

1
 2
 3
 4
 5
 6
 7
 8
 9
 10
 11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96
 97
 98
 99
 100
 101
 102
 103
 104
 105
 106
 107
 108
 109
 110
 111
 112
 113
 114
 115
 116
 117
 118
 119
 120
 121
 122
 123
 124
 125
 126
 127
 128
 129
 130
 131
 132
 133
 134
 135
 136
 137
 138
 139
 140
 141
 142
 143
 144
 145
 146
 147
 148
 149
 150
 151
 152
 153
 154
 155
 156
 157
 158
 159
 160
 161
 162
 163
 164
 165
 166
 167
 168
 169
 170
 171
 172
 173
 174
 175
 176
 177
 178
 179
 180
 181
 182
 183
 184
 185
 186
 187
 188
 189
 190
 191
 192
 193
 194
 195
 196
 197
 198
 199
 200
 201
 202
 203
 204
 205
 206
 207
 208
 209
 210
 211
 212
 213
 214
 215
 216
 217
 218
 219
 220
 221
 222
 223
 224
 225
 226
 227
 228
 229
 230
 231
 232
 233
 234
 235
 236
 237
 238
 239
 240
 241
 242
 243
 244
 245
 246
 247
 248
 249
 250
 251
 252
 253
 254
 255
 256
 257
 258
 259
 260
 261
 262
 263
 264
 265
 266
 267
 268
 269
 270
 271
 272
 273
 274
 275
 276
 277
 278
 279
 280
 281
 282
 283
 284
 285
 286
 287
 288
 289
 290
 291
 292
 293
 294
 295
 296
 297
 298
 299
 300
 301
 302
 303
 304
 305
 306
 307
 308
 309
 310
 311
 312
 313
 314
 315
 316
 317
 318
 319
 320
 321
 322
 323
 324
 325
 326
 327
 328
 329
 330
 331
 332
 333
 334
 335
 336
 337
 338
 339
 340
 341
 342
 343
 344
 345
 346
 347
 348
 349
 350
 351
 352
 353
 354
 355
 356
 357
 358
 359
 360
 361
 362
 363
 364
 365
 366
 367
 368
 369
 370
 371
 372
 373
 374
 375
 376
 377
 378
 379
 380
 381
 382
 383
 384
 385
 386
 387
 388
 389
 390
 391
 392
 393
 394
 395
 396
 397
 398
 399
 400
 401
 402
 403
 404
 405
 406
 407
 408
 409
 410
 411
 412
 413
 414
 415
 416
 417
 418
 419
 420
 421
 422
 423
 424
 425
 426
 427
 428
 429
 430
 431
 432
 433
 434
 435
 436
 437
 438
 439
 440
 441
 442
 443
 444
 445
 446
 447
 448
 449
 450
 451
 452
 453
 454
 455
 456
 457
 458
 459
 460
 461
 462
 463
 464
 465
 466
 467
 468
 469
 470
 471
 472
 473
 474
 475
 476
 477
 478
 479
 480
 481
 482
 483
 484
 485
 486
 487
 488
 489
 490
 491
 492
 493
 494
 495
 496
 497
 498
 499
 500
 501
 502
 503
 504
 505
 506
 507
 508
 509
 510
 511
 512
 513
 514
 515
 516
 517
 518
 519
 520
 521
 522
 523
 524
 525

OBSERVACIONES:

CANCELACION CMO 1280101-05-12

1280101-05-12

Sello Prodep. DSS

04-07-17

Sello de 08/09/13

DATOS DEL PROPIETARIO											
PERSONERIA	APELLIDOS	NOMBRES	CEDULA DE IDENTIDAD O R.U.C.	edad	TITULO DE PROPIEDAD						
	STANLEY	CECILIA									
	STANLEY	CECILIA	021587348-6	3							
	STANLEY	CECILIA	021587348-6	3							

MATERIALES
(MARQUE UNA SOLA RESPUESTA PARA CADA RUBRO DE OBRA)

MATERIALES										INDICADORES GENERALES																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
MARQUE UNA SOLA RESPUESTA PARA CADA RUBRO DE OBRAS																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
N° DEL BLOQUE		N° DEL PISO		AREA DEL PISO		ESTRUCTURA		PAREDES		ENTRE PISO INFERIOR O CONTRAPISO		PISO		TECHO O CUBIERTA		TUBERÍAS		VENTANAS		AGUA		ELECTRICIDAD		EQUIPO GENERAL		ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL		AÑO DE CONSTRUCCIÓN O RECONSTRUCCIÓN																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	(26)	(27)	(28)	(29)	(30)	(31)	(32)	(33)	(34)	(35)	(36)	(37)	(38)	(39)	(40)	(41)	(42)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
caña	madera	ladrillo o piedra	hormigón o metal	no tiene	caña	madera o lata	enchuchado (bahareque)	ladrillo común	ladrillo industrial o bloque	tabiques modulares (vidrio, madera, etc)	tierra	madera	ladrillo	piedra	hormigón	tierra	madera o encementado	vidrio o gramo fundido	baldaosa	parquet o mayolica	alfombra	mármol o marmetone	caña	cade (paja)	madera	zinc	ruberoide	asbesto cemento	hormigón	teja	no tiene	si tiene	no tiene	caña	tablero o lata	madera y vidrio	bloque ornamental	madera tipo chazas o hierro	aluminio	madera fina	aluminio de color	no tiene	sobrepuestas	empotradas	no tiene	sobrepuestas	empotradas	no tiene	tiene de 2° orden	tiene de 1er. orden	buena	regular	mala	ruina	(43)	(44)	(45)	(46)	(47)	(48)	(49)	(50)	(51)	(52)	(53)	(54)	(55)	(56)	(57)	(58)	(59)	(60)	(61)	(62)	(63)	(64)	(65)	(66)	(67)	(68)	(69)	(70)	(71)	(72)	(73)	(74)	(75)	(76)	(77)	(78)	(79)	(80)	(81)	(82)	(83)	(84)	(85)	(86)	(87)	(88)	(89)	(90)	(91)	(92)	(93)	(94)	(95)	(96)	(97)	(98)	(99)	(100)	(101)	(102)	(103)	(104)	(105)	(106)	(107)	(108)	(109)	(110)	(111)	(112)	(113)	(114)	(115)	(116)	(117)	(118)	(119)	(120)	(121)	(122)	(123)	(124)	(125)	(126)	(127)	(128)	(129)	(130)	(131)	(132)	(133)	(134)	(135)	(136)	(137)	(138)	(139)	(140)	(141)	(142)	(143)	(144)	(145)	(146)	(147)	(148)	(149)	(150)	(151)	(152)	(153)	(154)	(155)	(156)	(157)	(158)	(159)	(160)	(161)	(162)	(163)	(164)	(165)	(166)	(167)	(168)	(169)	(170)	(171)	(172)	(173)	(174)	(175)	(176)	(177)	(178)	(179)	(180)	(181)	(182)	(183)	(184)	(185)	(186)	(187)	(188)	(189)	(190)	(191)	(192)	(193)	(194)	(195)	(196)	(197)	(198)	(199)	(200)	(201)	(202)	(203)	(204)	(205)	(206)	(207)	(208)	(209)	(210)	(211)	(212)	(213)	(214)	(215)	(216)	(217)	(218)	(219)	(220)	(221)	(222)	(223)	(224)	(225)	(226)	(227)	(228)	(229)	(230)	(231)	(232)	(233)	(234)	(235)	(236)	(237)	(238)	(239)	(240)	(241)	(242)	(243)	(244)	(245)	(246)	(247)	(248)	(249)	(250)	(251)	(252)	(253)	(254)	(255)	(256)	(257)	(258)	(259)	(260)	(261)	(262)	(263)	(264)	(265)	(266)	(267)	(268)	(269)	(270)	(271)	(272)	(273)	(274)	(275)	(276)	(277)	(278)	(279)	(280)	(281)	(282)	(283)	(284)	(285)	(286)	(287)	(288)	(289)	(290)	(291)	(292)	(293)	(294)	(295)	(296)	(297)	(298)	(299)	(300)	(301)	(302)	(303)	(304)	(305)	(306)	(307)	(308)	(309)	(310)	(311)	(312)	(313)	(314)	(315)	(316)	(317)	(318)	(319)	(320)	(321)	(322)	(323)	(324)	(325)	(326)	(327)	(328)	(329)	(330)	(331)	(332)	(333)	(334)	(335)	(336)	(337)	(338)	(339)	(340)	(341)	(342)	(343)	(344)	(345)	(346)	(347)	(348)	(349)	(350)	(351)	(352)	(353)	(354)	(355)	(356)	(357)	(358)	(359)	(360)	(361)	(362)	(363)	(364)	(365)	(366)	(367)	(368)	(369)	(370)	(371)	(372)	(373)	(374)	(375)	(376)	(377)	(378)	(379)	(380)	(381)	(382)	(383)	(384)	(385)	(386)	(387)	(388)	(389)	(390)	(391)	(392)	(393)	(394)	(395)	(396)	(397)	(398)	(399)	(400)	(401)	(402)	(403)	(404)	(405)	(406)	(407)	(408)	(409)	(410)	(411)	(412)	(413)	(414)	(415)	(416)	(417)	(418)	(419)	(420)	(421)	(422)	(423)	(424)	(425)	(426)	(427)	(428)	(429)	(430)	(431)	(432)	(433)	(434)	(435)	(436)	(437)	(438)	(439)	(440)	(441)	(442)	(4

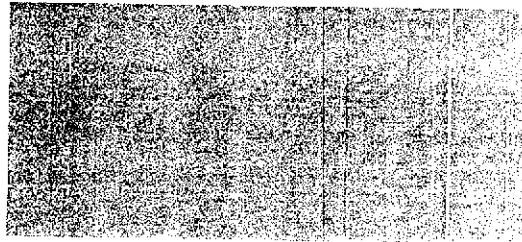
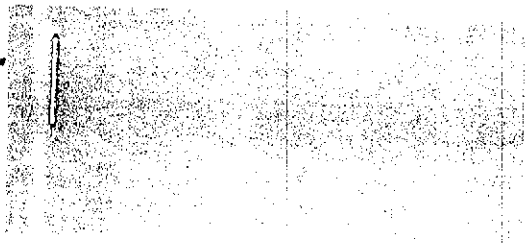
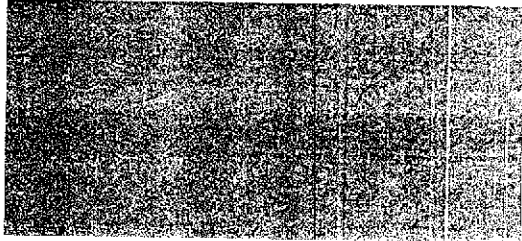
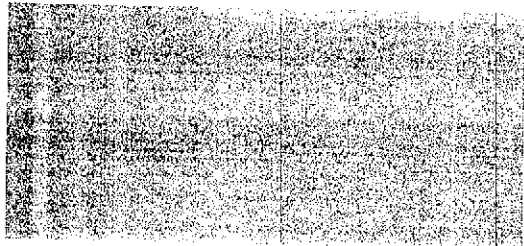
1290809



Ab. Raúl Eduardo González Melgar

Sello
01/08/13

Nº 2013-13-08-03-P2696



PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA
CONSTITUCION DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA
DE ENAJENAR.

OTORGANTES: ENTRE LA SRA. SANDY RAMIREZ CHAVEZ , ANDRES ARIAS
CUCALON Y ROSA LARA LAAGUIRRE. Y EL B.I.E.S.S

CUANTÍA (S) USD\$80.000.00 INDETERMINADA

MANTA, Agosto 27 del 2013

COPIA

2013-13-08-03-P2.696.-

CONTRATO COMPRAVENTA: OTORGA LA SEÑORA SANDY CRISTINA RAMIREZ CHAVEZ A FAVOR DE LOS CONYUGES SEÑORES: ANDRÉS FELIPE ARIAS CUCALON y ROSA SOFIA LARA IZAGUIRRE.-

CUANTIA: USD \$ 80,000.00.-

CONTRATO DE CONSTITUCION DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR: OTORGAN LOS CONYUGES SEÑORES: ANDRÉS FELIPE ARIAS CUCALON y ROSA SOFIA LARA IZAGUIRRE A FAVOR DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL.-

CUANTIA: INDETERMINADA.-

En la ciudad Puerto de San Pablo de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día martes veintisiete de Agosto del año dos mil trece, ante mi Abogado **RAUL EDUARDO GONZALEZ MELGAR**, Notario Público TERCERO del Cantón, comparecen por una parte el Ingeniero **EDMUNDO SANDOVAL CORDOVA**, Jefe de la Oficina Especial del BIESS en Portoviejo, en representación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en su calidad de Mandatario Del Eco. Roberto Alejandro Machuca Coello; Gerente General (E) del Biess, según consta del documento que en copia auténtica se acompaña a la presente escritura como habilitante, parte a la cual en adelante se la denominará "EL BIESS" y/o "EL BANCO" y/o "EL ACREEDOR"; por otra la señora **SANDY CRISTINA RAMIREZ CHAVEZ**, de



NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

estado civil soltera, por sus propios y personales derechos, y a quien en adelante se le llamará **"VENDEDORA"**; y por otra los cónyuges señores: **ANDRÉS FELIPE ARIAS CUCALON y ROSA SOFIA LARA IZAGUIRRE**, Casados entre si, por sus propios y personales derechos, a quienes en lo posterior se les llamarán **"LOS COMPRADORES Y/O LA PARTE DEUDORA"**.- Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en esta ciudad, hábiles y capaces para contratar y obligarse, a quienes de conocer personalmente y de haberme presentado sus respectivos documentos de identificación, Doy Fe.- Bien instruidos en el objeto y resultados de esta Escritura de **COMPRAVENTA, CONSTITUCION DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR**, la cual proceden a celebrar, me entregan una minuta para que la eleve a escritura pública, cuyo texto es el que sigue: **SEÑOR NOTARIO:** En el protocolo a su cargo sírvase incorporar una escritura pública de compraventa, Constitución de Primera Hipoteca Abierta y Prohibición Voluntaria de Enajenar, que se otorga al tenor de las estipulaciones que se expresan a continuación: **PRIMERA PARTE: CONTRATO DE COMPRAVENTA.- COMPARECIENTES:** Comparecen a la celebración de este contrato de compraventa, por una parte, la señora **SANDY CRISTINA RAMIREZ CHAVEZ**, a quien en adelante se le llamará **"LA VENDEDORA"** de estado civil soltera, y por otra los cónyuges **ANDRÉS FELIPE ARIAS CUCALON y ROSA SOFIA LARA IZAGUIRRE**, a quienes en lo posterior se les llamarán **"LOS COMPRADORES"**; quienes convienen en suscribir este contrato de compraventa conforme con las siguientes cláusulas. **PRIMERA: ANTECEDENTES.-**La señorita **SANDY CRISTINA RAMIREZ CHAVEZ**, declara ser legítima propietaria de un lote de terreno y casa signada con el número **CUATRO**, de la manzana **"F"** ubicado en la Urbanización **"CIUDAD DEL SOL"**, Parroquia y Cantón Manta, Provincia de Manabí. Inmueble que fue adquirido

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

mediante Auto de Adjudicación de Remate; de fecha veintisiete de mayo del año dos mil trece, dictado por el Juez Vigésimo Quinto de lo Civil de Manabí. Protocolizado ante la Abogada Vielka Reyes Vences, Notaria Pública Primera Encargada del cantón Manta, con fecha primero de julio del año dos mil trece, e inscrita el quince de julio del año dos mil trece, en el Registro de la Propiedad del cantón Manta. **SEGUNDA: COMPRAVENTA.** En base a los antecedentes expuestos la señorita **SANDY CRISTINA RAMIREZ CHAVEZ**, da en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges **ANDRÉS FELIPE ARIAS CUCALON y ROSA SOFIA LARA IZAGUIRRE**, un lote de terreno y casa signada con el número **CUATRO**, de la manzana **"F"** ubicado en la Urbanización **"CIUDAD DEL SOL"**, de la Parroquia y cantón Manta, Provincia de Manabí. Bien inmueble que tiene los siguientes linderos y medidas: **POR EL FRENTE:** Nueve metros y calle pública. **POR ATRÁS:** Nueve metros, lote número 10 manzana G. **POR EL COSTADO DERECHO:** Veinte metros lote número 5. **POR EL COSTADO IZQUIERDO:** Veinte metros lote número 3. Con una superficie total de **CIENTO OCHENTA METROS CUADRADOS (180 M2).** **TERCERA: PRECIO:** El precio del inmueble objeto de la presente compraventa, que de común acuerdo han pactado las partes contratantes, es de **OCHENTA MIL CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD.80.000,00)** valor que los cónyuges **ANDRÉS FELIPE ARIAS CUCALON y ROSA SOFIA LARA IZAGUIRRE**, pagan a la **VENDEDORA** la señorita **SANDY CRISTINA RAMIREZ CHAVEZ**, con préstamo hipotecario que le otorga el **BIESS**, el cual será acreditado en la cuenta bancaria de la parte vendedora, a través del sistema interbancarios de pagos, por lo que, no tienen reclamo alguno que hacer sobre el precio pactado y su forma de pago. **CUARTA: TRANSFERENCIA.-** LA **VENDEDORA**, declara que está conforme con el precio pactado y los valores recibidos, por cuya razón transfiere a favor de **LOS COMPRADORES**, el dominio,



NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

posesión, uso y goce del inmueble antes descrito en este contrato, con todos los bienes muebles que por su destino, accesión o incorporación se los considera inmuebles, así como todos sus derechos reales, usos, costumbres, entradas, salidas, servidumbres activas y pasivas que le son anexas, sin reservarse nada para sí. LA VENDEDORA, declara que el inmueble que se vende mediante este instrumento no se encuentra hipotecado, embargado, ni prohibido de enajenar, conforme consta del Certificado otorgado por el Registro de la Propiedad que se agrega como documento habilitante. De igual manera, LA VENDEDORA, declara que el inmueble no está sujeto a condiciones suspensivas ni resolutorias, que no son motivo de acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, y que se halla libre de juicios. LOS COMPRADORES aceptan la venta y transferencia de dominio por ser en seguridad de sus mutuos intereses. **QUINTA: CUERPO CIERTO:** Sin embargo de determinarse la cabida y dimensiones del inmueble materia de este contrato, la transferencia de dominio se efectúa como cuerpo cierto. **SEXTA:**

SANEAMIENTO: LOS COMPRADORES, acepta la transferencia de dominio que LA VENDEDORA, realiza a su favor, obligándose por tanto ésta última al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios a que pudieran estar sometido el indicado inmueble. **SÉPTIMA: "DECLARACIONES ESPECIALES.-** "LA PARTE COMPRADORA" al constituirse como deudores hipotecarios declaran expresa e irrevocablemente que exime a la institución financiera que otorgue el crédito para la adquisición del inmueble en referencia de toda responsabilidad concerniente al acuerdo que éstos realice con la parte vendedora respecto del precio de compraventa del inmueble materia del presente contrato, así como su forma de pago, gastos que debe asumir cada una de las partes por concepto de pago de impuestos municipales y cualquier otra responsabilidad que tenga relación con dicho acuerdo entre compradores y vendedor. "LA PARTE COMPRADORA" al

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

(77/03)

constituirse como deudores hipotecarios declaran que toda vez que han realizado la inspección correspondiente al inmueble que pretenden adquirir a través del presente instrumento, se encuentran conformes con el mismo, por consiguiente proceden al pago del precio total según lo acordado entre compradores y vendedora, así como ratifican que los términos y condiciones de la compra-venta son de única y exclusiva responsabilidad de compradores y vendedora, deslindando en tal sentido a terceros."OCTAVA: GASTOS Y AUTORIZACIÓN DE INSCRIPCIÓN. Los gastos que causen esta escritura y su inscripción, son de cuenta de los COMPRADORES, excepto el pago de impuestos a la plusvalía o utilidades en la compraventa del inmueble, que en caso de haberlo serán de cuenta de los vendedores. LA VENDEDORA autoriza a los COMPRADORES, a proceder a la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad del cantón Manta. NOVENA: ACEPTACIÓN: Los contratantes aceptan y se ratifican en el contenido del presente instrumento, las condiciones acordadas en beneficio de sus mutuos intereses y en seguridad del bien objeto de este contrato, y manifiestan que en el caso de futuras reclamaciones se someten a los jueces competentes del cantón de Manta y al trámite ejecutivo o verbal sumario a elección del demandante. SEGUNDA PARTE: PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR: Contenida en las siguientes cláusulas: COMPARECIENTES: a) Por una parte el Ingeniero EDMUNDO SANDOVAL CORDOVA, Jefe de la Oficina Especial del BIESS en Portoviejo, en representación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en su calidad de Mandatario Del Eco. Roberto Alejandro Machuca Coello; Gerente General (E) del Biess, según consta del documento que en copia auténtica se acompaña a la presente escritura como habilitante, parte a la cual en adelante se la denominará "EL BIESS" y/o "EL BANCO" y/o "EL ACREEDOR". b) Y por otra parte comparecen los cónyuges ANDRÉS FELIPE ARIAS CUCALON y ROSA



NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

SOFIA LARA IZAGUIRRE, por sus propios y personales derechos, a quienes en lo posterior se les denominarán "**La Parte Deudora**". Los comparecientes son hábiles en derecho, plenamente facultados para celebrar este tipo de instrumentos, domiciliados en la ciudad de Manta y quienes de forma libre y voluntaria consienten en celebrar este contrato de constitución de PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR: **PRIMERA: ANTECEDENTES.**-a) EL BANCO es una institución financiera pública, sujeta al control y vigilancia de la Superintendencia de Bancos y Seguros, entre cuyas finalidades se encuentra el otorgamiento de préstamos para el beneficio de los afiliados y jubilados del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS). **b)** El señor **ANDRÉS FELIPE ARIAS CUCALON**, en su calidad de afiliado del IESS ha solicitado al BIESS el otorgamiento de diferentes tipos de créditos u operaciones que implican obligaciones económicas a favor de EL BANCO, por concepto de cualquier tipo de créditos de los permitidos otorgar al BIESS en la normativa legal vigente, siendo ~~facultad privativa del BIESS el otorgar o negar el o los créditos solicitados por LA~~ PARTE DEUDORA. **c)** LA PARTE DEUDORA es propietaria de un inmueble consistente en un lote de terreno y casa signada con el número **CUATRO**, de la manzana "**F**" ubicado en la Urbanización "**CIUDAD DEL SOL**", de la Parroquia y cantón Manta, Provincia de Manabí. **d)** Los antecedentes de dominio son: La Parte Deudora, adquirió el referido inmueble mediante compraventa celebrada en la primera parte de este contrato. Los demás antecedentes de dominio, constan del Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad del cantón, que se agrega al presente documento como habilitante. Los demás antecedentes de dominio, constan del Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad del cantón, que se agrega al presente documento como habilitante. **SEGUNDA: HIPOTECA ABIERTA.**- En seguridad y garantía real de todas y cada una de las obligaciones que LA PARTE DEUDORA contraiga, de las que tuviere contraídas o las que

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

contrajese en el futuro, para con el BANCO, sean dichas obligaciones a favor o a la orden del BIESS, sin limitación o restricción alguna en cuanto al monto de las obligaciones ni en las monedas en las que se hayan constituido, ni con relación a su naturaleza u origen, obligaciones pendientes o de plazo vencido, bien se trate de obligaciones contraídas en forma directa o indirecta, ya sea como obligados principales, solidarios, accesorios o subsidiarios o que las obligaciones se hubieren generado por préstamos directos, descuentos, fianzas o avales, aceptaciones bancarias, prórrogas o reducción de plazos, modificación de las obligaciones, consolidaciones, subrogaciones, novación de las obligaciones, reprogramaciones, sustituciones, planes de pago, ajustes a estos planes de pago, sea que se traten de obligaciones de créditos endosados o cedidos o de cualquier otra índole a favor BIESS incluyendo intereses, comisiones, gastos judiciales y extrajudiciales, LA PARTE DEUDORA constituye a favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, **HIPOTECA ABIERTA EN CALIDAD DE PRIMERA** sobre el inmueble de su propiedad descrito en el literal c) de la cláusula de antecedentes de este mismo instrumento y cuyos linderos, dimensiones y superficie son: **LINDEROS GENERALES: POR EL FRENTE:** Nueve metros y calle pública. **POR ATRÁS:** Nueve metros, lote número 10 manzana G. **POR EL COSTADO DERECHO:** Veinte metros lote número 5 y **POR EL COSTADO IZQUIERDO:** Veinte metros lote número 3. Con una superficie total de **CIENTO OCHENTA METROS CUADRADOS (180 M2)**. Esta garantía hipotecaria solo será levantada cuando hayan sido canceladas todas y cada una de las obligaciones contraídas por LA PARTE DEUDORA para con el BIESS. Adicionalmente LA PARTE DEUDORA acepta expresa e irrevocablemente que esta caución hipotecaria no sea levantada por parte del BIESS, si la PARTE DEUDORA mantuviere algún tipo de obligación pendiente en el INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL. **TERCERA: ACEPTACIÓN.-** El BIESS declara que



NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

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

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

incorporación según las reglas del Código Civil vigente e incluye todo derecho que de forma conjunta y/o individual tengan o llegaren a tener LA PARTE DEUDORA sobre el mismo. Los linderos del inmueble que se hipoteca y que se detallaron anteriormente, son los más generales y es entendido que si alguna parte del mismo no estuviere comprendido en ellos, quedará también hipotecado, porque es voluntad de las partes que el gravamen y prohibición de enajenar comprenda toda la propiedad. Todos los documentos que haya suscrito o suscribiere LA PARTE DEUDORA y todas sus obligaciones para con EL BANCO, por cualquier concepto, directas e indirectas, pasadas, presentes, y futuras, de plazo pendiente o vencido, incluyendo gastos judiciales, extrajudiciales y honorarios de abogado, quedan íntegramente garantizadas con la hipoteca que se constituye en este acto. **SEXTA: INSPECCION.-** LA PARTE DEUDORA se obliga a permitir la inspección del(de los) inmueble(s) hipotecado(s) o comprobar de manera satisfactoria para EL BANCO, tanto la integridad de dicho bien, el avalúo actualizado del mismo, así como el hecho de encontrarse en posesión y tenencia del mismo y que no se ha creado sobre él ningún gravamen adicional, para todo lo cual EL BANCO podrá exigir y obtener los certificados correspondientes, así como podrá contratar por cuenta de LA PARTE DEUDORA los peritajes e inspecciones que correspondan, conforme a sus políticas y a lo establecido en la normativa vigente, corriendo los gastos a cargo de la PARTE DEUDORA. Si LA PARTE DEUDORA no diere las facilidades del caso para inspeccionar el inmueble hipotecado a los Inspectores designados por EL Banco, éste podrá dar por vencido el plazo de la(s) obligación(es) garantizadas y exigir el pago de la(s) misma(s) y el remate del bien hipotecado. **SEPTIMA: CESIÓN DE DERECHOS.-** LA PARTE DEUDORA, expresamente declara y acepta que el BIESS podrá ceder en cualquier momento, la presente garantía hipotecaria y los créditos amparados por la misma a favor de cualquier institución financiera o a favor de cualquier persona natural o jurídica o



NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

fideicomiso mercantil, así como las cesiones posteriores que éstos realicen, para lo cual LA PARTE DEUDORA renuncia expresamente a ser notificada judicialmente de dicha cesión de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de Código Civil vigente y, acepta manifiesta y explícitamente darse por legalmente comunicadas de cualquier cesión de derechos que se efectúe, para todos los efectos legales, por el simple aviso que realice el cesionario o tenedor de la hipoteca, eximiéndosele en forma expresa de la obligación de exhibir el título o cualquier otra formalidad legal, comprometiéndose a realizar los pagos sin derecho a oposición alguna a su nuevo acreedor, al ser requerido por éste. Sin perjuicio de lo anterior, LA PARTE DEUDORA declara conocer expresamente que El Banco podrá ceder y transferir la presente garantía hipotecaria y los créditos amparados por la misma para propósitos de titularización, según lo dispuesto por el Código Civil, especialmente en la norma que estipula que cuando se deba ceder y traspasar derechos o créditos para efectos de desarrollar procesos de titularización realizados al amparo de la Ley de Mercado de Valores, cualquiera sea la naturaleza de aquellos, no se requerirá notificación alguna al deudor u obligado de tales derechos o créditos. Por el traspaso de derechos o créditos en proceso de titularización, se transfiere de pleno derecho y sin requisito o formalidad adicional, tanto el derecho o crédito como las garantías constituidas sobre tales créditos. **OCTAVA: VENCIMIENTO ANTICIPADO.-** EL BANCO, aun cuando no estuvieren vencidos los plazos de los créditos y demás obligaciones que hubieren contraído LA PARTE DEUDORA, podrá dar por vencido el plazo y demandar la ejecución de esta hipoteca, a más del pago de todo lo que se le estuviere adeudando incluido capital, intereses, costos y honorarios de abogado, ejerciendo la acción real hipotecaria, en uno cualquiera de los siguientes casos: **a)** Si LA PARTE DEUDORA cayeren en mora en el pago de cualquier dividendo, obligación, o cuota, a favor de EL BANCO; **b)** En caso de que el inmueble

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

hipotecado fuere enajenado o gravado, entregado en anticresis, donado, secuestrado, embargado o prohibido de enajenar por voluntad de la PARTE DEUDORA o por sentencia u orden judicial, en todo o en parte. **c)** Si LA PARTE DEUDORA deja de cumplir cualquier obligación laboral o patronal que tengan para con sus trabajadores, incluido los aportes patronales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. **d)** Si se iniciare en contra de LA PARTE DEUDORA juicios de coactiva, de insolvencia o concurso de acreedores; **e)** Si LA PARTE DEUDORA dejare de cumplir o incurriere en mora en el pago de los impuestos municipales o fiscales sobre el inmueble en garantía o cualquier bien en él que sea el propietario. **f)** Si LA PARTE DEUDORA dejare de mantener el inmueble que se hipoteca por este contrato, en buenas condiciones, incluyendo sus mejoras y ampliaciones, a juicio de EL BANCO; **g)** Si se promoviere contra LA PARTE DEUDORA acción resolutoria, reivindicatoria, rescisoria o de dominio con relación al inmueble hipotecado, o si éste fuese objeto de expropiación u otro medio similar que traiga como consecuencia la transferencia de dominio; **h)** Si LA PARTE DEUDORA no cumpliera con un auto de pago en ejecución promovido por terceros contra ella; **i)** Si se produjere la insolvencia o concurso de acreedores de la PARTE DEUDORA, o ésta fuere enjuiciada por estafa o cualquier otro delito penal que pudiere afectar su patrimonio; **j)** Si a LA PARTE DEUDORA se le instaurare demandas laborales, reclamaciones patronales, colectivas, o demandas en entidades públicas de acción coactiva; **k)** En caso de que a LA PARTE DEUDORA se le sigan acciones penales relacionadas con la producción, comercialización o tráfico de estupefacientes o sustancias ilegales o ilícitas; **l)** Si a LA PARTE DEUDORA se le comprobaré que el importe del crédito fue destinado a otro fin distinto del establecido en la solicitud del crédito; **m)** Si EL BIESS comprobare que existe falsedad en los datos suministrados por LA PARTE DEUDORA y que sirvieron para la concesión del préstamo. **n)** Si no se contratase el seguro sobre el bien



NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

hipotecado o no se pagaren las primas correspondientes; o) Si la PARTE DEUDORA mantuviere obligaciones impagas con personas naturales o jurídicas, de mejor privilegio en la prelación de créditos, que a juicio del BANCO ponga en peligro su(s) crédito(s) y, p) En caso de que La PARTE DEUDORA destine el inmueble que garantiza la operación, a un fin distinto al establecido en el contrato de préstamo o al autorizado por El BANCO. q) En caso de que La Parte Deudora se negare a aceptar la cesión de los derechos contenidos en el presente instrumento. r) Los demás casos contemplados en la Ley o en las demás Cláusulas del presente Instrumento. Por mutuo acuerdo tanto EL BIESS como LA PARTE DEUDORA, acuerdan en que no será necesaria prueba alguna para justificar y declarar la obligación de plazo vencido por parte de EL BIESS y exigir de esta manera el pago inmediato de la obligación, bastando para tal efecto la sola afirmación que el BIESS, hiciere en la demanda y los archivos contables con los que contare para el efecto. **NOVENA: PRUEBA.-** LA PARTE DEUDORA ~~renuncia expresamente al beneficio del plazo que les haya otorgado EL BANCO y~~ éste podrá proceder como si todos los créditos se encontraren de plazo vencido. La sola afirmación de EL BANCO en la demanda, en el sentido de que LA PARTE DEUDORA ha incurrido en uno de los casos señalados en la cláusula precedente, será suficiente prueba para los efectos determinados en ella. **DÉCIMA.- VIGENCIA DE LA GARANTÍA.-** La hipoteca abierta constituida por este instrumento subsistirá aún cuando hubiese vencido el plazo del o de los préstamos que lo garanticen y hasta tanto no se extingan todas y cada una de las obligaciones que LA PARTE DEUDORA, mantuviere a favor del BIESS, incluyendo dentro de ella el pago de intereses, comisiones, gastos judiciales y extrajudiciales. El BIESS, podrá cuantas veces crea conveniente y por medio de un funcionario autorizado, realizar la inspección de los bienes constituidos en garantía, así como también podrá exigir se mejoren o aumenten los valores del mismo en caso de disminución de sus valores

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

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



NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

las Leyes del Ecuador, eximiendo de cualquier responsabilidad a EL BANCO por el uso que de a dichos fondos. De igual forma, EL BANCO queda expresamente autorizado para que pueda utilizar, transferir o entregar dicha información a autoridades competentes, organismos de control, Sistema de Registro Crediticio, Burós de información crediticia y otras instituciones o personas jurídicas legal o reglamentariamente facultadas, así como para que pueda hacer público el comportamiento crediticio de LA PARTE DEUDORA. LA PARTE DEUDORA declara expresamente que exime al BIESS de cualquier responsabilidad posterior que tenga relación con las condiciones físicas del inmueble que se hipoteca.

DÉCIMO TERCERA: GASTOS.- Todos los impuestos, honorarios y más gastos que demande el otorgamiento e inscripción de esta escritura, y los que posteriormente cause la cancelación de la hipoteca que queda constituida, son de cuenta exclusiva de LA PARTE DEUDORA, así como también todos los gastos, comisiones e impuestos que se ocasionaren por los diversos contratos y créditos que se les otorguen, amparados con esta hipoteca. Si el BANCO creyere conveniente o si se

viere en el caso de efectuar o anticipar cualquier egreso por estos conceptos, la PARTE DEUDORA autoriza el cobro de los valores respectivos. **DÉCIMO**

CUARTA: INSCRIPCIÓN.- LA PARTE DEUDORA autoriza expresa e irrevocablemente a EL BANCO para que éste directamente o a través de la persona o institución que designe, inscriba el presente instrumento en el Registro de la Propiedad respectivo, comprometiéndose a asumir todos los gastos que dicha inscripción implique, como lo señala la cláusula Décimo Tercera del presente instrumento. **DÉCIMO QUINTA: FINANCIAMIENTO DE LOS GASTOS.**- Los

gastos que demande la celebración y perfeccionamiento de este instrumento, incluido el pago de tributos, derechos notariales, e inscripción en el Registro de la Propiedad son de cuenta de LA PARTE DEUDORA. Estos gastos, a petición de LA PARTE DEUDORA son financiados por el BIESS y se suman al valor del

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION



DR. HOMERO LÓPEZ OBANDO

NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO
DISTRITO METROPOLITANO

2013	17	01	26	P4068
------	----	----	----	-------

[Handwritten signature]

PODER ESPECIAL
QUE OTORGA EL
BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE
SEGURIDAD SOCIAL (BIESS)
A FAVOR DEL ING.
EDMUNDO SANDOVAL CÓRDOVA, JEFE DE LA OFICINA
ESPECIAL DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE
SEGURIDAD SOCIAL EN LA CIUDAD DE PORTOVIEJO
CUANTIA: INDETERMINADA

DÍ- 3,

COPIAS

GM.

P.E. BIESS-CUATRO

En la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, Capital de la República del Ecuador, a las diez horas y treinta minutos de hoy día DIECISEIS (16) DE JULIO DEL AÑO DOS MIL TRECE, ante mí, Doctor Homero López Obando, Notario Vigésimo Sexto del Cantón Quito, comparece: El señor Economista ROBERTO ALEJANDRO MACHUCA COELLO, de estado civil casado, en su calidad de SUBGERENTE GENERAL DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL; y, en su calidad de GERENTE GENERAL DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD



SOCIAL SUBROGANTE, según constan de los respectivos documentos habilitantes que se agregan; bien instruido por mí el Notario sobre el objeto y resultado de esta escritura pública a la que procede de una manera libre y voluntaria.- El compareciente declara ser mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, legalmente capaz y hábil para contratar y obligarse, domiciliado en esta ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, a quien de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido su documento de identificación, cuya copia certificada se agrega como habilitante; y, me pide que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me presenta, cuyo tenor literal que transcribo íntegramente a continuación es el siguiente: "SEÑOR NOTARIO: En el libro de escrituras públicas a su digno cargo, sírvase incluir una de poder especial, al tenor de las siguientes cláusulas: PRIMERA: COMPARECIENTE.- Comparece, el Economista ROBERTO ALEJANDRO MACHUCA COELLO, mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado, Subgerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y en su calidad de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, subrogante, conforme consta de los documentos que se adjuntan como habilitantes y como tal, Representante Legal de la Institución y a quien en adelante se denominará EL PODERDANTE o MANDANTE.- SEGUNDA: ANTECEDENTES.- UNO) Mediante Ley publicada en el Registro Oficial Número quinientos ochenta y siete (No. 587), de once (11) de mayo del dos mil nueve (2009), se crea el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), como institución financiera pública, con competencia para administrar, bajo criterios de banca de inversión, los fondos previsionales del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.- DOS) Según el artículo cuarto de su Ley constitutiva el BIESS se encarga de ejecutar operaciones y prestar servicios financieros a sus usuarios, afiliados y jubilados del Instituto



-2-
DR. HOMERO LÓPEZ OBANDO

NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO
DISTRITO METROPOLITANO

Ecuatoriano de Seguridad Social.- TRES) El Ingeniero EDMUNDO SANDOVAL CÓRDOVA, Jefe de la Oficina Especial del BIESS en la ciudad de Portoviejo debe estar debidamente legitimado para comparecer a nombre del BIESS a la celebración de los actos jurídicos relacionados con las operaciones y servicios mencionados en el numeral anterior, en la jurisdicción de la provincia de Manabí.- TERCERA.- PODER ESPECIAL.- Con estos antecedentes, el Economista Roberto Alejandro Machuca Coello en su calidad de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, extiende poder especial, amplio y suficiente, cual en derecho se requiere, a favor del Ingeniero Edmundo Sandoval Córdova, con cédula de ciudadanía número uno siete cero cero ocho dos cero uno cuatro guión tres (170082014-3), Jefe de la Oficina Especial del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en la ciudad de Portoviejo, de ahora en adelante EL MANDATARIO para que, a nombre del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, realice lo siguiente:- UNO) Suscribir a nombre del BIESS, en la jurisdicción de la provincia de Manabí, las matrices de hipoteca y contratos de mutuo, que se otorgan a favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS, en todas sus variantes y productos, contempladas en el Manual de Crédito del BIESS.- DOS) Suscribir a nombre del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS las tablas de amortización, las notas de cesión, cancelaciones de hipoteca, contratos de mutuo o préstamos, escrituras públicas de constitución y cancelación de hipotecas y cualquier documento legal, público o privado, relacionado con el contrato mutuo con garantía hipotecaria y/o mutuo, sobre bienes inmuebles, que se otorguen a favor del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS.- TRES) Suscribir a nombre del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE



SEGURIDAD SOCIAL BIESS todo acto relacionado con los créditos hipotecarios concedidos y/o cualquier otro tipo de crédito que conceda el BIESS a sus prestatarios, en la jurisdicción de la provincia de Manabí; así como también cualquier documento público o privado relacionado con la adquisición de cartera transferida a favor del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS por parte de cualquiera tercera persona, natural o jurídica, entendiéndose dentro de ello la suscripción de endosos, cesiones y/o cualquier otro documento que fuera menester a efectos de que se perfeccione la transferencia de cartera a favor del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS, sea en documento público o privado.- CINCO) El presente poder podrá ser delegado total o parcialmente únicamente previa autorización expresa y escrita del representante legal del MANDANTE.-

CUARTA.- **REVOCABILIDAD.**- Este poder se entenderá automáticamente revocado, sin necesidad de celebrarse escritura pública de revocación, una vez que EL MANDATARIO cese, por cualquier motivo, en sus funciones de Jefe de la Oficina Especial del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en Portoviejo.- QUINTA.- El presente mandato dada su naturaleza es a título gratuito.- Usted, señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de ley para la perfecta validez de este instrumento.- (Firmado) Doctor Cristian Altamirano Mancheno, portador de la matrícula profesional número cinco uno nueve seis del Colegio de Abogados de Pichincha.- **HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA**, la misma que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal.- Para el otorgamiento de la presente escritura pública, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere; y, leída que le fue a el compareciente íntegramente por mí el Notario en alta y clara voz, se afirma y ratifica en el total contenido de este PODER



DR. HOMERO LÓPEZ OBANDO

NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO
DISTRITO METROPOLITANO

ESPECIAL, para constancia de ello firma junto conmigo en unidad
acto. de todo lo cual doy fe.-

f) Eco. Roberto Alejandro Machuca Coello

c.c. 0101348183

Dr. Homero López Obando.

NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO.



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y VOTACIÓN

0101348183

CIUDADANO
NOMBRE: MACHUCA COELLO
ROBERTO ALEJANDRO
FECHA DE NACIMIENTO: 1957-01-20
NACIONALIDAD: ECUATORIANA
SEXO: M
ESTADO CIVIL: Casado
EMERGENCIA: CAMPOS CENTENO

INSTRUCCIÓN: SUPERIOR
PROFESIÓN / OCUPACIÓN: ECONOMISTA

V1133H122

PERIODO DE VIGENCIA DEL PADRE: MACHUCA HUMBERTO
PERIODO DE VIGENCIA DE LA MADRE: COELLO LARREA
FECHA DE REGISTRO DE EMERGENCIA: 2011-08-14
FECHA DE EXPIRACIÓN: 2021-08-14

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

009

009-0255 0101348183

NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA

MACHUCA COELLO ROBERTO ALEJANDRO

AZUAY CIRCUNSCRIPCIÓN 0
PROVINCIA MONAY
CANTON PARROQUIA ZONA

1) PRESIDENTE DE LA JUNTA

NOTARIA VIGESIMA SEXTA DEL CANTON QUITO
De acuerdo con la formula prevista en el
numeral 5 Art. 18 de la Ley Notarial, doy fe que la
COPIA que acompaño, es igual al documento
presentado en
Quito, a
16 JUL 2013
DR. HERNANDEZ LÓPEZ GILBERTO
NOTARIO PÚBLICO
TEL: 0225 280000

ACTA DE POSESIÓN
SUBGERENTE GENERAL DEL BIESS

En sesión ordinaria celebrada el día veinte y seis de junio del año dos mil trece, el Directorio del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social-BIESS, resolvió designar al economista Roberto Alejandro Machuca Coello como Subgerente General del BIESS, con base en lo establecido en el artículo 13, letra h) del Estatuto Social del BIESS, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 205 de 2 de junio de 2010.

Mediante Resolución No. SBS-INJ-2013-508 de 11 de julio de 2013, la Intendencia Nacional Jurídica de la Superintendencia de Bancos y Seguros, califica la idoneidad legal del economista Roberto Alejandro Machuca Coello, portador de la cédula de ciudadanía No. 0101348183, para que ejerza las funciones como Subgerente General del BIESS.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 15, letra d del Estatuto Social del BIESS y el artículo 3, letras a) y b) del Reglamento para el Funcionamiento del Directorio del BIESS, el 16 de Julio de 2013, ante el Presidente del Directorio del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el economista **Roberto Alejandro Machuca Coello** presta la correspondiente promesa y se le declara legalmente posesionado para las funciones de **Subgerente General del BIESS**.

Para constancia firma conjuntamente con el señor Presidente del Directorio del BIESS y la infrascrita Secretaria que certifica.

—Fernando Cordero Cueva
PRESIDENTE DEL DIRECTORIO DEL BIESS

Econ. Roberto Alejandro Machuca Coello
SUBGERENTE GENERAL DEL BIESS

Lo certifico, Quito, D.M., a 15 de Julio de 2013

Dr. María Belén Rocha Díaz
SECRETARIA GENERAL DEL BISS



Biess
Sinco del 1953

CERTIFICO QUE ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
QUE REPOSA EN LOS ARCHIVOS DE LA SECRETARIA
GENERAL DEL BIENESTAR
RA...

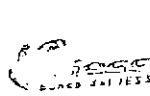
15 JUL 2013

Dra. Maria Belén Koch - 102
SECRETARIA GENERAL

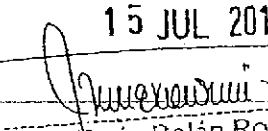


ZON: Siento por tal que el Directorio en sesión ordinaria de 26 de junio y 11 de julio de 2013 conoció la renuncia irrevocable del ingeniero Efraín Vieira Herrera al cargo de Gerente General; por tanto, y conforme lo establecen los Arts. 22, literal a) y 23 de la Codificación del Estatuto Social del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, es atribución del Subgerente General reemplazar al Gerente General y asumir la representación legal. Lo que CERTIFICO.- Quito, DM, 15 de julio de 2013.


Dra. María Belén Rocha Díaz
SECRETARIA GENERAL BIESS
PROSECRETARIA DIRECTORIO

 CERTIFICO QUE ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL
QUE SE ENCUENTRA EN LOS ARCHIVOS DE LA SECRETARIA
GENERAL DEL BIESS.- QUITO

15 JUL 2013


Dra. María Belén Rocha Díaz
SECRETARIA GENERAL BIESS

La copia xerox que antecede es fiel compulsa de la copia certificada que me fue presentada en QUITO, a 15 de julio de 2013, en 01 (una) hoja útil y que luego devolví al interesado, en la que confiero la presente.

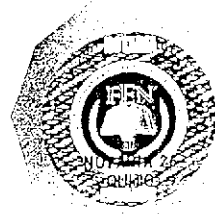
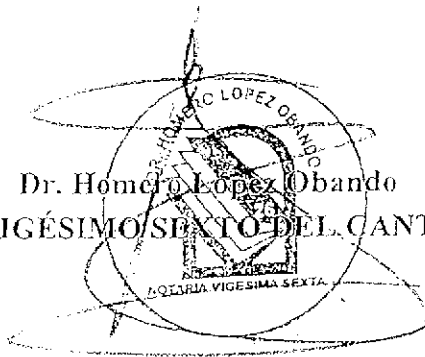
Quito, a 15 JUL 2013
DR. HOMERO LOPEZ ORAMBA
NOTARIO VICEPRESIDENTE
DEL ECUADOR

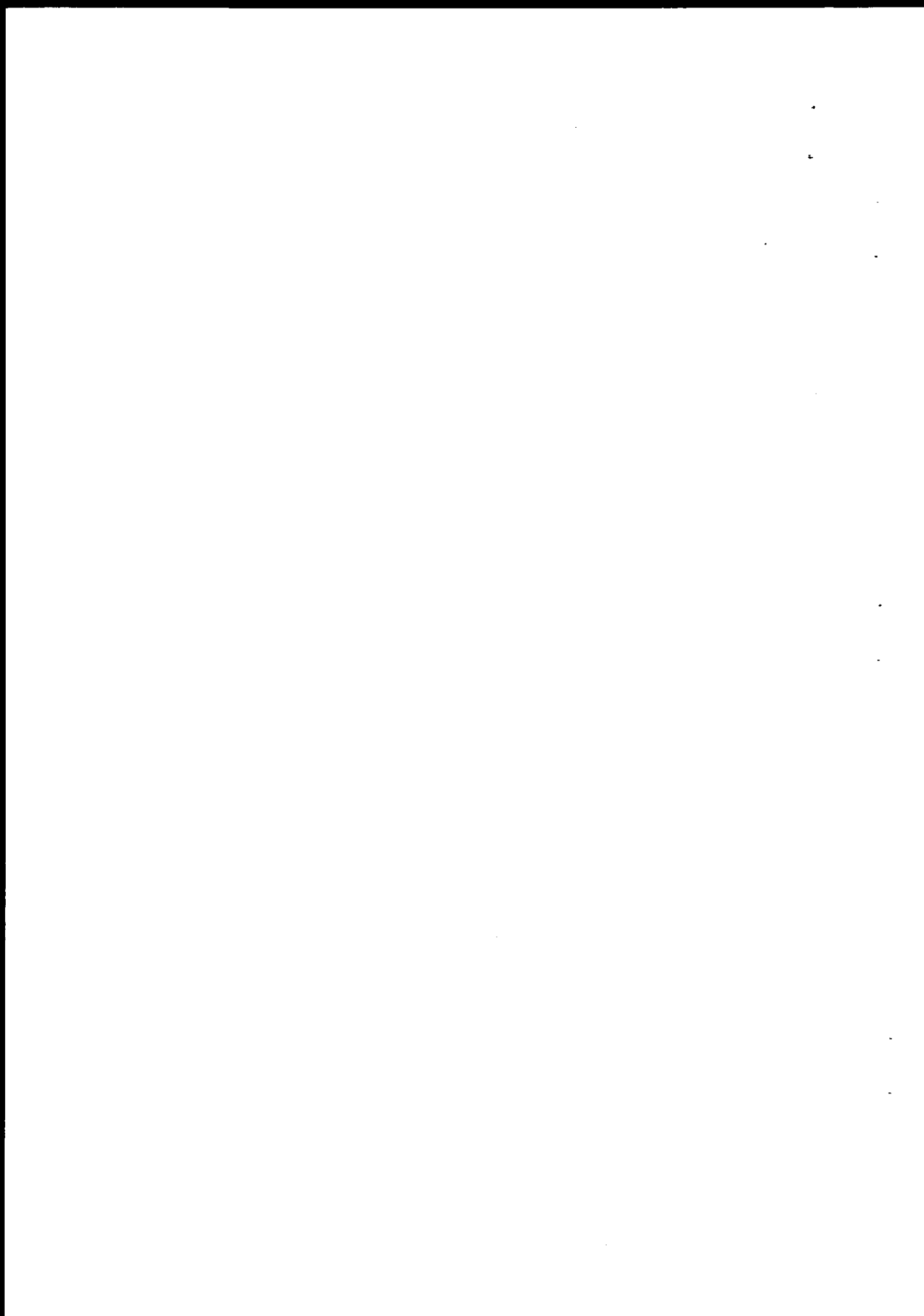


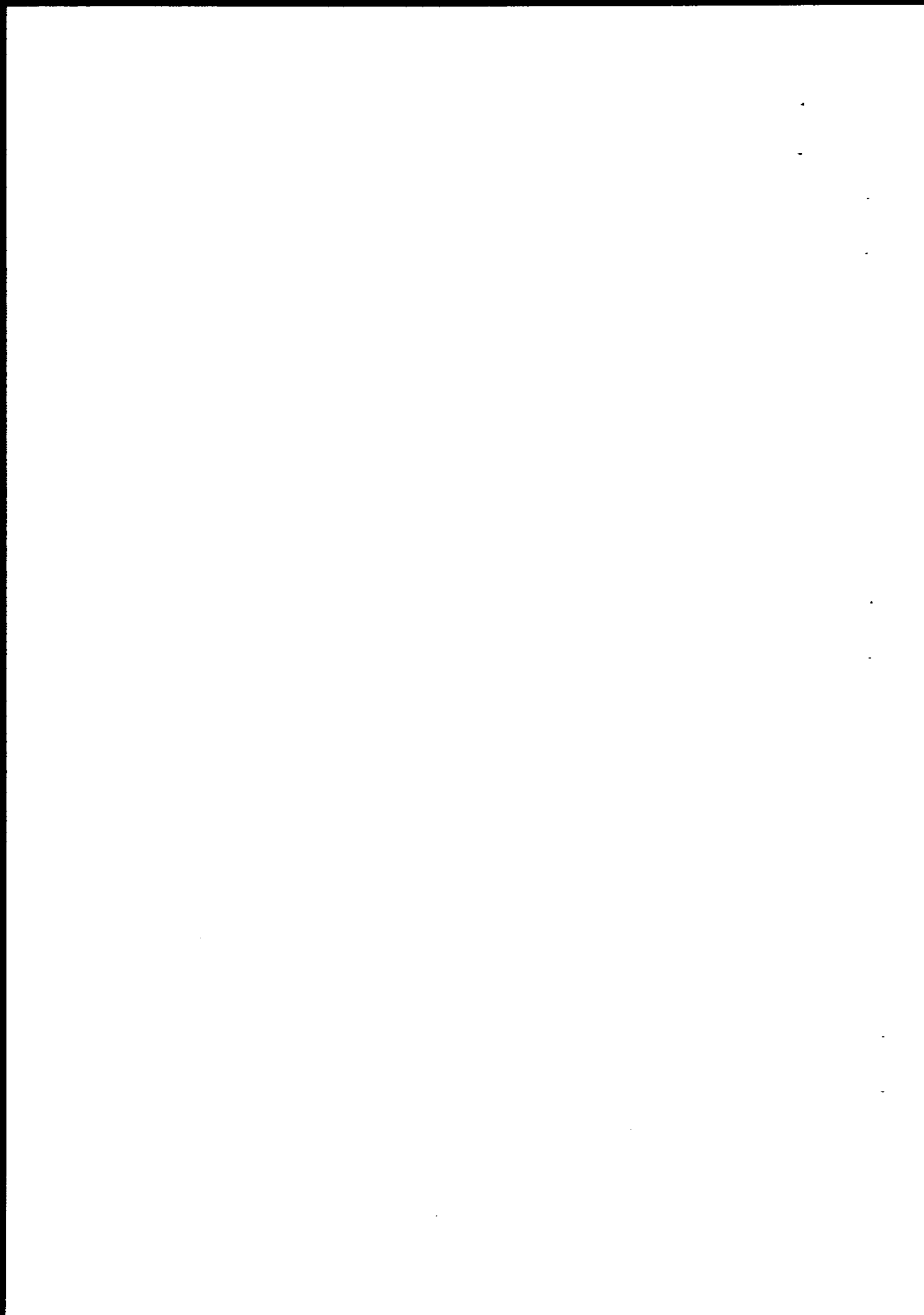
Se otor- - -

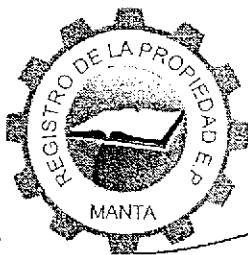
...gó ante mí, en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA, de la escritura pública de PODER ESPECIAL, que otorga, EL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL (BIESS), a favor del ING. EDMUNDO SANDOVAL CÓRDOVA, JEFE DE LA OFICINA ESPECIAL DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL EN LA CIUDAD DE PORTOVIEJO; firmada y sellada en Quito, a dieciséis (16) de julio del dos mil trece.

Dr. Homero López Obando
NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO









Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11



4696



Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 4696:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *lunes, 14 de julio de 2008*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: 1290804000

LINDEROS REGISTRALES:

Terreno y casa ubicado en la Urbanización "Ciudad del Sol", lote número 4 de la manzana "F", de este Cantón Manta, con las siguientes medidas y linderos, Por el Frente; nueve metros y calle pública. Por Atrás, nueve metros, lote No. 10 Manzana G, Por el Costado Derecho; veinte metros, lote No. 5, y por el Costado Izquierdo; veinte metros, lote No. 3. con una superficie total de; ciento ochenta metros cuadrados (180 m²). SOLVENCIA; EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta	1.341 30/11/2005	21.022
Compra Venta	Compraventa y Entrega de Obra	2.947 30/11/2005	40.975
Embargos	Embargo	155 23/10/2008	663
Embargos	Cancelación de Gravamen	116 15/07/2013	1.264
Compra Venta	Adjudicación por Remate	2.131 15/07/2013	42.309

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

1 / 1 Hipoteca Abierta

Inscrito el: miércoles, 30 de noviembre de 2005
Tomo: 1 Folio Inicial: 21.022 - Folio Final: 21.042
Número de Inscripción: 1.341 Número de Repertorio: 5.798
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 16 de noviembre de 2005
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

HIPÓTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR, sobre el lote No. 4 de la Manzana "F", de la Urbanización Ciudad del Sol, ubicada en terrenos adjuntos al área de protección del poliducto, en la parte posterior de la Urbanización Manta dos Mil, Barrio Jesus de Nazareth, Valle del Gavilan, Parroquia Manta de la Ciudad de Manta. Con una Superficie total de 180,00 m².

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

Cédula o R.U.C. Nombre y/o Razón Social

Estado Civil Domicilio

Certificación impresa por: Mays

Ficha Registral: 4696

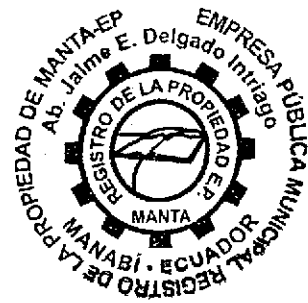
Página: 1 de 4



Acreedor Hipotecario 80-0000000006015 Banco Del Pichincha C A Manta
Deudor Hipotecario 13-09035820 Mera Cedeño Germania Marisol Casado Manta
Deudor Hipotecario 13-04049081 Valladares Rubira Douglas Fernando 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 2947 30-nov-2005 40975 40995

2 / 2 Compraventa y Entrega de Obra

Inscrito el : miércoles, 30 de noviembre de 2005
Tomo: 1 Folio Inicial: 40.975 - Folio Final: 40.995
Número de Inscripción: 2.947 Número de Repertorio: 5.797
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 16 de noviembre de 2005
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

****COMPRAVENTA. ENTREGA DE OBRA E HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR**** *Otorgan las Compañías El Cercado S. A., Las Compañías Elart S. A. y el Arquitecto Carlos Danilo Murtinho Garcia, venden a favor de los Cónyuges Sr. Douglas Fernando Valladares Rubira y Sra Germania Marisol Mera Cedeño, y estos a favor del Banco del Pichincha C. A. *Inmueble consistente en el solar Numero 4 de la Manzana "F", de la Urbanizacion Ciudad del Sol, ubicada en terrenos adjuntos al área de proteccion del Poliducto, en la parte posterior de la Urbanizacion Manta Dos Mil, Barrio Jesus de Nazareth, Valle del Gavilan, codigo 127, Parroquia Manta de la Ciudad de Manta. *DESCRIPCION DE LA VILLA.
*La Villa es de Dos Plantas, estructura de hormigón armado, paredes de bloque de cemento, ventanas de Aluminio Natural, Vidrio Claro, puertas: Madera pisos de H. S., losa de H.A. Con una Superficie total de 180,00 Metros

C u a d r a d o s

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-09035820	Mera Cedeño Germania Marisol	Casado	Manta
Comprador	13-04049081	Valladares Rubira Douglas Fernando	Casado	Manta
Constructor	09-01274662	Murtinho Garcia Carlos Danilo	(Ninguno)	Manta
Mandatario	80-0000000000592	Compañía Elart S A		Manta
Vendedor	80-0000000000266	Compañía El Cercado S A Cercadosa		Manta

3 / 2 Embargo

Inscrito el : jueves, 23 de octubre de 2008
Tomo: 2 Folio Inicial: 663 - Folio Final: 666
Número de Inscripción: 155 Número de Repertorio: 5.938
Oficina donde se guarda el original: Juzgado Vigésimo Quinto de Lo Civil
Nombre del Cantón: Manta



Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 18 de agosto de 2008

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Embargo de inmueble ubicado Urbanizacion Ciudad del Sol.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
---------	-----------------	-------------------------	--------------	-----------

Certificación impresa por: Mays

Ficha Registral: 4696

Página: 2 de 4

Actor Banco Pichincha C A Manta
Autoridad Competente 80-0000000001519 Juzgado Vigésimo Quinto de Lo Civil de Ma Manta
Deudor 13-09035820 Mera Cedeño Germania Marisol (Ninguno) Manta
Deudor 13-04049081 Valladares Rubira Douglas Fernando (Ninguno) Manta

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

Libro: No.Inscripción: Fec. Inscripción: Folio Inicial: Folio final:
Compra Venta 2947 30-nov-2005 40975 40995

4 / 2 CANCELACIÓN DE GRAVÁMEN

Inscrito el: lunes, 15 de julio de 2013

Tomo: 1 Folio Inicial: 1.264 - Folio Final: 1.268
Número de Inscripción: 116 Número de Repertorio: 5.175
Oficina donde se guarda el original: Juzgado Vigésimo Quinto de Lo Civil
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 27 de mayo de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CANCELACION DE GRAVAMENES (Embargo e Hipoteca) ordenada por el Juzgado Vigésimo Quinto de Lo Civil de Manabí, propuesta por el Sr. Yandri Cevallos Cedeño, Gerente del Banco Pichincha en contra de Douglas Fernando Valladares Rubira y Germania Marisol Mera Cedeño. Dentro del Juicio No. 274 - 2008.

* El Banco Pichincha, interviene como Actor y también como Acreedor Hipotecario.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Actor	80-00000000000046	Banco Pichincha C A		Manta
Autoridad Competente	80-00000000000750	Juzgado Vigésimo Quinto de Lo Civil de Ma		Manta
Deudor	13-09035820	Mera Cedeño Germania Marisol	(Ninguno)	Manta
Deudor	13-04049081	Valladares Rubira Douglas Fernando	(Ninguno)	Manta

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

Libro: No.Inscripción: Fec. Inscripción: Folio Inicial: Folio final:
Embargos 155 23-oct-2008 663 666

5 / 2 Adjudicación por Remate

Inscrito el: lunes, 15 de julio de 2013

Tomo: 1 Folio Inicial: 42.309 - Folio Final: 42.318
Número de Inscripción: 2.131 Número de Repertorio: 5.176
Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 01 de julio de 2013

Escritura/Juicio/Resolución: Juzgado XXV de lo Civil de Manabí

Fecha de Resolución: lunes, 27 de mayo de 2013

a.- Observaciones:

ADJUDICACION POR REMATE. terreno y casa ubicada en la Urbanización Ciudad del Sol, lote número 4 de la manzana " F " , de este Cantón Manta .

* Se dispone la cancelación de la inscripción del Embargo, en la Registraduría de la Propiedad del Cantón Manta, asimismo se dispone la cancelación de cualquier gravamen o limitación al dominio que pesare sobre el mencionado bien inmueble .

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Actor	80-00000000000046	Banco Pichincha C A		Manta

Certificación impresa por: Mays

Ficha Registral: 4656

Página: 3 de 4



Adjudicatario	13-10588478 Ramirez Chavez Sandy Cristina	Soltero	Manta
Autoridad Competente	80-0000000000750 Juzgado Vigésimo Quinto de Lo Civil de Ma		Manta
Ex-Propietario	13-09035820 Mera Cedeño Germania Marisol	(Ninguno)	Manta
Ex-Propietario	13-04049081 Valladares Rubira Douglas Fernando	(Ninguno)	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2947	30-nov-2005	40975	40995

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Compra Venta	2	Hipotecas y Gravámenes	1
		Embargos	2

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

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

Emitido a las: 12:34:58 del martes, 20 de agosto de 2013

A petición de: *Abg. Andres Nolasco*

Elaborado por : Mayra Dótores Salto Meleroza
131013711-0



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

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

Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1.25

Nº 104864

No. Certificación: 104864

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 19 de julio de 2013

No. Electrónico: 14122

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: 1-29-08-04-000

Ubicado en: MZ-F LT.04 URB. CIUDAD DEL SOL

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: 180,00 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad

Propietario

1310588478

SANDY CRISTINA RAMIREZ CHAVEZ

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 9000,00

CONSTRUCCIÓN: 29328,04

38328,04

Son: TREINTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS VEINTIOCHO DOLARES CON CUATRO CENTAVOS

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

Arq. Daniel Karm S.

Director de Avalúos, Catastros y Registros

Impreso por: MARIS REYES 19/07/2013 11:26:56





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 41096

CERTIFICACIÓN

No. 953-1747

La Dirección de Planeamiento Urbano certifica que la Propiedad de **SANDY CRISTINA RAMIREZ CHAVEZ**, con clave Catastral 1290804000, ubicado en la manzana F lote 4 de la Urbanización Ciudad del Sol, parroquia Manta cantón Manta, dicha propiedad se encuentra dentro de su respectiva Línea de Fábrica y no está afectado por el Plan Regulador ni Proyecto alguno, tiene las siguientes medidas y linderos.

Frente: 9m. Calle Pública.

Atrás. 9m. Lote 10

Costado derecho: 20m. Lote 5

Costado izquierdo: 20m. Lote 3.

Área: 180m².

Manta, 22 de julio del 2013



SR. RAINIERO LOOR

DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO.
AREA DE CONTROL URBANO

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

HM.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

ESPECIE VALORADA

USD: 1.00

009991680

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición verbal interesada, CERTIFICA: Que revisando el Catastro de Predios URBANO
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR
perteneiente a _____

ubicada SANDY CRISTINA RAMIREZ CHAVEZ

cuyo MZ-F LT.04 URB. CIUDAD DEL SOL asciende a la cantidad

de AVALÚO COMERCIAL PTE.

\$38328.04 TREINTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS VEINTIOCHO 04/100

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE HIPOTECARIO

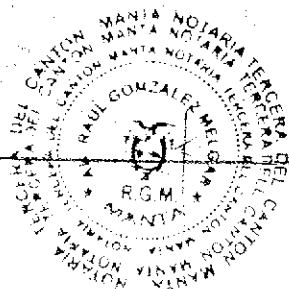
19 JULIO 2013

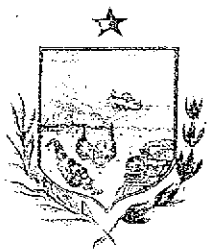
MFARRAGA

Ing. Erika Pazmiño B.
Manta, _____ de _____ del 20 _____



Directora Financiera Municipal





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1.25

Nº 85076

LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

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

Manta, 19 julio 13 de 20

VALIDO PARA LA CLAVE
1290804000 MZ-F LT.04 URB. CIUDAD DEL SOL
Manta, diez y nueve de julio del dos mil trece

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Ing. Pablo Macías García
TESORERO MUNICIPAL



Ciudadanía 091080653-3
GUZMAN FILIAN NURY ARACELY
GUAYAS/GUAYAQUIL/CARDO /CONCEPCION/
22 DICIEMBRE 1966
038- 0316 13436 F
GUAYAS/ GUAYAQUIL
CARDO /CONCEPCION/ 1966



REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CANTON LEON GUZMAN CARRERA
GUZMAN FILIAN
30/10/2003
30/10/2015
0215354

REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE IDENTIFICACION
ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013

051
051-0197 0910806533
NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
GUZMAN FILIAN NURY ARACELY

GUAYAS
PROVINCIA
GUAYAQUIL
CANTÓN

CIRCUNSCRIPCION
CARLOS MORENO
PARROQUIA
SAN JUAN DE LA JUNTA

3
ZONA



ASOCIACION DE COPROPIETARIOS DE URBANIZACION CIUDAD
DEL SOL

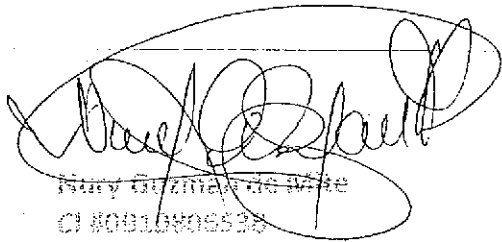
CERTIFICADO DE GASTOS

En mi calidad de Administradora de Urbanización Ciudad del Sol, me permito certificar que la Villa No.04 de la Mz F. se encuentra al día en el pago de las alcuotas de mantenimiento de la Urbanización, hasta el mes de AGOSTO del año 2013.

La vivienda se encuentra registrada a nombre de SRTA. SANDY CRISTINA RAMIREZ CHAVEZ portadora de la CI# 1310523473.

Autorizo a la Srta. SANDY CRISTINA RAMIREZ CHAVEZ, a dar a la presente el uso que más convenga a sus intereses

Manta, Agosto 02 de 2013



Nury Guzmán de Arte

CI #0010805538

Administradora

Urbanización Ciudad del Sol

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION CUANTIA \$80000.00 ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-29-08-04-000	180,00	38328,04	94564	199986
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES			
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
1310588478	RAMIREZ CHAVEZ SANDY CRISTINA	MZ-F LT.04 URB. CIUDAD DEL SOL	Impuesto principal		800,00	
ADQUIRIENTE			Junta de Beneficencia de Guayaquil		240,00	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR		1040,00	
0915843486	ARIAS CUCALON ANDRES FELIPE	S/N	VALOR PAGADO		1040,00	
			SALDO		0,00	

EMISION: 9/3/2013 11:54 ROSARIO RIERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
Sra. Rosario Riera M.
RECAUDACIÓN



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

0265766

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C/RUC: 1310588478
NOMBRES: RAMIREZ CHAVEZ SANDY CRISTINA
RAZÓN SOCIAL: MZ-F LT. 04 CIUDAD DEL SOL
DIRECCIÓN:

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

N° PAGO: 265468
CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA L
FECHA DE PAGO: 16/07/2013 12:03:59

DESCRIPCIÓN

VALOR

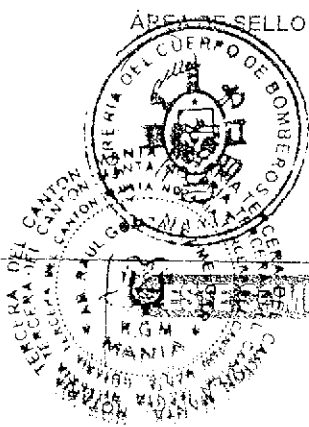
VALOR

3.00

TOTAL A PAGAR

3.00

VALIDO HASTA: Lunes, 14 de Octubre de 2013
CERTIFICADO DE SOLVENCIA



COMPROBANTE NO TIENE VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

ORIGINAL CLIENTE

Quito, 22/07/2013

Señores

BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

Presente.-

De mi consideración:

Por medio del presente, dentro de mi trámite de Crédito Hipotecario NUT No. 345700,
pongo en su conocimiento que el precio de la Compra-Venta del Inmueble detallado en mi
solicitud de crédito, el cual me encuentro adquiriendo con financiamiento del BIESS, al (a los)
señor(es) Raúl y Claudia Arístida es de US\$
\$ 80.000 (Ochenta mil 00/100) Dólares de
los Estados Unidos de América).

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

Atentamente,

Raúl Arístida
Sr. Raúl Arístida Indis Felipe
091584348-6

ACTA DE SESIÓN DEL DIRECTORIO PROVISIONAL DE LA URBANIZACIÓN
"CIUDAD DEL SOL."

Acta N° 9

En la ciudad de Manta, a los treinta días del mes de octubre del 2007, previa convocatoria dispuesta por el Ing. Juan Alberto Vera Zambrano, Presidente provisional de la Urbanización "Ciudad del Sol", se llevó a efecto la sesión del directorio en las instalaciones de la Casa Club.

La reunión se realizó a partir de las veinte horas con diecinueve minutos. Estuvieron presentes el Sr. Miquel Orreaga, representante del Conjunto E; Sr. Raúl Rodríguez representante del Conjunto F; Sra. Marjorie Mancheno representante del Conjunto G; Sr. Daniel Carranza representante del Conjunto H; Sr. Victor Alarcón representante del Conjunto I; Sr. Tito Mite representante del Conjunto J; Federico Terán representante del Conjunto N; Leonardo Vélez representante del Conjunto P; Sr. Vinicio Alciyar representante del Conjunto O; Fabricio Paladines representante del Conjunto R; Norman Toledo representante del Conjunto S; Sra. Mauricio Jácome y Sr. Juan Alberto Vera, presidente.

El orden del día es el siguiente:

1. Aprobación del acta N° 8
2. Selección del nuevo Administrador de la Urbanización en base de la terna presentada por la Empresa MANPOWER
3. Análisis de potenciales propuestas para realizar la Auditoría Externa Financiera y Administrativa de la gestión realizada por el Administrador saliente.
4. Carta a ser dirigida al Ing. Luis Loor, solicitándole la presentación de un informe de su gestión.
5. Conocimiento de lo que estipula la Constitución de la Compañía Admisol.
6. Asunto relacionado con la publicación de la carta "Interese Generales".
7. Asuntos Varios

1. Aprobación del Acta N° 8

El Presidente leyó el acta de la sesión anterior (23/Oct/2007) para consideración del directorio y realizó comentarios para su mejor presentación. Con respecto al tema de alcuotas del Club House "Pago Justo y equitativo" el Presidente dijo que consideraba que ya había sido aprobado, habiendo otra posición de que no se llegó a ninguna resolución. Para continuar con la reunión, se decidió revisar el tema como varios.

Acta corregida y aprobada.

Punto 2

Atendiendo la invitación del Ing. Juan Alberto Vera, se hace presente al Aeq. Susa, por lo cual se trata el punto 5 del orden del día.

Conocimiento de lo que estipula la Constitución de la Compañía Admisol

El Aeq. Susa, Gerente, También de Chen, S.A. interviene en este tema mencionando lo siguiente:

Se convulsionó en Chamber del 2006, lo cual fue informado al Ing. Luis Loor, Gerente saliente quien indicó que la directiva no se reunía y no podía tomar en cuenta.



El objetivo de Admisol, es ADMINISTRAR Urbanizaciones, recaudar cuotas, entre otros. Se ha constituido con 400 acciones, correspondería una acción a cada propietario, como hay 356 propietarios, se ha considerado incluir a las personas que tienen locales comerciales como accionistas.

El Club House sería transferido a ADMISOL, y otro activo sería la estación de bombeo de aguas servidas (2 bombas en uso y una de repuesto). Se mencionó que solo la estación de bombeo tiene una inversión de 30.000 dólares americanos, e informó que la estación de bombeo sirve a la primera etapa, pues la segunda etapa, se conecta al colector de Manta 2000.

Se menciona que actualmente el Municipio quiere hacerse cargo del Club, por lo cual se recomienda que los propietarios de viviendas, acepten Admisol.

El Arq. Susá entregó la documentación al presidente, para su revisión.

Además mencionó que Elart ha elaborado un reglamento para el Centro Comercial, que regula horario, actividad, tamaño de letreros, etc. Y se comprometió a entregar el reglamento a la directiva para su consideración. Mencionó además que así como el Reglamento Interno fue aprobado y elevado a Ordenanza Municipal, lo mismo hay que hacer con el Reglamento del Centro comercial y con el Reglamento del Club House.

Al preguntársele porque elaboraron un reglamento interno, mencionó que es un requisito para aprobar los planos del proyecto urbanístico.

Una vez que se conozca y discuta el reglamento del Centro Comercial, éste y el Reglamento del Club House aprobados por el Directorio, serán entregados al Arq. Susá, quien se encargará del trámite correspondiente para su aprobación en el Municipio de Manta.

El Arq. Susá dijo que ya está entregada a la ciudad la primera y la segunda etapa de la Urbanización, la primera etapa corresponde a los conjuntos: N, P, Q, R y S. La segunda etapa corresponde a los conjuntos: O, I, H, G, F y D.

En cuanto al asunto de los teléfonos, El Arq. Susá mencionó nuevamente que Pacifictel no ha instalado la cometa por falta de presupuesto y que aquello no le corresponde a Elart, pero el Arq. Susá dijo que podrían construir la caseta de aprox. 5x5, para instalar el equipo de telecomunicaciones.

Indicó que Elart, ha pasado por una etapa económica muy dura, por que el negocio es difícil, por que con el 30% hay que construir la casa, y esperar el pago del 70% para recuperar la inversión.

Confirmó que van a construir las canchas, incluso ofrecieron construir una cancha múltiple que colinda con la escuela fiscal, entre el conjunto H y el área del poliducto en un plazo de 30 días. Con respecto a la cancha de fútbol a la entrada de la Urbanización, mencionó que esto ya no es posible, ya que parte del terreno fue cedido al municipio desde 2004.

Con respecto a los rediseños en los planos aprobados por el Municipio, el Arq. Susá dice que todos fueron hechos por otros profesionales, que él por ética ha hecho cambios, pues no quería construir casas en terrenos muy bajos (barranco) o en lomas muy empinadas.

Con respecto a la pregunta puntual, si querían que en lugar de otra Casa club, entre los conjuntos A y B, se construya una cancha de fútbol con césped sintético para 8 jugadores y una cancha múltiple, la directiva responde que no tiene autoridad para decidir sobre ello.

Se mencionó que podrían hacer una encuesta a los propietarios de la tercera etapa, pues es a quienes se les ofreció el club.

Mencionó además, que "Ciudad del Sol" nació como una urbanización cerrada, pero al tener ordenanza se convierte en una urbanización abierta. (Y es así que recibimos el servicio de recolección de basura por parte del Municipio)

Ante todos estos ofrecimientos, el Presidente solicitó una reunión con el Ing. Edgar Santos, gerente general de Elart S.A. para elaborar un acta con todos los ofrecimientos y que esta sea firmada por el Sr. Edgar Santos.

El Arq. Susá comunicará esta resolución al Sr. Santos, y en caso de una respuesta positiva, una comisión del directoro asistirá a las instalaciones del Elart S.A.

Con respecto a las veredas, dijo que no se ha pavimentado la vereda oeste de la Avenida Principal a la altura de la segunda etapa (letras de los conjuntos P, Q, R y S) porque por ahí pasa la tubería madre de agua potable que une las etapas II y III, que falta amarrar un tramo de estas tuberías, pero que después de realizado este trabajo sí pavimentarán la vereda.

Con respecto a los problemas de abastecimiento de agua potable, mencionó que existe la posibilidad de que estos se agudicen cuando hayan mas urbanizaciones en este sector, por lo que recomienda presionar a la EAPAM, para que ejecuten el proyecto del Plan Maestro de Agua Potable.

Se solicita que culmine la participación del Arq. Susá, pero no sin antes insistirle que comunique la resolución de la directiva al Ing. Santos, para que reciba una comitiva en su despacho y se proceda a firmar el acta de compromiso.

El Presidente manifestó que conoce que Elart debe entregar unos valores a la Administración, y que él solicitó que sean entregados al nuevo Administrador. Se presume que la cantidad es aproximadamente cinco mil dólares.

El Arq. Susá confirmó esa información y mencionó que además entregara toda la información concerniente de los pagos que ha realizado Elart al Sr. Luis Loor, administrador saliente.

Se le solicitó además información para ubicar a todos los propietarios, a fin de poder realizar los cobros, a quienes no viven en la urbanización.

El Arq. Susá ofrece reparar la piscina y áreas cuarteadas de la casa club en 2 semanas, y se le solicita considerar como parte del cerramiento perimetral de toda la Urbanización una pared de bloques en el perímetro de la casa club.

Selección del nuevo Administrador de la Urbanización en base de la terna presentada por la Empresa MANPOWER

El objetivo es conocer la terna con los candidatos más idóneos para ocupar el cargo de Administrador de la Urbanización y proceder a la elección.

La Sra. Mercedes Jacome apoyó su intervención diciendo que en este proceso de selección recibió carpetas de 10 aspirantes, que haciendo suficientes interesados dentro de la Urbanización, no se consultó en la terna candidatos externos.

Mencionó que no se realizó el estudio socio-económico, pero se hizo la entrevista y la evaluación de la terna.

Se hizo la presentación de la terna, omitiendo los nombres. Destacando información general (información referente a la terna) y información cuantitativa (puntos psicosociales).

Se mencionó el resultado de la evaluación, incluyendo relación con el cargo, experiencia, general y en recuperación de cartera, experiencia en cumplimiento presupuestario, personalidad, comunicación, liderazgo, cohesión, capacidad de trabajo bajo presión, capacidad de motivación, habilidades, manejo de recursos humanos y relaciones personales.

Se le solicitó a los evaluadores, las A, B y C.



Se mencionó que el primer y segundo candidato se encuentran laborando, y que de ser elegidos necesitan por lo menos 1 semana para separarse de su actual actividad.

Se sometió a votación, siendo elegida la tercera candidatura.

A continuación se descubrieron los nombres

A.- Sr. Edgar Crocane Acosta.

B.- Srta. Mercedes Mancheno.

C.- Sra. Nury Guzmán Filian

El proceso de selección se cumplió como había sido previsto. La persona elegida por el Directorio para ocupar el cargo de Administrador de la Urbanización "Ciudad del Sol" a partir de Noviembre del 2007, es la Sra. Nury Guzmán Filian, propietaria de una vivienda ubicada en el Conjunto J-2, Villa 15.

Se mencionó que es importante establecer todas las funciones del nuevo administrador, y se conversará con el Arq. Susá, para plantear la posibilidad de que Admisol sea quien contrate al nuevo administrador, hasta que se realice todo el proceso de transferencia de dicha Compañía a los copropietarios de la urbanización.

El administrador deberá elaborar un presupuesto para el mantenimiento de la Urbanización y tiene que rendir cuentas al Directorio.

Punto 6.- Asunto relacionado con la publicación de la carta "Intereses Generales".

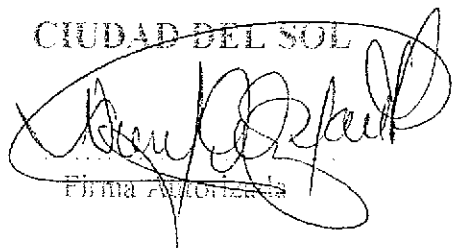
Se mencionó que hay que seguir comunicando la intención de publicar la carta, y solicitar lo acordado a todos los propietarios, pero hay que esperar el resultado de la posible reunión a realizarse con el Ing. Edgar Santos.

Siendo las veintidos horas con cuarenta y ocho minutos, el Presidente da por suspendida la sesión. Para concluir el orden de la reunión se cita a los miembros para el día 31 de Octubre de 2007 a las 20:00.

Certifico que la presente
es fiel copia de su original

Manta, 19 de Julio 2013

CIUDAD DEL SOL


Firma Autorizada

1/10/2007

URBANIZACIÓN "CIUDAD DEL SOL"

REGLAMENTO INTERNO

CONSIDERANDO:

- A. Que es atribución la de dictar los reglamentos y ordenanzas para el desarrollo urbano de la ciudad.
- B. Que la Urbanización Ciudad del Sol está comprendida dentro del límite urbano de Manta y que por consiguiente, las construcciones que en dicha Urbanización se realicen deben estar reglamentadas por Ordenanzas.
- C. Que dado lo anterior debe reglamentarse por ordenanzas los usos de Suelo de las edificaciones y demás características técnicas de la Urbanización.

ACUERDA:

Dictar el presente reglamento para la Urbanización Ciudad del Sol. A continuación del Artículo correspondiente de la Ordenanza de Construcción y Ornato, agréguese lo siguiente:

ART. 1. DENOMINACIÓN Y UBICACIÓN.-

La Urbanización Ciudad del Sol está ubicada en la zona de Barbasquillo, detrás de la vía Ruta del Sol, diagonal a la urbanización Manta 2000, dentro de los límites urbanos de la Ciudad de Manta y por lo tanto deberá ajustarse a la Ordenanza y demás disposiciones de la M.I. Municipalidad de Manta.

ART. 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN DE ESTE REGLAMENTO.-

Este reglamento regula los derechos y obligaciones recíprocos de los copropietarios en lo que concierne a sus bienes propios en la urbanización. Además, contiene las normas de administración y conservación de bienes comunes del referido condominio, las facultades de los órganos administrativos del mismo y, en general, las disposiciones relativas a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento de la Urbanización.

ART. 3. SUPREMACÍA DEL REGLAMENTO.-

En todo lo que no estuviere previsto en este reglamento se aplicarán las disposiciones de la ley, las disposiciones del Artículo 915 del Código Civil y, en su falta las normas previstas en los Reglamentos Especiales o disposiciones que se llegaren a expedir por parte del Directorio de Asociación de Copropietarios o las disposiciones expedidas por el Administrador de Asociación de Copropietarios. En caso de discrepancia entre cualquier norma o disposición y una o varias constantes en este Reglamento prevalecerán los de este, a efecto de lo cual los Copropietarios de la Urbanización declaran, al tomar conocimiento del mismo, que renuncian de manera expresa a la aplicación de aquellas.



CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS.-

La presente reglamentación establece el uso y desarrollo de los terrenos, tipo de edificaciones permitidas, densidades, áreas de implantación, alturas de edificación, retiros, estacionamientos de vehículos, garajes y otros; para la edificación Ciudad del Sol.

DE LOS USOS DE SUELOS.-

Residencial

- Vivienda Unifamiliar (ARI)

- Vivienda Multifamiliar (ARQ)

Área cedida al Municipio

- Destinadas a vía principal y secundarias (VE), parques, plazas, áreas libres, y áreas verdes (AVG)

Área comercial (AC)

Área Recreacional o Club House (AVR)

Área de Reserva (AR)

DENSIDAD.-

Densidades de la Urbanización son las siguientes:

Para Viviendas Unifamiliares

350 Hab. Por Hectárea neta

Para Viviendas Multifamiliares

500 Hab. Por Hectárea neta

En general

180 Hab. Por Hectárea bruta

DEL ÁREA DE USO RESIDENCIAL.-

Vivienda Unifamiliar

En esta zona solamente se permitirá la construcción, reconstrucción o ampliación de edificios destinados para este uso y son los marcados en el plano de zonificación y con la simbología ARI, siempre y cuando se apege a los artículos aquí expresados y con previa autorización del Directorio de Asociación de Copropietarios, la cual se debe presentar gráficamente.

Habitabilidad.

Número máximo de habitantes por solar será de 6 personas. Máximo una familia por vivienda y por solar.

Área del solar.

Área al área determinada en los planos establecidos y aprobados por el Municipio. El área del solar tipo de esta zona es de 180 m².

Área de Implantación. COS Coeficiente de Ocupación del Suelo.

El porcentaje máximo del área de implantación para la construcción será de setenta por ciento (70%) de la superficie total del solar.

7.1.5. Área Libre.

El porcentaje mínimo del área libre será de treinta por ciento (30%) de la superficie total del solar.

7.1.6. Área de Construcción. CUS Coeficiente de Uso de Suelo

El área de construcción no sobrepasará el ciento por ciento (100%) de la superficie total del solar.

7.1.7. Altura de la Edificación.

La altura de la edificación en esta zona no sobrepasará los 7,00 Mts. permitiéndose hasta un máximo de 2 pisos incluyendo planta baja. La terraza sobre la planta alta no podrá ser accesible.

7.1.8. Retiros.

Frontal.- Cinco metros (5,00 Mts.) como mínimo. Cuando el solar sea en esquina el retiro mínimo hacia la segunda calle será de dos metros (2,00 Mts.). A excepción del conjunto I en el eje 12 que será de tres metros.

Posterior.- Será de 3,00 Mts. como mínimo. Salvo los lotes J20, I12, E8 que tendrán una distancia menor de retiro y que se expresa en el plano de implantación de las villas.

Laterales.- No podrán ser menores de un metro (1,00 M.).

Se permitirá el adosamiento a uno de los lados, debiendo en ese caso mantenerse en el otro lateral un retiro mínimo de dos metros (2,00) m.

7.1.9. Cerramientos.

Frontal: No se permitirán cerramientos frontales y laterales hasta la línea de retiro (5,00 m) En la separación lateral de los lotes en el retiro frontal se podrá instalar un cerco de hasta un metro de elementos vegetales siempre y cuando tenga su debido mantenimiento.

Laterales y Posteriores: Se permitirán cerramientos laterales y posteriores de mampostería de hasta dos metros (2 Mts.) de altura. Tales cerramientos podrán construirse desde la línea de retiro de frente (5,00 m) hasta el fondo de solar y en el límite posterior del mismo.

En los lotes cuyos linderos colinden con los linderos de toda la urbanización, es decir linderos Sur, Este y Oeste no se podrá colocar alambres de púas, ni ningún tipo de adiantamiento que lo modifique; se permitirá la construcción de cerramientos de mampostería de hasta cuatro metros (4,00 m) de altura, a excepción de los linderos posteriores de los solares que colinden con el linderos norte de la Urbanización en los que solo se permitirá la construcción de cerramientos transparentes de hasta tres metros de altura (3,00 m), pero este cerramiento solo se podrá realizar si todos los copropietarios que se encuentran ubicado sobre este linderos llegan a un acuerdo de realizarlo todos a la vez siguiendo el diseño entregado adjunto el cual no podrá ser modificado.

7.1.10. Deberá proveerse para cada unidad de vivienda, como mínimo, una plaza de parqueo construida dentro del predio, para la cual podrá utilizarse la faja comprendida entre la línea de fábrica y la línea de construcción, se permitirá una cubierta siguiendo el diseño entregado adjunto. No se permiten estacionamientos cerrados.

17/09/2017
División de Solares:

permitirá en ningún caso la subdivisión de los solares.

Unificación de los solares.-

En caso de que en esta zona existan propietarios de solares acumulados, se podrá edificar solares multifamiliares de tal manera que la densidad resultante sea igual a la densidad de los solares integrados, respetando siempre la altura de la edificación que indica el aceto.

En casos de unificación de solares se respetarán los coeficientes de ocupación COS y de edificación CUS del proyecto y los retiros frontales y posteriores. Para los retiros posteriores se deberá dejar por lo menos dos metros (2,00 m) de retiro en cada lado del solar resultante de los solares unificados.

RESIDENCIAL.

Vivienda Multifamiliar.

En esta zona solamente se permitirá la construcción, reconstrucción o reedificación de edificios destinados para este uso, son los marcados en el plano urbano con la simbología ARC.

Habitabilidad.

El número máximo de habitantes por solar resultará de aplicar un coeficiente de densidad de habitantes por Ha.

Área de Implantación.

El porcentaje máximo del área de implantación será de cincuenta por ciento (50%) de la superficie total del solar.

Área libre.

El porcentaje mínimo del área libre será de treinta por ciento (30%) de la superficie total de

Área de construcción.

El área de construcción no sobrepasará el doscientos por ciento (200%) de la superficie total del solar.

Altura de la Edificación.

La altura de la edificación en esta zona no sobrepasará los 21.00 Mts., tomados desde la línea de la edificación en esta zona, permitiéndose hasta un máximo de seis pisos incluyendo la terraza sobre la planta alta podrá ser accesible.

Retiros.

al.- Cinco metros (5,00 Mts.) como mínimo. Cuando el solar tenga dos o más frentes no hacia la calle o calles secundarias será de tres metros (3,00 Mts.) como mínimo.

al.- Será de cuatro metros (4,00 Mts.) como mínimo.

Cerramientos.-

al.- Se permitirá cerramientos frontales sólo de tipo transparente o vegetal de hasta dos metros (2,00 Mts.) de altura en la línea de fábrica del solar y en los laterales desde la línea de fábrica hasta la línea de retiro frontal. Este cerramiento frontal podrá tener un antepecho de material opaco de hasta cincuenta centímetros de altura (50 cms.)

al.- Se permitirá cerramientos laterales y posteriores de hasta dos metros (2,00 Mts.) de altura, tales cerramientos podrán constituirse la línea de fábrica hasta el fondo de solar y en el límite posterior del mismo.

En los lotes cuyos linderos colinden con los linderos de toda la urbanización se permitirá la construcción de cerramientos de manpostería de hasta cuatro metros (4,00 m) de altura, a excepción de los linderos frontales de los solares que colinden con el lindero norte en los que solo se permitirá la construcción de cerramientos transparentes de hasta tres metros de altura (3,00 m). Este cerramiento frontal podrá tener un antepecho de manpostería o material opaco de hasta cincuenta centímetros de altura (50 cms.)

8.2.9. Se permitirá volados o balcones en la planta alta, hasta de dos metros máximo sobre la línea de construcción del retiro frontal.

8.2.10 Deberá proveerse para cada unidad de vivienda una plaza de parqueo para la cual podrá utilizarse la faja comprendida entre la línea de fábrica y la línea de construcción.

Art. 9. CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS Y SUS INSTALACIONES.

9.1.1. Todas las instalaciones de las viviendas serán subterráneas o empotradas, y estarán sujetas a las disposiciones y especificaciones de las ordenanzas y reglamentos pertinentes.

9.1.2. Se prohíbe toda conexión o manipuleo a instalaciones de la Urbanización, salvo aquellas autorizadas expresamente por la Administración luego del trámite correspondiente. También se prohíbe la apertura de cajas, armarios y en general de instalaciones de la Urbanización. En especial no se permite la conexión de desagües de piscinas e hidromasajes y aguas lluvias a la red de aguas servidas de la urbanización.

Art. 10. DISPOSICIONES PARA LOS CONSTRUCTORES EN CASOS DE REMODELACIONES U OBRAS EXTRAS.-

10.1 Toda modificación, aumento, refacción de las viviendas deberán obtener de las autoridades competentes el permiso de construcción respectivo.

En todos los casos se deberá comunicar y solicitar a la administración de la urbanización un informe de conformidad de los trabajos y coordinar con ella las fechas y trabajos que se realizarán.

La administración revisará la propuesta y autorizará el trabajo o en los casos de inconvenientes con las normas y reglamentos coordinará con el solicitante los cambios necesarios para continuar con el proceso.

Todos los trabajos de construcción dentro las viviendas o solares, se deberá realizar con la respectiva dirección técnica y patronal de un profesional, ingeniero o arquitecto, debidamente calificado, quien asumirá la responsabilidad patronal y la del profesional.

10.2. Quiénes transporten materiales de construcción solo podrán ingresar a la Urbanización en horas y días laborables.

10.3. No podrán ingresar vehículos que transporten materiales, que no sean para el uso de la construcción de vivienda en la Urbanización.



El constructor proveerá de vestidores y de servicios higiénicos, así como de lades para la alimentación dentro del solar.

Queda expresamente prohibido preparar concreto, morteros, etc., así como mantener iales en calles y aceras de la Urbanización, debiendo dejarlas en el estado en que las i, y de repararla y dejarla en las mismas condiciones originales. También está ndo realizar trabajos frente a las casas, todo trabajo se debe realizar en el interior del >.

Los trabajadores deberán mantener sus artículos y pertenencias dentro del niento, y no podrán recibir visitas en el interior de la Urbanización, ni dedicarse a dades no relacionadas con la construcción.

Los trabajadores de las construcciones no podrán ingresar, ni consumir bebidas ílicas ni sustancias psicotrópicas, ni podrán ingresar bajo los efectos de ellas.

Los trabajadores de las construcciones no podrán dedicarse a otra actividad fuera del ionde se realice la construcción, que el ingreso y egreso de la Urbanización.

El propietario del solar es responsable del comportamiento y de los daños y perjuicios s trabajadores de la construcción ocasionen a los vecinos o a la Urbanización.

Los trabajadores deben estar correctamente vestidos, está prohibido andar sin eta y no deben ocasionar ningún tipo de ruidos con equipos de música.

Los materiales que ingresen para las construcciones se encontrarán bajo la absoluta isabilidad y cuidado de los respectivos guardianes de cada construcción. Queda ida la salida de la Urbanización de materiales, salvo que exista la autorización a firmada por el Administrador.

1. TIPO DE CONSTRUCCIÓN.-

ificaciones se podrán realizar empleando cualquier técnica constructiva siempre : someta a los reglamentos autorizados y a las disposiciones para el caso, deberán materiales incombustibles.

materiales como madera y similares podrán usarse como elementos lementarios y secundarios o decorativos sin que formen parte integrante de los ntos estructurales.

2. REGISTROS VISUALES Y ALTURAS DE VENTANAS.-

híbe construir edificaciones con ventanas, balcones, terrazas, miradores o azoteas n vista a las habitaciones o espacios abiertos de los predios vecinos, a menos que se onga una distancia de tres metros (3,00 m) entre el plano vertical más saliente de os y la línea de lindero común.

equiere construir ventanas, para efectos de iluminación o ventilación, que estén del caso descrito anteriormente, estas se permitirán siempre que el antepecho esté menos a un metro ochenta centímetros desde el nivel del piso (1,80 m).

Art. 13. LUZ Y VENTILACIÓN.-

Los ambientes deberán tener iluminación y ventilación natural directa, para lo cual deberán tener ventanas que den hacia los retiros. Salvo el caso de bodegas, clóset o servicios higiénicos en los que se podrá disponer iluminación artificial y ventilación mecánica forzada.

Art. 14. EXCLUSIVIDAD DE USOS.-

A fin de mantener el carácter estrictamente residencial de la Urbanización Ciudad del Sol, dentro de los conjuntos residenciales no podrán instalarse ningún tipo de uso de suelo diferente al residencial.

Para actividades diferentes a las residenciales se ha establecido los terrenos de uso comercial.

Art. 15. CAMBIOS EN CONSTRUCCIONES.-

Para preservar la unidad de los conjuntos y de la urbanización en general se prohíbe terminantemente la modificación de las fachadas frontales de las edificaciones que se entregan.

Los propietarios que deseen realizar cambios en la forma o color de sus edificaciones, podrán afectar únicamente las fachadas laterales y posteriores que tengan un espacio de retiro con los solares vecinos.

Para realizar los cambios se deberá cumplir con los requisitos ya indicados dentro de los artículos de este reglamento, debe pedir la autorización y aprobación del Directorio de Asociación de copropietarios, mediante oficio y aprobación de diseño, previa a la aprobación, la construcción será inspeccionada periódicamente para su correcto cumplimiento.

Hasta que se designe la directiva de los conjuntos de la urbanización este trámite se debe realizar por medio del Departamento Técnico de la promotora.

En los retiros laterales puede ser cubierta pero abierta siempre y cuando esta no se vea por encima del cerramiento frontal de las villas. Se deberá tener especial cuidado para la colocación de los cordeles para el tendido de la ropa para que la misma no se vea desde el exterior.

En los casos de aumento de superficies se deberá tener especial cuidado con el cumplimiento de los requisitos de COS, CUS, retiros y registros.

Bajo ningún concepto se podrá realizar cambios para convertir las viviendas en bifamiliares o multifamiliares. Se recuerda que el aumentar la densidad poblacional de los lotes, afecta a la calidad y cantidad de las redes de servicios públicos de la urbanización.

Art. 16. DE LAS MASCOTAS Y OTROS ANIMALES.-

Se prohíbe la tenencia o cría de animales diferentes a las mascotas, las cuales no deberán generar ruidos molestos a los vecinos. Si alguno de ellos produce sonidos (ladridos, maullidos, etc.) que perturben la tranquilidad, deberán ser retirados y no regresarán a la Urbanización, para lo cual la Asociación de Vecinos, indicará por escrito sobre el particular. Los propietarios deberán mantener los registros sanitarios y vacunas de sus mascotas completos y actualizados.

Está condicionada a que se los mantenga dentro de los linderos de su propio solar, y con las segundades para impedir que salgan de dichos linderos. Al salir de sus predios deben estar sujetas con correas.

Los propietarios de mascotas deberán limpiar los desechos orgánicos de estas cuando las saquen a pasear por las áreas públicas de la urbanización.

7. DE LA UTILIZACIÓN DE LAS VÍAS PÚBLICAS.-

terminantemente prohibido el aparcamiento sobre las aceras. Igualmente podrá modificarse las alturas ni modificar el diseño de las mismas, ni tampoco destruirse los bordillos por ningún motivo. Las rampas de acceso a los s deben tener un sistema de mantenimiento que no impida la limpieza de los or o sumideros respectivos. Bajo ningún concepto se permite obstruir el de las aguas lluvias por las cunetas de las calles y vías. permite bañir o preparar hornigón directamente sobre las vías.

8. LETREROS, CARTELES Y ANUNCIOS.-

le mantener el carácter estrictamente residencial de la Urbanización Ciudad l, no podrán colocarse letreros o carteles en ningún sitio público o que esté a a del público, salvo en los sitios construidos expresamente para este fin en andas, calles principales y parques de la urbanización.

9. DE LA CONVIVENCIA.-

Para Precautelar la seguridad de los habitantes y de la Urbanización, el o a ésta se hará de manera única, pasando por el sistema de control del o principal.

Los vehículos motorizados serán conducidos únicamente por personas que licencia de manejo y circularán a una velocidad máxima de 20 km. por hora, velocidad se establece por seguridad de los menores que habitan dentro de la ización.

No podrán circular ninguna clase de vehículos que produzcan ruidos debido pes libres, silenciadores defectuosos, etc.

Está prohibido el uso de pitos para fines que no sean de prevención de antes.

Los propietarios de los terrenos son responsables de que las personas bajo su dencia mantengan en todo momento un comportamiento de respeto a la lidad, decoro, salubridad y seguridad del vecindario, y controlarán el ruido quier clase de molestia originada en las propiedades, para que no trascienda xior.

Los propietarios de los terrenos o inmuebles de la Urbanización están idos a mantener, en todo momento, sus propiedades limpias de monte, a, desperdicios, etc.

19.7. Está prohibido estacionar vehículos sobre las aceras y césped de la Urbanización. Se recuerda que debajo de las áreas verdes de las aceras se encuentran las tuberías de aguas servidas y agua potables y el peso del carro puede maltratarlas.

19.8. Los copropietarios no pueden estacionar dentro de la Urbanización camiones, buses, busetas, lanchas, Yates, maquinarias, volquetas o cualquier otro medio de transporte que no sean vehículos de tipo liviano.

19.9. Cada copropietario deberá estacionar obligatoriamente sus vehículos dentro de su propia área de garaje.

19.10. Está Prohibido arreglar o lavar autos, motos, etc., en las calles de la Urbanización. Esta actividad deberá realizarse dentro de su propia área de garaje.

19.11. Queda prohibido sembrar plantas, arbustos o árboles, cuyas raíces afecten directa o indirectamente las áreas de aceras, bordillos, vías o instalaciones subterráneas de la Urbanización.

19.12. El uso de espacios y áreas comunales se hará de conformidad con lo que establezca la administración de la Urbanización.

19.13. Esta prohibido realizar cualquier tipo de acto que pueda perturbar la tranquilidad de los vecinos, el decoro, la seguridad de éstos y la salubridad de la Urbanización.

19.14. Abstenerse de realizar reuniones de tipo religioso, sindical o efecuar míticos o campañas políticas, concentraciones o eventos de tipo comercial dentro de la Urbanización.

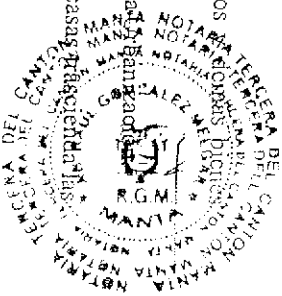
19.15. No se podrá acumular basura en la parte exterior de las viviendas, debiendo proceder a sacar los desperdicios en la forma y tiempo, que el organismo encargado de la Administración de los bienes de la Urbanización lo determine.

19.16. No se podrá colocar ninguna clase de avisos, letreros, rótulos o pegar papeles y anuncios en la parte exterior de los inmuebles.

19.17. No se podrán realizar actos contrarios a la moral y a las buenas costumbres o que afecten las normas de convivencia y armonía de los copropietarios y en general aquellos que desnaturalicen el plan estructural de la urbanización.

19.18. No se podrán hacer excavaciones ni roturas en los muros comunes de la Urbanización.

19.19. No se podrá disparar armas de fuego dentro del perímetro de la Urbanización.
19.20. Impedir que el ruido que se produzca en el interior de las casas trascienda a las mismas, por lo que deberá regularse la intensidad del mismo.



Está prohibido guardar, ni siquiera bajo pretexto de ser parte integrante de los llos o herramientas utilizados por el Propietario en su trabajo o actividad, cías explosivas, corrosivas, inflamantes o que pudiesen producir humo o malos ; no estando involucradas dentro de esta prohibición, las armas de fuego y sus iones de propiedad del propietario del inmueble.

Está prohibido colocar en el exterior de los inmuebles cualquier objeto mbile de afectar la estética de la Urbanización o comodidad de los demás pietarios.

No se podrá utilizar los servicios del personal dependiente de la urbanización ividades, trabajos y/o servicios de carácter particular.

No se podrá instalar en los bienes ubicados en la Urbanización antenas de radio o ilicas sin autorización expresa de la Administración.

Cuando los Copropietarios salgan de vacaciones o de viaje, deberán asegurarse s animales domésticos queden en casa, y no perturben la tranquilidad y el orden andario, siendo el dueño del animal responsable de que éste no cause escándalos e su ausencia, tomando todas las prevenciones necesarias.

Está prohibido utilizar las áreas comunes y sociales para fines distintos a los ados en este reglamento.

J. CONSERVACIÓN, PRESENTACIÓN Y CUIDADO.-

romover la buena conservación, presentación y cuidado de la Urbanización, el o de jardines y árboles en los solares particulares, así como en las avenidas, calles, s y zonas verdes, la Municipalidad incitará a las Asociaciones de residentes y s a convocar concursos y certámenes con premios que estimulen el sentido cívico esidentes y les haga velar por el ornato y el embellecimiento de la Urbanización.

. DE SANEAMIENTO AMBIENTAL.-

terminantemente prohibido a los propietarios, realizar actividades que impliquen la ción descontrolada de desechos de tipo orgánico en forma tal que contaminen los tos naturales básicos como el agua, la tierra y el aire.

. USUFRUCTO DE ÁREAS COMUNES.-

ques y áreas verdes de propiedad del municipio de la ciudad sólo podrán ser usados propietarios de los lotes y condominios de la Urbanización Ciudad del Sol y las is que bajo su responsabilidad inviten.

zar de este usufructo exclusivo, los propietarios se comprometen a sufragar los gastos enimiento de dichas áreas.

Verde Recreacional AVR de 3.099,20 M2 en donde se construirá la casa club, no será tedad del municipio, sino de la asociación de Vecinos Propietarios de Ciudad del Sol.

Art. 23. TRÁNSITO VEHICULAR Y PEATONAL DENTRO DE LA URBANIZACIÓN.-

El tránsito vehicular estará regido por las leyes del Ecuador.

Como la urbanización Ciudad del Sol es del tipo cerrada y sus calles y avenidas no atraviesan el predio, comunicándose con otros predios, el tránsito vehicular y peatonal dentro de la Urbanización Ciudad del Sol estará restringido a los vehículos de propiedad de los dueños de solares o condominios y los miembros de las familias residentes en la urbanización, permitiéndose el ingreso y circulación de vehículos y personas que se identifiquen en la puerta de ingreso y cumplan con los requisitos de control establecidos por el Comité de Vecinos respectivo.

Para gozar de esta limitación de tránsito vehicular y peatonal los propietarios se comprometen a sufragar y administrar el sistema de seguridad, guardiana y control de la urbanización Ciudad del Sol.

Art. 24. ÁREA COMERCIAL (AC) Y ÁREA VERDE RECREATIVA CLUB HOUSE (AVR).-

24.1. En esta zona solamente se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a comercio y servicios comunales tales como: mercados, almacenes, escuelas, teatros, iglesias, clubes sociales, oficinas comerciales, estaciones de servicios, gasolineras, talleres, vulcanizadoras y otros usos que puedan dar servicios a ésta y otras urbanizaciones aledañas, salvo aquellos que a juicio del Departamento de Planeamiento Urbano resultaren nocivos para la zona residencial. Los solares destinados a este uso están señalados como AC y como AVR en el plano urbanístico.

24.2. Área de Implantación.-

El porcentaje máximo del área de implantación será de 60% de la superficie total del solar.

24.3. Área Libre.-

El porcentaje mínimo de área libre será de cuarenta por ciento (40%) de la superficie total del solar.

24.4. Altura de Edificación.-

La altura de la edificación en esta zona no sobrepasará los quince metros, permitiéndose hasta un máximo de cuatro pisos incluida planta baja.

24.5. Retiros.-

Frontal.- Será de tres metros (3,00 m).

Laterales.- Se permitirá el adosamiento de locales comerciales y se respetará el retiro de dos metros (2,00 m) en los linderos hacia las vías.

Posterior.- Será de tres metros (1,50 m).

Camacho
Estacionamiento de Vehículos.-

Se proveerá un espacio de estacionamiento como mínimo por cada ochenta y cinco (80 Mts.²) de Construcción de área comercial. No se permiten estacionamientos cerrados.

5. ÁREA DE RESERVAAR.-

La zona solamente se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a usos que se establecieron una vez que se presente un proyecto al que respete las densidades del proyecto y los coeficientes de COS y CUS del proyecto. Este proyecto se presentará al Departamento de Planeamiento Urbano.

6. DEL USO DE LA CANCHA Y EL CLUB HOUSE.-

La cancha, el Club House y demás áreas de recreo serán utilizadas únicamente por los propietarios y sus invitados (familiares y amigos), de acuerdo a los reglamentos que se elaboren para el efecto.

Los propietarios y sus hijos para hacer uso de la cancha deberán estar al día en el pago de sus expensas o cuotas a la Administración, así como cumplir con todos los reglamentos y normas de la Urbanización.

Si se ocasionare algún daño en la cancha imputable a un Propietario o a sus familiares, invitados o dependientes, será dicho propietario quien responda por la reparación o reposición que deberá ser constatada y aprobada por la Administración.

7. ASOCIACIONES DE PROPIETARIOS Y DE VECINOS.-

El conjunto de la Urbanización Ciudad del Sol deberá constituir una asociación o comité que vele por el cumplimiento del presente reglamento en el interior de su lote, conserve el ornato de las áreas comunes y públicas, mantenga los espacios y sus muebles o equipos, administre y pague la vigilancia del conjunto.

El funcionamiento de cada asociación o comité y para sufragar los gastos de administración y seguridad de los conjuntos y urbanización en general, los propietarios deberán sufragar los gastos en la forma indicada, y con la sujeción de las normas tomadas en reunión de los dirigentes.

El comité o asociación de vecinos deberá elegir de entre sus miembros un presidente, un vicepresidente, un secretario, un tesorero, un prosecretario, un protesorero, un proadministrador y un procontador, que estarán en funciones durante un año. Las presidencias y tesorerías serán rotativas en el orden numérico de cada solar. Los nombramientos son válidos por un año.

Los presidentes de comité o asociación de cada conjunto constituirán el Directorio de Administración de Copropietarios que se encargará de controlar el cumplimiento de este reglamento y los que se promulguen en el futuro, la administración y pago de la cuota y mantenimiento de las zonas comunes de toda la Urbanización.

Art. 28. DE LAS CUOTAS.-

28.1. Es obligación de los Copropietarios colaborar con los gastos necesarios para la administración, operación y mantenimiento de la Urbanización, tales como sistema de seguridad, iluminación, riego, jardinería, instalaciones de servicios, estación de bombeo de aguas servidas, recolección de basura, etc. Para cumplir con este propósito el Directorio de Asociación de Copropietarios establecerá el pago de una cuota básica mensual por cada metro cuadrado de terreno.

28.2. Los rubros de mantenimiento son los siguientes:

- Mantenimiento de áreas verdes que incluye la contratación del personal necesario. La renovación y siembra estará a cargo sólo de la administración, ya que el diseño de la jardinería y paisajismo debe respetarse en su integridad.
- Mantenimiento de canchas deportivas
- Mantenimiento de área administrativa y gimnasio
- Mantenimiento de las áreas comunales (escaleras, ciclo vías, etc.).
- Recolección de basura y entrega a depósito externo de la urbanización.
- Contratar la guardiana
- Pintura del cerramiento, las veces que la administración lo estime necesario.
- Mantenimiento de la estación de bombeo de aguas servidas. Excepto que por ley pase a otra administración sea esta de cualquier tipo.
- Consumo de energía eléctrica y agua de las áreas comunes de la urbanización.
- Todas las responsabilidades laborales sobre los trabajos contratados
- Contratación y administración de los seguros de ser el caso. Este mantenimiento no incluye, por lo que se podrá cobrar como adicional:
- Mejoras de la infraestructura urbana
- Cambios en la urbanización
- El uso de canchas deportivas de acuerdo a lo establecido. Reposición de equipos que ya no estén dentro de la garantía
- Reparación de daños de bienes de la urbanización, en zonas comunes que sean causados por actos de vandalismo o catástrofes naturales o accidentes que sean producidos de fuerza mayor o caso fortuito establecido en el Código Civil Ecuatoriano.
- U otros rubros no contemplados.

28.3. Esta cuota básica deberá ser cancelada por el copropietario dentro de los primeros 10 días de cada mes, este o no viviendo en la Urbanización.



DE LAS TRANSFERENCIAS Y ARRENDAMIENTOS.-

ninguna vivienda o terreno podrá ser arrendado, sin que su propietario haga a la otra parte interviniente, cada una de las especificaciones y restricciones tas por el presente reglamento. De no contener dichos actos o contratos la in y aceptación expresa a las disposiciones y restricciones de este reglamento, el propietario responderá por el incumplimiento a las disposiciones aquí contenidas, no por las molestias y daños ocasionados a los predios colindantes y zación en general, sin perjuicio de la sanción pecuniaria que le aplicará el rrio de Asociación de Copropietarios de la Urbanización.

as restricciones de este reglamento, y las que en el futuro se llegaren a dictar, naturaleza real, es decir, obligan al propietario del predio y a sus sucesores en el o, cualquiera que hubiese sido el título o modo de adquirir el dominio.

n caso de venta de una vivienda o terreno, se deberá pedir a la administración ificado de estar al día en las alcuotas, si la compraventa se realiza sin el bante de dichas cuotas, se le cobrará estas al nuevo propietario y se procederá rdo a la ley.

CAMBIOS AL REGLAMENTO.-

anscurso de la construcción de la urbanización o sus etapas y hasta que las ; no sea entregadas al municipio y a sus propietarios, se podrán realizar as y mejoras al presente reglamento o promulgar otros.

z que se entreguen las escrituras de los diferentes predios no se podrán realizar s en los reglamentos sin que se proceda a realizar la gestión pertinente en la palidad de Manta, ya que el presente reglamento, los cambios que se le hagan oceso de construcción y entrega y los demás reglamentos que se promulguen tiempo deberán incluirse en las escrituras de entrega de obra y compraventa de omo una servidumbre irrevocable de cada predio hacia los demás que nan la urbanización Ciudad del Sol.

vidumbre deberá incluirse en las escrituras de traspaso de dominio que se i posteriormente ya que la misma tiene un carácter de irrevocable.

o de que en las escrituras no se incluyan estas servidumbres irrevocables, las as serán nulas.

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES.-

a falta de pago oportuno de una cualquiera de las cuotas fijadas en el presente ento, generará la obligación del propietario del pago de una multa equivalente del valor adeudado, a partir de la fecha en que se torne exigible la obligación asidad de aviso o requerimiento. Esta multa será repetitiva sobre los saldos s cada 30 días. Los abonos o pago parciales que efectúe el propietario se in en primera instancia al monto de las multas.

31.2. La violación a una cualquiera de las restricciones impuestas so... derecho de dominio de los solares de la Urbanización, el incumplimiento de las normas y especificaciones técnicas para la construcción de viviendas, obligarán al propietario que incurrió en falta a deshacer, reparar o modificar la causa de la violación a los propietarios de los inmuebles vecinos colindantes afectados, en el tiempo máximo que determine el Directorio de Asociación de Copropietarios. De no hacérselo en el tiempo señalado, el propietario del predio afectado podrá efectuar dichas reparaciones a costo del trasgresor, el mismo que estará obligado a pagarle además una multa equivalente al 100% del valor de la obra.

31.3. El daño o pérdida de bienes de la urbanización, imputable a los propietarios de los inmuebles, a sus familiares, visitas o dependientes, obligará a los propietarios a la reparación o reposición del bien, en el tiempo que determine el Directorio de Asociación de Copropietarios. De no hacérselo en el tiempo señalado, el propietario del predio afectado podrá efectuar dichas reparaciones a costo del trasgresor, el mismo que estará obligado a pagarle además una multa equivalente al 100% del valor de la obra.

31.4. Corresponderá al Directorio de Asociación de Copropietarios de la urbanización la facultad de aplicar y reformar el presente Reglamento, así como calificar cualquier otra infracción por parte de los propietarios o arrendatarios de los inmuebles, así como la fijación e imposición de multas.

32.5. Las controversias, discrepancias o incumplimientos de las disposiciones del presente Reglamento, serán resueltas por un Juez Civil de Manta en el trámite del juicio verbal sumario.

Art. 32. DISPOSICIÓN TRANSITORIA.-

Hasta que el Directorio de Asociación de Copropietarios este legalmente constituida, los promotores tendrán la facultad de aplicar y reformar el presente reglamento.

En todo lo que no se encuentre estipulado en el presente reglamento, se aplicará lo que determinan las ordenanzas y leyes municipales.

Art. 33. DOCUMENTOS INTEGRANTES.-

Forman parte del presente reglamento, los siguientes documentos:

Observaciones.

La memoria urbana descriptiva.

El plano de la urbanización Ciudad del Sol.

OBSERVACIONES.

A. Alcantarillado.

La Urbanización tiene un sistema de drenaje único para el desfogue de aguas servidas, bajo ningún concepto las aguas lluvias no deben conectarse a ninguna caja de revisión de agua servidas, cada patio debe contener una pendiente con caída hacia la calle para el desfogue de las aguas lluvias.

carpetas

Instalaciones Eléctricas.

Esta prohibido manipular los cables del tendido eléctrico por su seguridad propia y de los demás copropietarios.

Infraestructura.

Todas las casas están debidamente construidas con todo lo referente a instalaciones, suficientes y necesarias para su función, por lo tanto esta prohibido manipular bajo ningún concepto cualquier sistema de infraestructura que corresponda a la Urbanización.

Cambios.

Queda claramente especificado que para cualquier cambio o construcción dentro de la viviendas entregadas, que los propietarios desee realizar, se deberán realizar de acuerdo a lo establecido en el artículo 10 del presente reglamento.

Mientras se designe la directiva de los conjuntos de la urbanización las solicitudes para autorizaciones de construcción se presentaran ante el departamento técnico de la promotora.

Jardinería.

En el lindero frontal no se sembraran plantas que sobre pasen 1 m. de altura, no se permitirá la ubicación de árboles muy altos y frondosos ya que puedan afectar a sus vecinos. No sembrar Pícus ni otro arbusto que cuya raíces afecten la integridad de las veredas o camineras de las villas. Cada propietario esta en la debida obligación de cuidar y mantener limpio de plagas y residuos de las plantas como hojas, ramas o frutos y a su vez es responsable de sembrar, decorar y mantener el área verde de la acera que se encuentre enfrente de su solar.

Área Verde Comunal.

Queda claramente establecido que los propietarios de los solares y villas conocen que La Municipalidad de Manta ha permitido que los parques de cada conjunto que son de su propiedad y por tanto son de uso público, sean de uso exclusivo de los propietarios y habitantes de cada conjunto, a cambio de que dichos propietarios se hagan cargo del mantenimiento y cuidado de los mismos.

Por tanto para poder exigir a la Municipalidad de Manta el uso exclusivo de dichos parques públicos, se deberá cumplir a cabalidad con el mantenimiento y conservación de los mismos.

Festividades.

Es una costumbre bastante agradable en Año Nuevo quemar el muñeco de año viejo pero por seguridad de usted y de todos los copropietarios la administración designara un lugar específico de la urbanización para realizar esta quema del año viejo, ya que queda totalmente prohibido quemarlo sobre el asfalto ya que esto lo deteriora y lo arruina.



REPUBLICA DEL ECUADOR
 COMISION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 CIUDADANIA N° 1306313790
 LARA IZAGUIRRE ROSA SOFIA
 MANABI PORTOVIEJO PORTOVIEJO
 28 DICIEMBRE 1978
 0082 00367 E
 MANABI PORTOVIEJO
 PORTOVIEJO 1979

[Signature]



16/10/2013

ECUATORIANA ***** V434304044
 CACODE ARIAS CUDALEN ANDRES FELIPE
 SUPERIOR ESTUDIANTE
 JOSE VICENTE LAGA SALONON
 ANGELA VICTORIA IZAGUIRRE
 MANABI 25-12-2011
 REN 3642521



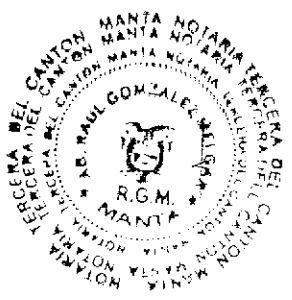
REPUBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
 CERTIFICADO DE VOTACION
 ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013

032
 032 - 0056 1306313790
 NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
 LARA IZAGUIRRE ROSA SOFIA

MANABI CIRCUNSCRIPCION 2
 PROVINCIA ANDRES DE VERA
 PORTOVIEJO PARROQUIA
 CANTON

ANDRES DE ZONA

EXPRESENTE A LA JUNTA



REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CEDULACION

CEDULA DE CIUDADANIA No. 131058847-8

RAMIREZ CHAVEZ SANDY CRISTINA

MANABI/EL CARMEN/EL CARMEN

21 JUNIO 1989

FECHA DE NACIMIENTO 0448 01578

MANABI/EL CARMEN

EL CARMEN 1989

[Signature]

PRIMA DEL CEDULANTE

ECUATORIANA***** V4343V3342

BOLTERO

SECUNDARIA ESTUDIANTE

GERARDO MARON RAMIREZ MONCAYO

EDITH CARMITA CHAVEZ CEVALLOS

MANTA 03/08/2007

03/08/2019

REN 0657953

Mnb

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

076

076 - 0234 1310588478

NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA

RAMIREZ CHAVEZ SANDY CRISTINA

MANABI	CIRCUNSCRIPCION	2
PROVINCIA	TARQU	CENTRO DE
MANTA	PARRQU	ZONA
CANTON		

1) PRESIDENTE DE LA JUNTA

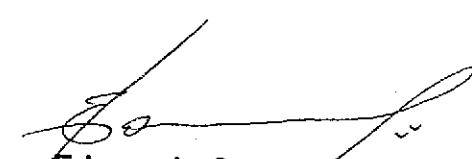


crédito otorgado. Estos rubros podrán incluir a criterio de EL BANCO, la contratación de los seguros de: vida y de desgravamen, seguros de incendios y líneas aliadas; y, de riesgo de construcción. **DÉCIMO SEXTA: DOMICILIO Y JURISDICCION.**- Para los efectos contenidos en el presente documento, las partes renuncian domicilio y se someten a los jueces competentes de esta ciudad o de la que elija EL BANCO. La ejecución, embargo y remate de la presente garantía hipotecaria, así como el cobro de las obligaciones crediticias respaldadas en la presente garantía podrán ser ejercidas y cobradas a elección de EL BANCO, ejerciendo la jurisdicción coactiva en los términos constantes en la Ley o a través de los jueces competentes de esta ciudad. Conforme a lo establecido en la legislación vigente, el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social ejercerá la jurisdicción coactiva para el cobro de los créditos y obligaciones a su favor, por parte de personas naturales o jurídicas. Esta coactiva será ejercida con sujeción a las normas especiales contenidas en la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y demás normas internas pertinentes y a las disposiciones pertinentes del Código de Procedimiento Civil. **DÉCIMO SEPTIMA: INCORPORACIÓN.**- Las partes contratantes declaran incorporadas al presente instrumento todas las disposiciones establecidas en la Ley del Banco del IESS, Estatutos, Manuales y Reglamentos vigentes del BIESS. Las partes aceptan y se ratifican en el contenido de todas y cada una de las cláusulas constantes en esta escritura, por así convenir a sus intereses. Usted Señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas necesarias para la validez de este instrumento. (Firmado) Abogada Alexandra Zambrano Llor, matrícula número mil quinientos noventa y nueve del Colegio de Abogados de Manabí.- Hasta aquí la minuta que los otorgantes la ratifican, la misma que junto a sus documentos anexos y habilitantes queda elevada a Escritura Pública con todo el valor legal. Y, leída esta Escritura a los otorgantes por mi el Notario, en



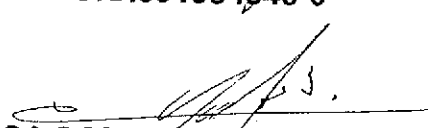
NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

alta y clara voz de principio a fin; aquellos se ratifican en todo su contenido y firman, junto conmigo el Notario, en unidad de acto. Doy Fe.-


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


SANDY CRISTINA RAMIREZ CHAVEZ
C.C.131058847-8


ANDRÉS FELIPE ARIAS CUCALON
C.C.091584348-6


ROSA SOFIA LARA IZAGUIRRE
C.C.130631379-0


EL NOTARIO.-



SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA QUE SELLO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO. EL NOTARIO (30, FOJAS)-



NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION


Abg. Raul Gonzalez Melgar
NOTARIO TERCERO DE MANTA

Y: 18/07/13
R: 22/07/13

FORMULARIO DE RECLAMO

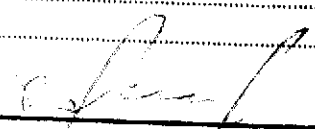
Dirección de
Avaluos Catastro y
Registros

 **Muy Ilustre Municipio de
SAN PABLO DE MANTA**
Calle 9 y Av. 4 Teléf: 2611-471 - 2611-479 Fax 2611-714
Correo Electrónico: minim@manta.gov.ec

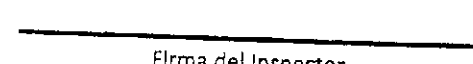
098

Cedula	
Clave Catastral	124604
Nombre:	Alonso Chacón Sandoval
Rubros:	
Impuesto Principal	Asfalto
Solar no Edificado	
Contribucion Mejoras	
Tasa de Seguridad	Carpas Vert (15.000)

Reclamo:

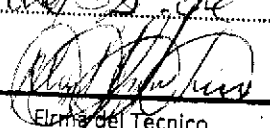

Firma del Usuario Fecha:

Informe Inspector:

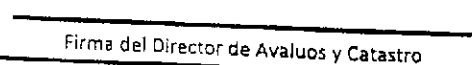

Firma del Inspector Fecha:

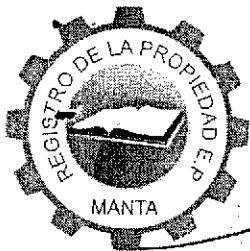
Informe Técnico:

Se efectuaron los trabajos de terreno de acuerdo a lo solicitado


Firma del Técnico Fecha: 18/07/2013

Informe de aprobación:


Firma del Director de Avaluos y Catastro Fecha:



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

4696



Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 4696:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *lunes, 14 de julio de 2008*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: 1290804000

LINDEROS REGISTRALES:

Terreno y casa ubicado en la Urbanización "Ciudad del Sol", lote número 4 de la manzana " F ", de este Cantón Manta, con las siguientes medidas y linderos, Por el Frente; nueve metros y calle pública. Por Atrás, nueve metros, lote No. 10 Manzana G, Por el Costado Derecho; veinte metros, lote No. 5, y por el Costado Izquierdo; veinte metros, lote No. 3. con una superficie total de; ciento ochenta metros cuadrados (180 m²). SOLVENCIA; EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta	1.341	30/11/2005	21.022
Compra Venta	Compraventa y Entrega de Obra	2.947	30/11/2005	40.975
Embargos	Embargo	155	23/10/2008	663
Embargos	Cancelación de Gravámen	116	15/07/2013	1.264
Compra Venta	Adjudicación por Remate	2.131	15/07/2013	42.309

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

Hipoteca Abierta

Inscrito el: *miércoles, 30 de noviembre de 2005*
Tomo: 1 Folio Inicial: 21.022 - Folio Final: 21.042
Número de Inscripción: 1.341 Número de Repertorio: 5.798
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: *miércoles, 16 de noviembre de 2005*
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR, sobre el lote No. 4 de la Manzana "F", de la Urbanización Ciudad del Sol, ubicada en terrenos adjuntos al área de protección del poliducto, en la parte posterior de la Urbanización Manta dos Mil, Barrio Jesus de Nazareth, Valle del Gavilan, Parroquia Manta de la Ciudad de Manta. Con una Superficie total de 180,00 m².

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

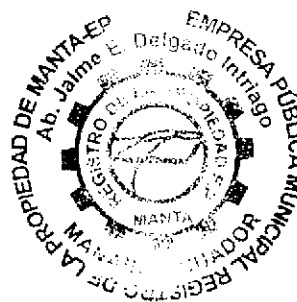
Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-0000000006015	Banco Del Pichincha C A		Manta
Deudor Hipotecario	13-09035820	Mera Cedeño Germania Marisol	Casado	Manta
Deudor Hipotecario	13-04049081	Valladares Rubira Douglas Fernando	Casado	Manta

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

Certificación impresa por: *ZuñS*

Ficha Registral: 4696

Página: 1 de 4



Libro:
Compra Venta

No.Inscripción: 2947
Fec. Inscripción: 30-nov-2005

Folio Inicial: 40975
Folio final: 40995

2 / 2 **Compraventa y Entrega de Obra**

Inscrito el : miércoles, 30 de noviembre de 2005

Tomo: 1 Folio Inicial: 40.975 - Folio Final: 40.995

Número de Inscripción: 2.947 Número de Repertorio: 5.797

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 16 de noviembre de 2005

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

****COMPRAVENTA. ENTREGA DE OBRA E HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE**

ENAJENAR** *Otorgan las Compañías El Cercado S. A., Las Compañías Elart S. A. y el Arquitecto Carlos Danilo Murtinho Garcia, venden a favor de los Cónyuges Sr. Douglas Fernando Valladares Rubira y Sra Germania Marisol Mera Cedeño, y estos a favor del Banco del Pichincha C. A. *Inmueble consistente en el solar Numero 4 de la Manzana "F", de la Urbanizacion Ciudad del Sol, ubicada en terrenos adjuntos al área de proteccion del Poliducto, en la parte posterior de la Urbanizacion Manta Dos Mil, Barrio Jesus de Nazareth, Valle del Gavilan, codigo 127, Parroquia Manta de la Ciudad de Manta. *DESCRIPCION DE LA VILLA.

*La Villa es de Dos Plantas, estructura de hormigón armado, paredes de bloque de cemento, ventanas de Aluminio Natural, Vidrio Claro, puertas: Madera pisos de H. S., losa de H.A. Con una Superficie total de 180,00 Metros

C u a d r a d o s

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-09035820	Mera Cedeño Germania Marisol	Casado	Manta
Comprador	13-04049081	Valladares Rubira Douglas Fernando	Casado	Manta
Constructor	09-01274662	Murtinho Garcia Carlos Danilo	(Ninguno)	Manta
Mandatario	80-0000000000592	Compañía Elart S A		Manta
Vendedor	80-0000000000266	Compañía El Cercado S A Cercadosa		Manta

3 / 2 **Embargo**

Inscrito el : jueves, 23 de octubre de 2008

Tomo: 2 Folio Inicial: 663 - Folio Final: 666

Número de Inscripción: 155 Número de Repertorio: 5.938

Oficina donde se guarda el original: Juzgado Vigésimo Quinto de Lo Civil

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 18 de agosto de 2008

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Embargo de inmueble ubicado Urbanizacion Ciudad del Sol.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Actor	80-0000000000046	Banco Pichincha C A		Manta
Autoridad Competente	80-00000000001519	Juzgado Vigesimo Quinto de Lo Civil de Ma		Manta
Deudor	13-09035820	Mera Cedeño Germania Marisol	(Ninguno)	Manta
Deudor	13-04049081	Valladares Rubira Douglas Fernando	(Ninguno)	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2947	30-nov-2005	40975	40995

2 Cancelación de Gravámen

Inscrito el : lunes, 15 de julio de 2013

Tomos: 1 Folio Inicial: 1.264 - Folio Final: 1.268

Número de Inscripción: 116 Número de Repertorio: 5.175

Oficina donde se guarda el original: Juzgado Vigésimo Quinto de Lo Civil

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 27 de mayo de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CANCELACION DE GRAVAMENES (Embargo e Hipoteca) ordenada por el Juzgado Vigésimo Quinto de lo Civil de Manabí, propuesta por el Sr. Yandri Cevallos Cedeño, Gerente del Banco Pichincha en contra de Douglas Fernando Valladres Rubira y Germania Marisol Mera Cedeño. Dentro del Juicio No. 274 - 2008.

* El Banco Pichincha, interviene como Actor y también como Acreedor Hipotecario.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Actor	80-0000000000046	Banco Pichincha C A		Manta
Autoridad Competente	80-00000000000750	Juzgado Vigésimo Quinto de Lo Civil de Ma		Manta
Deudor	13-09035820	Mera Cedeño Germania Marisol	(Ninguno)	Manta
Deudor	13-04049081	Valladares Rubira Douglas Fernando	(Ninguno)	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Embargos	155	23-oct-2008	663	666

5 / 2 Adjudicación por Remate

Inscrito el : lunes, 15 de julio de 2013

Tomos: 1 Folio Inicial: 42.309 - Folio Final: 42.318

Número de Inscripción: 2.131 Número de Repertorio: 5.176

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 01 de julio de 2013

Escritura/Juicio/Resolución: Juzgado XXV de lo Civil de Manabí

Fecha de Resolución: lunes, 27 de mayo de 2013

a.- Observaciones:

ADJUDICACION POR REMATE, terreno y casa ubicada en la Urbanización Ciudad del Sol, lote número 4 de la manzana " F ", de este Cantón Manta.

* Se dispone la cancelación de la inscripción del Embargo, en la Registraduría de la Propiedad del Cantón Manta, asimismo se dispone la cancelación de cualquier gravamen o limitación al dominio que pesare sobre el mencionado bien inmueble.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Adjudicador	80-0000000000046	Banco Pichincha C A		Manta
Adjudicatario	13-10588478	Ramirez Chavez Sandy Cristina	Soltero	Manta
Autoridad Competente	80-00000000000750	Juzgado Vigésimo Quinto de Lo Civil de Ma		Manta
Ex-Propietario	13-09035820	Mera Cedeño Germania Marisol	(Ninguno)	Manta
Ex-Propietario	13-04049081	Valladares Rubira Douglas Fernando	(Ninguno)	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2947	30-nov-2005	40975	40995

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Compra Venta	2	Hipotecas y Gravámenes	1
		Embargos	2

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

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

Emitido a las: 10:53:46 del jueves, 18 de julio de 2013

A petición de: *Bra. Baudy Ramirez*

Elaborado por: *Zayda Azucena Saltos Pachay*
130730043-2



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



Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

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



**CORPORACIÓN NACIONAL DE
ELECTRICIDAD
REGIONAL MANABI**

Manta, 16 de Julio de 2013

CERTIFICACIÓN

*A petición de la parte interesada, tengo a bien **CERTIFICAR**, que el señor **RAMIREZ CHAVEZ SANDY CRISTINA** con CI 1310588478 NO se encuentra registrado como usuario en nuestro sistema comercial SICO , por lo tanto no mantiene deuda con la empresa.*

*La Parte interesada puede hacer uso de la presente **CERTIFICACIÓN** como mejor convenga a sus intereses.*

Atentamente,

CNEEL S.A.
ATENCIÓN AL CLIENTE

ING. JORGE VEGA MERO
ATENCIÓN AL CLIENTE

SOLICITANTE
RAMIREZ CHAVEZ SANDY CRISTINA
1310588478



**CORPORACIÓN NACIONAL DE
ELECTRICIDAD**