

129 27010 2/2

Salvo
Escritura



REPUBLICA DEL ECUADOR

NOTARIA PUBLICA CUARTA
DEL
CANTON MANTA

TESTIMONIO DE ESCRITURA

De _____

Otorgada por _____

A favor de _____

Cuantía _____

Autorizado por la Notaria
ABG. ELSYE CEDEÑO MENÉNDEZ

Registro _____ **No.** _____

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



CODIGO: 2014.13.08.04.P1262

PRIMERA PARTE: CANCELACIÓN DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN DE ENAJENAR: LA ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA PICHINCHA; A FAVOR DE LOS SEÑORES ELVIS LEONARDO CHAVESTA MENDOZA Y NADINE JESSAMIN CANTOS MENDOZA.-

CUANTIA: INDETERMINADA

SEGUNDA PARTE: COMPRAVENTA: OTORGAN LOS CONYUGES SEÑORES ELVIS LEONARDO CHAVESTA MENDOZA Y NADINE JESSAMIN CANTOS MENDOZA; A FAVOR DE LA SEÑORITA YESENIA DEL ROCIO MENDOZA DAZA.-

CUANTIA: USD \$ 48,000.00

TERCERA PARTE: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA PRIMERA Y ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR; OTORGA LA SEÑORITA YESENIA DEL ROCIO MENDOZA DAZA; A FAVOR DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS.-

CUANTIA: INDETERMINADA

En la ciudad de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día jueves trece de febrero del dos mil catorce, ante mi, Abogada ELSYE CEDEÑO MENENDEZ, Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, comparecen y declaran, por una parte en calidad de "EL BIESS" y/o "EL BANCO" y/o "EL ACREEDOR; Por una parte, el Ingeniero JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA, Jefe de la Oficina Especial del BIESS Encargado en la ciudad de Portoviejo, en representación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en su calidad de Mán datario del Economista Roberto Alejandro Machuca Coello; Gerente General (E) del Banco Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, según consta del documento que en copia auténtica se acompaña a la presente escritura como habilitante. El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, Doctor en Jurisprudencia, de estado civil casado, domiciliado en la ciudad de Portoviejo de paso por esta ciudad. Por otra parte el señor Doctor Trajano Lugo Narraño, en calidad de Apoderado Especial del Ingeniero Mario Burbano de Lara Auson, Gerente General de la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito la Vivienda Pichincha, tal como lo justifica con el Poder que se acompaña. El compareciente es de estado civil casado, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliado en la ciudad de Quito y de tránsito por esta ciudad de Manta. Por una parte, en calidad de "VENDEDORES", los conyuges señores los conyuges ELVIS LEONARDO CHAVESTA MENDOZA y NADINE JESSAMIN CANTOS MENDOZA por sus propios y personales derechos y por los que representan de sociedad conyugal que tienen forzada entre ellos. Los Vendedores son de

Elsye Cedeno Menendez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador

nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, domiciliados en esta ciudad de Manta; Y, por otra parte en calidad de "COMPRADORA - LA PARTE DEUDORA", la señorita YESENIA DEL ROCIO MENDOZA DAZA, de estado civil soltera, por sus propios y personales derechos, a quien de conocer doy en virtud de haberme su cédula de ciudadanía cuyas copias fotostáticas debidamente certificada por mí, agrego a esta escritura. La Compradora - Deudora es mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliada en esta ciudad de Manta. Advertidos que fueron los comparecientes por mí la Notaria, de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura de **CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA, COMPRAVENTA y CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA PRIMERA Y ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR**, sin coacción, amenazas, temor reverencial ni promesa o seducción, me piden que eleve a categoría de Escritura Pública, el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑORA NOTARIA:** En el registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase extender una de cancelación de hipoteca y levantamiento de prohibición de enajenar del siguiente tenor: **CLÁUSULA UNICA:** Dr. Trajano Lugo Naranjo, en calidad de Apoderado Especial del Ingeniero Mario Burbano de Lara Auson, Gerente General de la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha, de acuerdo con el poder que se agrega, cancela la PRIMERA HIPOTECA ABIERTA y levanta la prohibición de enajenar constituidas a favor de su representada por los señores ELVIS LEONARDO CHAVESTA MENDOZA y NADINE JESSAMIN CANTOS MENDOZA, en seguridad de las obligaciones contraídas a favor de Mutualista Pichincha, en el préstamo N^o.2500078369 y sobre el lote de terreno y vivienda signada con el número B-Diez del Condominio VILLAVENTURA, implantado en la Manzana X-Uno de la Urbanización Ciudad del Sol, de la Parroquia y cantón Manta, Provincia de Manabí, al cual le corresponde alcuotas equivalentes a: cero punto cero cero ocho cuatro por ciento. Los gravámenes fueron constituidos a favor de Mutualista Pichincha, en la escritura pública de 12 de diciembre del 2008 otorgado ante el Notario Cuarto de este cantón, Doctor Simón Zambrano Vinces, inscrita 19 de febrero del 2009. La cancelación de hipoteca y el levantamiento de prohibición de enajenar se efectúan por cuanto los deudores han cancelado la totalidad del crédito

garantizado con la hipoteca. Se tomara razón de esta cancelación y levantamiento al margen de la inscripción correspondiente. Todo gasto que demande el otorgamiento de la presente escritura será de cuenta de los deudores. Usted, señor Notario agregará las demás cláusulas de estilos. Ab. Carlos Soria Granizo MAT. 8966 CAP. **SEGUNDA PARTE: CONTRATO DE COMPRAVENTA.-COMPARECIENTES:** Comparecen a la celebración de este contrato de compraventa, por una parte los cónyuges **ELVIS LEONARDO CHAVESTA MENDOZA y NADINE JESSAMIN CANTOS MENDOZA** por sus propios y personales derechos y por los que representan de la sociedad conyugal que tienen formada entre ellos, a quienes en adelante se les llamarán "**LOS VENDEDORES**" y por otra la señorita **YESENIA DEL ROCIO MENDOZA DAZA**, de estado civil soltera a quien en adelante se le llamará "**LA COMPRADORA**" quienes convienen en suscribir este contrato de compraventa conforme a las siguientes cláusulas: **PRIMERA: ANTECEDENTES.-** Los cónyuges **ELVIS LEONARDO CHAVESTA MENDOZA y NADINE JESSAMIN CANTOS MENDOZA**, declaran ser legítimos propietarios de una **VIVIENDA** signada con el número **B-DIEZ**, del Condominio Villaventura, implantado en la manzana **X-UNO**, de la Urbanización Ciudad del Sol, de la Parroquia y Cantón Manta, Provincia de Manabí. Bien inmueble que fue adquirido mediante compra a la Compañía **El Cercado S.A., Cercadosa**, representada por el señor **Frank Fernando Velásquez**, según se desprende de la escritura de Pública de Cancelación Parcial de Hipoteca Abierta, Anticresis y Prohibición Voluntaria de Enajenar, Compraventa, Hipoteca Abierta y Prohibición Voluntaria de Enajenar, celebrada y autorizada ante el Doctor **Simón Zambrano Vences**, Notario Público Cuarto del cantón Manta, con fecha doce de diciembre del año dos mil ocho, e inscrita con fecha dieciocho de diciembre del año dos mil ocho, en el Registro de la Propiedad del cantón Manta. **SEGUNDA: COMPRAVENTA.-** En base a los antecedentes expuestos, **LOS VENDEDORES**, dan en venta y perpetua enajenación a favor de la señorita **YESENIA DEL ROCIO MENDOZA DAZA**, una **VIVIENDA** signada con el número **B-DIEZ**, del Condominio Villaventura, implantado en la manzana **X-UNO**, de la Urbanización Ciudad del Sol, de la Parroquia y Cantón Manta, Provincia de Manabí. Inmueble que tiene las siguientes medidas y linderos: **VIVIENDA B-DIEZ:** Consta de dos plantas, se ha planificado con los siguientes ambientes: living, sala cocina, Toilette que se ubican en la planta baja y la planta alta posee Dormitorio máster con baño, dos

dormitorios y baño general y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: **PLANTA BAJA: POR ARRIBA:** Lindera con planta alta de la misma vivienda. **POR ABAJO:** Lindera con terreno vivienda. **POR EL NORTE:** Lindera con Patio B-10 de la misma vivienda comenzando desde el oeste hacia el este en 3.10 metros; desde este punto ángulo 270° con 72 centímetros, desde este punto ángulo 90° con 3.30 metros. **POR EL SUR:** Lindera con patio B-10 de la misma vivienda en 6.40 metros. **POR EL ESTE:** Lindera con vivienda B-11 en 7.32 metros. **POR EL OESTE:** Lindera con patio B-10 de la misma vivienda en 6.60 metros. **AREA: 45.80 M2. PLANTA ALTA: POR ARRIBA.** Lindera con cubierta de la misma vivienda. **POR ABAJO:** Lindera con planta baja y patio de la misma vivienda. **POR EL NORTE:** Lindera con vacío al patio B-10 de la misma vivienda, comenzando desde el Oeste hacia el este en 2.10 metros, desde este punto ángulo 270° con 72 centímetros, desde este punto ángulo 90° con 4.30 metros. **POR EL SUR:** Lindera con vacío hacia patio B-10 de la misma vivienda, comenzando desde el Oeste hacia el este en 3.50 metros, desde este punto ángulo 90° con 1.04 centímetros, desde este punto ángulo 270° con 2.90 metros. **POR EL ESTE:** Lindera con vivienda B-11 en 7.32 metros. **POR EL OESTE:** Lindera con vacío hacia Patio B-10 de la misma vivienda en 7.64 metros. **ÁREA 48.20 M2. PATIO B-10: POR ARRIBA:** Lindera con espacio aéreo y planta y planta alta de la misma vivienda. **POR ABAJO:** Lindera con terreno vivienda. **POR EL NORTE:** Lindera con calle B en 7.85 metros. **POR EL SUR:** Lindera con Vivienda C-5 en 7.85 metros. **POR EL ESTE:** Lindera con vivienda B-11 empezando desde el Norte hacia el Sur con 4.37 metros; desde este punto ángulo 90° con 3.30 metros; desde este punto ángulo 270° con 72 centímetros; desde este punto ángulo 90° con 3.10 metros desde este punto ángulo 270° con 6.60 metros; desde este punto ángulo 270° con 6.40 metros; desde este punto ángulo de 90° con 4.32 metros. **POR EL OESTE:** Lindera con Vivienda B-9 en 16 metros. **AREA 79.80 M2.** Con un área neta de: Ciento setenta y tres como ochenta metros cuadrados. Alícuota de: cero coma cero cero ochenta y cuatro por ciento (0.0084%). Área de terreno de: doscientos treinta y cuatro como cero ocho metros cuadrados. Área común de: ciento cuatro coma ochenta y siete metros cuadrados. Con un área de total de: Doscientos setenta y ocho coma sesenta y siete metros cuadrados. **TERCERA: PRECIO:** El precio del inmueble objeto de la presente compraventa, que de común acuerdo han pactado las partes contratantes, es de: **CUARENTA Y OCHO MIL CON 00/100 DÓLARES DE LOS**

ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD.48.000,00) valor que la COMPRADORA, la señorita YESENIA DEL ROCIO MENDOZA DAZA, paga a los VENDEDORES los cónyuges ELVIS LEONARDO CHAVESTA MENDOZA y NADINE JESSAMIN CANTOS MENDOZA, 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, una vez realizada la transferencia a su favor, no tienen reclamo alguno que hacer sobre el precio pactado y su forma de pago. CUARTA: TRANSFERENCIA.- LOS VENDEDORES, declaran que están conforme con el precio pactado y los valores recibidos, por cuya razón transfieren a favor de la COMPRADORA, el dominio, posesión, uso y goce del inmueble antes descrito en este contrato, con todos los bienes muebles que por su destino, accesión o incorporación se los considera inmuebles, así como todos sus derechos reales, usos, costumbres, entradas, salidas, servidumbres activas y pasivas que le son anexas, sin reservarse nada para sí. LOS VENDEDORES, declaran 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, LOS VENDEDORES, declaran 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. LA COMPRADORA acepta 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: LA COMPRADORA, acepta la transferencia de dominio que LOS VENDEDORES, realizan a su favor, obligándose por tanto éstos últimos al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios a que pudieran estar sometido los indicados inmuebles. SÉPTIMA: "DECLARACIONES ESPECIALES.- "LA PARTE COMPRADORA" al constituirse como deudora hipotecaria declara 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 ésta realice con la parte vendedora respecto al 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 compradora y vendedora. "LA PARTE COMPRADORA" al constituirse como deudora hipotecaria declara que toda vez que ha realizado la inspección correspondiente al inmueble que pretende adquirir a través del presente instrumento, se encuentra conforme con el mismo, por consiguiente procede al pago del precio total según lo acordado entre compradora y vendedores, así como ratifican que los términos y condiciones de la compra-venta son de única y exclusiva responsabilidad de compradora y vendedores, 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 la COMPRADORA. **LOS VENEDORES,** autorizan a la **COMPRADORA,** a proceder a la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad del cantón Manta. **NOVENA: ACEPTACIÓN:** Los contratantes aceptan y se ratifican en el contenido del presente instrumento, las condiciones acordadas en beneficio de sus mutuos intereses y en seguridad del bien objeto de este contrato, y manifiestan que en el caso de futuras reclamaciones se someten a los jueces competentes de la ciudad de Manta y al trámite ejecutivo o verbal sumario a elección del demandante. **TERCERA PARTE: PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR:** Contendida en las siguientes cláusulas: **COMPARECIENTES:** a) Por una parte, el Ingeniero **JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA,** Jefe de la Oficina Especial del BIESS Encargado, en la ciudad de Portoviejo, en representación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en su calidad de Mandatario del Economista **Roberto Alejandro Machuca Coello; Gerente General (E)** del Banco Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, según consta del documento que en copia auténtica se acompaña a la presente escritura como habilitante, parte a la cual en adelante se la denominará "EL BIESS" y/o "EL BANCO" y/o "EL ACREEDOR". b) Y por otra parte comparece la señorita **YESENIA DEL ROCIO MENDOZA DAZA,** 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) La señora YESENIA DEL ROCIO MENDOZA DAZA, en su calidad de afiliada del IESS ha solicitado al BIESS el otorgamiento de diferentes tipos de créditos u operaciones que implica 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 una VIVIENDA signada con el número B-DIEZ del Condominio Villaventura, implantado en la manzana X-UNO, de 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 habitante. Los demás antecedentes de dominio, constan del Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad del cantón, que se agrega al presente documento como habitante.

SEGUNDA: HIPOTECA ABIERTA.- En seguridad y garantía real de todas y cada una de las obligaciones que LA PARTE DEUDORA contraiga, de las que tuviere contraídas o las que contrajese en el futuro, para con el BANCO, sean dichas obligaciones a favor o a la orden del BIESS, sin limitación o restricción alguna en cuanto al monto de las obligaciones ni en las monedas en las que se hayan constituido, ni con relación a su naturaleza u origen, obligaciones pendientes o de plazo vencido, bien se trate de obligaciones contraídas en forma directa o indirecta, ya sea como obligados principales, solidarios, accesorios o subsidiarios o que las obligaciones se hubieren generado por préstamos directos, descuentos, fianzas o avales, aceptaciones bancarias, prórrogas o reducción de plazos, modificación de las obligaciones, consolidaciones, subrogaciones, novación de las obligaciones, reprogramaciones, sustituciones, planes de pago, ajustes a estos planes de pago, sea que se traten de obligaciones de créditos endosados o cedidos o de cualquier otra índole a favor BIESS incluyendo intereses, comisiones, gastos judiciales y extrajudiciales, LA PARTE DEUDORA constituye a favor

del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, **HIPOTECA ABIERTA EN CALIDAD DE PRIMERA** sobre los inmuebles de su propiedad descrito en el literal c) de la cláusula de antecedentes de este mismo instrumento y cuyos linderos, dimensiones y superficie son: **LINDEROS GENERALES: VIVIENDA B-DIEZ:** Consta de dos plantas, se ha planificado con los siguientes ambientes: Living, sala cocina, Toileto que se ubican en la planta baja y la planta alta posee Dormitorio máster con baño, dos dormitorios y baño general y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: **PLANTA BAJA: POR ARRIBA:** Lindera con planta alta de la misma vivienda. **POR ABAJO:** Lindera con terreno vivienda. **POR EL NORTE:** Lindera con Patio B-10 de la misma vivienda comenzando desde el oeste hacia el este en 3.10 metros; desde este punto ángulo 270° con 72 centímetros, desde este punto ángulo 90° con 3.30 metros. **POR EL SUR:** Lindera con patio B-10 de la misma vivienda en 6.40 metros. **POR EL ESTE:** Lindera con vivienda B-11 en 7.32 metros. **POR EL OESTE:** Lindera con patio B-10 de la misma vivienda en 6.60 metros. **AREA: 45.80 M2. PLANTA ALTA: POR ARRIBA:** Lindera con cubierta de la misma vivienda. **POR ABAJO:** Lindera con planta baja y patio de la misma vivienda. **POR EL NORTE:** Lindera con vacío al patio B-10 de la misma vivienda, comenzando desde el Oeste hacia el este en 2.10 metros, desde este punto ángulo 270° con 72 centímetros, desde este punto ángulo 90° con 4.30 metros. **POR EL SUR:** Lindera con vacío hacia patio B-10 de la misma vivienda, comenzando desde el Oeste hacia el este en 3.50 metros, desde este punto ángulo 90° con 1.04 centímetros, desde este punto ángulo 270° con 2.90 metros. **POR EL ESTE:** Lindera con vivienda B-11 en 7.32 metros. **POR EL OESTE:** Lindera con vacío hacia Patio B-10 de la misma vivienda en 7.64 metros. **ÁREA 48.20 M2. PATIO B-10: POR ARRIBA:** Lindera con espacio aéreo y planta y planta alta de la misma vivienda. **POR ABAJO:** Lindera con terreno vivienda. **POR EL NORTE:** Lindera con calle B en 7.85 metros. **POR EL SUR:** Lindera con Vivienda C-5 en 7.85 metros. **POR EL ESTE:** Lindera con vivienda B-11 empezando desde el Norte hacia el Sur con 4.37 metros; desde este punto ángulo 90° con 3.30 metros; desde este punto ángulo 270° con 72 centímetros; desde este punto ángulo 90° con 3.10 metros desde este punto ángulo 270° con 6.60 metros; desde este punto ángulo 270° con 6.40 metros; desde este punto ángulo de 90° con 4.32 metros. **POR EL OESTE:** Lindera con Vivienda B-9 en 16 metros. **AREA 79.80 M2. Con un área neta de: Ciento setenta y tres como ochenta metros cuadrados.** Alícuota de: cero coma

ceros sesenta y cuatro por ciento (0.0084%). Área de terreno de: doscientos treinta y cuatro como cero ocho metros cuadrados. Área común de: cientos cuatro como ochenta y siete metros cuadrados. Con un área de total de: Doscientos setenta y ocho como sesenta y siete metros cuadrados. Esta garantía hipotecaria solo será levantada cuando hayan sido canceladas todas y cada una de las obligaciones contraídas por LA PARTE DEUDORA para con el BIESS. Adicionalmente LA PARTE DEUDORA acepta expresa e irrevocablemente que esta caución hipotecaria no sea levantada por parte del BIESS, si la PARTE DEUDORA mantuviere algún tipo de obligación pendiente en el INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL. TERCERA: ACEPTACIÓN.- El BIESS declara que acepta el derecho real de hipoteca abierta constituida a su favor en la cláusula precedente. CUARTA: PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR.- De manera libre, voluntaria y por mutuo acuerdo entre las partes, LA PARTE DEUDORA queda prohibida de enajenar y establecer nuevas hipotecas sobre el inmueble que queda gravado, hasta la cancelación absoluta de todas y cada una de las obligaciones contraídas en el BIESS y hasta que EL BANCO proceda con la cancelación total o parcial de los gravámenes que se constituyen mediante el presente instrumento. Por consiguiente LA PARTE DEUDORA, no podrá enajenar el inmueble que hoy se hipoteca, ni establecer otras hipotecas o derechos reales a favor de terceros, sin el consentimiento expreso de EL BIESS, ni podrá dar otro uso al crédito concedido, sino aquel para el cual fue solicitado. De contravenir lo señalado, EL BIESS podrá dar por vencido el plazo y exigirá judicialmente el pago total de la obligación. Si tal cosa 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 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 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

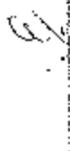
se efectúe, para todos los efectos legales, por el simple aviso que realice el cesionario o tenedor de la hipoteca, eximiéndosele en forma expresa de la obligación de exhibir el título o cualquier otra formalidad legal, comprometiéndose a realizar los pagos sin derecho a oposición alguna a su nuevo acreedor, 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 aquéllos, 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 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 comprobare que el importe del crédito fue destinado a otro fin distinto del establecido en la solicitud del crédito; m) Si EL BIESS comprobare que existe falsedad en los datos suministrados por LA PARTE DEUDORA y que sirvieron para la concesión del préstamo. n) Si no se contratase el seguro sobre el bien hipotecado o no se pagaren las primas correspondientes; o) Si la PARTE DEUDORA mantuviere obligaciones impagas con personas naturales o jurídicas, de mejor privilegio en la prelación de créditos, que a juicio del BANCO ponga en peligro su(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 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 escritará, como consta del certificado conterido 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, incluidas la Central de Riesgos, Sistema de Registro Crediticio y Burós de información crediticia, sus referencias o información personal(es) sobre su comportamiento crediticio, manejo de su(s) cuenta(s), corriente(s), de ahorro, tarjeta(s) de crédito, etc., y en general sobre el cumplimiento de sus obligaciones y demás activos, pasivos y datos personales. De igual manera LA PARTE DEUDORA declara que el(los) préstamo(s) recibido(s) y los que va a recibir en el futuro, lo(s) utilizará en negocios

lícitos y permitidos por las Leyes del Ecuador, eximiendo de cualquier responsabilidad a EL BANCO por el uso que de a dichos fondos. De igual forma, EL BANCO queda expresamente autorizado para que pueda utilizar, transferir o entregar dicha información a autoridades competentes, organismos de control, Sistema de Registro Crediticio, Burós de información crediticia y otras instituciones o personas jurídicas legal o reglamentariamente facultadas, así como para que pueda hacer público el comportamiento crediticio de LA PARTE DEUDORA. 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 crédito otorgado. Estos rubros podrán incluir a criterio de EL BANCO, la contratación de los seguros de: vida y de desgravamen, seguros de incendios y líneas aliadas; y, de riesgo de construcción. **DÉCIMO SEXTA: DOMICILIO Y JURISDICCION.**- Para los efectos contenidos en el presente documento, las partes renuncian domicilio y se someten a los jueces competentes de esta ciudad o de la que elija EL BANCO. La ejecución, embargo y remate de la presente garantía hipotecaria, así como el cobro de las obligaciones crediticias

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


Abogada Alexandra Zambrano Loo
Registro Profesional número: Mil quinientos noventa y nueve del COLEGIO DE ABOGADOS DE MANABI



Ing. JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA
Jefe de la Oficina Especial del BIESS Encargado





Trajano Lugo

DR. TRAJANO LUGO NARANJO
C.C. No. 170666627-6

Apoderado Especial de la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito Pichincha

Elvis Chavesta

ELVIS LEONARDO CHAVESTA MENDOZA
C.C. No. 130785499-0

Nadine Jessamin

NADINE JESSAMIN CANTOS MENDOZA
C.C. No. 130821359-2

Yesenia Daza

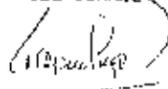
YESENIA DEL ROCIO MENDOZA DAZA
C.C. No: 130751964-3



Caroly Redondo

LA NOTARIA.-

Jas.

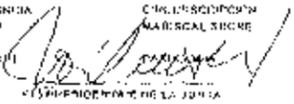

 CIUDADANIA 170666627-6
 LUGO NARANJO TRAJANO ERNESTO
 PICHINCHA/QUITO/SANTA PRISCA
 24 FEBRERO 1970
 005 0301 03802 M
 PICHINCHA/ QUITO
 GONZALEZ SUAREZ 1970




ECUATORIANA***** V2443V3242
 CASADO MARIA ROMERO CALCEDO
 SUPERIOR ABOGADO
 OSWALDO MARCELO LUGO
 MERCEDES DEL ROSARIO NARANJO
 QUITO 31/07/2006
 31/07/2018

1960725




 CACI
 002
 002 - 0261 1706666276
 MIEMBRO LICENCIADO
 LUGO NARANJO TRAJANO ERNESTO
 PICHINCHA
 PICHINCHA
 JIBO
 CACI
 CANCELACION
 MARISCAL SUAREZ
 MARISCAL S
 JCSA


Notaría Pública Cuarta
 Montalvo, Tungurahua

NOTARIO

Felipe Iturralde



NOTARÍA
VIGÉSIMA QUINTA
QUITO

2 ESCRITURA PÚBLICA No. 000233

PODER ESPECIAL

OTORGADO POR: ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y
CRÉDITO PARA LA VIVIENDA "PICHINCHA"

A FAVOR DE: DR. TRAJANO ERNESTO LUGO NARANJO
CUANTIA: INDETERMINADA

DI: 160 COPIAS 2004, 2010, 2030, 2030, 2030, 2050, 2050, 2050,
2050, 2050, 2050, 2050, 2050, 2050, 2050, 2050, 2050, 2050,

15340, 15350, 16550, 17050, 17060, 17070, 18570, 18610, 18630, 18640,
20140, 20200, 21700, 21710, 21740, 21940, 2225, 23730, 252230,
25260, 25270

MABS

En la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito
Metropolitano, Capital de la República del Ecuador, el día de
hoy lunes diez y siete (17) de enero del año dos mil once, ante
mi Doctor Felipe Iturralde Dávalos, Notario Vigésimo Quinto
del cantón Quito, comparece el señor Ingeniero Mario Burbano
de Lara Auson, en mi calidad de Gerente General de la
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda
"Pichincha", conforme consta del nombramiento que se
adjunta como documento habilitante.- El compareciente es de
nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado, mayor de
edad, domiciliado en esta ciudad de Quito, Distrito

Mario Burbano Lara Auson
Gerente General
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda "Pichincha"

1 Metropolitano, con capacidad legal para contratar y obligarse
2 que la ejercen en la forma antes indicada; y, me solicita elevar
3 a escritura pública, la minuta que me entrega, cuyo tenor
4 literal y que transcribo es el siguiente: - SEÑOR NOTARIO: -
5 En el Registros de escritura públicas a su cargo, sírvase
6 extender una de Poder Especial. - Yo, Ingeniero Mario Burbano
7 de Lara Auson, en mi calidad de Gerente General de la
8 Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda
9 "Pichincha", de acuerdo con el nombramiento que se agrega,
10 otorgo poder especial a favor del Doctor Trajano Ernesto Lugo
11 Naranjo, con arreglo a las siguientes cláusulas: - CLÁUSULA
12 PRIMERA: - En ejercicio de las funciones propias a mi cargo,
13 confiero PODER ESPECIAL amplio y suficiente cual en
14 derecho se requiere, a favor del Doctor Trajano Ernesto Lugo
15 Naranjo, con matrícula profesional cuatro mil doscientos
16 treinta y siete del Colegio de Abogados de Pichincha, a fin de
17 que pueda ejercer algunas de las atribuciones que en mi
18 calidad de Gerente General de la Asociación Mutualista de
19 Ahorro y Crédito para la vivienda "Pichincha", me asignan la
20 Ley, los Reglamentos y los Estatutos de ella. - CLÁUSULA
21 SEGUNDA: - Declaro que mi Mandatario tendrá las siguientes
22 atribuciones para cuyo ejercicio le autorizo expresamente: -
23 UNO. - Representar al Poderdante, en la suscripción de toda
24 clase de actos y contratos públicos o privados; y,
25 especialmente en los relacionados a la actividad económica,
26 financiera e inmobiliaria de Mutualista Pichincha, tales como
27 en los contratos de compraventa, de mutuo; así como en todas
28 las escrituras públicas o privadas, pudiendo además aceptar,

NOTARIO



NOTARIA
VIGESIMA QUINTA
QUITO



1 constituir, modificar o cancelar hipotecas, prendas y cualquier
 2 clase de gravámenes; podrá suscribir a nombre de Mutualista
 3 Pichincha todos los trámites necesarios a fin de solicitar y
 4 obtener declaratorias de propiedad horizontal;- DOS.- Para
 5 que realice cualquier acto o contrato que tenga que ver con la
 6 concesión, modificación, sustitución, liquidación, cancelación
 7 o ejecución de préstamos hipotecarios, prendarios,
 8 quirografarios, redescuento de cartera, cesión de derechos de
 9 crédito, cesión de derechos litigiosos, suscribir garantías
 10 reales o personales; y, otras operaciones que otorgue
 11 Mutualista Pichincha, y en general queda facultado para
 12 representarme en cuestiones relacionadas con el giro
 13 ordinario de Mutualista Pichincha;- TRES.- Intervenir
 14 personalmente o mediante sustitución de Poder para efectos
 15 de Procuración Judicial y en los términos contemplados en la
 16 Ley de Federación de Abogados en Juicios, proponiendo
 17 demandas y contestándolas, solicitar diligencias, presentar
 18 escritos, pruebas, impugnaciones o alegatos, interponer
 19 recursos, asistir a juntas, audiencias, apelar Sentencias u otra
 20 clase de Recursos ante cualquier Juez, Corte o Tribunal, y
 21 más diligencias judiciales que la tramitación y prosecución de
 22 las causas así lo exijan. Se contempla para los efectos de
 23 poder especial y procuración judicial los procesos de
 24 Mediación y Arbitraje en los que el Mandante sea actor y
 25 demandado.- CUATRO.- Intervenir a nombre y en
 26 representación de Mutualista Pichincha ante Organismos de
 27 Control e Instituciones Públicas, así como ante Instituciones
 28 privadas con las que mantenga relación de cualquier

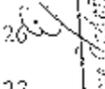
1 naturaleza y en aquellas en las que sea socia o accionista,
2 pudiendo actuar a nombre del mandante y de los derechos que
3 representa en juntas Generales, de Directorio o reuniones que
4 tenga que ver con los intereses de Mutualista Pichincha,
5 adoptando las resoluciones convenientes a los intereses que
6 representa y dentro de los lineamientos que para el efecto se
7 le instruya verbalmente o por escrito;- CINCO.- Emitir
8 dictámenes en Juicios de levantamiento, sustitución o
9 cancelación de Patrimonio Familiar o de otra naturaleza por
10 disposición de Ley o autoridad judicial o administrativa;-
11 SEIS.- El Mandatario podrá, en ejercicio del presente poder,
12 suscribir todos los documentos dirigidos a personas naturales
13 o jurídicas, públicas o privadas, especiales y administrativas
14 que permitan el desarrollo, construcción y aprobación de
15 planos y proyectos inmobiliarios que Mutualista Pichincha
16 desarrolle, construya, promocióne, - adquiera, venda,
17 beneficiario y/o cedente. Podrá suscribir y firmar
18 comunicaciones u oficios dirigidos al Municipio, Consejo
19 Provincial, Registro de la Propiedad, entre otros, sin que la
20 enumeración que antecede sea limitativa, pues es la intención
21 que se permita el desarrollo de proyectos inmobiliarios.-
22 SIETE.- Otorgo a mí Mandatario en la calidad de Procurador
23 Judicial, las facultades consignadas en el artículo cuarenta y
24 cuatro del Código de Procedimiento Civil, esto es, transigir,
25 comprometer el pleito en árbitros, desistir del pleito, absolver
26 posiciones y diferir al juramento decisorio, recibir la cosa
27 sobre la cual verse el litigio o tomar posesión de ella.-
28 CLÁUSULA TERCERA: REVOCATORIA.- Este Poder se

NOTARIO

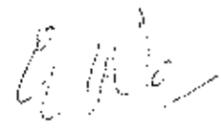


1 revocará automáticamente y quedará sin valor legal alguno en
 2 los casos de renuncia del Mandatario a sus funciones, cuando
 3 sea separado de la Institución.- La cuantía por su naturaleza
 4 es indeterminada.- Usted Señor Notario, se servirá agregar
 5 las demás cláusulas de estilo para la plena validez de este
 6 instrumento- HASTA AQUÍ LA MINUTA, copiada textualmente.-
 7 El compareciente ratifica la minuta inserta, la misma que se
 8 encuentra firmada por el Doctor Trajano Lugo Naranjo,
 9 Abogado con matrícula profesional número cuatro mil
 10 doscientos treinta y siete del Colegio de Abogados de
 11 Pichincha".- Para el otorgamiento de esta escritura pública se
 12 observaron los preceptos legales que el caso requiere; y,
 13 leída que le fue al compareciente, por mi el Notario, éste se
 14 afirma y ratifica en todo su contenido, firmando conmigo en
 15 unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-

16
 17
 18 
 19 MARIO BURBANO DE LARA AUSON
 20 GERENTE GENERAL
 21 ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y
 22 CRÉDITO PARA LA VIVIENDA "PICHINGHA"

23 C.
 24 
 25
 26 
 27
 28

DR. FELIPE ITURRALDE DAVALOS
 NOTARIO VIGESIMO QUINTO DEL CANTON QUITO



r
s
e
a
a
ar
jo
la
ón
s-
or
y
ir,
rer
sa
a-
se

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO, IDENTIFICACION Y LEGISLACION

CEDULA DE CIUDADANIA No. 700851931-C

BORGANO DE LARA AUSA ALFREDO

PROVINCIAS: MANABI / GUAYAS

10º REGISTRO 1947

FORMA DE REGISTRO: 0025-05024

RICHINENA / GUAYAS

GONZALEZ SUAREZ



REPUBLICA DEL ECUADOR

CEDULA DE CIUDADANIA No. 700851931-C

BORGANO DE LARA AUSA ALFREDO

PROVINCIAS: MANABI / GUAYAS

10º REGISTRO 1947

FORMA DE REGISTRO: 0025-05024

RICHINENA / GUAYAS

GONZALEZ SUAREZ



6

REPUBLICA DEL ECUADOR

CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CERTIFICADO DE VOTACION

ELECCIONES GENERALES 17 de Agosto

238-0010

1702851931

BORGANO DE LARA AUSA ALFREDO

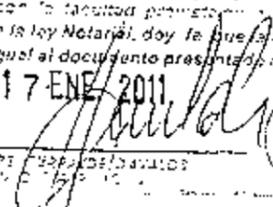
ALFREDO

PROVINCIAS: MANABI / GUAYAS

CANTON: RICHINENA



NOTA: VERIFICAR QUE LA COPIA QUE SE PRESENTA
CONFORME CON LA FACULTAD PREVISTA EN EL ARTICULO
DEL Art. 18 de la Ley Notarial, doy fe que la COPIA que
antecede es igual al documento presentado ante mi
Quito 17 ENE 2011



Mutualista Pichincha

0002197

Quito, 13 de enero del 2011

Señor Ingeniero
MARIO ALFREDO BURBANO DE LARA AUSON
Presente.-

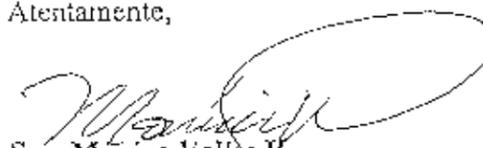


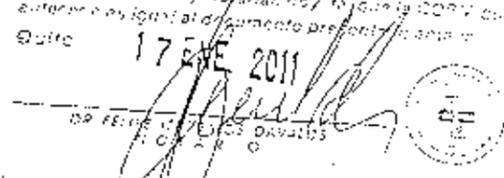
Por la presente me permito informarle que el Directorio de Mutualista Pichincha en sesión celebrada el día 29 de noviembre del 2010, y en ejercicio de la atribución consignada en el literal c) del Art. 27 del Reglamento de Constitución, Organización, Funcionamiento, Fusión y Disolución de las Asociaciones Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda; y, en el literal h) del Art. 36 del Estatuto de Mutualista Pichincha, resolvió designar a Usted Gerente General de la Institución por un periodo de cuatro años.

De conformidad con el Art. 29 del citado Reglamento y el Art. 43 del Estatuto de Mutualista Pichincha, aprobado según Resoluciones No. SBS-INIF-2010-757 y SBS-INIF-2010-945 de 29 de octubre del 2010 y 17 de diciembre del 2010 respectivamente, inscritas en el Registro Mercantil el 05 de enero del 2011 y contenidas en la escritura pública otorgada por el Dr. Felipe Iturra de Dávalos, Notario Vigésimo Quinto del Cantón Quito, el 24 de septiembre del 2010, Usted ejercerá la representación legal, judicial y extrajudicial de Mutualista Pichincha y la administrará bajo la vigilancia del Directorio.

El Acta Constitutiva de la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda "Pichincha" fue otorgada por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda el 24 de octubre de 1962, y al amparo de lo prescrito en el Título II, Art. 11 del Decreto-Ley No. 20, de 28 de junio de 1962, publicado en el Registro Oficial No. 196 del 2 de julio del mismo año.

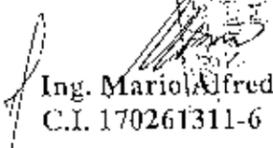
Atentamente,


Sr. Mónica Valles B.
SECRETARIA DEL DIRECTORIO

El presente documento cumple con los requisitos de la ley notarial, y lo que consta en este no es igual al documento presentado en...
Quito 17 ENE 2011


Acepto el nombramiento que antecede y me comprometo al cumplimiento de las disposiciones de la Ley, del Reglamento y del Estatuto de Mutualista Pichincha.

Quito, 13 de enero del 2011


Ing. Mario Alfredo Burbano De Lara Auson
C.I. 170261311-6

Con esta fecha queda inscrito el presente documento bajo el No. S.E.7 del Registro de Nombramientos Tomo No. 142
Quito a 14 ENE 2011




Dr. Raúl Caybar Secaira
REGISTRADOR MERCANTIL
DEL CANTON QUITO

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

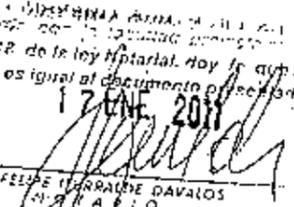
NUMERO RUC: 1790975494001
FORMA SOCIAL: ASOCIACION MUTUALISTA PICHINCHA PARA LA VIVIENDA
NOMBRE COMERCIAL: MUTUALISTA PICHINCHA
CATEGORIA DE CONTRIBUYENTE: ESPECIAL
LEGAL / AGENTE DE RETENCION: BURBANO DE LARA AUSON MARIO ALFREDO
PROPIETARIO: ENRIQUEZ DUQUE CESAR VINICIO

CODIGO ACTIVIDADES: 01/09/1991 **FEC. CONSTITUCION:** 01/09/1991
REGISTRO: 31/10/1991 **FECHA DE ACTUALIZACION:** 29/08/2008

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:
 SERVICIOS DE INTERMEDIACION MONETARIA REALIZADA POR MUTUALISTA

DIRECCION PRINCIPAL:
 Calle: PICHINCHA, Cantón: QUITO, Parroquia: SANTA FRIGIDA, Barrio: MARISCAL, Calle: AV. 19 DE
 MAYO, No. 14-147, Intersección: JUAN LEON MERA, Edificio: MUTUALISTA PICHINCHA, Oficina: 1P
 Ubicación: ATRAS DEL HOTEL HILTON COLON, Email: enrriquez@mutualistapichincha.com, Email:
 enrriquez@mutualistapichincha.com, Email: enrriquez@mutualistapichincha.com, Apartado Postal: 17-01-3767, Teléfono Trabajo:
 022973300, Celular: 098228991

DECLARACIONES TRIBUTARIAS:
 ANEXO RELACION DEPENDENCIA
 ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
 DECLARACION DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
 DECLARACION DE RETENCIONES EN LA FUENTE
 DECLARACION MENSUAL DE IVA
 IMPUESTO A LA PROPIEDAD DE VEHICULOS MOTORIZADOS

Yo, **DR. FELIX GARRALDE DAVALOS**, Jefe de la Oficina de Registro de Valores, en virtud de mi cargo, he verificado que el contenido del presente documento es igual al documento original que se me presentó en esta oficina.
 QUITO, 17 de ABRIL del 2008.



ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS: del 001 al 000 **ASIGNADOS:** 00
DIRECCION: REGIONAL NOROCCIDENTAL PICHINCHA **ERRADOS:** 0


 FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SRI SERVICIO DE RENTAS INTERNAS
 DIRECCION REGIONAL NOROCCIDENTAL
 COD. 508046 29 AGO. 2008
 SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Numero: DPSS11205 **Lugar de emisión:** QUITO/GARCIA MORENO # **Fecha y hora:** 29/08/2008

Se otorgó ante mi doctor FELIPE ITURRALDE DAVALOS Notario Vigésimo Quinto del cantón Quito, en fe de ello confiero esta 2538 COPIA CERTIFICADA de: PODER ESPECIAL otorgado por ASOCIACION MUTUALISTA DE AHORRO Y CREDITO PARA LA VIVIENDA "PICHINCHIA", a favor de DR. TRAJANO ERNESTO LUGO NARANJO, a petición verbal de NESTOR ROMAN BOLAÑOS VASQUEZ, cedula de ciudadanía numero 100160560-7, debidamente sellada, firmada rubricada en Quito, dos de diciembre del año dos mil trece.

Felipe Iturralde
DR. FELIPE ITURRALDE DAVALOS
NOTARIO VIGÉSIMO QUINTO DEL CANTÓN QUITO



Felipe Iturralde
Abg. Felipe Iturralde Davalos
Notario Vigésimo Quinto
Quito, Ecuador

INSTRUCCIÓN: BACHILLERATO. PROFESIÓN / OCUPACIÓN: SECRETARÍA. V3324V2222.

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: CANTOS PINARGOTE OSWALDO MAXIMILIANO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: MENDOZA DAZA MARIA BERNARDITA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: MANA, 2013-12-12

FECHA DE EXPIRACIÓN: 2023-12-12




DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

REPÚBLICA DEL ECUADOR. DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN. No. 130821359-2

CÉDULA DE CIUDADANÍA

APELLIDOS Y NOMBRES: CANTOS MENDOZA

NOMBRE: JESSAMIN

LUGAR DE NACIMIENTO: MANABI

JUNTA: JUNTA

FECHA DE NACIMIENTO: 1975-06-11

NACIONALIDAD: ECUATORIANA

SEXO: F

ESTADO CIVIL: CASADA

NOMBRE: ELVIS LEONARDO CHAVESTA MENDOZA




INSTRUCCIÓN: BACHILLERATO. PROFESIÓN / OCUPACIÓN: ESTUDIANTE. V2343V3242.

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: CHAVESTA MENDOZA JOSE SANTIAGO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: MENDOZA INTRIAGO EDITA DOLORES

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: MANA, 2014-01-08

FECHA DE EXPIRACIÓN: 2024-01-08




DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

REPÚBLICA DEL ECUADOR. DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN. No. 130785499-0

CÉDULA DE CIUDADANÍA

APELLIDOS Y NOMBRES: CHAVESTA MENDOZA

NOMBRE: ELVIS LEONARDO

LUGAR DE NACIMIENTO: MANABI

JUNTA: JUNTA

FECHA DE NACIMIENTO: 1974-04-20

NACIONALIDAD: ECUATORIANA

SEXO: M

ESTADO CIVIL: CASADO

NOMBRE: JESSAMIN CANTOS MENDOZA




EQUATORIANA***** V1833V32E2
SOLTERO
SUPERIOR CONTADOR PUBLICO
JOSE FILIBERTO MENDOZA ZAMORA
RAMONA JUSTINA DAZA SANCHEZ
MANTA 14/03/2005
14/03/2017
REN 0430605

CIUDADANIA 130751964-3
MENDOZA DAZA YESENIA DEL ROCIO
MANABI/JUNIN/JUNIN
14 ABRIL 1973
001- 0089 00177 F
MANABI/JUNIN
JUNIN 1973

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

016
016 - 0039 1307519643
NÚMERO DE CERTIFICADO CÉCULA
MENDOZA DAZA YESENIA DEL ROCIO

MANABI
PROVINCIA JUNIN CIRCUNSCRIPCIÓN 1
CANTÓN ZONA

1) PRESIDENCIAL DE LA JUNTA

Y
Yessenia Mendoza
Mendoza Daza
Manta Ecuador



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 0109395

No. Certificación: 109395

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 17 de enero de 2014

No. Electrónico: 18382

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: 1-29-27-01-022

Ubicado en: COND.VILLAVENTURA MZ-XI VIVIENDA B-10(PB.PA.PATIO)

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	173,80	M2
Área Comunal:	104,8700	M2
Área Terreno:	234,0900	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1307854990	CHAVESTA MENDOZA ELVIS Y SRA.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	11704,50
CONSTRUCCIÓN:	52947,30
	<u>64651,80</u>

Son: SESENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN DOLARES CON OCHENTA CENTAVOS

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de su valor actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 17 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley, que rige desde el mes de enero 2014 - 2015".

Arq. Elvira Chavesta Mendoza

Director de Avalúos, Catastros y Registros



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11



10187

Conforme a la solicitud Número: 95956, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 10187.

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: martes, 09 de diciembre de 2008
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: 1292701022



LINDEROS REGISTRALES:

Vivienda signada con el número B. Diez del Condominio Villaventura, implantado en la Manzana X- Uno de la Urbanización Ciudad del Sol de la parroquia y Cantón Manta. Con las siguientes medidas y linderos y especificaciones particulares. VIVIENDA B- Diez. Consta de dos plantas, se ha planificado con los siguientes ambientes: Living, sala, comedor, cocina, Toilette que se ubican en la planta baja y la planta alta posee Dormitorio Máster con Baño, dos Dormitorios y Baño General y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos: PLANTA BAJA. POR ARRIBA: Lindera con Planta Alta de la misma Vivienda. POR ABAJO: Lindera con terreno Vivienda. POR EL NORTE: Lindera con Patio B-10 de la misma Vivienda comenzando desde el Oeste hacia el Este en 3,10 metros.; desde este punto ángulo 270° con 72 centímetros; desde este punto ángulo 90° con 3,30 metros. POR EL SUR: Lindera con Patio B-10 de la misma Vivienda en 6,40 metros. POR EL ESTE: Lindera con vivienda B-11 en 7,32 metros. POR EL OESTE: Lindera con patio B-10 de la misma Vivienda en 6,60 metros. AREA: 45,80M2. PLANTA ALTA. POR ARRIBA: Lindera con cubierta de la misma Vivienda. POR ABAJO: Lindera con planta baja y patio de la misma Vivienda. POR EL NORTE: Lindera con vacío al Patio B-10 de la misma Vivienda, comenzando desde el Oeste hacia el este en 2,10 metros, desde este punto ángulo 270° con 72 centímetros., desde este punto ángulo 90° con 4,30 metros. POR EL SUR: Lindera con vacío hacia Patio B-10 de la misma Vivienda, comenzando desde el Oeste hacia el este en 3,50 metros; desde este punto ángulo 90° con 1,04 centímetros, desde este punto ángulo 270° con 2,90 metros. POR EL ESTE: Lindera con Vivienda B-11 en 7,32m. POR EL OESTE: Lindera con vacío hacia Patio B-10 de la misma Vivienda en 7,64m. AREA: 48,20M2. PATIO B-10. POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo y planta alta de la misma vivienda. POR ABAJO: Lindera con terreno vivienda. POR EL NORTE: Lindera con calle B en 7,85 metros. POR EL SUR: Lindera con Vivienda C-5 en 7,85m. POR EL ESTE: Lindera con Vivienda B-11 empezando desde el Norte hacia el Sur con 4,37m.; desde esta punto ángulo 90° con 3,30 metros.; desde este punto ángulo 270° con 72 centímetros.; desde este punto ángulo 90° con 3,10 metros desde este punto ángulo 270°

con 6,60metros.; desde este punto ángulo 270° con 6,40metros.; desde este punto ángulo 90° con 4,32metros. POR EL OESTE: Lindera con Vivienda B-9 en 16.00metros. AREA. 79,80M2. Con un área neta de ciento setenta y tres coma ochenta metros cuadrados. Alícuota de cero coma cero cero ochenta y cuatro por ciento (0.0084%), área de terreno de doscientos treinta y cuatro coma cero ocho metros cuadrados, área común de ciento cuatro coma ochenta y siete metros cuadrados. Con un área total de; doscientos setenta y ocho coma sesenta y siete metros cuadrados. SOLVENCIA: EL LOTE DESCRITO A LA PRESENTE FECHA
T I E N E V I G E N T E G R A V A M E N

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de Inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	1.751 29/11/1990	2.337
Compra Venta	Compraventa.	213 24/01/1991	1.108
Compra Venta	Compraventa y Unificación	355 17/02/2003	3.588
Compra Venta	Compraventa	1.077 16/06/2003	4.736
Fideicomiso	Fideicomiso Mercantil	15 19/09/2003	447
Planos	Planos	26 30/07/2004	143
Planos	Planos	27 11/10/2007	1
Planos	Planos	3 11/01/2008	13
Fideicomiso	Restitución de Fideicomiso	14 03/03/2008	445
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta y Antieresis	325 25/03/2008	4.179
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizont	15 21/07/2008	558
Planos	Planos	20 21/07/2008	316
Hipotecas y Gravámenes	Cancelación Parcial de Hipoteca	255 19/02/2009	1
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta	256 19/02/2009	3.993
Compra Venta	Compraventa y Entrega de Obra	615 19/02/2009	10.224

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 5 Compraventa

Inscrito el: **jueves, 29 de noviembre de 1990**
 Tomo: **1** Folio Inicial: **2.337** - Folio Final: **2.339**
 Número de Inscripción: **1.751** Número de Repertorio: **3.068**
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Cuarta**
 Nombre del Cantón: **Manta**
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: **miércoles, 21 de noviembre de 1990**

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Un bien ubicado en las Inmediaciones del Camino que va al Sitio El Cercado de la Zona Urbana del Cantón Manta. Lo que totaliza una Superficie de SETENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA 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	80-0000000000946	Compañía Conmanabi Sociedad Anonima		Manta
Vendedor	13-00397708	Coello Izquierdo Mario Luis	Casado	Manta
Vendedor	13-01459556	Morreira Macias Grace Holanda	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Compra Venta	1377	18-oct-1985	3690	3695
Compra Venta	1378	18-oct-1985	3696	3701

Certificación impresa por: Zúñ

Ficha Registral: 10187

Página: 2 de 10



2 / > Compraventa

Inscrito el: jueves, 24 de enero de 1991
Tomo: 1 Folio Inicial: 1.108 - Folio Final: 1.113
Número de Inscripción: 213 Número de Repertorio: 338
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 31 de diciembre de 1990
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

Bien ubicada en el Sitio B, Cercado de la Ciudad de Manta, Los cónyuges Grace Holanda Moreira Macías de Cuello y el señor Mario Cuello Izquierdo venden a favor de la Compañía CONMANABI S.A. la totalidad de los derechos y acciones que tienen sobre los solares descritos, los mismos que dejando fuera de esta venta las desmembraciones y reservas que se describen en los numerales cuatro, cinco y seis de la cláusula posterior:

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000000985	Compañía Conmanabi	Casado	Manta
Vendedor	13-00397708	Cuello Izquierdo Mario Luis	Casado	Manta
Vendedor	13-01459556	Moreira Macías Grace Holanda	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Compra Venta	1377	18-oct-1985	3690	3695
Compra Venta	1378	18-oct-1985	3696	3701

3 / > Compraventa y Unión

Inscrito el: lunes, 17 de febrero de 2003
Tomo: 1 Folio Inicial: 3.588 - Folio Final: 3.615
Número de Inscripción: 355 Número de Repertorio: 752
Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 12 de febrero de 2003
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

La Compañía CONMANABI S.A. vende a favor de la Compañía Cercado S.A. un lote que tiene por el norte doscientos quince metros linderando con terrenos de la compañía Vipa. Por el sur doscientos quince metros y terrenos de los vendedores, por el este trescientos treinta y seis metros y linda con terrenos del Abg. Jorge Pico y por el oeste trescientos treinta y seis metros linderando con terrenos de los vendedores teniendo una superficie total de setenta y dos mil doscientos cuarenta metros cuadrados terreno inscrito con fecha 29 de Noviembre de 1990. Así mismo el lote mencionado en el literal B el cual arroja una superficie de 51.033 metros cuadrados. Además la compañía Conmanabi tiene a bien dar en venta un lote de terreno desmembrado del segundo lote detallado en el literal B de la cláusula anterior cuya superficie es de 17.187,81 metros cuadrados, circunscrito dentro de los siguientes medidas y linderos. Por el frente (norte) 144.77 metros cuadrados y compañía Vipa S.A. Por el costado derecho (Este) 18 metros más ángulo de 270 grados con 299 metros compañía Conmanabi S.A. Por el costado izquierdo (Oeste) con 148 metros, más 212 metros, más 16 metros, área de reserva que constituye el paso del poliducto y vía de protección de Petroc Ecuador. La Compañía Conmanabi S.A. procede a vender otro lote de terreno desmembrado del segundo lote detallado en el literal B de la cláusula segunda, terreno que lo separa por la faja de terreno que le queda o reserva el anterior vendedor, donde pasa el poliducto y la vía de protección de Petroc Ecuador, terreno mencionado que tiene las siguientes medidas y linderos. Por el frente (norte) con 80 metros con la compañía Vipa. Por atrás (sur) 164 metros más 39 metros y varios posesorios. Por el costado derecho (Este) 189 metros, más 220 metros, más 49 metros y área

de terreno que se reserva el anterior vendedor y lo que constituye el paso del poliducto y la vía de protección. Por el costado izquierdo (Oeste) con 148,43 metros mas 188,85 metros mas 35,83 metros. linderando además con propiedades particulares con un área total de 61.970 metros cuadrados. La compañía esto es el cercado manifiesta que según aprobación de unificación otorgada por la Dirección de Planificación de la Ilustre Municipalidad de Manta, unifica los tres primeros lotes de terrenos detallados en la tercera cláusula, el mismo que se establece con los siguientes medidas y linderos. Por el frente (norte) con 166,85 metros, mas 356,41 metros y compañía vipa S.A. Por atrás (sur) con 45 metros, mas ángulo de 270 grados con 10 metros, mas ángulo de 108 grados con 30 metros mas ángulo de 252 grados con 30 metros y con terrenos de Mario Coello Izquierdo, mas ángulo de 108 grados con 287 metros y varios poseionarios, Por el costado derecho (Este) con 336 metros y terrenos del Abg. Jorge Pico. Por el costado izquierdo (Oeste) con 148 metros mas 212 metros, mas 16 metros, área de reserva que constituye el paso del poliducto y la vía de protección. Unifica los tres primeros lotes de terrenos.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000000266	Compañía El Cercado S A Cercadosa		Manta
Vendedor	80-0000000000945	Empresa Conntanabi S A		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	213	24-ene-1991	1108	1113
Compra Venta	1751	29-nov-1990	2337	2339

4 / 3 Compraventa

Inscrito el: lunes, 16 de junio de 2003

Tomo: I Folio Inicial: 4.736 - Folio Final: 4.762
 Número de Inscripción: 1.077 Número de Repertorio: 2.397
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 11 de junio de 2003

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Tres lotes de terrenos que actualmente se encuentran ubicados adjuntos e el área de protección del Poliducto en la parte posterior de la Urbanización Manta Dos Mil, Barrio Jesús de Nazaret Valle del Gavilán. Cédigo 133, Parroquia Manta y Cantón Manta. El PRIMER LOTE.- tiene un área de CINCO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS METROS CON CUARENTA CENTIMETROS CUADRADOS. EL SEGUNDO LOTE.- Tiene una Superficie total de SEIS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UN METROS CON CUARENTA Y TRES CENTIMETROS. EL TERCER LOTE.- tiene una Superficie total de NOVECIENTOS METROS CUADRADOS.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000000266	Compañía El Cercado S A Cercadosa		Manta
Vendedor	13-00397708	Coello Izquierdo Mario Luis	Casado	Manta
Vendedor	13-01459556	Moreira Macías Grace Holanda	Casada	Manta

5 / 2 Fideicomiso Mercantil

Inscrito el: viernes, 19 de septiembre de 2003

Tomo: I Folio Inicial: 447 - Folio Final: 478
 Número de Inscripción: 15 Número de Repertorio: 3.871
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 08 de agosto de 2003

Escritura/Juicio/Resolución:



Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Siete lotes de terrenos ubicados en el área de Protección del Poliducto en la Parte Posterior de la Urbanización Manta Dos Mil, en la Ciudad de Manta, Provincia de Manabí.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Fiduciario	80-000000004451	Compañía Administradora de Fondos Del Pi		Manta
Promotor(a)	80-000000000589	Compañía Conservigesa S.A		Manta
Promotor(a)	80-000000000592	Compañía Elart S.A		Manta
Promotor(a)	80-000000000961	Compañía Estrategas Inmobiliarios S.A Meg		Manta
Promotor(a)	80-000000000962	Fernand Moran Raul Antonio		Manta
Propietario	80-000000000266	Compañía El Cercado S.A Cercadosa		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Compra Venta	355	17-feb-2003	3588	3615
Compra Venta	1077	16-jun-2003	4736	4762

6 / 4 Planos

Inscrito el: viernes, 30 de julio de 2004

Tomo: 1 Folio Inicial: 143 - Folio Final: 225
Número de Inscripción: 26 Número de Repertorio: 3.192
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 07 de julio de 2004

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Se crea la Urbanización Ciudad del Sol; Ubicados adjuntos en el área de protección del Poliducto en la parte posterior de la Urbanización Manta Dos Mil; Barrio Jesús de Nazaret Valle del Gavilán. Código 133, Parroquia Manta y C a a a t o n M a n t a

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000000266	Compañía El Cercado S.A Cercadosa		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Compra Venta	355	17-feb-2003	3588	3615
Compra Venta	1077	16-jun-2003	4736	4762

7 / 4 Planos

Inscrito el: jueves, 11 de octubre de 2007

Tomo: 1 Folio Inicial: 1 - Folio Final: 1
Número de Inscripción: 27 Número de Repertorio: 5.023
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 06 de agosto de 2007

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Rediseño de Manzanas Áreas Comerciales, Recreacionales, Verdes, y Vías de la Urbanización Ciudad del Sol, Manzana L, M, A, Lote No. A 16 y Vía, Manzana B, Lote No. B 12 y Vía, Manzana JI, Vía Interna, Manzana U, Vía Interna, Lotes Para Conjuntos Residenciales (ARC) X1, X2, y Vía X-VI, Áreas Comerciales Y1- Y2 y Verde Conjunto Y1 (AVC), Y2 (AVC), Área Verde Recreacional (Club House, Avi-1) Área Recreativa Tercera Etapa (AVR-2) Áreas Verdes en Conjunto y Generales Vía Eje 1 (Z-VE3) Sector Manzanas J1, J2, L, Vía Eje 2 (Z-VE5), sector



Manzanas A, B, U, de la Urbanización 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
Banco	80-000000000156	Banco Internacional S A		Manta
Fideicomiso	80-000000000590	Fideicomiso Mercantil El Cercado		Manta
Promotor(a)	80-000000000592	Compañía Elart S A		Manta
Propietario	80-000000000266	Compañía El Cercado S A Cercadosa		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	355	17-feb-2003	3588	3615
Compra Venta	1077	16-jun-2003	4736	4762

8 / 4 Planos

Inscrito el: viernes, 11 de enero de 2008

Tomo: 1 Folio Inicial: 13 - Folio Final: 34

Número de Inscripción: 3- Número de Repertorio: 172

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 31 de julio de 2007

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Acta Entrega Recepción de Plano de lotes destinados para Áreas verdes Conjunto (AVC): 11.315,93m2: Manzana A: 330,94m2, Manzana B: 294,42m2 Manzana C: 325,33m2, Manzana D: 1284,04m2, Manzana E: 775,52m2, manzana F: 323,90m2, Manzana G: 205,40m2, Manzana H: 252,50m2, Manzana I: 0,00m2, Manzana J: 280,73m2, Manzana J2: 99,20m2, Manzana K: 220,69m2, Manzana L: 35,93m2, Manzana M: 0,00m2, Manzana N: 2328,60m2, Manzana O: 410,70m2, Manzana P: 658,70m2, Manzana Q: 278,60m2, Manzana R: 313,20m2, Manzana S: 1594,20m2, Manzana T: 320,58m2, Manzana U: 536,58m2, Manzana Y1: 165,79m2, Manzana Y2: 280,38m2. AREAS VERDES GENERAL (AVG): 13.845,46m2. Z-AVG3: 347,30m2, Z-AVG4: 910,95m2, Z-AVG5: 65,00m2, Z-AVG6: 266,58m2, Z-AVG7: 207,50m2, Z-AVG8: 714,95m2, Z-AVG9: 1102,02m2, Z-AVG10: 90,79m2, Z-AVG10-1: 135,57m2, Z-AVG11: 74,60m2, Z-AVG12: 630,89m2, Z-AVG13: 441,87m2, Z-AVG14: 399,13m2, Z-AVG15: 2818,82m2, Z-AVG16: 37,85m2, Z-AVG17: 1113,16m2. Lotes destinados para Garantía de las Obras de Infraestructuras correspondientes a las Etapas III (Manzanas A, B, C, U) Y Etapa IV (manzanas M y L). El Predio signado como AR-1, Con un área de 16,867,82m2.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Apoderado	80-000000000266	Compañía El Cercado S A Cercadosa		Manta
Apoderado	80-000000000975	Velasquez Morillo Frank		Manta
Mandante	80-000000000590	Fideicomiso Mercantil El Cercado		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	355	17-feb-2003	3588	3615
Compra Venta	1077	16-jun-2003	4736	4762

9 / 2 Restitución de Fideicomiso

Inscrito el: lunes, 03 de marzo de 2008

Tomo: 1 Folio Inicial: 445 - Folio Final: 520

Número de Inscripción: 14 Número de Repertorio: 1.101

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 06 de febrero de 2008

Escritura/Juicio/Resolución:

Certificación impresa por: ZulS

Ficha Registral: 10187



Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Restitución Fiduciaria y Acta de Terminación y Liquidación de Contrato.Fideicomiso El Cercado S.A. representado por la Administradora de Fondos del Pichincha, FONDOSPICHINCHA y además interviene la Compañía Conservigesa Construcciones y Servicios Generales S.A., Compañía Elart S.A., Estrategas Inmobiliarias S.A.MEGAINMOBILIARIA y el Sr Raúl Antonio Feraud Morán, comparecen en calidad de Promotores del Fideicomiso Mercantil El Cercado.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estate Civil	Domicilio
Beneficiario-Propietario	80-3030000000266	Compañía El Cercado S A Cercadosa		Manta
Fideicomiso	80-0000000000265	Fideicomiso El Cercado S A		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Compra Venta	355	17-feb-2003	3588	3615
Compra Venta	1077	16-jun-2003	4736	4752
Fideicomiso	15	19-sep-2003	447	478

10 / 1 Hipoteca Abierta y Anticresis

Inscrito el: martes, 25 de marzo de 2008

Tomo: 1 Folio Inicial: 4.179 - Folio Final: 4.204
Número de Inscripción: 325 Número de Repertorio: 1.534

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 20 de marzo de 2008

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

En este acto interviene el señor JAVIER ARTURO LARREA BARZOLA, en calidad de Apoderado General del BANCO DEL PACIFICO S.A., y por otra parte FRANK VELASQUEZ MORILLO, en calidad de Gerente de la compañía EL CERCADO S.A. CERCADOSA y el señor Ing. EDGAR SANTOS CEVALLOS, en calidad de Gerente General de la compañía CONSERVIGESA S.A., según copias de los nombramientos que se adjuntan a este protocolo como documentos habilitantes. Hipoteca un lote de terreno de la Manzana X, Lote No. 1. Con una área total de VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SEIS PUNTO TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS.



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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estate Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-0000000000289	Banco Del Pacifico S A		Manta
Fiduciario Hipotecario	80-0000000000266	Compañía El Cercado S A Cercadosa		Manta
Gravado-Deudor	80-0030000000589	Compañía Conservigesa S A		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Planos	26	30-jul-2004	143	225
Planos	27	11-oct-2007		

11 / 1 Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el: lunes, 21 de julio de 2008

Tomo: 1 Folio Inicial: 555 - Folio Final: 713
Número de Inscripción: 15 Número de Repertorio: 3.831

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 11 de julio de 2008

Escritura/Juicio/Resolución:



[Handwritten signature]

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CLAUSULA ESPECIAL: El Banco del Pacifico S.A., representado a través de su Apoderado Especial señor Javier Arturo Larrea Barzola; manifiesta su aceptación en la Constitución de la Propiedad Horizontal del Condominio denominado "Villaventura" ubicado en la Urbanización Ciudad del Sol de la Manzana XI del Cantón Manta, el mismo que se encuentra Hipotecado al Banco del Pacifico S.A., mediante escritura Publica celebrada en la Notaria Tercera del Abg. Raúl Eduardo González Melgar con fecha 20 de Marzo del 2008 e inscrita en el Registro de la Propiedad de este Cantón, el 25 de marzo del 2008, HIPOTECA que se mantiene en plena Vigencia.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000000266	Compañía El Cercado S A Cercadosa		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Planos	26	30-jul-2004	143	225
Planos	27	11-oct-2007	1	1

12 / 4 Planos

Inscrito el: Lunes, 21 de julio de 2008

Tomo: 1 Folio Inicial: 316 - Folio Final: 328
Número de Inscripción: 20 Número de Repertorio: 3.832
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 11 de julio de 2008

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CAUSULA ESPECIAL: El Banco del Pacifico S.A., representado a través de su Apoderado Especial señor Javier Arturo Larrea Barzola manifiesta su aceptación en la Constitución de la Propiedad Horizontal del Condominio denominado "Villaventura" ubicado en la Urbanización Ciudad del Sol de la Manzana XI del Cantón Manta, el mismo que se encuentra Hipotecado al Banco del Pacifico S.A., mediante escritura Publica celebrada en la Notaria Tercera del Abg. Raúl Eduardo González Melgar con fecha 20 de Marzo del 2008 e inscrita en el Registro de la Propiedad de este Cantón, el 25 de marzo del 2008, HIPOTECA que se mantiene en plena Vigencia.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000000266	Compañía El Cercado S A Cercadosa		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	15	21-jul-2008	558	713

13 / 3 Cancelación Parcial de Hipoteca

Inscrito el: jueves, 19 de febrero de 2009

Tomo: 1 Folio Inicial: 1 - Folio Final: 1
Número de Inscripción: 255 Número de Repertorio: 1.148
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 12 de diciembre de 2008

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA ANTICRESIS Y PROHIBICION DE ENAJENAR.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-0000000000239	Banco Del Pacifico S A		Manta

Certificación impresa por ZUIS

Fecha Registral: 10187

Página: 8 de 10



Deudor Hipotecario 80-000000000589 Compañía Conservigesa S A
 Deudor Hipotecario 80-000000000266 Compañía El Cercado S A Cercadosa

Manta
 Manta

14 / 3 Hipoteca Abierta

Inscrito el: Jueves, 19 de febrero de 2009
 Tomo: 7 Folio Inicial: 3.993 - Folio Final: 4.051
 Número de Inscripción: 256 Número de Repertorio: 1.150
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 12 de diciembre de 2008
 Escritura/Juicio/Resolución:



Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Hipoteca Abierta y Prohibición Voluntaria De Enajenar.
 Los cónyuges, Elvis Leonardo Chavesta Mendoza y Nadine Jessamin Cantos Mendoza, representado en este contrato por la Señora, Monica Maria Intriago Meza, mediante poder especial, inmueble consistente en el lote de terreno y vivienda signado con el número B. Diez del Condominio Villaventura, implantado en la manzana X. Uno de la Urbanización ciudad del Sol de la parroquia y Cantón Manta

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-000000000163	Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito		Manta
Deudor Hipotecario	13-08213592	Cantos Mendoza Nadine Jessamin	Casado	Manta
Deudor Hipotecario	13-07854990	Chavesta Mendoza Elvis Leonardo	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	615	19-feb-2009	1022	1028

15 / 5 Compraventa y Entrega de Obra

Inscrito el: Jueves, 19 de febrero de 2009
 Tomo: 17 Folio Inicial: 10.224 - Folio Final: 10.280
 Número de Inscripción: 615 Número de Repertorio: 1.149
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 12 de diciembre de 2008
 Escritura/Juicio/Resolución:



Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa y Entrega De Obra, y Constitución de Hipoteca y Prohibición Voluntaria de Enajenar.
 Los cónyuges, Elvis Leonardo Chavesta Mendoza y Nadine Jessamin Cantos Mendoza, representado en este contrato por la Señora, Monica Maria Intriago Meza, mediante poder especial, inmueble consistente en el lote de terreno y vivienda signado con el número B. Diez del Condominio Villaventura, implantado en la manzana X. Uno de la Urbanización ciudad del Sol de la parroquia y Cantón Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-08213592	Cantos Mendoza Nadine Jessamin	Casado	Manta
Comprador	13-07854990	Chavesta Mendoza Elvis Leonardo	Casado	Manta
Constructor	09-09398414	Salazar Mosquera Betty Esther Alexandra	(Ninguna)	Manta
Promotor(a)	80-000000016219	Compañía Villaventura S A		Manta
Vendedor	80-000000000266	Compañía El Cercado S A Cercadosa		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:

[Handwritten signature]
 Página 3 de 10

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Fideicomiso	2	Hipotecas y Gravámenes	3
Planos	4		
Compra Venta	5		
Propiedades Horizontales	1		

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

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

Emitido a las: 11:25:55 del viernes, 10 de enero de 2014

A petición de:

Sra. Yessenia Gaudin

[Firma manuscrita]

Elaborado por : Zayda Azucena Salto Pachay
130730043-2



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

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

Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador



Quito 09/08/2013

Señores:

BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

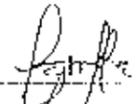
Presente.-

De mi consideración:

Por medio del presente, dentro de mi trámite de Crédito Hipotecario MUT No. 353569 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 la los) señores) Beltrán Alvarado Esteban Leonardo es de US\$ 48000.00 (cuarenta y ocho 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,


Beltrán Alvarado Esteban Leonardo
1307519643


Aug. Esteban Alvarado Esteban
Asesoría Fideicomiso Ecuador
Quito - Ecuador



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO

ESPECIE VALORADA

USO: I:25

Nº 0044468

CERTIFICACIÓN

No. 991-1861

La Dirección de Planeamiento Urbano certifica que la Propiedad del Sr. **ELVIS CHAVESTA MENDOZA Y SRA**, con clave Catastral 1292701022, ubicado en el Condominio Villaventura Vivienda B-10 manzana X-1 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.

Manta, enero 29 del 2014


SR. RAINERO 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 AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**

ESPECIE VALORADA
USD. 1:25

Nº 0089198

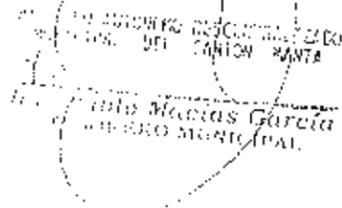
**LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**

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 CHAVESTA MENDOZA ELVIS Y S.A.

Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 08 de enero de 14 del 20

VALIDO PARA LA CLAVE
1292701022 COND. VILLAVENTURA M2-X1 VIVIENDA B-10 (PB. PA. PATIO)
Manta, ocho de enero del dos mil catorce



09



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
RUC: 1305000880001
Dirección: Av. 412 y Calle 9. Telf: 2611-472 / 2611-117

TITULO DE CREDITO No. 000269450

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	ÁREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO Nº
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN ubicada en el lote 60 MANTA de la parroquia MANTA		138-27-01-022	234,09	84551,80	131895	269450
C.C./R.U.C.	VENDEDOR	ALCABALAS Y ADICIONALES				
1307854980	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	CONCEPTO				
	CHAVESTA MENDOZA ELVIS Y SPA.	Impuesto principal				
C.C./R.U.C.	ADQUIRIENTE	Junta de Beneficencia de Guayaquil				
1307519645	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	TOTAL A PAGAR				
	MENDOZA DAZA YESENIA DEL ROCIO	VALOR PAGADO				
EMISION: 4/24/2014 13:31 ROSARIO RIERA		SALDO				
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY		0,00				

000269450
DADA EN GUAYAQUIL
EL 04 DE ABRIL DE 2014
SECRETARÍA DE REGISTRO

TITULO DE CREDITO No. 000269451

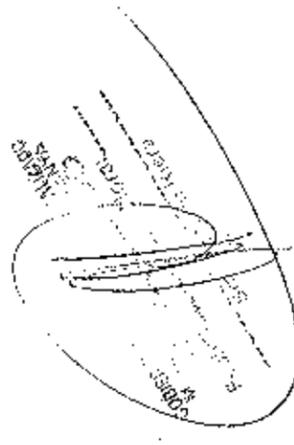
Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Rue: 136000930001
Dirección: Av. 25 y Calle 9, Tel.: 2611-419 2611-477



Mano de la Autoridad
Marta Escobar
Marta Escobar

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	ÁREA	A VALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una parcela pública de COMPOSA VENTA de SOLAR Y CONSTRUCCIÓN de vivienda por VENTA de la parroquia MANTA		03-37-01-232	234,00	54831,80	101626	26945
UTILIDADES						
VENDEDOR		DIRECCIÓN		CONCEPTO	VALOR	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN				
1327854590	CHAVESTA MENDOZA ELVIS Y SRA.	COND. VILAVENTURA MIZKI VIVIENDA 3-0-218 PA PACTO		CASICOS ADAM STRATMOS		1,00
	ADQUIRIENTE	DIRECCIÓN		Ingeniero Principal Contratación		291,87
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN		TOTAL A PAGAR		292,87
130-0-36641	MERCADO CAZA YESENIA DE SOCUD	NA		VALOR PAGADO		0,00
				SALDO		0,00

EMISION 4/24/2014 3:32 ROSARIO RIVERA
SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

RUC: 1360020070001

Emergencias Teléfono:

0028021

Dirección: Avenida 11
entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

102

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CURUC: CHAVESTA MENDOZA ELVIS Y SRA.
NOMBRES :
RAZÓN SOCIAL: COND. VILLAVENTURA MZ-X 1 VIV. 2-10
DIRECCIÓN :

RÉGISTRO DE PAGO

275291
Nº PAGO: MARGARITA ANCHUNDIA D
CAJA: 30/10/2013 10:45:10
FECHA DE PAGO:

ÁREA-DE SELLO



DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

DESCRIPCIÓN	VALOR
	3.00
TOTAL A PAGAR	3.00

VALIDO HASTA: SEPTIEMBRE, 28 DE ENERO DE 2014
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

ORIGINAL CUENTE



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA USD-1:25

Nº 0061979

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Propiedades en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en terreno y construcción perteneciente a CHAVESTA MENDOZA ELVIS Y SRA. ubicada en CORD. VILTAVENTURA MZ XI VIVIENDA B-10 (P.S. PATO) con un avalúo comercial presente hipoteca de \$64651.80 SESENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCEUNTA Y UNO CON 80/100 DOLARES. CERTIFICADO OTORGADO PARA TRAMITE DE HIPOTECA asciende a la cantidad de...

AFIGUEROA Notario Público Manta

Manta, de del 20

20 DE



Ing. Erika Pazmiño

Director Financiero Municipal

CONDominio VILLAVENTURA

CERTIFICADO Nº. ACV-0001-2014

Manta, 10 enero de 2014

CERTIFICADO DE EXPENSAS

Por la presente tengo a bien CERTIFICAR que, el señor ELVIS LEONARDO CHAVESTA MENDOZA, quien es propietario de la Villa "B-10" del Condominio "Villaventura" ubicado en la ciudad de Manta, se encuentra al día con el pago de las alícuotas hasta el mes de enero de 2014.

Es todo cuanto puedo certificar en honor a la verdad.

Atentamente,



Mario Robles Magyaroff
PRESIDENTE DE SOCIEDAD DE HECHO
ASOCIACION VILLAVENTURA

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CENSO
CIUDADANIA
 080164349-5
ROBLES MAGYAROFF MARIO ALEJANDRO
 LUGAR DE NACIMIENTO: MANABI EL CARMEN
 FECHA DE NACIMIENTO: 1979-05-27
 NACIONALIDAD: ECUATORIANA
 SEXO: M
 ESTADO CIVIL: Casado
 LEYDA MARIA MURILLO ZAVALA

INSTITUCIÓN SUPERIOR
 PROFESIÓN/OCCUPACIÓN: EMPLEADO PÚBLICO
 E14432202
 APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: ROBLES LÓPEZ LUIS MARIO
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: MAGYAROFF PATINO MARIA PATRICIA
 LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN: PORTOVIEJO 2011-02-03
 FECHA DE EXPIRACIÓN: 2021-03-03
 [Firma]

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
 ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013
089
 089 - 0266 0801643495
 NÚMERO DE CERTIFICADO: CÉCULA
ROBLES MAGYAROFF MARIO ALEJANDRO
 MANABI
 PROVINCIA: MANTA CIRCUNSCRIPCIÓN: 2
 MANTA VENTA-PE
 CANTÓN: MANTUA ZONA:
 [Firma]

CIUDADANA (O)
 Este documento acredita que usted
 votó en las Elecciones Generales
 el 17 de febrero de 2013

[Firma]
 [Firma]
 [Firma]

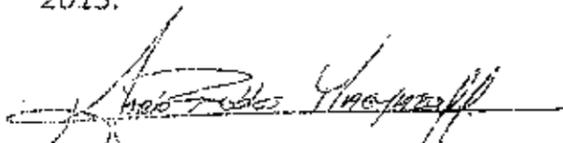
**ACTA DE POSESION DEL NUEVO DIRECTORIO DEL CONDOMINIO
VILLAVENTURA 2013**

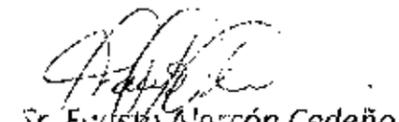
el lunes veintiocho de enero de dos mil trece, siendo las veintiún horas se dio inicio al Acto de posesión del Directorio que regirá durante el período 2013-2014 y que está conformado de la siguiente manera:

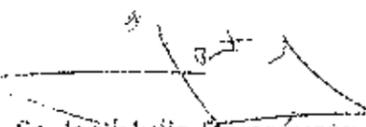
PRESIDENTE: Sr. Mario Robles Magyaroff
VICEPRESIDENTE: Sr. Fausto Alarcón Cedeño
TESORERO: Sr. José Julio Barreuzeta
SECRETARIO: Sr. Jorge Cedeño Bravo
COMISIÓN DE VIGILANCIA: Sr. Gustavo Álava Mendoza
VOCAL PRINCIPAL: Sr. Henry Mera Delgado

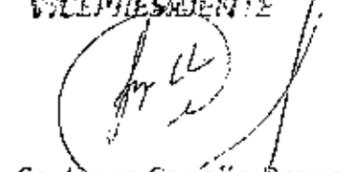
Siendo las veintiún horas con treinta minutos se clausura la sesión firmando la presente acta el Secretario de la Directiva saliente y los miembros de la Nueva Junta Directiva.

Dado en la ciudad de Manta a los veintiocho días del mes de enero de 2013.

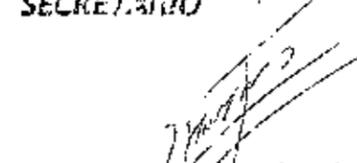

Sr. Mario Robles Magyaroff
PRESIDENTE


Sr. Fausto Alarcón Cedeño
VICEPRESIDENTE


Sr. José Julio Barreuzeta
TESORERO


Sr. Jorge Cedeño Bravo
SECRETARIO


Sr. Gustavo Álava Mendoza
COMISION DE VIGILANCIA


Sr. Henry Mera Delgado
VOCAL PRINCIPAL


Sr. Marcos Tagle Pérez
SECRETARIO SALIENTE

CONDOMINIO VILLAVENTURA

REGLAMENTO INTERNO CONDOMINIO "VILLAVENTURA"

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL CONDOMINIO VILLAVENTURA INCORPORADO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Considerando:

Que el Condominio denominado "Villaventura" está compuesto de un solar y de 119 edificaciones tipo villas unifamiliares, que se levantan sobre el solar denominado No. del Sector Ciudad del Sol, Cantón Mantá, Provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levantan 119 construcciones unifamiliares tipo villas, entre las que se destacan: 110 unidades de dos plantas y 9 unidades de una planta; cuyo fin es el de Conjunto Residencial.

Que es necesario expedir el Reglamento Interno de Copropietarios del "Condominio Villaventura", con el fin de que contenga las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes y el mantenimiento y conservación de la ciudadela.

Que la Asamblea de Copropietarios del "Condominio Villaventura", celebrada el día 12 de Junio del 2008 y de conformidad con lo establecido en el artículo once de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo treinta y dos del Reglamento de la Antedicha Ley, resuelve:

Expedir el siguiente:

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DE LA "CONDOMINIO VILLAVENTURA"

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

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

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

Art. 3.- **OBLIGATORIEDAD.** Las disposiciones del presente Reglamento Interno, tienen el carácter de obligatorias, y deberán ser acatadas sin distinción, por todos los copropietarios, creadores, ocupantes, tenedores a cualquier título, sean estas personas naturales o jurídicas, incluyendo los ocupantes ocasionales o temporales de las unidades de vivienda de la urbanización, a los trabajadores, dependientes, funcionarios o colaboradores, guarderías,

PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO VILLAVENTURA

visifantes, y vinculados de las personas naturales o jurídicas que ocupen por cualquier causa legal las viviendas de la urbanización.

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

Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DE LA URBANIZACION VILLAVENTURA.- El "Condominio Villavventura" está compuesta por un cuerpo principal de nueve manzanas o bloques de viviendas unifamiliares, que contienen 110 unidades, 110 viviendas de 2 plantas y 0 viviendas de 1 planta, todas ellas con aparcamiento de vehículo, sistema y patios. La urbanización tiene las características de una ciudadela cerrada, tiene instalaciones deportivas con una cancha múltiple y un área de club-piscina, áreas verdes y veredas y calles de uso común. La estructura de las edificaciones de vivienda son de hormigón armado sísmo-resistente, cimentada sobre pilotes. Las paredes son de ladrillos de arcilla enlucidos con mortero de cemento. La cubierta es de eternit y el tablado de yeso tipo losa. Los pisos están nivelados y revestidos de cerámica. Sus instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y toma corrientes de ciento diez voltios, cableado para teléfono y líneas de TV. La urbanización como tal tiene un sistema hidrosanitario con tuberías, herrajes y accesorios de procedencia nacional y una red eléctrica de media tensión.

CAPÍTULO II

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

Art. 6.- BIENES EXCLUSIVOS.- Son bienes de dominio exclusivo: Las villas, patios, frontales, traseros y laterales, y los parques pertenecientes a los copropietarios, los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal del "Condominio Villavventura".

Art. 7.- DESTINO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- El propietario de una unidad de vivienda, o la persona a quien el propietario le cedere a título de dueño, arrendatario, concesionario, comodatarío, usuario, etc. no podrá destinarlo para un objeto ilícito, o que afecte a las buenas costumbres, o a la tranquilidad o seguridad de sus vecinos, o a la seguridad y buena conservación de la urbanización y sus partes, o a un objeto distinto al que se indica en este Reglamento.

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

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

Art. 8.- DERECHOS Y FACILIDADES SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos del "Condominio Villavventura", podrán usar su unidad de vivienda o parqueo de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal de su Reglamento, y de este reglamento interno. Cualquiera que sea el acto jurídico que se realice en un bien exclusivo, comprenderá los derechos sobre los bienes de propiedad común que correspondan al titular de la vivienda.



CONDOMINIO VILLAVENTURA

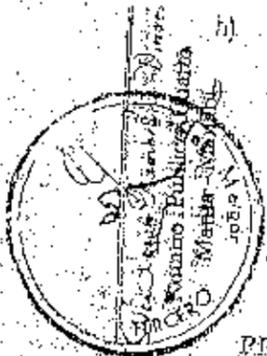
Art. 9.- **TRIBUTOS SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.** - Los impuestos, tasas, contribuciones y demás tributos que afecten a los bienes exclusivos serán de cuenta y cargo de cada uno de sus propietarios.

Art. 10.- **MODIFICACIÓN DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.** - Para la introducción de modificaciones en los bienes exclusivos, es decir en las viviendas, es necesario:

- Que la obra proyectada no comprometa la estructura, resistencia, la seguridad, la salubridad o salud de la edificación particular y del "Condominio Villaventura", y que dichas modificaciones cuenten con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, así como también que se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento Interno; y
- Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte de la Muy Ilustre Municipalidad de Mantaz, si ello fuere necesario.

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

- Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de los departamentos, bodegas o parqueos, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien exclusivo;
- Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a los bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;
- Mantener la unidad de vivienda de su propiedad en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad;
- Los propietarios podrán ingresar a la Urbanización únicamente con la tarjeta de seguridad emitida por la administración, por lo que será de responsabilidad de cada copropietario solicitar la misma, la cual tendrá un costo extraordinario a la alcuota, que deberá ser sufragado por el copropietario. En caso de que el copropietario dé en alquiler su inmueble, deberá entregar las tarjetas, las cuales serán anucladas y posteriormente se emitirán unas nuevas para el inquilino;
- Los copropietarios tienen derecho al exclusivo y libre ingreso a las instalaciones sociales y deportivas, siempre y cuando se encuentren al día en las obligaciones de pago de expensas comunales y, a hacer uso de las mismas de acuerdo con el presente reglamento, reglamentos particulares o especiales que se aplicaren;
- Los copropietarios tienen derecho a participar en los eventos sociales que la urbanización promueva, y a presentar sugerencias a la administración para el mejor desarrollo posible de sus funciones;
- Los copropietarios, así mismo, deberán cumplir con las disposiciones emanadas de la persona o entidad encargada de la Administración de la urbanización;
- Los copropietarios se obligan en cumplir con las demás normas establecidas en la Ley de Reglamentos y las Ordenanzas Municipales. Es obligación de los copropietarios, colaborar con sus aportes mediante el pago de las alcuotas mensuales necesarias para el buen funcionamiento, mantenimiento y mejoramiento de la Urbanización, tales como sistemas de seguridad, recolección de basura, jardinería, canchas deportivas, áreas verdes, fumigaciones, administrativas, etc. Ningún propietario podrá abstenerse del pago de las alcuotas, multas, sanciones, reposiciones, etc. NI tampoco podrá renunciar a la copropiedad total o parcial de los



PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO VILLAVENTURA

PAG. 123

bienes comunes, aún a título de no haber ocupado el inmueble de su propiedad y/o los servicios comunes.

b) Los abonos o pagos parciales que hiciera el propietario se acreditarán en primer lugar a los intereses y cuotas, en el orden de mayor antigüedad.

d) En ningún caso, los propietarios de viviendas podrán como medida correctiva para exigir el cumplimiento de cualquier disposición reglamentada o la corrección de cualquier defecto o responsabilidad que pudiera sobrevenir, imputable o no a la Administración, retener los valores que les correspondía pagar.

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

- a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno;
- b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, cambiar fachadas o colores, inclusive, si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno. Las obras permitidas requerirán de la autorización de la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en el artículo ocho del presente reglamento interno;
- c) Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para el cual fue construido, es decir, la vivienda, así como también les está prohibido usarlos con fines ilícitos, o destinados a actividades prohibidas por la Ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o cuando afecten el aseo o la salubridad de la urbanización;
- d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- f) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento, y al presente reglamento interno.

CAPÍTULO III

DE LOS BIENES COMUNES

Art. 13.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del "Condominio Villaventura", las áreas de circulación exterior, calles y aceras, rellenos frontales y parques, oficina del administrador, áreas de piscina y club social, cuartos de equipos, garitas de ingreso y portón, cuartos de bombas, áreas verdes y canchas, los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal del "Condominio Villaventura".

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

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



CONDOMINIO VILLAVENTURA

- l) Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita dirigida por el Administrador del Edificio, en la que se certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con la urbanización.
- m) El Administrador por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios.
- n) Utilizar los bienes comunes de la urbanización como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.

DEL USO DE LAS CANGHAS SOCIALES

- a) La Urbanización cuenta con las siguientes instalaciones:
 - Parques para su esparcimiento.
 - Club Social y Piscina.
 - Dos canchales múltiples.
 - Tres áreas de Juegos Infantiles.
- b) Está especialmente prohibido el consumo de cualquier tipo de bebidas alcohólicas en las áreas públicas de la urbanización, así como también, ingerir alimentos que no sean considerados "snack" y, por lo tanto, está totalmente prohibido el realizar picnic en las áreas generales de la urbanización.
- c) No se permitirá, bajo ninguna circunstancia, caminar por la urbanización sin la vestimenta apropiada.

DE LAS AREAS DE JUEGOS INFANTILES

- a) Los Juegos Infantiles podrán ser utilizados por los familiares, amigos o invitados de los copropietarios, menores de edad, que se encuentren al día en sus pagos y obligaciones con la Administración.
- b) El uso de dichos Juegos Infantiles por parte de los menores de edad será bajo la única y exclusiva responsabilidad de la persona encargada del menor.
- c) Los Juegos Infantiles podrán ser utilizados los siete días de la semana, excepto los días en que por trabajos de limpieza y mantenimiento, fumigación u otros se requiera no darles uso. En dichas ocasiones la Administración avisará con 24 horas de anticipación esta novedad.

DE LAS FIESTAS O REUNIONES EN DOMICILIOS PARTICULARES

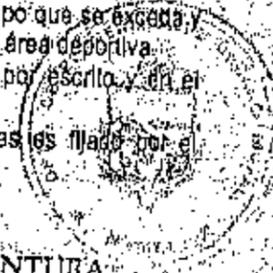
- a) En caso de reuniones o cualquier tipo de fiestas, cuyo número de invitados supere las 20 personas, se deberá avisar a la Administración con no menos de 24 horas de anticipación, la lista de los invitados, en orden alfabético.
- b) La fiesta o reunión social debe tener lugar dentro de la propiedad del edificio, prohibiéndose el uso de la vía pública, parques, patios, propiedades vecinas o terrenos.
- c) Para los invitados que acudan a las reuniones con guardaespalda que no sea el propio chófer, les pedimos informar a los invitados que los mismos deberán permanecer fuera de la Urbanización durante el evento. Los invitados que vengan con chófer podrán ingresar acompañados por éste únicamente.
- d) Se deberán cuidar el ruido de la fiesta, específicamente el volumen de los equipos de sonido no moleste a los vecinos.



PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO VILLAVENTURA

DEL USO DE LAS ÁREAS DEPORTIVAS

- a) El comportamiento dentro de las canchas deportivas de la Urbanización será siempre correcto, guardando los parámetros de conducta respetables, y espíritu deportivo.
- b) El copropietario es el único responsable del comportamiento de sus invitados, los invitados no podrán acceder a las diferentes canchas si el propietario no se encuentra presente y debe ser partícipe del juego.
- c) Está terminantemente prohibido el uso de las canchas deportivas sin el vestuario apropiado, zapatos deportivos, shorts y camisetas.
- d) Está prohibido el ingreso a las canchas: bicicletas, monopatinés, patines y otros similares que puedan causar daños a la superficie de las mismas.
- e) Si se ocasionare algún daño a cualquier área deportiva, o pérdida de equipos, imputable a un copropietario o a sus dependientes o invitados, será dicho copropietario quien responda por la reparación o reposición, la cual deberá ser constatada y aprobada por la Administración.
- f) En caso de que la persona responsable del daño o pérdida no cumpla con la reparación o reposición, la Administración procederá a realizarlo, a costo del responsable, más una multa equivalente al 50% del valor del daño.
- g) Queda terminantemente prohibido ingresar a las canchas con ningún tipo de bebidas alcohólicas, ni alimentos preparados que pudieran ensuciar el entorno de las mismas.
- h) No se permite ingresar a las áreas deportivas con animales domésticos de cualquier especie.
- i) La administración prohibirá el derecho de admisión de invitados que hubiesen incurrido en falta al presente reglamento.
- j) No está permitido que el propietario dé clases o realice entrenamientos remunerados o que cobre dinero a los invitados por su participación en los juegos.
- k) No está permitido que el copropietario perturbe a los jugadores aunque éstos fueren sus compañeros de partida, con algarabías, escándalos, o cualquier acción que altere el normal desarrollo de los partidos y que llegare a afectar la tranquilidad de los demás propietarios que residen en la urbanización.
- l) En las canchas deportivas, no se permite la práctica de otros deportes que no sean los respectivos de cada cancha.
- m) No dejar abandonados desperdicios de ninguna naturaleza. La Administración no se hace responsable por la pérdida de pertenencias y/o valores que fueren dejados en dichas áreas.
- n) Todo copropietario debe presentar su credencial de la urbanización al momento del ingreso para el uso de cualquier área deportiva o social. Cada copropietario debe solicitar con 24 horas de anticipación el uso de las diferentes áreas deportivas.
- o) Cada copropietario deberá respetar las disposiciones emitidas por la Administración a los Guardias de Seguridad para el control de ingreso y uso de las mismas.
- p) Los guardias tienen la responsabilidad de verificar el estado de los invitados e impedir el ingreso de los que excedan o no estuvieren registrados, a no ser que exista una disposición verbal o escrita por parte de la Administración.
- q) Los Guardias tienen la disposición de prender o apagar las luces de las canchas correspondientes por el tiempo que especifique la solicitud, a no ser que el copropietario se comprometa a cancelar en ese mismo instante el valor por el tiempo que se exceda y siempre y cuando no exista otro copropietario a la espera de utilizar el área deportiva.
- r) No se aceptan reservaciones por teléfono, sino sólo y únicamente por escrito, y en el plazo especificado de 24 horas.
El valor por hora de consumo de luz en cualquiera de las canchas es fijado por el Administrador y, será pagado antes de su utilización.



CONDOMINIO VILLAVENTURA

- l) Podrán utilizar las áreas deportivas y sociales únicamente los copropietarios que se encuentren al día en el pago de sus alcuotas de mantenimiento.
- u) Los copropietarios que incumplieren con estas disposiciones se les podrá impedir el uso de las áreas antes mencionadas por un período determinado, en caso de que dicha falta sea grave, podrán ser sancionados con multa económica cuyo monto será decidido el Directorio, de acuerdo a la falta cometida.
- v) El derecho de uso de la cancha no se puede ceder a terceros.
- w) Los jugadores en orden de llegada serán anotados en Administración, con sus respectivas reservas, efectuada en la misma entidad, el cuadro de reservas permanecerá en Gaitía.
- x) El registro será por familia, cada turno tendrá una duración de una hora.
- y) Si más de dos propietarios desean jugar en la misma cancha, solo permitirá sumar DOS turnos de juego.
- z) Si el usuario no utiliza la cancha en su turno reservado, transcurridos diez minutos de espera, perderá su reservación y tendrá que volver a solicitar, siempre y cuando los turnos registrados lo permitan.
- aa) Si las canchas están desocupadas pueden ser utilizadas por una familia, pero si llega otro propietario a jugar con reserva anticipada, se deberá ceder la cancha respetando los turnos registrados.
- bb) El honorario de uso de las canchas será el siguiente:
De 6h00 a 22h30.

DE LA SEGURIDAD

- a) La seguridad del Condominio Villaventura estará bajo la responsabilidad y supervisión de la Administración. Se contratarán los servicios de una compañía de seguridad las 24 horas del día y los 365 días del año.
- b) Todo copropietario deberá presentar su identificación al ingresar a la Urbanización. El constructor o constructores, ayudantes de obra, contratistas y obreros de obras temporales, que realicen los copropietarios deberán presentar también una identificación con foto, número de cédula y se anotará la placa del vehículo en el que ingresen.
- c) Los guardias de seguridad solicitarán a las personas que deseen ingresar a la urbanización que indiquen la residencia a la que se dirigen. El guardia se comunicará con dicha familia para que autorice la entrada de la persona invitada. Cuando se trata de terceros; esto es chofer, personal de reparaciones, etc., se les solicitará adicionalmente una identificación.
- d) Los empleados domésticos deberán de entregar su cédula de ciudadanía para poder ingresar a la urbanización, la misma que será devuelta a la salida.
- e) El personal de seguridad podrá revisar al personal de obreros y empleados domésticos a la salida de la urbanización, si así lo estima conveniente. El personal de seguridad está autorizado para no permitir el ingreso al día siguiente de la persona o personas que se han resistido ha ser revisados.
- f) Los vehículos que transporten materiales de construcción solo podrán ingresar a la Urbanización en días y horas laborales y por la puerta designada para el efecto. Todo vehículo que vaya a ingresar con materiales de alguna obra deberá:
 - Identificar la construcción.
 - Los ocupantes del vehículo deberán presentar su identificación.
 - El conductor presentará algún documento personal, el mismo que será retenido por el control de seguridad hasta su salida.



PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO VILLAVENTURA

- h) Cuando ingrese un vehículo de un contratista, con materiales, personal y/o maquinarias y herramientas, deberá:
 - Identificar la construcción.
 - Presentar documento personal, el mismo que será retenido por el control de seguridad hasta su salida.
 - Declarar o identificar la maquinaria o herramientas que lleva para la realización de los trabajos.
 - Indicar los materiales que serán instalados.
 - Se tomará nota del número de personas que acompañan al conductor.
 - Se anotará el número de la placa del vehículo.
 - A la salida del mismo se revisará que hayan salido el mismo número de personas que ingresaron.
- i) El retiro de materiales y maquinarias de construcción sólo podrán realizarse con la autorización firmada del propietario.
- j) Cuando el vehículo retire materiales o maquinaria de alguna obra, deberá entregar al guarda de seguridad correspondiente un documento que llevará:
 - La firma autorizada
 - Descripción del bien
 - La cantidad del material o maquinaria
- k) El personal de servicio doméstico que labora a tiempo completo en las residencias de la Urbanización deberá ser registrado a su ingreso y salida en sus días de descanso. A la salida deberá ser revisado por el personal de seguridad. Los copropietarios deberán registrar en Administración al personal de servicio puertitas adentro y de la misma manera, deberán informar al momento en que alguien de su personal registrado deje de laborar en su residencia.
- l) Por razones de seguridad, una persona que ha laborado como servicio doméstico en el inmueble de algún propietario, una vez que haya dejado dicho trabajo no podrá ser contratada por otro propietario sin el consentimiento expreso del anterior empleador.
- m) El copropietario tiene la potestad de dejar registrado bajo su responsabilidad al personal que puede ingresar a su residencia en su ausencia.
- n) Al ingresar vehículos en la noche se deberán apagar los faros y encender la luz interior.

DE LA CIRCULACION

- a) Dentro de la Urbanización se deberá adoptar el límite máximo de velocidad el cual no podrá exceder de treinta kilómetros por hora para vehículos livianos y veintidós kilómetros para los vehículos pesados.
- b) Las veredas y parterres de los parques, canchas y club de la urbanización no son zona de parqueo; para ello, existen los lugares debidamente señalizados para el efecto.
- c) Tanto las áreas de circulación vehiculares y peatoriales, así como los parques y áreas verdes está destinadas para ser utilizadas para los fines específicos para los cuales fueron construidos. Se prohíbe el uso de tales espacios como áreas de juegos deportivos.
- d) Los vehículos pesados que ingresen a las residencias no podrán permanecer en el interior de la Urbanización y cualquier daño que ocasionaran será imputado al propietario que hubiere solicitado su ingreso.
- e) Se prohíbe la circulación de vehículos con escape libre o en mal estado. Los copropietarios deberán estacionar únicamente en su respectiva área de garaje. No se podrán estacionar vehículos sobre las aceras.
- f) Los visitantes podrán ingresar previa autorización expresa de uno de los copropietarios y estacionarán sus vehículos en el garaje del copropietario que visita, o lo dejará en la vía.



CONDOMINIO VILLAVENTURA

- siempre y cuando no obstaculice el tráfico. Bajo ningún concepto podrá utilizarse la acera ni total, ni parcialmente para parquear su vehículo.
- h) Se prohíbe que los menores de edad manejen cualquier clase de vehículo motorizado dentro de la urbanización y personas sin credencial o licencia de manejo.
 - i) Se prohíbe el uso del claxon o bocina.
 - j) Cuando ingrese un taxi, este no podrá permanecer dentro de la urbanización más tiempo que el que le tome para dejar o recoger un pasajero.

DE LAS AREAS VERDES

- a) Los jardines y parques de la urbanización constituirán lugares de ornato; por lo que su cuidado corresponde a todos los propietarios y sus dependientes, sin perjuicio de que terceras personas tales como empleados, amigos o extraños deban también cuidarlos.
- b) Queda prohibido sembrar plantas, arbustos o árboles cuyas raíces afecten directa o indirectamente las aceras, bordillos, o instalaciones subterráneas de la Urbanización.
- c) Las áreas verdes, parques y las canchas no son zonas de parqueo; para ello existe lugar destinado para el efecto.
- d) Las palmeras, árboles y en algunos casos áreas verdes que existen en el trámite de los terrenos de la Urbanización son parte del ornato de la misma, por lo que su mantenimiento está bajo la responsabilidad de la Administración. Sin perjuicio de lo anterior, los copropietarios y sus dependientes, o invitados, no podrán afectar o de ninguna manera dañar estos bienes comunes.
- e) En caso de que algunos de los árboles, palmeras y/o áreas verdes mencionados en el párrafo anterior sufra algún daño imputable a un copropietario o a sus dependientes, la administración procederá a la reposición de los mismos a costo directo del propietario responsable.
- f) Las plantas sembradas por la urbanización en las áreas circundantes a cada terreno son de responsabilidad de cada propietario y su mantenimiento, debe estar a cargo de ellos, como consecuencia de ello si éstas se murieran deberán ser reemplazadas con la misma variedad y por el propietario responsable del hecho.

CAPITULO IV

DE LAS SANCIONES

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

Art. 20.- DE LAS VISITAS.- Toda persona que ingrese a la urbanización, sea de forma esporádica o habitual, deberá presentar el comportamiento adecuado, esto es, que no se permitirá el ingreso de personas vestidas indecrosamente o que de alguna manera atenten contra el pudor de los demás copropietarios.

Art. 21.- DE LOS PARQUEOS Y AREAS DE INGRESO.- Los copropietarios solamente podrán estacionarse en sus propios garages, es decir, los parqueos ubicados en los frentes de sus edificaciones. Los chóferes permanecerán en dichas zonas solamente cuando realicen el lavado de su vehículo, quedando prohibido a los chóferes el uso de las áreas sociales o deportivas, etc. De igual manera, queda prohibido a los empleados domésticos o cualquier otro trabajador en dichas zonas. Los servicios de limpieza, mantenimiento, y pintura de las calles será ordenado por el Administrador. Es prohibido hacer uso del pito, o alarmas en los parqueos.

PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO VILLAVENTURA

PAG. 130

CONDOMINIO VILLAVENTURA

El incumplimiento de cualquiera de estas disposiciones, será sancionado con una multa de diez dólares de los Estados Unidos de América, que serán destinados al fondo de reserva común. En caso de reincidencia, la multa será el doble.

ART. 22.- DEL RUIDO.- Está prohibido hacer ruido que altere la tranquilidad de los copropietarios. Quienes infrinjan esta disposición, serán sancionados con una multa de diez dólares de los Estados Unidos de América, que serán destinados al fondo de reserva común. En caso de reincidencia, la multa será el doble.

Art. 23.- DE LAS MASCOTAS.- En razón de la actividad residencial de la urbanización, queda terminantemente prohibido la libre deambulación de mascotas y/o animales domésticos en las calles, aceras y áreas comunes. Sus excrementos deberán de ser recogidos por sus propietarios inmediatamente luego de su deposición. Su incumplimiento dará lugar a la denuncia a las Autoridades de Sanidad, sin perjuicio de la respectiva multa de diez dólares de los Estados Unidos de América. Los copropietarios que tengan animales domésticos, grandes o pequeños, peligrosos, deben mantenerlos con las debidas seguridades para evitar que se escapen, y deben de ser mantenidos dentro de los linderos de su propio solar, procurando evitar que perturben la tranquilidad de la urbanización.

Si el propietario del animal quisiera sacarlo a pasear dentro de la urbanización, lo podrá hacer siempre que sea acompañado por su dueño o guardián, con las debidas seguridades y sujeto con correa o cadena.

Los animales no podrán ingresar al club social, parques infantiles y canchas deportivas.

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

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

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

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



PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO VILLAVENTURA

PAG. 13

CONDOMINIO VILLAVENTURA

CAPITULO V

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Art. 25. DERECHOS Y OBLIGACIONES. - Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes de la urbanización y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos de la urbanización y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento, y de este Reglamento Interno;
- c) Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión a través del voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento General, y del reglamento Interno le asignan como miembro de ese órgano colegiado;
- d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal, acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador;
- e) Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;
- f) Permitir a la persona que ejerza la administración de la urbanización, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
- g) Notificar al Administrador de la urbanización, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, quedará encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia;
- h) Introducir cláusula especial, en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al presente reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por el Directorio General. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican anteriormente al Administrador de la urbanización, previa a la celebración de los mismos. El Administrador no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanadas del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Organos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;
- i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;
- j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerse al Administrador de la urbanización. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;
- k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y
- l) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento, y en el presente Reglamento Interno.



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

PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO VILLAVENTURA

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

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

CAPITULO VI

DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DE LA URBANIZACION

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

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

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

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

Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparen al conjunto de vivienda constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

Cada Copropietario es responsable de los aportes a los que se refiere el inciso anterior desde cuando adquiere el dominio de un bien exclusivo. Ningún copropietario estará exento de esta obligación, aun cuando haya cedido sus derechos, renunciado a ellos o abandonado su propiedad, mientras sea el titular de dominio. Quienes en su nombre sean tenedores, usuarios o usufructuarios serán solidariamente responsables por dichos conceptos.

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



CONDOMINIO VILLAVENTURA

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

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

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

CAPITULO VII.

GOBIERNO, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL DE LA URBANIZACION

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

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

Art. 39.- **DERECHO DE VOTO.** Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alcuota de dominio que corresponda al bien exclusivo, según sea el caso.

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

Art. 41.- **SESIONES.** La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán una vez por año calendario, y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones extraordinarias se realizarán cuando fueren convocadas para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

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

En caso que el Presidente o el Administrador, no procedieran a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo

PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO VILLAVENTURA

ménos el 40% del total de votos de la Urbanización en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

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

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

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

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

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

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

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

Para ejercer el derecho de voto en la Asamblea, cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración. Cada copropietario tendrá votos en proporción a sus respectivas alcuotas (1/119).

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

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

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

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

CONDOMINIO VILLAVENTURA

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

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

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

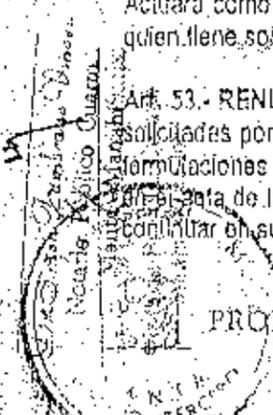
Art. 51.- DEL DIRECTORIO GENERAL.- El Directorio General, estará integrado por cinco copropietarios de la Urbanización, elegidos por la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y en su Reglamento General.

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

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

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

PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO VILLAVENTURA



CONDOMINIO VILLAVENTURA

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

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

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

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

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

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

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

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

- Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presentara la Administración.
- Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la proforma del presupuesto anual de gastos del edificio, la que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán.
- Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades de la Urbanización.
- Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes de la Urbanización declarado en propiedad horizontal.
- Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General, el proyecto de Reglamento Interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios.



PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO VILLAVENTURA

CONDOMINIO VILLAVENTURA

- o) Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración de la Urbanización;
- p) Autorizar por escrito al Administrador, para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes, y señalar sus respectivas remuneraciones; y,
- q) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración, y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.

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

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

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

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

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

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

- a) Administrar los bienes comunes de la Urbanización, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
- b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes de la Urbanización y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
- c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez lo presente en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda;

PROPIEDAD HORIZONTAL-CONDOMINIO VILLAVENTURA

- periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal, y de su Reglamento General, el proyecto de reglamento interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes y la armónica relación de los copropietarios;
 - e) Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este reglamento interno;
 - f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
 - g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes de la Urbanización; y, la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos; cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos;
 - h) Solicitar que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
 - i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas;
 - j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes de la Urbanización; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
 - k) Cancelar, cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
 - l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;
 - m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración de la Urbanización constituida en condominio o declarado en propiedad horizontal;
 - n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticráticos y usuarios de inmuebles de vivienda, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
- Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;
- p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos de la Urbanización constituida en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás



CONDOMINIO VILVAVENTURA

- documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tenga relación con la ciudadela;
- q) La correspondencia de la administración de la Urbanización, será firmada por el Presidente y/o por el Administrador;
 - r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y este reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del Inmueble;
 - s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
 - t) Previa autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes;
 - u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual de la Urbanización;
 - v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios, el costo de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades de la Urbanización;
 - w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;
 - x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y el presente reglamento interno, así como las resoluciones de los Órganos de Administración de la Urbanización.

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

CAPÍTULO VIII

DE LA SEGURIDAD

Art. 67.- SEGURIDAD.- El costo de la seguridad que se contrate en la Urbanización, será asumido a prorrata de cada alícuota de propiedad por cada unidad de vivienda, 1/119, y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

CAPÍTULO IX

SOLUCION DE CONFLICTOS

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

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

PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO VILVAVENTURA

CAPITULO X

PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD

Art. 69.- PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD.- La publicidad y promoción particular de cada uno de las viviendas correrá de cuenta de cada uno de sus propietarios.

RAZÓN: El presente reglamento, fue aprobado por la Asamblea de Copropietarios del Condominio Villaventura, celebrada el Junio 12 del 2008.

Lo certifico,

Manta, Junio 12 del 2008

Arq. José Susá Talenti
Secretario Ad-hoc de la Asamblea.



**ACTA DE SESION DE JUNTA GENERAL UNIVERSAL
EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA "EL
CERCADO S.A." CORRESPONDIENTE AL 22 DE AGOSTO DEL
2008**

En la ciudad de Manta a los veinte y dos días del mes de agosto del dos mil ocho, a las diez de la mañana en el local social de la compañía, situado en la Av. 1 No. entre calles 23 y 24, se reúne el señor accionista: Gian Sandro Perotti Coello propietario de setecientos noventa y nueve acciones ordinarias y nominativas y el señor Edgar Santos Cevallos propietario de una acción ordinaria y nominativa. Se deja expresa constancia de que encontrándose en el local la totalidad de accionistas que representan todo el capital pagado de la compañía, conforme lo permite la Ley de Compañías resuelven reunirse en Junta General Universal Extraordinaria. Constando en consecuencia el quórum de ley, el Presidente de la Compañía Sr. Gian Sandro Perotti, declara instalada la sesión y se nombra al Sr. Ing. Frank Velásquez, Gerente General de la Compañía, como secretario de la Junta. Se dispone que el secretario elabore la lista de accionistas como lo señala la ley y que se de lectura al único punto en el que se han puesto de acuerdo los accionistas, para que se trate en esta sesión el mismo que queda de la siguiente manera:

Autorización para que el señor Frank Velásquez, Gerente General de El Cercado S.A., CERCADOSA, firme las escrituras de compra venta e hipoteca de las viviendas que se encuentran implantadas en las manzanas A, B, C, D, E, F, G, H, I; en el lote X1 del Condominio denominado Villaventura de propiedad de El Cercado S.A., CERCADOSA.

Los accionistas aprueban por unanimidad lo planteado por el Sr. Perotti, autorizando al Gerente General para que proceda al trámite legal correspondiente para dicho fin. El señor Perotti anuncia que como este es el único punto a conocerse en la Junta, se procede a dar un receso para que se elabore el Acta de Sesión y sea aceptada en esta misma reunión. Así se aprueba.- Reinstalada la sesión el presidente dispone que se de lectura al Acta, hecho lo cual y puesta a consideración de la Junta, es aprobada por unanimidad y sin observación alguna que hacer en ella, con lo cual termina la sesión a las doce del medio día, para constancia firman los accionistas asistentes: f) Gian Sandro Perotti C.- Presidente-Accionista, Edgar Santos Cevallos - Accionista.

Certificación.- certifico que la copia que antecede es igual a su original, que reposa en el Libro de Actas de la Compañía El Cercado S. A., CERCADOSA, al que me remito en caso necesario.
Manta, 22 de agosto del 2008

Notario Público Casaco
Mantua - Manabí

Ing. Frank Velásquez M.
GERENTE GENERAL - SECRETARIO

El presente acta de sesión de la Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas de la Compañía "El Cercado S.A." CERCADOSA, se da lectura y es aprobada por unanimidad y sin observación alguna que hacer en ella, con lo cual termina la sesión a las doce del medio día, para constancia firman los accionistas asistentes: f) Gian Sandro Perotti C.- Presidente-Accionista, Edgar Santos Cevallos - Accionista.
Manta, 23 de agosto del 2008

Manta, 26 de Septiembre del 2006

Señor. Ingeniero
EDGAR ALBERTO SANTOS CEVALLOS
Ecuatoriano.- CC: 170383578-3
Telf: 2629578.-calle 23 y 24 y Av. 1
Mantá:
Ciudad.-

De Mi Consideración:

Por la presente cumpla en comunicarle que la Sociedad denominada VILLAVENTURA S.A. En JUNTA GENERAL UNIVERSAL DE ACCIONISTAS, celebrada el día 25 de Septiembre del 2006, tuvo el acierto de designarlo GERENTE GENERAL de la misma, por el lapso de CINCO años, teniendo la representación legal judicial o extrajudicial de la Compañía.
Sus atribuciones constan en la escritura Pública autorizada por el notario público TERCERO del cantón Mantá ABOGADO RAUL GONZALEZ MELGAR el 23 de Agosto del 2006 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Mantá con fecha 22 de Septiembre del 2006, bajo el # 598 (Quinientos noventa y ocho) y anotadas en el repertorio general N° 2273 (dos mil doscientos setenta y tres) inscripción practicada de acuerdo a la resolución N° 06.P.DIC. 0000381 del 15 de Septiembre del 2006.

No dudando de su aceptación al cargo designado, me suscribo de Ud. y le presento mis felicitaciones
ATENTAMENTE

GIAN SANDRO PEROTTI COELLO
PRESIDENTE VILLAVENTURA S.A.
ECUATORIANO.- CC: 170412397-3
Urb. Portal del Sol casa No: 13 - telef: 2922805 Mantá

RAZON. ACEPTO EL CARGO PRECEDENTE
Mantá 26 de Septiembre del 2006.

ING. EDGAR ALBERTO SANTOS CEVALLOS
GERENTE VILLAVENTURA S.A.
Ecuatoriano.- CC: 170383578-3
Telf: 2629578.-calle 23 y 24 y Av. 1 Mantá

PROCESO EN EL LIBRO RESPECTIVO

Registrado en: 647
N° de inscripción: 598
Fecha: Octubre 11 del 2006

Notario Público y Contador
Raul Gonzalez Melgar
Calle Comercio - Mantá



CONDOMINIO VILLAVENTURA

REGLAMENTO INTERNO CONDOMINIO "VILLAVENTURA"

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL CONDOMINIO VILLAVENTURA
INCORPORADO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Considerando:

Que el Condominio denominado "Villaventura", está compuesto de un solar y de 119 edificaciones tipo villas unifamiliares, que se levantan sobre el solar denominado XI del Sector Ciudad del Sol, Cantón Maná, Provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levantan 119 construcciones unifamiliares tipo villas, entre las que se destacan 110 unidades de dos plantas y 9 unidades de una planta, cuyo fin es el de Conjunto Residencial.

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

Que la Asamblea de Copropietarios del "Condominio Villaventura", celebrada el día 12 de junio del 2008 y de conformidad con lo establecido en el artículo once de la Ley de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo treinta y dos del Reglamento de la antedicha Ley, resuelve:

Expedir el siguiente:

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DE LA "CONDOMINIO VILLAVENTURA"

CAPITULO I

DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

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

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

Art. 3.- **OBLIGATORIEDAD:** Las disposiciones del presente Reglamento Interno, serán de carácter obligatorio y deberán ser acatadas sin distinción, por todos los copropietarios, propietarios, ocupantes, tenedores a cualquier título, sean estas personas naturales o jurídicas, incluyendo los ocupantes ocasionales o temporales de las unidades de vivienda de la urbanización, a los trabajadores, dependientes, funcionarios o colaboradores, guardias y

PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO VILLAVENTURA

PAG. 121



SEÑOR NOTARIO:

En el registro de escrituras públicas a su cargo, sirvase extender una de cancelación de hipoteca y levantamiento de prohibición de enajenar del siguiente tenor:

CLAUSULA UNICA: Dr. Trajano Lugo Naranjo, en calidad de Apoderado Especial del Ingeniero Mario Burbano de Lara Auson, Gerente General de la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha, de acuerdo con el poder que se agrega, cancela la PRIMERA HIPOTECA ABIERTA y levanta la prohibición de enajenar constituidas a favor de su representada por los señores ELVIS LEONARDO CHAVESTA MENDOZA Y NADINE JESSAMIN CANTOS MENDOZA, en seguridad de las obligaciones contraídas a favor de Mutualista Pichincha, en el préstamo No. 2500078369 y sobre el Lote de terreno y vivienda signado con el número B-Diez del Condominio VILLAVENTURA, implantado en la Manzana X-Uno de la Urbanización Ciudad del Sol, de la parroquia y cantón Manta, provincia de Manabí, al cual le corresponde alcuotas equivalentes a: cero punto cero cero ocho cuatro por ciento.

Los gravámenes fueron constituidos a favor de Mutualista Pichincha, en la escritura pública de 12 de diciembre del 2008 otorgado ante el Notario Cuarto de este cantón Manta Doctor. Simón Zambrano Vincas, inscrita el 19 de febrero del 2009.

La cancelación de hipoteca y el levantamiento de prohibición de enajenar se efectúan por cuanto los deudores han cancelado la totalidad del crédito garantizado con la hipoteca.

Se tomará razón de esta cancelación y levantamiento al margen de la inscripción correspondiente.

Todo gasto que demande el otorgamiento de la presente escritura será de cuenta de los deudores.

Usted, Señor Notario agregará las demás cláusulas de estilo.


Ab. Carlos Soria Granizo
MAT. 8966 CAP



COPIA No. PRIMERA

FECHA: 04 NOV 2013

NOTARIA VIGESIMA SEXTA

Del Distrito Metropolitano de Quito

DR. HOMERO LÓPEZ OBANDO
NOTARIO

Diego de Almagro N30-134 y Av. Republica
Telf: 2 540-889 / 2 541-052 / 2 220-373
notario26@andinanet.net • QUITO - ECUADOR

Ciudadano: MIRANDA GALARZA JIMMY EDUARDO
MIRANDA GALARZA JIMMY EDUARDO
MANABI/PORTOVIEJO/PORTOVIEJO
N.º: 015-0386-02275 M
MANABI/PORTOVIEJO
PORTOVIEJO 41966

COLOMBIANA
CASADO RIVERA DELBADO YARALY JOHANNES
SUPERIOR ING. AGRONOMO
DEPTO. MANABI
CUBA BELLOZA
02/02/2019
REN 0624349

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES GENERALES 17/08/2019

034
034-0145 1304014441
NÚMERO DE CIRCUNSCRIPCIÓN CÉDULA
MIRANDA GALARZA JIMMY EDUARDO

MANABI CIRCUNSCRIPCIÓN 2
PORTOVIEJO 17 DE MARZO
CANTÓN PORTOVIEJO ZONA

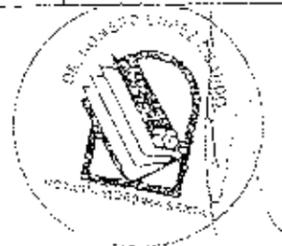
SECRETARÍA DE EJECUCIÓN



DR. HOMERO LÓPEZ OBANDO

NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO
DISTRITO METROPOLITANO

2013	17	01	26	P6179
------	----	----	----	-------



PODER ESPECIAL.

QUE OTORGA EL

BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO

DE SEGURIDAD SOCIAL (BESS)

A FAVOR DEL INGENIERO

JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA

JEFE DE LA OFICINA ESPECIAL DEL BANCO DEL

INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

ENCARGADO, EN LA CIUDAD DE PORTOVIEJO

CUANTÍA: INDETERMINADA

(DI 2

COPIAS)

AC.

PE. MIRANDA

En la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, capital de la República del Ecuador, hoy día, PRIMERO (01) DE

NOVIEMBRE DEL DOS MIL TRECE, ante mí, Doctor Homero

López Obando, Notario Vigésimo Sexto del Cantón Quito, comparece el

economista ROBERTO ALEJANDRO MACHUCA COELLO en su

condición de SUBGERENTE GENERAL DEL BANCO DEL

INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL y

GERENTE GENERAL DEL BANCO DEL INSTITUTO

2013-11-01
 Notario Vigésimo Sexto del Cantón Quito
 Dr. Homero López Obando



BIESS se encarga de ejecutar operaciones y prestar servicios financieros a sus usuarios, afiliados y jubilados del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. 3) El Ingeniero JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA Jefe de la Oficina Especial del BIESS Encargado, 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 JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA, con cédula de ciudadanía número uno tres cero cuatro nueve uno cuatro cuatro cuatro uno (1304914441), Jefe de la Oficina Especial del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social Encargado, 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



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-NU-2013-502 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. 0101346163 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 15 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 legítimamente 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

La certifico, Quito, E.M., a 15 de julio de 2013

Dra. María Ulises Rocha Díaz
SECRETARIA GENERAL DEL BIESS

CENTRO CALIFICACIONES DEL GENERAL
DE EMPLEO Y DESARROLLO DE LA FUERZA
DE TRABAJO
SECRETARIA GENERAL
D.A.

15 JUL 2013

Dra. María Ulises Rocha Díaz
SECRETARIA GENERAL DEL BIESS



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 se fue al compareciente íntegramente por mí el Notario en alta y clara voz, aquel se afirma y ratifica en el total de su contenido, para constancia firmo junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-

9) Sr. Econ. Roberto Alejandro Machuca Coello

c.c. 010134883

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

gato de mi parte de este confiere esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA de la escritura pública de PODER ESPECIAL que otorga el BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL (BISS) a favor de JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA JEFE DE LA OFICINA ESPECIAL DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL ENCARGADO, EN LA CIUDAD DE PORTOVIEJO.- Firmada y sellada en Quito, a los cuatro (04) días del mes de Noviembre del dos mil trece (2013).-


Dr. Héctor Salazar
NOTARIO VIGESIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO




Jimmy Eduardo Miranda Galarza
Jefe Oficina Especial
Maná - Ecuador

ESTAS ⁴² FOJAS ESTÁN
AUTENTICADAS POR MI
Ab. Diego Córdova Menéndez

COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA, CONFORME CON SU ORIGINAL.
CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, AL QUE ME REMITO
PETICION DE PARTE INTERESADA, CONFIERO PRIMER TESTIMONIO
ENTREGADO A LOS VEINTICINCO DÍAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO
DOS MIL CATORCE. ESCRITURA NUMERO: 2014.15.08.04.P1262. DOY FE.



Diego Córdova Menéndez
Notario Público