONTROL | TITULO N° |
| Una escritura publica de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA. | 1-21-44-02-001 | 346,54 | 69095,59 | 69103 | 163887 |

| VENDEDOR | | ALCABALAS Y ADICIONALES | | |
|-------------|---------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|--------|
| C.C./R.U.C. | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | DIRECCIÓN | CONCEPTO | VALOR |
| | CIA. INVERSIONES CONSTRUVIVENDAS S.A. | C. TERRAZAS DEL CONDE VIVANDA (P) | Impuesto principal | 690,96 |
| | ADQUIRENTE | | Junta de Beneficencia de Guayaquil | 207,29 |
| | | | TOTAL A PAGAR | 898,25 |
| C.C./R.U.C. | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL | DIRECCIÓN | VALOR PAGADO | 898,25 |
| 1304755613 | MARCILLO GARCIA CONCEPCION ELIZABETH | NA | SALDO | 0,00 |

EMISION: 4/9/2013 103 ROSARIO RIERA
SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY

COMPRADOR: PIGUAVE MENDOZA PEDRO C.I. 130498403-0
Nota: La corrección es valida

CONF. MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
SIB. TOS. DE M. CANTON MANTA
RECAUDACION



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 101809

No. Certificación: 101839

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 5 de abril de 2013

No. Electrónico: 11871

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: 1-21-44-02-001

Ubicado en: C.TERRAZAS DEL CONDE VIV.MDA(P

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 264,55 M2

Área Comunal: 172,21 M2

Área Terreno: 345,54 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario

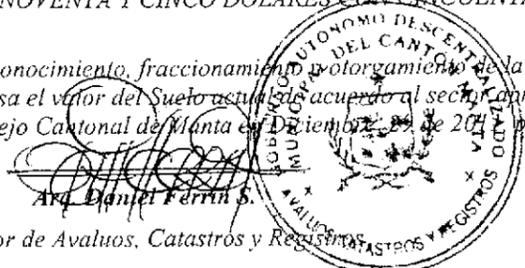
CIA.INVERSIONES CONSTRUUVIVIENDAS S.A.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

| | |
|---------------|----------|
| TERRENO: | 10366,20 |
| CONSTRUCCIÓN: | 58729,39 |
| | 69095,59 |

Son: SESENTA Y NUEVE MIL NOVENTA Y CINCO DOLARES CON CINCUENTA Y NUEVE CENTAVOS

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



Arq. Daniel Ferrín S.
Director de Avalúos, Catastros y Registros

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN MANTA

ESTADO CIVIL
CANTÓN MANTA

NE 85181

LA PRESENCIA DEL/OS QUINQUENARIOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN MANTA

A partir del día 1 de mayo del 2013, el/los quinquenario/s de la Unidad Registral de la Provincia de Manabí, ha/s en su calidad de tal, se ha/s venido emitiendo. Tanto en el caso de pago por el/los quinquenario/s. Tanto en el caso de no pago por el/los quinquenario/s. CIA. INVERSIONES CONSTRUCCIONES S.A. Manta, veintidós de julio del dos mil trece.

23 julio 13

VALIDO PARA LA CLAVE
1214402001 C.TERRAZAS DEL CONDE VIV.MDA(P)
Manta, veinte y tres de julio del dos mil trece

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MANTAS DEL CANTÓN MANTA
Dra. Paola María García
SECRETARÍA GENERAL

9
Dra. Paola María García
Encargada
MANTAS DEL CANTÓN MANTA



Ref.: CERTIFICADO DE EXPENSAS

Yo, **PATRICIA OSPINA** como administradora Inversiones Construviviendas, constructores del Condominio Terrazas del Conde, ubicada en la circunvalación tramo I. Certifica que:

VIVIENDA No: MDA

MANZANA: A

PROPIETARIO: INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A

No adeuda administración ni alicuota de mantenimiento. Por ser una vivienda que no esta entregada, los pagos de administración se inician al momento de hacer la entrega de la misma. 14 del mes de Julio del 2014.

Atentamente,


PATRICIA OSPINA
Administradora.

Dirección: Circunvalación Tramo I condominio Terrazas del Conde Tel 2628632



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

28296



Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 28296.

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *jueves, 12 de mayo de 2011*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



LINDEROS REGISTRALES:

VIVIENDA MDA DEL CONDOMINIO TERRAZAS DEL CONDE. Consta de planta baja, planta alta, patio frontal y patio posterior, la misma que presenta los siguientes ambientes: VIVIENDA MDA. Planta Baja.- Local Comercial.- Compuesta por Bodega, baño con las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con Departamento del mismo local comercial. POR ABAJO: Lindera con terreno de la edificación del mismo local comercial. POR EL NORTE: Lindera en 8.22mtrs con patio lateral del mismo local comercial. POR EL SUR. lindera en 8,00mtrs con planta baja de la vivienda V01-A. POR EL ESTE: Lindera en 8.61mtrs con patio posterior del mismo local comercial. POR EL OESTE: Lindera en 10,51 mtrs con patio frontal del mismo local comercial. VIVIENDA MDA: Planta Alta. Departamento.- Compuesto por sala, cocina, baño, dormitorio máster con closet, terraza, dormitorio con closet, baño general, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: Lindera con cubierta del mismo departamento. POR ABAJO: Lindera con local comercial del mismo departamento. POR EL NORTE: Lindera en 9.46mtrs con espacio vacío del patio lateral del local comercial del mismo departamento. POR EL SUR: Lindera en 9.21mtrs, con la segunda planta de la vivienda V01-A. POR EL ESTE: Lindera en 8.68mtrs espacio vacío de patio posterior del local comercial del mismo departamento. POR EL OESTE: Lindera en 2.60mtrs, con espacio vacío patio frontal del local comercial del mismo departamento y en ángulo de 90° con 1.20mtrs espacio vacío patio frontal del local comercial del mismo departamento y en línea curva con ángulo de 270° con 8.19mtrs con vacío patio frontal del local comercial del mismo departamento. VIVIENDA MDA: Patio.- Compuesto de Jardín que tiene las siguientes medidas y linderos. POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo y parte de la planta alta del departamento del mismo local. POR ABAJO: Lindera con terreno de la edificación del mismo local. POR EL NORTE: Lindera en 11.22mtrs con cerramiento principal del mismo condominio. POR EL SUR: Lindera en 3.00mtrs con patio frontal de la vivienda V01-A y en 3.00mtrs con patio posterior de la vivienda V01-A. POR EL ESTE: Lindera en 11.71mtrs con calle pública. POR EL OESTE:

Lindera en 13.79mtrs con vía principal Tenerife del mismo condominio. La Vivienda MDA.- tiene un área neta (m2): 264,550 Alícuota: 1,532% Área de Terreno (m2): 345,536 Área Comunal (m2): 172,211 Área Total (m2):436,761.SOLVENCIA: LA VIVIENDA DESCRITA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

| Libro | Acto | Número y fecha de inscripción | Folio Inicial |
|--------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|---------------|
| Compra Venta | Compraventa | 1.096 23/04/2001 | 9.642 |
| Compra Venta | Compraventa | 2.340 27/09/2007 | 31.716 |
| Hipotecas y Gravámenes | Hipoteca Abierta | 837 14/07/2008 | 11.079 |
| Propiedades Horizontales | Declaratoria de Propiedad Horizontal | 29 02/12/2008 | 1.242 |
| Planos | Planos | 35 02/12/2008 | 419 |
| Hipotecas y Gravámenes | Cancelación Parcial de Hipoteca Abi | 617 13/05/2011 | 10.295 |

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 2 **Compraventa**

Inscrito el : Junes, 23 de abril de 2001
 Tomo: 1 Folio Inicial: 9.642 - Folio Final: 9.650
 Número de Inscripción: 1.096 Número de Repertorio: 1.941
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 26 de diciembre de 2000
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:
 Un lote de terreno ubicado a un lado de la antigua Vía que conduce a las Chacras, de la Parroquia Manta, Cantón

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 |
|-----------|-----------------|---------------------------------|--------------|-----------|
| Comprador | 13-02074669 | Saenz Baque Carlos Dionisio | Casado(*) | Manta |
| Vendedor | 13-00390318 | Delgado Lopez Guillermo Augusto | Casado | Manta |
| Vendedor | 13-00866165 | Delgado Lopez Maria Eva | Soltero | Manta |
| Vendedor | 13-02322761 | Lopez Palma Esther Matilde | Casado | Manta |



2 / 2 **Compraventa**

Inscrito el : Jueves, 27 de septiembre de 2007
 Tomo: 1 Folio Inicial: 31.716 - Folio Final: 31.727
 Número de Inscripción: 2.340 Número de Repertorio: 4.728
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 04 de septiembre de 2007
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:
 Compraventa e Hipoteca Abierta - Prohibición Voluntaria de Enajenar. El inmueble ubicado a un lado de la antigua vía que conduce a las Chacras (la Cercada - Vía Circunvalación) de la Parroquia Manta del Cantón Manta. Con fecha 27 de Septiembre del 2.007 bajo el N. 1100 el predio descrito tiene inscrito Hipoteca Abierta - Prohibición de Enajenar a favor de los Cónyuges. Carlos Dionisio Sáenz Baque y Sra. Maruja Marly Cunalata Ibarra. Con fecha 11 de Enero del 2.008 bajo el N. 41 se encuentra inscrita la cancelación de Hipoteca Abierta y levantamiento de la prohibición de Enajenar, autorizada el 4 de Enero del 2.008 ante la Notaría Primera Encargada de Manta en la que cancelan la Hipoteca inscrita el 27 de Septiembre del 2.007.

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

Certificación impresa por: Laut

Ficha Registral: 28296

Página: 2 de 5



| Calidad | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social | Estado Civil | Domicilio |
|-----------|------------------|---|--------------|-----------|
| Comprador | 80-0000000005554 | Compañía Inversiones Construviviendas S A | | Manta |
| Vendedor | 08-00580565 | Cunalata Ibarra Maruja Marly | Casado | Manta |
| Vendedor | 13-02074669 | Saenz Baque Carlos Dionisio | 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 | 1096 | 23-abr-2001 | 9642 | 9650 |

3 / 2 Hipoteca Abierta

Inscrito el : lunes, 14 de julio de 2008

Tomo: Folio Inicial: 11.079 - Folio Final: 11.091
 Número de Inscripción: 837 Número de Repertorio: 3.654
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 03 de julio de 2008

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Hipoteca Abierta y Prohibición Voluntaria de Enajenar. En este acto comparece la señora EMILIA KARINA BRIONES ZAMBRANO, en calidad de Gerente de la Sucursal Manta del BANCO PICHINCHA COMPAÑIA ANONIMA, tal como lo acredita el documento que de adjunta como habilitante. Y la COMPAÑIA INVERSIONES CONSTRUUVIVIENDAS, esta representada por el señor SAMIR BEN ABDALLAH, en calidad de GERENTE

G E N E R A L

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

| Calidad | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social | Estado Civil | Domicilio |
|----------------------|------------------|---|--------------|-----------|
| Acreedor Hipotecario | 80-0000000000046 | Banco Pichincha C A | | Manta |
| Deudor Hipotecario | 80-0000000005554 | Compañía Inversiones Construviviendas S A | | Manta |

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

| Libro: | No.Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
|--------------|-----------------|-------------------|----------------|--------------|
| Compra Venta | 2340 | 27-sep-2007 | 31716 | 31727 |

4 / 1 Declaratoria de Propiedad Horizontal

Inscrito el : martes, 02 de diciembre de 2008

Tomo: 1 Folio Inicial: 1.242 - Folio Final: 1.450
 Número de Inscripción: 29 Número de Repertorio: 6.875
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 06 de noviembre de 2008

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

En este acto comparece la señora EMILIA KARINA BRIONES ZAMBRANO, en calidad de Gerente de la sucursal Manta del BANCO PICHINCHA COMPAÑIA ANONIMA, tal como lo acredita el documento que de adjunta como habilitante para AUTORIZAR al Representante Legal de la Compañía INVERSIONES CONSTRUUVIVIENDAS S.A., señor SAMIR BEN ABDALLAH para que realice escritura publica de Declaratoria de Propiedad Horizontal, sobre el bien inmueble ubicado a un lado de la antigua vía que conduce a la Chacras (la Cercada Vía Circunvalación) de la parroquia Manta del cantón Manta, que se encuentra hipotecado a favor del Banco Pichincha C.A.

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

| Calidad | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social | Estado Civil | Domicilio |
|-------------|------------------|---|--------------|-----------|
| Propietario | 80-0000000005554 | Compañía Inversiones Construviviendas S A | | Manta |

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

| Libro: | No.Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
|--------------|-----------------|-------------------|----------------|--------------|
| Compra Venta | 2340 | 27-sep-2007 | 31716 | 31727 |

5 / 1 Planos

Inscrito el : martes, 02 de diciembre de 2008
 Tomo: 1 Folio Inicial: 419 - Folio Final: 423
 Número de Inscripción: 35 Número de Repertorio: 6.876
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 06 de noviembre de 2008
 Escritura/Juicio/Resolución:



Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

En este acto comparece la señora EMILIA KARINA BRIONES ZAMBRANO, en calidad de Gerente de la Sucursal Manta del BANCO PICHINCHA COMPAÑIA ANONIMA, tal como lo acredita el documento que de adjunta como habilitante, para AUTORIZAR al Representante Legal de la Compañia INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A, señor SAMIR BEN ABDALLAH para que realice escritura publica de Declaratoria de Proiedad Horizontal, sobre el bien inmueble ubicado a un lado de la antigua via que conduce a la Chacras (la Cercada Via Circunvalacion) de la Parroquia Manta del Cantón Manta, que se encuentra hipotecado a favor del Banco Pichincha C.A.

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

| Calidad | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social | Estado Civil | Domicilio |
|-------------|------------------|---|--------------|-----------|
| Propietario | 80-0000000005554 | Compañia Inversiones Construviviendas S A | | Manta |

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

| Libro: | No.Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
|--------------------------|-----------------|-------------------|----------------|--------------|
| Propiedades Horizontales | 29 | 02-dic-2008 | 1242 | 1450 |

6 / 2 Cancelación Parcial de Hipoteca Abierta

Inscrito el : viernes, 13 de mayo de 2011
 Tomo: 20 Folio Inicial: 10.295 - Folio Final: 10.389
 Número de Inscripción: 617 Número de Repertorio: 2.758
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 22 de abril de 2011
 Escritura/Juicio/Resolución:

a.- Observaciones:

CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR
 Sobre las Viviendas del Condominio Terrazas del Conde.

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

| Calidad | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social | Estado Civil | Domicilio |
|----------------------|------------------|---|--------------|-----------|
| Acreedor Hipotecario | 80-0000000000046 | Banco Pichincha C A | | Manta |
| Deudor Hipotecario | 80-0000000005554 | Compañia Inversiones Construviviendas S A | | 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 | 837 | 14-jul-2008 | 11079 | 11091 |



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIALIZADA

USD 1.25

Nº 56956

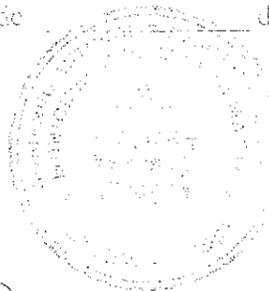
LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANOS
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION
pertenciente a CIA. INVERSIONES CONSTRUUVIENDAS S.A.
ubicada en C. TERRAZAS DEL CONDE VIV. MDA(P)
ubicada AVALUÓ COMERCIAL PTE. COMPRAVENTA
cuyo \$69095.59 SESENTA Y NUEVE MIL NOVENTA Y CINCO CON 59/100 DOLARES la cantidad
de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

g
Cecilia Cordero Sotomayor
Jefe de Oficina Encargada
Manta - Ecuador

AFIGUEROA

Manta, 09 de ABRIL del 2013



[Signature]
Director Financiero Municipal


REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y LEGISLACIÓN

CÉDULA N.º **130498403-0**



CIUDADANÍA
 APELLIDOS Y NOMBRES
PIHUAVE MENDOZA PEDRO PABLO

LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI MANTA MANTA

FECHA DE NACIMIENTO **1967-11-13**
 NACIONALIDAD **ECUATORIANA**
 SEXO **M**
 ESTADO CIVIL **DIVORCIADO**



INSTRUCCIÓN **ACERCA DE**
SUPERIOR

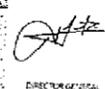
PROFESIÓN Y OCUPACIÓN
ACERCA DE

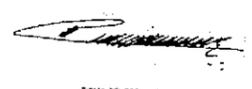
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
PIHUAVE PEDRO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
MENDOZA CARMEN

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
QUEVEDO 2012-09-11

FECHA DE EXPIRACIÓN
2022-09-11

DIRECTOR GENERAL 

FIRMA DEL CEDULADO 

E13-46-12

000540101

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
 ELECCIONES GENERALES 2023

003
003 - 0111 **1304984030**
 NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
PIHUAVE MENDOZA PEDRO PABLO

MANABI CIRCUNSCRIPCIÓN 2
 PROVINCIA MANTA
 MANTA UNIVERSIDAD
 CANTÓN PARROQUIA ZONA

1) PRESIDENTE DE LA JUNTA

EXTRANJERO

IDEMIDAD 131350325-0
SAMIR BEN ABDALLAH
SFAX
16 DE DICIEMBRE DE 1962
45 41999 96599 M
QUITO/PICHINCHA 2007

[Handwritten signature]



BELGA V4444- V4244
DIVORCIADO
SUPERIOR APODERADO GENERAL
BECHIR BEN ABDALLAH
ZOHRA BEN ZINA
PORTOVIEJO 13/11/2007
13/11/2019
0168591



REPUBLICA DEL ECUADOR

Certificado de Empadronamiento

USD 4.00

0389356

BEN ABDALLAH SAMIR

NACIONALIDAD: BELGICA

PASAPORTE: EF182169 C.I.

VISA: S-V REG. NO: 45-41999-96599

ACTIVIDAD: APODERADO GENERAL

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
Lilys Cecilia Menéndez
Oficina Pública Cuarta Encargada
Quito - Ecuador

ACTA N° DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL DE ACCIONISTA DE LA COMPAÑIA INVERSIONES CONSTRUUVIVIENDAS S.A.

En Manta, Provincia de Manabí, El día Miércoles 3 de Abril del dos mil trece, en las oficinas de la compañía INVERSIONES CONSTRUUVIVIENDAS S.A ubicadas en el Barrio 15 de Septiembre por la Av. San Juan de Manta en el Conjunto Habitacional Villa María Colonial en la casa 6 Manzana A, siendo las 09h00, concurren los siguientes socios: 1.- el señor SAMIR BEN ABDALLAH, propietario de 400 participaciones. 2.- el señor JEAN PIERRE FRANCOIS, representado por el señor SAMIR BEN ABDALLAH, de acuerdo al poder que muestra en esta junta y se anexara a la misma, propietario de 400 participaciones. En consecuencia por encontrarse presenta el 100% del capital social de la Compañía los socios se instalan en Junta General Universal de Socios, con el único punto del orden del día.

AUTORIZACION AL GERENTE GENERAL PARA LA VENTA DEL MINI MARKET DEL CONDOMINIO TERRAZAS DEL CONDE, UBICADO EN LA AV. CIRCUNVALACION TRAMO I

Preside la Junta el socio de la compañía señor SAMIR BEN ABDALLAH en su calidad de Gerente General y actúa como secretaria AD-HOC, LA STA. YESICA ANDREA BRAVO JUTINICO.

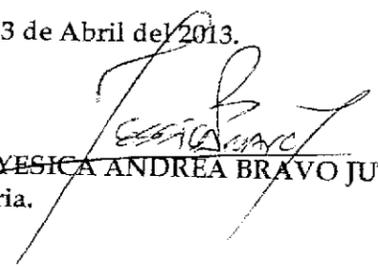
De conformidad con el primer punto los socios por unanimidad autorizan al Gerente General de la compañía, el Señor SAMIR BEN ABDALLAH, a suscribir a nombre de la Compañía INVERSIONES CONSTRUUVIVIENDAS S.A. LA VENTA DEL MINI MARKET DEL CONDOMINIO TERRAZAS DEL CONDE, UBICADO EN LA AV. CIRCUNVALACION TRAMO I

No habiendo otro punto que tratar, se concede un receso para redactar el acta y el nombramiento.

Siendo las 11h00 se reinstala le sesión, procediendo por secretaria a la lectura de la presente acta y nombramiento, la misma que es aprobada por unanimidad y sin modificaciones. El presidente declara terminada la Junta, procediendo a la firma del Acta por parte de los socios concurrentes. Se levanta la sesión a las 11h30.

CERTIFICO: que la presente acta de la Junta General, Extraordinaria y Universal de accionistas es fiel copia del original que reposa en el libro de actas de la compañía.

Manta, 3 de Abril del 2013.


SRTA. YESICA ANDREA BRAVO JUTINICO
Secretaria.

Manta, Noviembre 06 del 2012.

Señor: -
SAMIR BEN ABDALLAH
Cedula de Identidad Nº 131350325-0
Manta.

De mis consideracion:

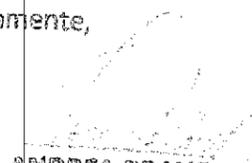
Cumplo en comunicarle que la Junta General Extraordianria Universal de la compañía **INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A.**, celebrada el dia de hoy, lo ha designado como **GERENTE GENERAL** de la compañía por el periodo de cinco años, contados a partir de la inscripcion de este nombramiento en el Registro Mercantil del domicilio de la compañía.

De conformidad a lo dispuesto en el Artículo 26 el **GERENTE GENERAL** es el representante legal, judicial y extrajudicial de la compañía.

La compañía **INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A.**, se constituyó mediante escritura publica otorgada ante la Notaria Novena del Cantón Portoviejo. Ab. Luz H. Daza Lopez, de fecha 28 de Junio del 2007, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón de Manta el 3 de Agosto del 2007, bajo número 629.

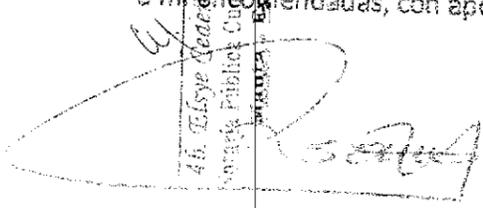
Cumpia Usted con los demas requisitos que dan validez a este instrumento.

Atentamente,


YESICA ANDREA BRAVO JUTINICO
SECRETARIA DE LA JUNTA

Manta, Noviembre 06 del 2012.

RAZON Acepto el nombramiento que antecede y prometo desempeñar las funciones a mi encomendadas, con apoyo a las leyes del Pais y al estatuto social de la compañía.


SAMIR BEN ABDALLAH
C.I. Nº 131350325-0

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN: MANTA

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. 1 Y 2 ENTRE CALLE 12 Y 13 EDIFICIO DELBANK

1. ACTA DE INSCRIPCIÓN: CON ESTA FECHA QUEDA INSCRITO EL DOCUMENTO QUE SE PRESENTÓ.

Número de repertorio: 2831
Fecha de repertorio: 12/11/2012
Número de inscripción: 1
Registro: NOMBRAMIENTO DE GERENTE
Foja inicial: 1
Foja final: 5

2. DATOS DEL ACTO O CONTRATO:

Fecha de celebración del acto: 13/11/2012
Fecha de la resolución: 06/11/2012
Número de la resolución:
Razón social: INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A.
Autoridad que designa:
Domicilio de la compañía: MANTA

| Identificación | Nombres y Apellidos | Cargo | Plazo |
|----------------|-----------------------|-----------------|------------|
| 1313503250 | SAMIR BEN ABDALLAH | GERENTE GENERAL | CINCO AÑOS |

CUALQUIER ENMENDADURA, ALTERACIÓN O MODIFICACIÓN AL TEXTO DE ESTE CERTIFICADO, LO INVÁLIDA.

MANTA, A 13 DÍA(S) DEL MES DE NOVIEMBRE DEL 2012

0014

JUAN CARLOS GONZALEZ LIMONGI

REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA



REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN: MANTA

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. 1 Y 2 ENTRE CALLE 12 Y 13 EDIFICIO DELBANK

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN: CON ESTA FECHA QUEDA INSCRITO EL DOCUMENTO QUE SE PRESENTÓ PARA SU INSCRIPCIÓN.

Número de repertorio: 2831

Fecha de repertorio: 12/11/2012

Número de inscripción: 1

Registro: NOMBRAMIENTO DE GERENTE

Tomo No.: 1

Foja inicial: 1

Foja final: 5

MANTA, A 13 DÍA(S) DEL MES DE NOVIEMBRE DEL 2012

164100

JUAN CARLOS GONZALEZ LIMONGI

REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA



Encargada
Marta Sanchez
Manta, Ecuador

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES



NUMERO RUC: 1091745621001
RAZON SOCIAL: INVERSIONES CONSTRUVIENDAS S.A.

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

Nº ESTABLECIMIENTO: 001 ESTADO ABIERTO MATRIZ
FEC. INICIO ACT. 23/11/2007

NOMBRE COMERCIAL: INVERSIONES CONSTRUVIENDAS S.A.
FEC. CIERRE:
FEC. REINICIO:

ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

VENTA AL POR MAYOR DE MATERIALES, PIEZAS Y ACCESORIOS DE CONSTRUCCION
CONSTRUCCION DE VIVIENDAS
COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES.

DIRECCION ESTABLECIMIENTO:

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Ciudadela: VILLA MARIA COLONIAL Barrio: SECTOR 15 DE SEPTIEMBRE
Calle: AV. SAN JUAN DE MANTA Número: SIN Referencia: A LADO DEL CONDOMINIO VILLA MARIA Teléfono Trabajo: 052628332 Celular: 097982355 Email: inwviviendas@hotmail.com Telefono Domicilio: 052628752

Nº ESTABLECIMIENTO: 001 ESTADO CERRADO LOCAL COMERCIAL
FEC. INICIO ACT. 03/08/2007

NOMBRE COMERCIAL:
FEC. CIERRE: 23/11/2007
FEC. REINICIO:

ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES
CONSTRUCCION DE VIVIENDAS
VENTA AL POR MAYOR DE MATERIALES, PIEZAS Y ACCESORIOS DE CONSTRUCCION.

DIRECCION ESTABLECIMIENTO:

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Calle: 10 Número: SIN Intersección: AV. 4 Referencia: FRENTE AL BANCO SOLIDARIO Teléfono Trabajo: 0526281762



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: ROERAZO

Lugar de emisión: MANTA AVENIDA 3, ENTRE

Fecha y hora: 03/05/2012 11:02:05



I. MUNICIPALIDAD DE MANTA

PROPIEDAD HORIZONTAL *Resolución No. 007- Octubre 31 de 2008*

Basado a los informes emitidos mediante oficio No. 416-DPUM-MCS P.H.# 28, de Octubre 20 de 2008, suscrito por el Dr. Arq. Miguel Camino Solórzano, Director de Planeamiento Urbano; memorando s/n de Octubre 29 del 2008 presentado por el Dr. Gonzalo Molina, Procurador Sindico Municipal respaldado a través de certificación otorgada por la señora Karina Briones Zambrano, Gerente Zonal Banco Pichincha C.; y, atento a lo prescrito en el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, el suscrito Alcalde de Manta; hace esta declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal el Condominio "TERRAZAS DEL CONDE", implantado en la antigua vía que conduce a las Chacras de Manta, vía de Circunvalación de la parroquia Tarqui del cantón Manta, cuya clave es # 1214402000, de propiedad de la Compañía Inversiones Construviviendas S.A.

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

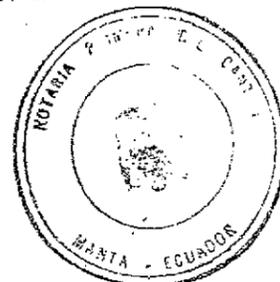
Manta, Octubre 31 de 2008

Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño
ALCALDE DE MANTA

Con fecha de Octubre 31 de 2008, 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 a los informes emitidos mediante oficio No. 416-DPUM-MCS P.H.# 28, de Octubre 20 de 2008, suscrito por el Dr. Arq. Miguel Camino Solórzano, Director de Planeamiento Urbano; memorando s/n de Octubre 29 del 2008 presentado por el Dr. Gonzalo Molina, Procurador Sindico Municipal respaldado a través de certificación otorgada por la señora Karina Briones Zambrano, Gerente Zonal Banco Pichincha C.; procedió a efectuar la declaratoria, autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal el Condominio "TERRAZAS DEL CONDE", implantado en la antigua vía que conduce a las Chacras de Manta, vía de Circunvalación de la parroquia Tarqui del cantón Manta, cuya clave es # 1214402000, de propiedad de la Compañía Inversiones Construviviendas S.A.

Manta, Octubre 31 de 2008.

Soraya Mera Cedeño
SECRETARIA MUNICIPAL



CAPITULO VI
DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

Artículo 19.- LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS es el máximo organismo, que, mediante el régimen de la Propiedad Horizontal, regula la administración y conservación del Condominio "TERRAZAS DEL CONDE", así como de las relaciones de los dueños de los predios de este Condominio.

Artículo 20.- LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS se reunirá ordinariamente cada tres (3) meses, y extraordinariamente cuando lo solicite el equivalente en votos mínimo del 25% de los copropietarios o el Directorio.

Artículo 21.- Sus atribuciones y deberes son:

- a) Nombrar a los vocales del Directorio (3) al Presidente de la Asamblea que también será del Directorio y al Secretario de la Asamblea que también será del Directorio y el Administrador y removerlos por causa grave.
- b) Fijar la remuneración del Administrador.
- c) Autorizar expresamente al Administrador para que, en caso necesario y cumpliendo con las disposiciones legales, de por terminado los contratos de trabajo con los empleados del Condominio. Las remuneraciones de los trabajadores serán señaladas y modificadas por la asamblea, previo informe del Administrador.
- d) Reformar este reglamento interno cuando el asunto conste en el orden del día de la sesión de la asamblea.
El Proyecto de reformas se lo considerará en dos sesiones y el Administrador las hará protocolizar e inscribir para que surtan efectos legales.
- e) Imponer gravámenes extraordinarios, cuando haya necesidad
- f) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras, modificaciones o aumentos en los bienes comunes, cuando se ha comprobado plenamente que son necesarias y de beneficio del Condominio.
- g) Dictar y reformar normas generales para el funcionamiento del Condominio "TERRAZAS DEL CONDE" y para el uso de los bienes comunes.
- h) Exigir cuentas al Administrador, cuando lo estimare conveniente y de modo especial al terminar éste su periodo.
- i) Resolver sobre las sanciones que, de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias se podrán imponer a los copropietarios infractores.
- j) Conocer y resolver cualquier otro asunto que esté determinado en la Ley y su reglamento, en la ordenanza Municipal y en el presente Reglamento, y que sea de interés general para el Condominio y sus copropietarios.
- k) Revocar y reformar las decisiones del Administrador y Directorio cuando éstas no se ajusten a la Ley, su reglamento, este reglamento y a las ordenanzas municipales.

Artículo 22.- Las citaciones para las sesiones de la Asamblea las hará el Directorio mediante el Administrador, por escrito y serán entregadas a cada propietario o a su representante en cada inmueble con anticipación de dos días por lo menos. También podrá verificarse la citación por uno de los diarios que se editen en la ciudad de Manta, con anticipación de un día por lo menos. En cualquiera de las dos formas, deberá indicarse el lugar, el día y la hora de la reunión, así con el carácter de ella, la que de ser extraordinaria se expresará el asunto a tratarse. Se dejará

CAPITULO VI
DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

Artículo 19.- LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS es el máximo organismo, que, mediante el régimen de la Propiedad Horizontal, regula la administración y conservación del Condominio "TERRAZAS DEL CONDE", así como de las relaciones de los dueños de los predios de este Condominio.

Artículo 20.- LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS se reunirá ordinariamente cada tres (3) meses, y extraordinariamente cuando lo solicite el equivalente en votos mínimo del 25% de los copropietarios o el Directorio.

Artículo 21.- Sus atribuciones y deberes son:

- a) Nombrar a los vocales del Directorio (3) al Presidente de la Asamblea que también será del Directorio y al Secretario de la Asamblea que también será del Directorio y el Administrador y removerlos por causa grave.
- b) Fijar la remuneración del Administrador.
- c) Autorizar expresamente al Administrador para que, en caso necesario y cumpliendo con las disposiciones legales, de por terminado los contratos de trabajo con los empleados del Condominio. Las remuneraciones de los trabajadores serán señaladas y modificadas por la asamblea, previo informe del Administrador.
- d) Reformar este reglamento interno cuando el asunto conste en el orden del día de la sesión de la asamblea.
El Proyecto de reformas se lo considerará en dos sesiones y el Administrador las hará protocolizar e inscribir para que surtan efectos legales.
- e) Imponer gravámenes extraordinarios, cuando haya necesidad
- f) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras, modificaciones o aumentos en los bienes comunes, cuando se ha comprobado plenamente que son necesarias y de beneficio del Condominio.
- g) Dictar y reformar normas generales para el funcionamiento del Condominio "TERRAZAS DEL CONDE" y para el uso de los bienes comunes.
- h) Exigir cuentas al Administrador, cuando lo estimare conveniente y de modo especial al terminar éste su período.
- i) Resolver sobre las sanciones que, de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias se podrán imponer a los copropietarios infractores.
- j) Conocer y resolver cualquier otro asunto que esté determinado en la Ley, su reglamento, en la ordenanza Municipal y en el presente Reglamento, y que sea de interés general para el Condominio y sus copropietarios.
- k) Revocar y reformar las decisiones del Administrador y Directorio cuando éstas no se ajusten a la Ley, su reglamento, este reglamento y a las ordenanzas municipales.

Artículo 22.- Las citaciones para las sesiones de la Asamblea las hará el Directorio mediante el Administrador, por escrito y serán entregadas a cada propietario o a su representante en cada inmueble con anticipación de dos días por lo menos. También podrá verificarse la citación por uno de los diarios que se editen en la ciudad de Manta, con anticipación de un día por lo menos. En cualquiera de las dos formas, deberá indicarse el lugar, el día y la hora de la reunión, así con el carácter de ella, la que de ser extraordinaria se expresará el asunto a tratarse. Se dejará

Artículo 23.- LA ASAMBLEA podrá reunirse sin previa citación y en cualquier momento y lugar, siempre que concurran la mitad más uno de todos los copropietarios para la reunión

Artículo 24.- Los copropietarios podrán hacerse representar por otro copropietario o tercera persona, mediante carta dirigida al Directorio de la Asamblea, pudiendo indicar en la carta su criterio o decisión sobre el asunto o asuntos a tratarse.

Artículo 25.- Ningún copropietario podrá ser privado de su derecho de concurrir y votar en la asamblea, salvo que no hubiere cumplido cualquiera de sus obligaciones o estuviera demandando o denunciado por contravenciones a la Ley o a este Reglamento, en cuyo caso será suficiente una certificación del Administrador para que la asamblea le impida su concurrencia y voto.

Artículo 26.- Para instalarse la Asamblea se requerirá la concurrencia de copropietarios que representen más del 50% de los votos. Si no hubiera dicho quórum se reunirá la asamblea una hora después con los copropietarios presentes, siempre y cuando el particular conste en la convocatoria.

Artículo 27.- Las resoluciones de la Asamblea se tomarán POR LA MITAD MAS UNO DE LOS VOTOS DEPOSITADOS, excepto los casos expresamente establecidos y los siguientes en que se requerirá una mayoría especial o la unanimidad de los Copropietarios, a saber:

- a) Para el acuerdo que establezca gravámenes extraordinarios o que tengan por objeto la construcción de mejoras voluntarias o que implique una sensible alteración en el goce de los bienes comunes, se necesitará la unanimidad de los copropietarios asistentes a la respectiva reunión.
- b) La reforma a este Reglamento Interno, se hará con la aprobación de las dos terceras partes de votos de copropiedad.
- c) La construcción de toda obra, o que produzca aumentos en sentido lateral, se podrá autorizar con el voto unánime de todos los copropietarios del Condominio y previo el respectivo permiso municipal, sin perjudicar las fachadas frontal o posterior.
- d) La inversión o destino que se dará a las indemnizaciones provenientes de seguros en caso de destrucción parcial del Condominio, se hará por resolución unánime de todos los copropietarios del Condominio; y cualquier otro caso establecido por la Ley a los Reglamentos.

En estos casos que se requiere la unanimidad de todos los copropietarios del Condominio, podrán ser aprobados provisionalmente con los votos de los que concurran, pero se notificará inmediatamente con esta resolución a los que no hubieren asistido, los mismos que deberán expresar su opinión dentro de quince días subsiguientes a la notificación, y si fuera favorable o no manifestaren sus discrepancias dentro de ese plazo, se considerará aprobada por unanimidad dicha resolución y surtirá todos los efectos legales.

En caso de empate se volverá a votar tantas veces sea necesario.

Artículo 28.- Las resoluciones de la Asamblea obligarán a todos los copropietarios aunque alguno de ellos no concurran a la reunión o voten en contra, salvo los casos en que se requiera unanimidad de todos los copropietarios del Condominio Habitacional, debiendo observarse lo prescrito en el artículo precedente.

Artículo 23.- LA ASAMBLEA podrá reunirse sin previa citación y en cualquier momento y lugar, siempre que concurran la mitad más uno de todos los copropietarios para la reunión

Artículo 24.- Los copropietarios podrán hacerse representar por otro copropietario o tercera persona, mediante carta dirigida al Directorio de la Asamblea, pudiendo indicar en la carta su criterio o decisión sobre el asunto o asuntos a tratarse.

Artículo 25.- Ningún copropietario podrá ser privado de su derecho de concurrir y votar en la asamblea, salvo que no hubiere cumplido cualquiera de sus obligaciones o estuviera demandando o denunciado por contravenciones a la Ley o a este Reglamento, en cuyo caso será suficiente una certificación del Administrador para que la asamblea le impida su concurrencia y voto.

Artículo 26.- Para instalarse la Asamblea se requerirá la concurrencia de copropietarios que representen más del 50% de los votos. Si no hubiera dicho quórum se reunirá la asamblea una hora después con los copropietarios presentes, siempre y cuando el particular conste en la convocatoria.

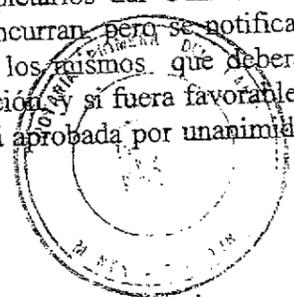
Artículo 27.- Las resoluciones de la Asamblea se tomarán POR LA MITAD MAS UNO DE LOS VOTOS DEPOSITADOS, excepto los casos expresamente establecidos y los siguientes en que se requerirá una mayoría especial o la unanimidad de los Copropietarios, a saber:

- a) Para el acuerdo que establezca gravámenes extraordinarios o que tengan por objeto la construcción de mejoras voluntarias o que implique una sensible alteración en el goce de los bienes comunes, se necesitará la unanimidad de los copropietarios asistentes a la respectiva reunión.
- b) La reforma a este Reglamento Interno, se hará con la aprobación de las dos terceras partes de votos de copropiedad.
- c) La construcción de toda obra, o que produzca aumentos en sentido lateral, se podrá autorizar con el voto unánime de todos los copropietarios del Condominio y previo el respectivo permiso municipal, sin perjudicar las fachadas frontal o posterior.
- d) La inversión o destino que se dará a las indemnizaciones provenientes de seguros en caso de destrucción parcial del Condominio, se hará por resolución unánime de todos los copropietarios del Condominio; y cualquier otro caso establecido por la Ley a los Reglamentos.

En estos casos que se requiere la unanimidad de todos los copropietarios del Condominio, podrán ser aprobados provisionalmente con los votos de los que concurran, pero se notificará inmediatamente con esta resolución a los que no hubieren asistido, los mismos que deberán expresar su opinión dentro de quince días subsiguientes a la notificación, y si fuera favorable o no manifestaren sus discrepancias dentro de ese plazo, se considerará aprobada por unanimidad dicha resolución y surtirá todos los efectos legales.

En caso de empate se volverá a votar tantas veces sea necesario.

Artículo 28.- Las resoluciones de la Asamblea obligarán a todos los copropietarios aunque alguno de ellos no concurran a la reunión o voten en contra, salvo los casos en que se requiera unanimidad de todos los copropietarios del Condominio Habitacional, debiendo observarse lo prescrito en el artículo precedente.



Artículo 29.- Las actas de la ASAMBLEA serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin que surtan efecto inmediatamente.

CAPITULO VI DE LA ADMINISTRACION Y REPRESENTACION

Artículo 30.- El Presidente y el Secretario de la Asamblea, los vocales del Directorio y el Administrador deberán ser nombrados en la reunión que celebre la Asamblea ordinaria en el mes de _____, durarán un año en sus funciones, es esta sesión se presentará el presupuesto elaborado por el Administrador.

EL DIRECTORIO

Artículo 31.- El Directorio estará conformado por TRES miembros: el Presidente y Secretario de la Asamblea y por un vocal nombrado por ésta. Para ser miembro del Directorio se requiere ser copropietario del Condominio Habitacional, y tener más de 21 años de edad. Su período durará un año, pudiendo ser indefinidamente reelegido. Este cargo será desempeñado en forma GRATUITA. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo será reemplazado por el que designe la Asamblea. Es el órgano consultivo del Administrador.

Artículo 32.- Sus atribuciones y deberes son:

- a) Convocar a las sesiones de la Asamblea de Copropietarios.
- b) En caso de falta o impedimento del Administrador, asumirá provisionalmente las funciones de éste uno de sus miembros nombrado entre ellos hasta que la asamblea nombre el reemplazo, y se encargará especialmente de la representación legal, judicial y extrajudicial del Condominio "TERRAZAS DEL CONDE", hasta que la asamblea resuelva lo conveniente, debiendo legitimar esta personería con el certificado en que se acredite la falta del Administrador, conferido por el Presidente del Directorio y de la Asamblea.
- c) Cumplir las demás funciones que establezcan las disposiciones legales, reglamentarias y la Asamblea.
- d) Ejercer la fiscalización administrativa y contable de la Administración aprobando los cierres contables anuales, de la Administración antes de que éste presente el informe a la Asamblea.
- e) Dar a conocer a las personas e instituciones que les incumba el cambio del propietario y destino comercial originalmente atribuido a los inmuebles por el promotor.
- f) Autorizar o ratificar, según el caso, los actos y contratos del Administrador cuando lo amerite su cuantía.
- g) Ejercer todas las atribuciones que le delegue la Asamblea de Copropietarios y en orden de atender todas las necesidades urgentes relativas a las ordinarias de la Administración del Condominio "TERRAZAS DEL CONDE". Ejercer con delegación de la Asamblea los contactos, compra de bienes, materiales, equipos, etc., que fuera a celebrar el Administrador y que excediesen del 50% del Presupuesto Mensual cuando no estuvieren previsto al presupuesto anual y no fueren indispensables urgentemente para la seguridad y funcionamiento cabal de la copropiedad.
- h) Autorizar la venta de los bienes muebles que se tengan en Copropiedad Horizontal y que por su estado no cumplan con la finalidad para lo cual fueron adquiridos o fuera menester su reposición.

CAPITULO IV
DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES, PROHIBICIONES, SANCIONES
CUOTAS Y VOTOS

Artículo 13.- DERECHOS: Cada copropietario exclusivo de un predio construido con vivienda, tiene derecho

- a) Usar, gozar y disponer de la vivienda con las limitaciones y prohibiciones establecidas en la Ley, su reglamento, las ordenanzas municipales y este Reglamento Interno.
- b) Gozar de los bienes, derechos y servidumbre comunes conforme a su naturaleza y destino ordinarios y sin restringir el legítimo derecho de los demás.
- c) Enajenar, hipotecar o gravar en cualquier forma el predio con la vivienda, incluyendo forzosamente en la enajenación o gravamen los derechos sobre los bienes comunes que son anexo a su propiedad exclusiva.
- d) Hacer toda clase de reparaciones o mejorar al interior de su vivienda, con condición de que no afecte en nada las áreas comunales del condominio o a otra propiedad exclusiva o atente con la comodidad de los demás copropietarios.
- e) Concurrir con voz y voto a las sesiones de la asamblea de los copropietarios y participar en la administración del Condominio de acuerdo al presente reglamento.
- f) Instalación de cable para la televisión o cables de teléfono que podrán ser instalados solo por la tubería para ser trasladados a su respectiva vivienda.
- g) Colocar protectores o rejas solo y únicamente en la parte interna de la vivienda.

Artículo 14.- OBLIGACIONES: Cada Copropietario exclusivo de un predio con vivienda ya establecida, tendrá las siguientes obligaciones:

- a) Respetar fielmente las disposiciones, limitaciones y prohibiciones establecidas por la Ley, su reglamento y este reglamento.
- b) Contribuir dentro de los cinco primeros días de cada mes en proporción a su alícuota con el pago de los servicios comunes generales, especiales y demás gastos de administración, conservación y reparación, que mediante planillas debidamente detalladas les entregará mensualmente el Administrador del Condominio Terrazas del Conde.
- c) Estar al día con la alícuota o pago de administración para poder ingresar al condominio con sus muebles y enseres, de la misma manera tendrán que presentar su recibo de pago en caso de sacar los muebles y enseres del condominio.
- d) Estar al día en todas sus obligaciones económicas para con la administración del Condominio antes de enajenar o gravar su propiedad.
- e) Contribuir con los gastos comunes que extraordinariamente se acuerde en la asamblea como también contribuir en el fondo de reserva para el debido mantenimiento del condominio.
- f) En caso de mora por incumplimiento de sus contribuciones se cobrará un interés de acuerdo a la tasa de interés bancario según las tasas de interés vigente, dispuesto por la Ley.
- g) Pagar obligatoriamente cualquier valor que por concepto de multa le impusiere la Asamblea de Copropietarios.
- h) Cubrir oportunamente cuando sea el caso, los impuestos, tasas y contribuciones que gravan su vivienda o departamento o que gravan todo el condominio de Terrazas del Conde.
- i) Usar su propiedad exclusiva en forma ordenada y tranquila, absteniéndose de efectuar acto alguno o incurrir en sus acciones y/o omisiones que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios o que comprometan la moral o las buenas costumbres o que atente contra la seguridad y solidez del conjunto.

- i) Intervenir por los conflictos que ocurran entre los copropietarios y que no hayan sido solucionados con la intervención del Administrador, tratar de darle soluciones conforme a las normas de equidad y justicia.
- j) Planificar y ordenar toda clase de campaña promocional y publicitaria dirigida a lograr mayor éxito de la copropiedad.
- k) Planificar y ordenar la decoración especial de las áreas comunes del Condominio, en ocasiones especiales.
- l) Planificar y ordenar la decoración especial que se realizaren y determinar el horario de apertura, cierres e iluminación de las distintas dependencias del Condominio Habitacional y los días de servicio al público.
- m) Delegar parte de sus atribuciones al Administrador para el cumplimiento de un cometido.
- n) Imponer a los copropietarios o tenedores de los locales a cualquier título las sanciones previstas en este reglamento.
- o) Todas las demás que le correspondieren de acuerdo a la naturaleza de sus funciones de conformidad con este reglamento lo que expidiere la asamblea.
- p) Hacer cumplir el pago de las aportaciones en la oficina del Administrador.
- q) Exigir el cumplimiento de las obligaciones derivadas de este Reglamento y de las disciplinas que tengan que ver con las disposiciones que se emitiera para la correcta administración, conservación y mantenimiento del Condominio demandando cortésmente a quien le corresponda la adecuada atención a sus solicitudes.

DEL SECRETARIO

Artículo 33.- El secretario deberá reunir los mismos requisitos del Presidente de la Asamblea. Durará un año en sus funciones, pero podrá ser indefinidamente reelegido, y su actuación será gratuita. En caso de falta o impedimento, lo reemplazará un ad-Doc que designe la Asamblea. Y en caso de falta o impedimento definitivo, se nombrará a otro copropietario para que determine el período.

Artículo 34.- Sus atribuciones y deberes son:

- a) Redactar las Actas y firmarlas en unión del Directorio y de los vocales, debiendo llevar en un libro foliado los originales de las mismas.
- b) Conferir copias de las actas al Administrador, tan pronto sea posible, para que pueda cumplir con las resoluciones de la Asamblea. También podrá conferir copias a los copropietarios cuando se lo solicitaren.
- c) Entregar el libro de actas y más documentos que tenga en su poder al nuevo funcionario que lo suceda en este cargo.
- d) Cumplir con las demás atribuciones inherentes a sus cargos y con las que establezcan las disposiciones legales, reglamentarias y la asamblea.

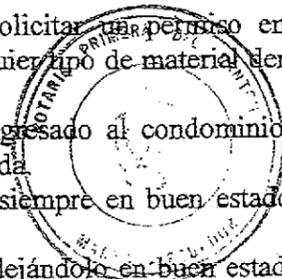
DEL ADMINISTRADOR

Artículo 35. Sus atribuciones y deberes son:

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Condominio "TERRAZAS DEL CONDE", en cuanto se refiere el régimen de la Propiedad Horizontal del mismo, y especialmente sobre el cobro de cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y los reglamentos.



- j) Destinar la vivienda de su propiedad únicamente para los fines y uso de vivienda, establecido en la escritura de compraventa y este Reglamento.
- k) Conservar y mantener su vivienda tanto en su parte interior como exterior en buen orden y con la debida presentación y aseo que requiera.
- l) Abstenerse de hacer todo aquello que pueda menoscabar el buen aspecto y la arquitectura de la vivienda y cuidar de que sus arrendatarios según el caso, trabajadores, dependientes o familiares, observen esta limitación. Encaso contrario el dueño de cada vivienda se hará responsable de los daños ocasionados por sus arrendatarios, visitantes o trabajadores.
- m) Hacer de conocimiento de los arrendatarios y demás ocupantes a cualquier título, así como de los empleados dependientes, etc., las disposiciones de este Reglamento Interno para su debido cumplimiento, cualquier responsabilidad se podrá hacer efectiva en la persona o bienes del Copropietario y del ocupante a cualquier título.
- n) Las reparaciones de ciertos bienes comunes, serán de cuenta de los copropietarios del Condominio que tendrán la obligación de preservarlo en buen estado.
- o) Dar la comodidad necesaria para la ejecución de reparaciones y obras de los bienes comunes generales o especiales permitiendo para estos menesteres el acceso del Administrador o de las personas que deban cumplir con el trabajo.
- p) Reparar inmediatamente a su costa los desperfectos o deterioros que por su culpa o del ocupante a cualquier título se ocasionen en cualquiera de los bienes.
- q) Permitir en cualquier tiempo la inspección que haga en su propiedad el Administrador, cuando el caso lo amerite por daños comunales, previa autorización del propietario.
- r) Comunicar por escrito al Administrador el sitio o domicilio donde recibirá notificaciones y realizará los pagos de las alícuotas.
- s) Llevar con la mayor cordialidad sus relaciones con los demás copropietarios.
- t) Avisar cuando se ausente de su propiedad por más de tres días y deberá entregar la llave a la persona de su confianza que pueda ser encontrado con facilidad, dando aviso de la entrega al administrador, con el fin de que se pueda utilizar dicha llave en caso de emergencia como incendio, accidente, daño de instalaciones etc.
- u) Podrán hacer modificaciones internas que no dañen la estructura de la vivienda, sin hacer ningún tipo de modificaciones en fachadas frontales o posteriores,
- v) Podrán hacer modificaciones posteriores o laterales solo en la primera planta sin elevaciones de ninguna índole y sin ningún tipo de losa ya que afectaría las fachadas de la vivienda, con una elevación máxima a 2.50mtrs.
- w) Las paredes de patios tendrán una altura máxima de 2.50mtrs, y queda totalmente y rotundamente prohibido colocar cualquier tipo de vidrio o plástico, punzones cortantes en la parte final de la pared del patio, en caso de querer más seguridad, solo podrán colocar un protector o reja que cubra su patio.
- x) Para cualquier reforma hecha en las viviendas tendrán que solicitar un permiso en la administración y, y solo podrán hacer mezclas y manipular cualquier tipo de material dentro de sus viviendas.
- y) Todo material como arena, ripio, piedra, etc, tendrá que ser ingresado al condominio en sacos, que solo podrán ser almacenados dentro de la misma vivienda.
- z) Las áreas verdes como jardines, parques tendrán que mantener siempre en buen estado, y preservarlos para el beneficio de los copropietarios.
- aa) Podrán hacer uso del club o salón comunal para sus reuniones, dejándolo en buen estado y limpio.
- bb) Las basuras generadas por reuniones del club o salón comunal serán de responsabilidad del anfitrión de la reunión.



- b) Administrar los bienes comunes con el mayor cuidado y eficacia; arbitrar las medidas necesarias para su buena conservación hacer realizar las reparaciones que fueren menester; responderá hasta la culpa levisísima.
- c) Cumplir y hacer cumplir la Ley, los reglamentos y las ordenanzas que se hubieren expedido o se expidieren en lo futuro sobre la propiedad horizontal; así como hacer cumplir las resoluciones de la Asamblea de copropietarios y del Directorio.
- d) Depositar los fondos de este del Condominio en un banco que indique la asamblea.
- e) Recaudar por adelantado dentro de los cinco primeros días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, conservación y reparación de los bienes comunes.
- f) Proponer al Directorio el nombramiento de los trabajadores que fueren necesarios; vigilar sus actividades e informar sobre ellas al Directorio.
- g) Cobrar por la vía ejecutiva, las expensas o cuotas a que se refieren los Arts. 17 y 18.
- h) Contratar el seguro que dispone el artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal y cuidar de sus oportunas renovaciones. El seguro lo contratará a favor de "Copropietarios del Condominio **"TERRAZAS DEL CONDE"**.
- i) Demandar ante el Juez la aplicación y cobro de las multas y más sanciones establecidas en la Ley en los Reglamentos. El producto de dichas multas ingresará a los fondos comunes a cargo del Administrador.
- j) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo además presentar el proyecto de presupuesto para el año próximo previa aprobación del Directorio.
- k) Conservar en orden los títulos del Condominio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con este Condominio.
- l) Llevar libros de inventario, los demás libros de contabilidad y un libro en que estén registrados a todos los copropietarios del Condominio, haciendo constar sus nombres, cuotas y fechas de adquisición de los inmuebles.
- m) Cumplir las otras funciones que le establezcan el Directorio de la Asamblea.

Artículo 36.- El Administrador podrá ser removido de su cargo por la mayoría de votos de los copropietarios asistentes a la asamblea, en caso de negligencia en el cumplimiento de sus funciones o por cualquier otra causa grave.

Artículo 37.- El Administrador deberá informar en la inmediata sesión de la asamblea, sobre los incumplimientos y las infracciones de los copropietarios.

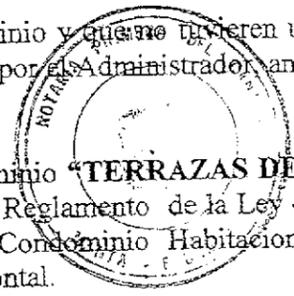
CAPITULO VII DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 38.- Los casos relacionados con el régimen de este Condominio y que no tuvieren un procedimiento determinado, se los tramitarán en juicio verbal sumario por el Administrador ante uno de los Jueces provinciales con sede en Manta.

Artículo 39.- El régimen de la Propiedad Horizontal, para el Condominio **"TERRAZAS DEL CONDE"**, está integrado por la Ley de Propiedad Horizontal, por el Reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal, por el Reglamento de copropietarios del Condominio Habitacional **"TERRAZAS DEL CONDE"** y por Ordenanzas de Propiedad Horizontal.

Artículo 40.- Los propietarios de los inmuebles, o sus arrendatarios y toda persona (empleados

María Encargada
 Manta, Ecuador



- cc) La basura solo se sacara en las horas de la mañana, y se dejará solo en los sitios específicos para depositarlas es necesario aprender a reciclar, se darán colores específicos para el depósito de basura.
- dd) Usar los parqueaderos de visitas para sus invitados, con el fin de no colapsar las vías del condominio.
- ee) Los daños y normas que generen las personas visitantes serán de responsabilidad del copropietario del condominio
- ff) Hacer uso de la citofonia para autorizar la entrada de amigos, familiares y visitantes.
- gg) Respetar las normas de transito dentro del condominio.
- hh) Utilizar los parqueaderos de las viviendas para uso exclusivo de sus vehículos.

Artículo 15.- PROHIBICIONES: Queda prohibido a los copropietarios de los predios del Condominio Terrazas del Conde:

- a) Realizar obra de ninguna clase en los bienes comunes, aún cuando se redunden en beneficio o interés de todos sin que antes exista autorización expresa de la Asamblea. Si obtuviera autorización, el valor de la obra será pagado por todos los copropietarios del condominio a ser prorrateada de su respectiva cuota.
- b) Destinar las viviendas, a otros fines que los permitidos, a la buena costumbre, a la tranquilidad de los vecinos, a la seguridad de sus moradores, etc.
- c) Queda rotundamente prohibido colocar cualquier tipo de vidrio o plástico, punzones cortantes en la parte final de la pared del patio.
- d) Establecer en su propiedad salones, discotecas, oficinas o consultorios, tiendas de ningún índole, cybers o dedicar su propiedad a actividades peligrosas, insalubres o molestas.
- e) Tener en su inmueble animales que puedan ser peligrosos o molestos para los ocupantes del Condominio o para el público en general.
- f) Los animales no podrán salir a las áreas del condominio Terrazas del Conde para hacer sus necesidades en ellas, de lo contrario incurrirán en multas que impondrá la Asamblea del condominio, los animales que circulen en el condominio no podrán estar sin una persona responsable y en caso de que dichos animales agredieran a las personas que circulan por el condominio tendrán la obligación de sacarlos del condominio en un tiempo máximo de 12 horas.
- g) Hacer dentro o fuera de su propiedad privativa todo aquello que pueda perturba a los demás copropietarios en el uso quieto y pacífico en sus respectivas propiedades.
- h) Hacer uso de los bienes comunes en del Condominio, para fines diversos de aquellos que estén destinados.
- i) Arrojar basura o desperdicios en los espacios libres de los bienes comunes, así también como ocuparlos con objeto de cualquier naturaleza.
- j) Efectuar acto alguno que comprometa la seguridad, solidez y salubridad del Condominio.
- k) Instalar amplificadores de sonido que causen molestias a los demás ocupantes del Condominio.
- l) Colocar antenas aéreas de televisión, radios, que dañen la armonía del conjunto.
- m) Poner avisos o anuncios como instalar viseras en las fachadas del Condominio sin la correspondiente aprobación de la Asamblea.
- n) Colgar en las ventanas o en cualquier parte de la fachada del Condominio ropa, alfombras, etc, o sacudir el polvo desde la ventana o limpiar las cosas golpeando las paredes exteriores.
- o) Utilizar al portero o vigilancia nocturno o cualquier persona de administración o servicio en asunto de orden doméstico o personal.
- p) En general todo aquello que se encuentre prohibido en la Ley, la Escritura de compraventa o este Reglamento Interno.

sujetos al régimen de propiedad horizontal, y en especial a las disposiciones del presente reglamento.

Artículo 41.- Ningún copropietario podrá negarse al pago de gastos, multas, daños, perjuicio, etc., ni tampoco podrá renunciar la copropiedad total o parcial de los bienes comunes.

Artículo 42.- Para el caso en que se requiera la unanimidad de todos los copropietarios del Condominio, también se tomarán en cuenta los votos de aquellos aunque estén suspendidos del derecho de voz y voto.

Artículo 43.- Cuando un inmueble pertenezca a dos o más personas, éstas deberán nombrar un mandatario común en forma legal para que los representantes en todo lo relacionado con la administración, la propiedad, etc.

Artículo 44.- Los impuestos prediales, del Cuerpo de bomberos y las tasas por cada local o departamento serán pagados por sus respectivos propietarios, como si se tratase de predios aislados.

DE LOS FONDOS DEL CONJUNTO HABITACIONAL

Artículo 45.- Para cubrir los gastos y servicios comunes como agua potable, iluminación general y demás gastos de administración, conservación y reparación de los bienes comunes la Asamblea de los Copropietarios determinará la formación de un fondo de Administración el mismo que será integrado por el valor que le corresponde a cada copropietario según el pliego de alícuotas. Este fondo de administración será fijado anualmente por la asamblea según el presupuesto aprobado.

Artículo 46.- La mora en el pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias o de multa de indemnizaciones de que trate este reglamento causará interés de mora al máximo de la tasa activa del sector bancario privado. Esta multa por mora se la cobrará cinco días después de la fecha en que haya quedado exigible cada cuota e indemnización sin que al efecto necesite previo requerimiento o declaratoria de mora.

Artículo 47.- Para efecto de lo previsto en el artículo anterior las cuotas ordinarias causan el primero de cada mes y deben ser pagadas dentro de los cinco días hábiles, las cuotas extraordinarias se causan en el día que sean decretadas y serán pagadas hasta la fecha máxima indicada para ello en dicha resolución.

Artículo 48.- Cuando se cause algún perjuicio a los bienes del Condominio por parte de un copropietario y la copropiedad tuviese que hacer gastos diversos a los ordinarios que sean los bienes comunes, sean causado en las zonas separadas o sea en pago de indemnizaciones a favor de una tercera persona, al copropietario responsables se cobrará estos gastos ocasionados más un recargo del 40%, salvo que la asamblea por intermedio del Directorio opte por cobrar en su lugar una multa en dinero no superior a la cuantía.

Artículo 49.- Para efecto de aplicación de las sanciones y multas por incumplimiento e inobservancia de la Ley y reglamentos se dividen en:

1. Amonestación, que se realizará a través de los medios de comunicación interna del

- q) Se prohíbe dejar cualquier tipo de escombros o basura de obra, o cualquier tipo de material en las aceras, vías, jardines, garajes o áreas comunales.
- r) Para las reformas hechas por cada vivienda, se prohíbe dejar cualquier material de construcción en las vías, aceras, jardines, garajes o áreas comunales.
- s) Es prohibido rotundamente hacer cualquier reforma que conlleve a la construcción de losa o modificación de la estructura de la casa.
- t) No se puede hacer ningún tipo de balcones o elevaciones en fachadas frontal, posterior o lateral de las viviendas.
- u) No se pueden hacer ningún cambio en ventanearía o puertas que pertenezcan a fachadas principal.
- v) Cualquier daño que incurran por reuniones en el club o salón comunal, tendrá que ser reparado por cuenta de la persona responsable de la reunión.
- w) Los aires acondicionados no podrán colocarse al frente de las viviendas.
- x) Los jardines o parqueaderos de cada vivienda tendrán que mantenerse siempre como áreas verdes de la misma vivienda, sin poder encementar o colocar cualquier tipo de cerramiento (ladrillos, bloques, rejas, cañas, maderas, tubos, etc) o división entre viviendas o aceras.
- y) No ingerir bebidas alcohólicas ni comida en el área de la piscina, ni utilizar artículos de vidrio en estas mismas áreas.
- z) Los juegos infantiles son de uso exclusivo de menores de edad.
- aa) El exceso de velocidad.
- bb) Pitar dentro del condominio.
- cc) No dejar el vehículo en las vías del condominio.

Artículo 16.- El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones o la infracción de cualquiera de las prohibiciones que se le impongan, será sancionado con una multa del 25% de 1 S.M.U. a 1 S.M.U. (Salario Mínimo Unificado) que será impuesto al correspondiente dueño por la Asamblea de Copropietarios, sin perjuicio a la acción judicial que diera lugar al cumplimiento infracción según el caso.

La Asamblea de Copropietarios al imponer la multa, deberá considerar el caso en forma concreta con las circunstancias o factores que lo motivaron y procederá a este respecto de acuerdo a las reglas de la sana crítica y con principios de equidad en la correspondiente sesión que se acuerde la imposición de la multa: deberá ser oído el copropietario al cual se le impone la multa, previa citación personal por el Administrador o Directorio.

La multa en cuestión será impuesta por la mayoría de votos de los copropietarios presentes en la Asamblea que ordene la imposición de la expresada multa que será inapelable, tal sanción será aplicable a partir del día de la respectiva sanción, cualquier copropietario podrá denunciar el incumplimiento a la infracción a que se refiere este artículo, al igual que el Administrador.

El producto de cualquier tipo de multa ingresará al fondo de Reserva del Condominio.

CAPITULO V CUADRO DE ALICUOTAS O CUOTAS Y VOTOS

Artículo 17.- Las alícuotas o porcentajes para el cálculo de las expensas de administración y mantenimiento o reparación constan en el cuadro que se anexa como cuadro único.

Artículo 18.- Cada copropietario tendrá derecho a tantos votos en las sesiones de Asamblea de acuerdo con el número de viviendas que posee y cuyo detalle se anexa como cuadro único.



2. Suspensión del derecho de voto en la Asamblea General.
3. Multa por mora en el pago de las expensas, de acuerdo a la tasa del interés bancario privado, correspondiente al mes que incurrió en la falta. -
4. La mora sucesiva, reiterada sin justificación alguna puede causar multas adicionales de los intereses respectivos a juicios de la asamblea.

Artículo 50.- Para la imposición de sanciones y multas se observarán las siguientes reglas:

1. La sanción establecida en el numeral 1 del artículo anterior será impuesta por la asamblea.
2. La sanción establecida en el numeral 2 del artículo anterior será impuesta por la asamblea.
3. La sanción establecida en el numeral 3 no admitirá recurso alguno y será impuesta por el administrador; cuando exceda de los cinco meses de mora será pasado a órdenes de la asamblea o se llevara a los tribunales respectivos, pagando todos las costas o gastos que con lleve la recaudación del dinero.

CAPITULO VIII EXTINCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

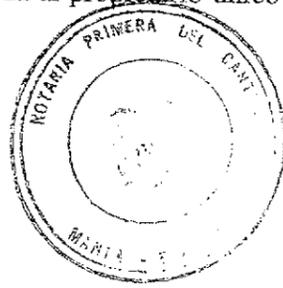
Artículo 51.- El régimen de la propiedad horizontal, para el Condominio "TERRAZAS DEL CONDE" se podrá extinguir en los siguientes casos:

- a) Por destrucción total del Condominio Habitacional.
- b) Por destrucción parcial en una proporción que represente, por lo menos, las tres cuartas partes del valor del Condominio.
- c) Por conversión en propiedad privada, cuando una persona natural o jurídica, a cualquier título traslativo de dominio, adquiera para si todos los inmuebles de este Condominio

Artículo 52.- En los casos a) y b) del artículo precedente, la documentación oficial del Condominio será destinado en la forma que resuelva por mayoría la asamblea de copropietarios, y en el caso c) del mismo artículo, dicha documentación será entregada al propietario único que adquiere el Condominio.

[Firma]
C. E. F. 1455
Notaria María Encarnación
María Encarnación

[Firma]
C. E. F. 1455





BANCO PICHINCHA C.A.

Quito, 16 de Abril de 2013

Señora
MARICELA DOLORES VERA CRESPO
Manta

De mi consideración:

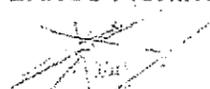
Me es grato comunicar a usted que el Comité Ejecutivo del Banco, tuvo el acierto de elegirle GERENTE del Banco Pichincha C.A., Sucursal Manta, hasta el 31 de Marzo del 2014

Como Gerente le corresponde la representación legal en todos los asuntos judiciales y extrajudiciales del Banco en la mencionada Sucursal que comprende las oficinas de atención al público de los Cantones Manta, Jipijapa, Puerto López, Pedernales, Sucre de la Provincia de Manabí. Usted tiene la representación legal del Banco para todos los actos y contratos de la indicada Sucursal, de conformidad con lo que disponen los Estatutos Sociales vigentes. Se faculta inscribir este nombramiento en los lugares indicados.

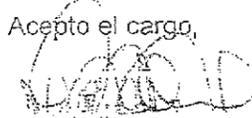
*Fecha de constitución del Banco Pichincha C.A.: once de abril de mil novecientos seis.
Fecha de inscripción: cinco de mayo de mil novecientos seis en la Oficina de Anotaciones del Cantón Quito a fojas cinco, número cuatro del Registro de la Propiedad de octava Clase, Tomo treinta y siete.*

Queremos expresarle nuestra complacencia por contar con su especial dedicación a los intereses del Banco.

Atentamente,
BANCO PICHINCHA C.A.


Simón Acosta Espinosa
SECRETARIO COMITÉ EJECUTIVO

Acepto el cargo,


MARICELA DOLORES VERA CRESPO
Manta, 18 de Abril de 2013
1308620325



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CIUDADANÍA 130862032-5
 VERA CRESPO MARICELA DOLORES
 MANABI/PICHINCHA/PICHINCHA
 25 AGOSTO 1975
 004- 0540 01863 E.
 MANABI/ PICHINCHA
 PICHINCHA 1975



ECUATORIANA***** A11334122
 CASADO CARLOS AUGUSTO NOYA JONIAUX
 SUPERIOR ING. COMER, EXT, INTER.
 ANGELO CESAR R. VERA CEDENO
 MARIA ROSA CRESPO CASANOVA
 MANTA 19/12/2012
 19/12/2012
 DUP 0129615



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
 CERTIFICADO DE VOTACION
 ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2012
 105
 105 - 0075 1308620325
 NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
 VERA CRESPO MARICELA DOLORES
 MANABI CIRCUNSCRIPCIÓN 2
 PROVINCIA MANTA MANTA - PE
 CANTON BARRISCUA ZONA
 PRESIDENTE DE LA JUNTA

Encargada
 Manta - Ecuador

Registro Mercantil de Manta

TRÁMITE NÚMERO: 1755

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN: MANTA

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN NOMBRAMIENTO

EN LA CIUDAD MANTA, QUEDA INSCRITO EL ACTO/CONTRATO QUE SE PRESENTÓ EN ESTE REGISTRO, CUYO DETALLE SE MUESTRA A CONTINUACIÓN:

1. RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTO DE GERENTE

| | |
|------------------------|------------------------|
| NÚMERO DE REPERTORIO: | 1378 |
| FECHA DE INSCRIPCIÓN: | 15/05/2013 |
| NÚMERO DE INSCRIPCIÓN: | 422 |
| REGISTRO: | LIBRO DE NOMBRAMIENTOS |

2. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

| | |
|---------------------------------|-------------------------|
| NATURALEZA DEL ACTO O CONTRATO: | NOMBRAMIENTO DE GERENTE |
| AUTORIDAD NOMINADORA: | NO APLICA |
| FECHA DE NOMBRAMIENTO: | 16/04/2013 |
| FECHA ACEPTACION: | 18/04/2013 |
| NOMBRE DE LA COMPAÑÍA: | BANCO PICHINCHA C.A. |
| DOMICILIO DE LA COMPAÑÍA: | MANTA |

3. DATOS DE REPRESENTANTES:

| Identificación | Nombres y Apellidos | Cargo | Plazo |
|----------------|---------------------------------|---------|--------|
| 1308620325 | VERA CRESPO MARICELA DOLORES | GERENTE | UN AÑO |

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

FECHA DE EMISIÓN: MANTA, A 15 DÍA(S) DEL MES DE MAYO DE 2013

LUIS DANIEL TORRES NARANJO
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. 1 Y 2 ENTRE CALLE 12 Y 13 EDIFICIO DELBANK



Página 1 de 1

Nº 007683

COPIAS RUBRICADAS POR MI
Ab. Elyse Cedeño Menéndez

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. CODIGO NUMERICO: 2013.13.08.04.P2913.- DOY

FE.- *ly*



Elyse Cedeño Menéndez
Abogada