

2088403010



2014	13	08	01	P3.490
------	----	----	----	--------

CONTRATO DE COMPRAVENTA E HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR: OTORGA LA COMPAÑÍA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VEMORPE S.A. A FAVOR DEL SEÑOR DINO PATRICIO DIAZ HERRERA Y ESTE Y ESTE A FAVOR DEL BANCO PICHINCHA COMPAÑÍA ANONIMA.-

CUANTIA: USD \$ 69,686.10 & INDETERMINADA.-

COPIA: PRIMERA

JUNIO 02 DEL 2014.-

*Suiza*  
*20/10/14*

CONTRATO DE COMPRAVENTA: OTORGA LA COMPAÑIA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA YEMORPE S. A., A FAVOR DEL SEÑOR DINO PATRICIO DIAZ HERRERA.-

CUANTIA: USD \$ 69.686,10

HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR: OTORGA EL SEÑOR DINO PATRICIO DIAZ HERRERA; A FAVOR DEL BANCO PICHINCHA COMPAÑIA ANONIMA.-

CUANTIA: INDETERMINADA

En la ciudad Puerto de San Pablo de Manta, cabecera del Cantón mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día lunes dos de junio del año dos mil catorce, ante mí, Abogado **JORGE NELSON GUANOLUISA GUANOLUISA**, Notario Público PRIMERO del cantón Manta, comparecen y declaran, por una parte la señora **MARICELA DOLORES VERA CRESPO**, en su calidad de Gerente de la sucursal Manta del **BANCO PICHINCHA COMPAÑIA ANONIMA**, según consta de los documentos habilitantes que en copias se agregan, y a quien en adelante se denominará como "ACREEDOR HIPOTECARIO Y/O BANCO"; por otra la compañía **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA YEMORPE S. A.**, legalmente representada por la señora **Carmen Elizabeth Guevara Macías**, en su calidad de Gerente General de la compañía, debidamente autorizada por la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas, tal como lo acredita con los documentos que se adjuntan como habilitantes, a quien se denominará como "LA VENDEDORA"; y por último el señor **DINO PATRICIO DIAZ HERRERA**, divorciado, por sus propios y personales derechos, y en calidad de "COMPRADOR Y/O DEUDOR HIPOTECARIO". Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en esta ciudad, hábiles y capaces para contratar y obligarse, e quienes de conocer personalmente o de haberme presentado sus respectivos documentos de identificación. Bien instruidos en el objeto y



resultados de esta Escritura de **COMPRAVENTA E HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR**, la cual proceden a celebrarla, me entregan una minuta para que la eleve a instrumento público, cuyo texto es el que sigue; **SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de Instrumentos Públicos a su cargo, sírvase insertar una en la que consten la **COMPRAVENTA e HIPOTECA ABIERTA y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR**, que se describe: **PRIMERA PARTE: COMPRAVENTA.- PRIMERA: INTERVINIENTES.-** Intervienen en la celebración del presente contrato de Compra-Venta, por una parte la compañía **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VEMORPE S. A.**, legalmente representada por la señora Carmen Elizabeth Guevara Macías, en su calidad de Gerente General de la compañía, debidamente autorizada por la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas, tal como lo acredita con los documentos que se adjuntan como habilitantes, a quien en adelante se lo podrá designar como **"LA VENDEDORA"**; por otra parte, comparece el señor **DINO PATRICIO DIAZ HERRERA**, por sus propios y personales derechos, a quien en adelante se lo podrá designar como **"EL COMPRADOR"**. **SEGUNDA: ANTECEDENTES DE DOMINIO.-** La Vendedora es propietaria de un inmueble adquirido mediante escritura de Compraventa y Unificación, celebrada en la Notaría Cuarta del cantón Manta, el veinticuatro de noviembre del dos mil diez, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el treinta de noviembre del dos mil diez, en la que se adquiere cinco lotes de terrenos ubicados en el Barrio El Palmar, actualmente Los Tamarindos calle Alba Castro de la Parroquia Los Esteros y unificación de los cinco lotes de terrenos en uno solo.- Con fecha trece de diciembre del dos mil diez, se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, la Protocolización de Propiedad Horizontal, celebrada en la Notaría Tercera del cantón Manta, el nueve de diciembre del dos mil diez, en la que se constituye Propiedad Horizontal denominado Condominio Vera Barberán.- Con fecha trece de diciembre del dos mil diez, se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, los Planos protocolizados en la Notaría Tercera del cantón Manta, el nueve de

diciembre del dos mil diez, en la que se constituyen los planos del condominio denominado Vera Barberán.- **TERCERA: COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes expuestos **LA VENDEDORA**, da en venta real y enajenación perpetua a favor de **EL COMPRADOR**, el inmueble consistente en el terreno y la vivienda dieciséis del Condominio denominado Vera Barberán, ubicado en la Parroquia Los Esteros del cantón Manta, vivienda tipo "A-uno" que consta de planta baja y planta alta compuesta de sala, comedor, cocina dormitorio de servicio, baño social en planta baja sala de estar, dormitorio Máster con baño, dormitorio uno, dormitorio dos y baño general además cuenta con un patio en planta baja. Esta vivienda presenta las siguientes medidas y linderos: **VIVIENDA DIECISEIS - PLANTA BAJA:** POR ARRIBA: linderos con planta alta de esta misma vivienda; POR ABAJO: linderos con terreno de la edificación; POR EL NORTE: linderos con planta baja de la vivienda quince en cuatro punto noventa y cinco metros; POR EL SUR: linderos con patio de la misma vivienda en siete punto setenta metros; POR EL ESTE: linderos con patio de la misma vivienda en siete metros; POR EL OESTE: partiendo del vértice noroeste que linderos hacia el sur en cuatro metros, luego gira hacia el este en uno punto noventa y un metros, se inclina hacia el suroeste a cuarenta y cinco grados en uno punto diecinueve metros, luego gira hacia el sur en dos punto dieciséis metros, lindando con patio de esta misma vivienda.- **VIVIENDA DIECISEIS - PLANTA ALTA.-** POR ARRIBA: linderos con cubierta de esta vivienda; POR ABAJO: linderos con planta baja y patio de esta vivienda; POR EL NORTE: linderos con la planta alta de la vivienda quince en seis punto cincuenta metros; POR EL SUR: linderos con espacio aéreo de la misma vivienda en ocho punto sesenta metros; POR EL ESTE: partiendo desde el vértice noreste hacia el sur en uno punto setenta metros, luego gira hacia el este en cero punto veinte metros, luego gira hacia el sur en uno punto diez metros, luego gira hacia el este en cero punto cuarenta metros, luego gira hacia el sur en dos punto cincuenta metros, luego gira hacia el oeste en cero punto sesenta metros, luego gira hacia el sur en uno punto setenta metros, lindando con patio de esta misma vivienda; POR EL OESTE: Partiendo desde el vértice noroeste hacia el sur en dos punto cuarenta metros, luego gira



NOTARIA PUBLICA PRIMERA DEL CANTON MANTA

hacia el oeste en uno punto ochenta metros, luego gira hacia el sur en uno punto diez metros, luego gira hacia el oeste en cero punto treinta metros, luego gira hacia el sur en dos punto cuarenta metros lindando con patio de esta misma vivienda.- VIVIENDA DIECISEIS - PATIO: POR ARRIBA: lindera con espacio aéreo; POR ABAJO: lindera con terreno de la edificación; POR EL NORTE: Lindera con patio y vivienda quince en cinco punto noventa metros y dos punto ochenta metros; POR EL SUR: lindera con patio de la vivienda diecisiete en trece punto cincuenta metros; POR EL ESTE: lindera con patio de la vivienda cuatro en ocho metros; POR EL OESTE: lindera con área común general en ocho metros.- Vivienda dieciséis planta baja: área neta: cuarenta y seis metros cuadrados; alícuota: cero coma cero cero ocho uno por ciento; área de terreno: cuarenta y cuatro coma cincuenta y nueve metros cuadrados; área común: catorce coma treinta metros cuadrados. Área total: sesenta coma treinta metros cuadrados. Vivienda dieciséis planta alta: área neta: cincuenta y seis punto noventa y nueve metros cuadrados; alícuota: cero coma cero uno cero cero por ciento; área de terreno: cincuenta y cinco coma veinticinco metros cuadrados; área común: diecisiete coma setenta y dos metros cuadrados; área total setenta y cuatro coma setenta y un metros cuadrados. Vivienda dieciséis patio: área neta sesenta y dos metros cuadrados; alícuota cero coma cero uno cero nueve por ciento; área de terreno sesenta coma diez metros cuadrados; área común diecinueve coma veintiocho metros cuadrados, área total: ochenta y uno coma veintiocho metros cuadrados. Total de vivienda dieciséis área neta: ciento sesenta y cuatro coma noventa y nueve metros cuadrados; alícuota cero coma cero dos nueve uno por ciento; área de terreno ciento cincuenta y nueve coma noventa y cuatro metros cuadrados; área común: cincuenta y uno coma treinta metros cuadrados; área total: doscientos dieciséis coma veintinueve metros cuadrados.-

La Vendedora transfiere el dominio y posesión del bien inmueble, a que se refiere este contrato, y sin limitaciones de ninguna clase; con todas sus instalaciones exclusivas, que se encuentran dentro de ellos, servidumbres, usos y costumbres. La transferencia comprende todo aquello que forma parte independiente y exclusiva del inmueble en cuestión. Así como todo lo que por

NOTARIA PUBLICA PRIMERA DEL CANTON MANTA

ley se reputa inmueble, sin reserva o excepción alguna. No obstante determinarse la cabida del inmueble, la venta se hace como cuerpo cierto. Los anteriores antecedentes de dominio de la propiedad constan en el Certificado de gravamen, conferido por el **Registro de la Propiedad del cantón Manta**, que se agrega como documento habilitante. **CUARTA: PRECIO.-** Las partes, de mutuo acuerdo han pactado como precio real y justo por la venta del indicado bien inmueble descrito en la cláusula segunda, en la suma de **SESENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS CON 10/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, valor que **LA VENDEDORA** declara haber recibido en moneda de curso legal y a su entera satisfacción. Las partes de manera libre y voluntaria declaran, que aún cuando no existe lesión enorme renuncian a ejercer o intentar acción alguna por este motivo. La Venta materia de este contrato, se la efectúa considerándola como cuerpo cierto dentro de los linderos señalados anteriormente. **QUINTA: ACEPTACION.- EL COMPRADOR**, acepta la transferencia, que se efectúa a su favor, en los términos que se indican en este contrato, por convenir a sus intereses. **SEXTA: SANEAMIENTO.- LA VENDEDORA**, declara que el bien inmueble, materia de este Contrato, se encuentra libre de todo gravamen, que el mismo no es materia de Juicio y no obstante lo cual se obliga al saneamiento en los términos de ley. **SEPTIMA: GASTOS.-** Los gastos que ocasionen la celebración de esta escritura, tales como impuestos, derechos notariales, inscripción y demás correrá por cuenta de **EL COMPRADOR.- SEGUNDA PARTE: HIPOTECA ABIERTA y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR.** **PRIMERA.- COMPARECIENTES:** Comparecen a la celebración de la presente escritura pública: Uno) **Banco Pichincha C.A.**, legalmente representado por la señora Maricela Dolores Vera Crespo, en su calidad de Gerente de la Sucursal Manta, según consta del documento que se agrega como habilitante, parte a la cual, en lo posterior, para los efectos de este contrato, se podrá denominar "**ACREEDOR HIPOTECARIO**" y/o "**BANCO**".- Se entenderá incluida dentro de esta denominación a las Sucursales y Agencias en el Ecuador y en el exterior del Banco Pichincha C.A. Dos) El señor **DINO PATRICIO**



NOTARIA PUBLICA PRIMERA DEL CANTON MANTA

**DIAZ HERRERA**, por sus propios y personales derechos, parte a la cual, en lo posterior, para los efectos de este contrato, se podrá denominar "**PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**" SEGUNDA.- ANTECEDENTES: Uno) La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, esto es el señor **DINO PATRICIO DIAZ HERRERA**, es propietario del inmueble consistente en terreno y la vivienda dieciséis del Condominio denominado Vera Barberan, ubicado en la Parroquia Los Esteros del cantón Manta, vivienda tipo "A-uno" que consta de planta baja y planta alta compuesta de sala, comedor, cocina dormitorio de servicio, baño social en planta baja sala de estar, dormitorio Máster con baño, dormitorio uno, dormitorio dos y baño general además cuenta con un patio en planta baja.- Uno punto uno) El inmueble referido en el numeral anterior fue adquirido mediante el presente contrato, por compra realizada a la compañía **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VEMORPE S. A.**- Uno punto dos) Los linderos, dimensiones, superficie y demás características del bien inmueble, según el título de dominio, son los siguientes: ~~VIVIENDA DIECISEIS - PLANTA BAJA: POR ARRIBA: linderas con planta alta de esta misma vivienda; POR ABAJO: linderas con terreno de la edificación; POR EL NORTE: linderas con planta baja de la vivienda quince en cuatro punto noventa y cinco metros; POR EL SUR: linderas con patio de la misma vivienda en siete punto setenta metros; POR EL ESTE: linderas con patio de la misma vivienda en siete metros; POR EL OESTE: partiendo del vértice noroeste que linderas hacia el sur en cuatro metros, luego gira hacia el este en uno punto noventa y un metros, se inclina hacia el suroeste a cuarenta y cinco grados en uno punto diecinueve metros, luego gira hacia el sur en dos punto dieciséis metros, lindando con patio de esta misma vivienda.- VIVIENDA DIECISEIS - PLANTA ALTA.- POR ARRIBA: linderas con cubierta de esta vivienda; POR ABAJO: linderas con planta baja y patio de esta vivienda; POR EL NORTE: linderas con la planta alta de la vivienda quince en seis punto cincuenta metros; POR EL SUR: linderas con espacio aéreo de la misma vivienda en ocho punto sesenta metros; POR EL ESTE: partiendo desde el vértice noreste hacia el sur en uno punto setenta metros, luego gira hacia el este en cero punto veinte metros, luego gira hacia el sur en uno punto diez~~

NOTARIA PUBLICA PRIMERA DEL CANTON MANTA

metros, luego gira hacia el este en cero punto cuarenta metros, luego gira hacia el sur en dos punto cincuenta metros, luego gira hacia el oeste en cero punto sesenta metros, luego gira hacia el sur en uno punto setenta metros, lindando con patio de esta misma vivienda; POR EL OESTE: Partiendo desde el vértice noroeste hacia el sur en dos punto cuarenta metros, luego gira hacia el oeste en uno punto ochenta metros, luego gira hacia el sur en uno punto diez metros, luego gira hacia el oeste en cero punto treinta metros, luego gira hacia el sur en dos punto cuarenta metros lindando con patio de esta misma vivienda.- VIVIENDA DIECISEIS - PATIO: POR ARRIBA: lindera con espacio aéreo; POR ABAJO: lindera con terreno de la edificación; POR EL NORTE: Lindera con patio y vivienda quince en cinco punto noventa metros y dos punto ochenta metros; POR EL SUR: lindera con patio de la vivienda diecisiete en trece punto cincuenta metros; POR EL ESTE: lindera con patio de la vivienda cuatro en ocho metros; POR EL OESTE: lindera con área común general en ocho metros.- Vivienda dieciséis planta baja: área neta: cuarenta y seis metros cuadrados; alícuota: cero coma cero cero ocho uno por ciento; área de terreno: cuarenta y cuatro coma cincuenta y nueve metros cuadrados; área común: catorce coma treinta metros cuadrados. Área total: sesenta coma treinta metros cuadrados. Vivienda dieciséis planta alta: área neta: cincuenta y seis punto noventa y nueve metros cuadrados; alícuota: cero coma cero uno cero cero por ciento; área de terreno: cincuenta y cinco coma veinticinco metros cuadrados; área común: diecisiete coma setenta y dos metros cuadrados; área total: setenta y cuatro coma setenta y un metros cuadrados. Vivienda dieciséis patio: área neta: sesenta y dos metros cuadrados; alícuota: cero coma cero uno cero nueve por ciento; área de terreno: sesenta coma diez metros cuadrados; área común: diecisiete coma veintiocho metros cuadrados. Área total: ochenta y uno coma veintiocho metros cuadrados. Total de vivienda dieciséis área neta: ciento sesenta y cuatro coma noventa y nueve metros cuadrados; alícuota: cero coma cero dos nueve uno por ciento; área de terreno: ciento cincuenta y nueve coma noventa y cuatro metros cuadrados; área común: cincuenta y uno coma treinta metros cuadrados; área total: doscientos dieciséis coma veintinueve metros cuadrados.- Para los efectos de este contrato el



NOTARÍA PÚBLICA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

término "Inmueble" en forma singular se extienden a la forma plural, en caso de que el objeto de este contrato involucre a dos o más. **TERCERA.- HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR** La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, constituye primera hipoteca abierta, especial y señaladamente a favor del Banco Pichincha C.A. sobre el inmueble de su propiedad y las construcciones y mejoras que sobre él se levanten o se lleguen a levantar, detallados en la cláusula de antecedentes, y cuyos linderos y dimensiones constan en la misma cláusula segunda del presente instrumento, incluidos todos aquellos bienes que se reputan inmuebles por accesión, destino o incorporación, de conformidad con las normas del Código Civil, y todos los aumentos y mejoras que recibiere en el futuro dicho bien, de tal manera que la presente hipoteca se constituye sin ninguna clase de reserva ni limitación.- Los linderos del inmueble que se hipoteca y que se detallaron anteriormente, son los más generales y es entendido que si alguna parte de dicho inmueble no estuviere comprendida en los linderos que han quedado expresados, quedará también hipotecada, porque es voluntad de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** que el gravamen comprenda toda la propiedad descrita en este contrato, por lo que también, en forma expresa declara que la hipoteca que constituye a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO** alcanza a la totalidad de inmueble hipotecado. Además, por acuerdo de las partes, se establece una prohibición voluntaria de enajenar y gravar sobre el inmueble que se hipoteca, hasta la cancelación de las obligaciones que cauciona y que se detallan en la cláusula siguiente, debiendo tomarse nota de esta prohibición en el Registro de la Propiedad del Cantón correspondiente. Por tanto, la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** declara que mediante este instrumento voluntariamente constituye prohibición de enajenar y gravar sobre el inmueble que se hipoteca, ambos a favor del Banco, obligándose por tanto a contar con la autorización del BANCO para la enajenación o imposición de gravámenes. **CUARTA.- OBLIGACIONES GARANTIZADAS:** Esta hipoteca abierta se constituye en virtud de lo dispuesto en los incisos tercero y cuarto del artículo dos mil trescientos quince del Código Civil y más disposiciones legales pertinentes, con

la finalidad de garantizar todas las obligaciones que la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, esto es el señor **DINO PATRICIO DIAZ HERRERA**, en forma individual o conjunta o con terceras personas, hubiera(n) adquirido o adquiriera(n) en el futuro con el Banco Pichincha C.A., en cualquiera de sus sucursales o agencias en el Ecuador o en el exterior, a consecuencia de las concesiones hechas y que en lo sucesivo le(s) hiciere el **ACREEDOR HIPOTECARIO** por préstamos, sobregiros, descuentos, fianzas, aceptaciones bancarias, solicitudes, o por cualquier otro tipo de facilidades crediticias y servicios bancarios, otorgados por cuenta propia; por actos que impongan responsabilidad, como endosos; para garantizar las obligaciones que tenga(n) contraídas o que contrajera(n) frente a terceras personas que cedan, endosen o trasieran en cualquier otra forma sus derechos a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO** y en general, por cualquier acto, contrato, causa o motivo que le(s) obligare para con el **ACREEDOR HIPOTECARIO**, directa o indirectamente, como obligado(s) principal(es) o accesorio(s), cualquiera que sea el origen o la naturaleza de las obligaciones.- **QUINTA.- OPERACIONES DE CRÉDITO:** Respecto de las operaciones de crédito existentes o por existir entre la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** y el **ACREEDOR HIPOTECARIO**, los comparecientes declaran y aceptan lo siguiente: a) De los préstamos y cualquier otro tipo de facilidades crediticias y bancarias concedidas o que conceda el **ACREEDOR HIPOTECARIO** a través de cualquiera de sus sucursales o agencias en el Ecuador o en el exterior a favor de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, así como de las obligaciones cedidas, endosadas o transferidas en cualquier otra forma por terceras personas al **ACREEDOR HIPOTECARIO**, o provenientes de garantías o avales otorgados ante Bancos o Instituciones del exterior, en moneda nacional o extranjera, así como de las obligaciones que contrajera por los otros conceptos que se enuncian en la cláusula precedente, se ha dejado y se dejara constancia en documentos públicos o privados suscritos por la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, o en documentos que prueben o justifiquen la existencia de las obligaciones contraídas a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO** o de terceras personas.



que hayan transferido o transfieran sus derechos y acreencias al Banco, de las cuales aparezca la responsabilidad de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, bastando para este efecto la simple afirmación que el Banco haga en una demanda.- b) La cancelación de uno o más préstamos u obligaciones, en forma parcial, en el plazo y condiciones que se hubiere fijado en los correspondientes documentos, capacitará a la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** para solicitar otras operaciones, préstamos o facilidades crediticias y bancarias en general, y contraer otras obligaciones de las indicadas en la cláusula cuarta, siendo facultativo para el **ACREEDOR HIPOTECARIO** conceder o no las facilidades crediticias, préstamos y más servicios bancarios, o convenir en dichas obligaciones, por su sola y exclusiva voluntad y sin lugar a reclamo en el caso de que decida no concederlas.- **SEXTA.- DECLARACIÓN DE PLAZO VENCIDO: EL ACREEDOR HIPOTECARIO**, aún cuando no estuvieren vencidos los plazos de los préstamos y demás obligaciones que hubiere contraído la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, podrá declarar unilateral y anticipadamente de plazo vencido uno, varios o todos los plazos, y exigir, en cualquier tiempo, parte o todo lo que se le estuviere adeudando, ejerciendo las acciones personal y real hipotecaria, en cualquiera de los casos siguientes: a) Si la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** incumpliere cualquiera de sus obligaciones caucionadas o relacionadas con esta hipoteca; b) Si el inmueble que se hipoteca se enajenare o gravare, o fuere objeto de una promesa de enajenación o gravamen, en todo o en parte, sin consentimiento del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, o se lo embargare o fuere objeto de otras medidas judiciales por razón de otros créditos u obligaciones contraídas por la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** con terceros; c) Si **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** no conservare el inmueble que se hipoteca en buenas condiciones o si no cumpliera con los ofrecimientos formales de constituir garantías adicionales, o si las garantías rendidas, incluida la presente hipoteca, dejaran de ser suficientes para cubrir el cumplimiento y pago de las obligaciones caucionadas, siempre que la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** no constituya otras garantías a satisfacción del **ACREEDOR HIPOTECARIO**; d) Si dejaren de pagarse por un,

año o más los impuestos fiscales o municipales que gravan al inmueble hipotecado y los impuestos que afecten a los negocios establecidos o que se establecieron en dicha propiedad, o en caso de que la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** fuere demandada coactivamente o entrara, a criterio del Banco, en conflicto colectivo con sus trabajadores, o se constituyere en garante o contratista frente al Fisco, municipalidades o entidades que tengan acción coactiva, sin el consentimiento previo del **ACREEDOR HIPOTECARIO**. En cualquiera de estos casos será suficiente prueba la sola aseveración del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, efectuada en el escrito de demanda; e) Si la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** se encontrare en situación de insolvencia o quiebra; o si sus bienes fueren embargados, prohibidos de enajenar o sujetos a cualquier otra acción judicial o existiera, a criterio del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, riesgo de que cualquiera de estos hechos se produzcan; f) Si la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** escindiera o enajenare sus bienes en cualquier forma que modifique negativa y sustancialmente sus condiciones financieras y patrimoniales, a criterio del **ACREEDOR HIPOTECARIO**; o existiera, a criterio del Banco, riesgo de que cualquiera de estos hechos se produzcan; g) Si dejaren de cumplirse por seis meses o más las obligaciones que la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** tuviere con el Fisco, con sus trabajadores o con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social por concepto de salarios, aportes, fondos de reserva, etcétera; h) Si se solicita a la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** que presente los comprobantes de pagos que se indican en el literal g) o por concepto de tributos a cualquiera de las instituciones públicas mencionadas en los literales de la presente cláusula, y ésta se negare a exhibirlos; i) Si la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** adeudare a personas naturales o jurídicas que gocen de acuerdo con la Ley de mejor privilegio en la prelación de créditos, en tal forma que se ponga en peligro la efectividad de la preferencia de los créditos a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO**; j) Si las garantías personales o reales disminuyeren en tal forma, que a juicio del **ACREEDOR HIPOTECARIO** no fueren suficientes para respaldar satisfactoriamente las obligaciones garantizadas con este gravamen; k) Si se



destinare el inmueble a actividades relacionadas con la producción, tráfico o comercialización de sustancias estupefacientes o psicotrópicas, o si se siguieren juicios por cualquiera de éstas causas contra la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**; y, D) Si la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** incumpliere cualquiera de las demás obligaciones materia de este contrato. Para los efectos previstos en los literales precedentes, convienen los contratantes en que no sea necesaria prueba alguna para justificar el hecho o hechos que faculten al **ACREEDOR HIPOTECARIO** para exigir el cumplimiento de obligaciones y pago total de lo debido, bastando la sola aseveración que el Banco hiciere en un escrito de demanda. La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** se obliga también a pagar los gastos judiciales y honorarios de los abogados que patrocinen al Banco, así como los tributos y cualquier otro gasto que el **BANCO** deba pagar por cualquier concepto relativo a las gestiones judiciales y extrajudiciales de cobranza. **SÉPTIMA.- DECLARACIONES:** Uno) La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, declara y deja expresa constancia que el bien inmueble objeto de la presente hipoteca abierta, no se encuentra hipotecado ni prohibido de enajenar ni sujeto a patrimonio familiar ni a ningún contrato de arrendamiento inscrito en el Registro de la Propiedad correspondiente, y que no pesa sobre él ningún otro tipo de gravamen, condición, modo, cláusula resolutoria, reserva o limitación de dominio y contingencia legal, según lo establece el certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad correspondiente que se agrega a la presente escritura pública como documento habilitante. Dos) Expresamente convienen los contratantes que la caución hipotecaria que se constituye por el presente contrato asegurará y afianzará todos los préstamos y obligaciones a los que se refieren las cláusulas precedentes, contraídas por la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, directa o indirectamente, a favor del Banco, y de las otras garantías que se constituyeren en los respectivos documentos, pero siempre que estos documentos pertenezcan al **ACREEDOR HIPOTECARIO**, por cualquier causa o motivo. **OCTAVA.- PÓLIZA DE SEGURO:** La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** se obliga a contratar un seguro contra incendio y otros riesgos sobre el inmueble hipotecado.

sus mejoras y construcciones, el mismo que deberá estar vigente mientras mantenga obligaciones con el **ACREEDOR HIPOTECARIO**. Dicho seguro deberá gozar de la satisfacción del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, de acuerdo con el criterio del Directorio del Banco Pichincha C.A., mediante pólizas emitidas o endosadas a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO**. De no cumplirse con esta estipulación, el Banco podrá proceder de conformidad con lo establecido en la cláusula sexta, o si lo prefiere, contratar la póliza o pólizas que fueren del caso, renovaciones o las primas que serán exigibles de inmediato y cuyos valores quedarán también afianzados por la presente hipoteca. En este último caso, la Parte Deudora Hipotecaria se obliga a pagar los valores que se originaren en razón de dicho contrato, prima o renovación de seguro más los intereses calculados a la tasa máxima de interés de libre contratación según las disposiciones legales y regulaciones vigentes y aplicables, a partir de la fecha en que el Acreedor Hipotecario hubiere efectuado dichos pagos y hasta la completa cancelación o reintegro de dichos valores. La póliza de seguro deberá emitirse o endosarse a la orden del **ACREEDOR HIPOTECARIO** y en caso de siniestro, la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** autoriza para que se abone directamente el valor del seguro a los créditos garantizados por esta hipoteca. Si el **ACREEDOR HIPOTECARIO** por cualquier circunstancia no tomare el seguro, o si hubiere dificultad en el cobro de la póliza, ninguna responsabilidad tendrá por ello, siendo todos los riesgos de cuenta y cargo de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**.- **NOVENA.- ACEPTACIÓN:** En razón de todo lo establecido anteriormente, la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**, acepta y ratifica su voluntad de constituir, a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, primera hipoteca abierta especial y señaladamente sobre el inmueble detallado en la cláusula segunda del presente instrumento, juntamente con la prohibición voluntaria de enajenar y gravar que se establece en los artículos 1507 y 1508 del Código Civil, las cuales son y serán los únicos gravámenes que afecten al inmueble en lo sucesivo. De igual manera, el **ACREEDOR HIPOTECARIO** declara que acepta la hipoteca abierta que se constituye a su favor, así como la prohibición de enajenar y gravar. La presente hipoteca abierta tendrá la calidad de primera, de conformidad con la Ley.



**DÉCIMA.- INSPECCIÓN:-** La **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** expresamente autoriza al **ACREEDOR HIPOTECARIO**, para que, por intermedio de la persona que designe, realice la inspección del inmueble hipotecado cuando lo considere oportuno, siendo de cuenta de la **PARTE DEUDORA HIPOTECARIA** los gastos y honorarios que se causaren. También se obliga a otorgar todas las facilidades del caso para tales inspecciones.-

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

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

**DÉCIMA TERCERA.- GASTOS Y TRIBUTOS:** Los gastos e impuestos que demande la celebración de la presente escritura, hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, y los de cancelación de hipoteca, cuando llegue el



BANCO PICHINCHA C.A.

Quito, 16 de Abril de 2013



Señora  
MARICELA DOLORES VERA CRESPO  
Manta

De mi consideración:

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

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

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

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

Atentamente,  
BANCO PICHINCHA C.A.

Simón Acosta Espinosa  
SECRETARIO COMITÉ EJECUTIVO

Acepto el cargo

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

BOY 2E. Que esta copia Fotostática es igual a su Original.  
Fotografiado el 14 FEB 2013  
NOTARIO NOVENO DE PICHINCHA



# Registro Mercantil de Manta

TRAMITE NUMERO: 1755

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTON MANTA

RAZON DE INSCRIPCION NOMBRAMIENTO

EN LA CIUDAD MANTA QUEDA INSCRITO EL ACTO CONTRATO QUE SE PRESENTO EN ESTE REGISTRO, CUYO DETALLE SE MUESTRA A CONTINUACION:

### 1. RAZON DE INSCRIPCION DEL NOMBRAMIENTO DE GERENTE

NUMERO DE REPERTORIO	1378
FECHA DE INSCRIPCION	15/05/2013
NUMERO DE INSCRIPCION	422
REGISTRO	LIBRO DE NOMBRAMIENTOS

### 2. DATOS DEL NOMBRAMIENTO

NATURALEZA DE ACTO O CONTRATO	NOMBRAMIENTO DE GERENTE
AUTORIDAD NOMINADORA	NO AFECTA
FECHA DE NOMBRAMIENTO	16/04/2013
FECHA ACERTACION	18/04/2013
NOMBRE DE LA COMPANIA	BANCO PICHINCHA S.A.
DOMICILIO DE LA COMPANIA	MANTA

### 3. DATOS DE REPRESENTANTES

Identificación	Nombre y Apellidos	Cargo	Plazo
1308620325	VERA GRESPO MARICELA BOLORES	GERENTE	UN AÑO

ES TANTO UN EMENDADURA, ITERACION O MODIFICACION AL TEXTO DE LA PRESENTE RAZON, LA INVÁLIDA. LOS CAMPOS QUE SE ENCUENTRAN EN BLANCO NO SON NECESARIOS PARA LA VALIDEZ DEL PROCESO DE INSCRIPCION, SEGUN LA NORMATIVA VIGENTE.

FECHA DE EMISION: MANTA, A 15 DIAS DEL MES DE MAYO DE 2013.

LUIS DANIEL TORRES NARANJO

REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTON MANTA

DIRECCION DEL REGISTRO: AV. 1 Y 2 ENTRE CALLE 12 Y 13, EDIFICIO BEEBANK

157-PA, Que esta copia vale tanto  
es igual a su Original

14 FEB 2013

Nº 007692

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 MINISTERIO DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y PESQUERÍA  
 DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO Y CATASTRO  
 1308620325  
 VEREDA CRESPO  
 PARCELA DOLORES  
 MANABI  
 FICHA DE REGISTRO  
 CARLOS AUGUSTO  
 MOYA JIMÉNEZ

VEREDA CRESPO  
 PARCELA DOLORES  
 MANABI  
 FICHA DE REGISTRO  
 CARLOS AUGUSTO  
 MOYA JIMÉNEZ

103  
 103-0156  
 1308620325  
 VEREDA CRESPO  
 PARCELA DOLORES  
 MANABI  
 FICHA DE REGISTRO  
 CARLOS AUGUSTO  
 MOYA JIMÉNEZ





Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

43986

Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número: 43986

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *miércoles 23 de enero de 2014*  
 Parroquia: Los Esteros  
 Tipo de Predio: Urbano  
 Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



**LINDEROS REGISTRALES:**

VIVIENDA 16 DEL CONDOMINIO DENOMINADO VERA BARBERAN.

Vivienda tipo "A-1" que consta de planta baja y planta alta compuesta de sala, comedor, cocina dormitorio servicio, baño social en planta baja sala de estar, dormitorio Máster con baño, dormitorio 1 dormitorio 2 y baño general además cuenta con un patio en planta baja esta vivienda presenta las siguientes medidas y linderos.

VIVIENDA 16- PLANTA BAJA: POR ARRIBA: Lindera con planta alta de esta misma vivienda. POR ABAJO: Lindera con terreno de la edificación POR EL NORTE: Lindera con planta baja de la vivienda 15 en 4.95m POR EL SUR: Lindera con patio de la misma vivienda en 7.70m POR EL ESTE: lindera con patio de la misma vivienda en 7.00m POR EL OESTE; Partiendo del vértice noroeste que lindera hacia el sur en 4.00m, luego gira hacia el este en 1.91m se inclina hacia el suroeste a 45 grados en 1.19m luego gira hacia el sur en 2.16m, lindando con patio de esta misma vivienda.

VIVIENDA 16- PLANTA ALTA.- POR ARRIBA: Lindera con cubierta de esta vivienda. POR ABAJO: Lindera con planta baja y patio de esta vivienda POR EL NORTE: Lindera con la planta alta de la vivienda 15 en 6.50m POR EL SUR: Lindera con espacio aéreo de la misma vivienda en 8.60m. POR EL ESTE: Partiendo desde el vértice noreste hacia el sur en 1.70m luego gira hacia el este en 0.20m luego gira hacia el sur en 1.10m luego gira hacia el este en 0.40m luego gira hacia el sur en 2.50 m luego gira hacia el oeste en 0.60 m luego gira hacia el sur en 1.70m lindando con patio de esta misma vivienda. POR EL OESTE: Partiendo desde el vértice noroeste hacia el sur en 2.40m luego gira hacia el oeste en 1.80m luego gira hacia el sur en 1.10m luego gira hacia el oeste en 0.30m luego gira hacia el sur en 2.40m lindando con patio de esta misma vivienda.

VIVIENDA 16 - PATIO. POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo POR ABAJO: Lindera con terreno de la edificación POR EL NORTE: Lindera con patio y vivienda 15 en 5.99m y 2.80m POR EL SUR: Lindera con patio de la vivienda 17 en 13.50m POR EL ESTE: Lindera con patio de la vivienda 4 en 8.00m POR EL OESTE: Lindera con área común general en 8.00m

VIVIENDA 16 PLANTA BAJA: AREA NETA: 46,00 m2 ALICUOTA: 0,0081235 AREA DE TERRENO: 44,59 m2 AREA

Certificado impreso por: GNV

Ficha Registral: 43986

Página: 1 de 1



COMUN: 14,30 m<sup>2</sup> AREA TOTAL: 60,30 m<sup>2</sup> VIVIENDA 16 PLANTA ALTA. AREA NETA: 56,99 m<sup>2</sup> ALICUOTA: 0,0100 % AREA DE TERRENO: 55,25 m<sup>2</sup> AREA COMUN: 17,72 m<sup>2</sup> AREA TOTAL: 74,71 m<sup>2</sup> VIVIENDA 16 PATIO: AREA NETA: 62,00 m<sup>2</sup> ALICUOTA: 0,0109% AREA DE TERRENO: 60,10 m<sup>2</sup> AREA COMUN: 19,28 m<sup>2</sup> AREA TOTAL: 81,28 m<sup>2</sup> TOTAL DE VIVIENDA 16 AREA NETA: 164,99 m<sup>2</sup> ALICUOTA: 0,0291% AREA DE TERRENO: 159,94 m<sup>2</sup> AREA COMUN: 51,30 m<sup>2</sup> AREA TOTAL: 216,29 m<sup>2</sup> SOLVENCIA: LA VIVIENDA DESCRITA SE ENCUENTRA LIBRE DE G R A V A M E N

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Partición Extrajudicial	2.744 16/11/2010	48.298
Compra Venta	Compraventa y Unificación	2.883 30/11/2010	50.686
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	17 13/12/2010	601
Planos	Planos	18 13/12/2010	226

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

1 / 2 **Partición Extrajudicial**

Inscrito el: martes, 16 de noviembre de 2010  
 Tomo: 75 Folio Inicial: 48.298 - Folio Final: 48.324  
 Número de Inscripción: 2.744 Número de Repertorio: 6.249  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 15 de octubre de 2010  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

Partición Extrajudicial de bienes dejados por Ar. Edison Edilberto Vera Cedeño La Sra. Carmen Elizabeth Guevara Macias, viuda de Vera, por sus propios derechos y en representación de Edison Paul Vera Guevara y menor Kelli Carolina Vera Guevara.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Beneficiario	13-03642159	Guevara Macias Carmen Elizabeth	Viudo	Manta
Beneficiario	80-0000000041446	Vera Guevara Edison Paul	(Ninguno)	Manta
Beneficiario	80-0000000041498	Vera Guevara Kelli Carolina	Soltero	Manta
Beneficiario	80-0000000041445	Vera Guevara Monica Sofia	Casado(*)	Manta
Beneficiario	13-10858947	Vera Vasquez Edison Andres	Sollero	Manta
Causante	13-01545172	Vera Cedeño Edison Edilberto	(Ninguno)	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:
Compra Venta	665	10-mar-2006	8392
Sentencia	81	01-jul-2010	1199



2 / 2 **Compraventa y Unificación**

Inscrito el: martes, 30 de noviembre de 2010  
 Tomo: 79 Folio Inicial: 50.686 - Folio Final: 50.723  
 Número de Inscripción: 2.883 Número de Repertorio: 6.563  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 24 de noviembre de 2010  
 Escritura/Juicio/Resolución:

Certificación impresa por: CIG

Ficha Registral: 43986

Folios: 2 de 4

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa de 5 lotes de terrenos ubicados en el Barrio El Palmar, actualmente Los Tamarindos calle Alba Castro de la parroquia Los Histeros Y Unificación de los 5 lotes de terrenos en uno solo. La menor Kelli Carolina Vera Guevara, representados por la Sra. Carmen Elizabeth Vera Guevara El Sr. Edison Paul Vera Guevara, representado por la Sra. Carmen Elizabeth Guevara Macías

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-000000041501	Compañía Constructora E Inmobiliaria Vera		Manta
Vendedor	13-03642159	Guevara Macías Carmen Elizabeth	Viuda	Manta
Vendedor	80-000000041446	Vera Guevara Edison Paul	Soltero	Manta
Vendedor	80-000000041498	Vera Guevara Kelli Carolina	Soltero	Manta
Vendedor	80-000000041445	Vera Guevara Monica Sofia	Casado(*)	Manta
Vendedor	13 10858947	Vera Vasquez Edison Andres	Soltero	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2744	16-nov-2010	48298	48324

37 Propiedad Horizontal

Inscrito el: Lunes, 13 de diciembre de 2010

Tomo: 1 Folio Inicial: 601 - Folio Final: 678  
Número de Inscripción: 17 Número de Repertorio: 6.843  
Oficina donde se guarda el original: Notaria Tercera  
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 09 de diciembre de 2010

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución de Propiedad Horizontal denominado Condominio Vera Barberan.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000041501	Compañía Constructora E Inmobiliaria Vera		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2883	30-nov-2010	50686	50723

47 Planos

Inscrito el: Lunes, 13 de diciembre de 2010

Tomo: 1 Folio Inicial: 226 - Folio Final: 230  
Número de Inscripción: 18 Número de Repertorio: 6.844  
Oficina donde se guarda el original: Notaria Tercera  
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 09 de diciembre de 2010

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución de Planos Condominio denominado Vera Barberan.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietaria	80-000000041501	Compañía Constructora E Inmobiliaria Vera		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	17	16-nov-2010	601	678

Certificado Impreso por: [Logo] Fecha Registrada: 11/12/2010



**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1		
Compra Venta	2		
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: 15:27:12 del lunes, 19 de mayo de 2014

A petición de: *Doris Bello Rivera*

Elaborado por: *Cleotilde Ortencia Suarez Delgado*  
130596459-3



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



*Jaime E. Delgado Intriago*  
Firma del Registrador

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

5/29/2014 9:41

OBSERVACIÓN		CODIGO CATASTRAL	AREA	AVAILUG	CONTROL	TITULO Nº
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANA de la parroquia LOS ESTEROS		2 08 84 03 015	156,94	66889,12	135533	282082

VENDEDOR			UTILIDADES	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
	CONSTRUCTORA E INYOVACIONES S.A.	COMUNERA BARRERA VIVIENDA (SOLAR) PATATE	GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,00
			Impuesto Principal Compraventas	20,45
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR	21,45
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO	21,45
0936112379	D. AZHERRERA DINO PATATE	SAE	SALDO	0,00

EMISION: 5/29/2014 9:41 NARCISA CARRERA  
SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY



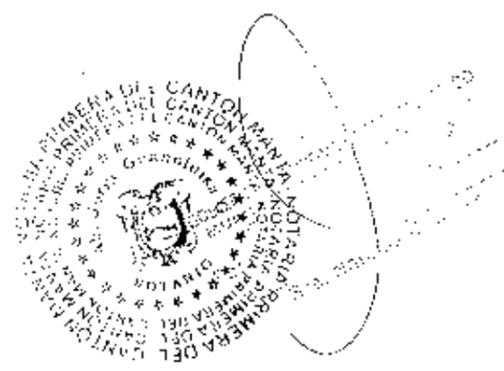
5/29/2014 9:40

OBSERVACIÓN		CODIGO CATASTRAL	AREA	AVAILUG	CONTROL	TITULO Nº
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANA de la parroquia LOS ESTEROS		2 08 84 03 015	130,54	67328,10	135533	282081

VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
	CONSTRUCTORA E INYOVACIONES S.A.	COMUNERA BARRERA VIVIENDA (SOLAR) PATATE	Impuesto principal	622,93
			Junta de Herederos de Guayaquil	208,05
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR	830,98
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO	830,98
0936112379	D. AZHERRERA DINO PATATE	SAE	SALDO	0,00

EMISION: 5/29/2014 9:40 NARCISA CARRERA  
SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY





Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11  
entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

### CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

COMPROBANTE DE PAGO

0009019

## CERTIFICADO DE SOLVENCIA

#### DATOS DEL CONTIBUYENTE

C/RUC: :  
NOMBRES :  
RAZÓN SOCIAL: CONSTRUCTORA E INMOB. "VEZMORE" S.A.  
DIRECCIÓN : COND. VERA BARBERAN VIV. 16 (PB+)

#### DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:  
AVALUO PROPIEDAD:  
PAZ DIRECCIÓN PREDIO:

#### REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 314631  
CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA L  
FECHA DE PAGO: 22/05/2014 11:42:52

VALOR

DESCRIPCIÓN

VALOR

TOTAL A PAGAR

3.00

VALIDO HASTA: Martes, 20 de agosto de 2014  
CERTIFICADO DE SOLVENCIA



ESTE COMPROBANTE NO TENDRÁ VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

ORIGINAL CLIENTE

**ACTA DE SESION DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA  
UNIVERSAL DE LOS ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA  
CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VEMORPE S.A.**

En la ciudad de Manta, República del Ecuador, a los 26 días del mes de Mayo del 2014, en las oficinas de la compañía Constructora e Inmobiliaria Vemorpe S.A., ubicada en el Barrio Jozay J1 y J4, siendo las 15:00 PM se reúnen los señores: Sra. Carmen Elizabeth Guevara Macias, por sus propios derechos propietaria de ocho mil ciento setenta y siete acciones de un dólar cada una y el Sr. Edison Paul Vera Guevara, por sus propios derechos, propietario de tres acciones de un dólar cada una. Como se encuentran reunidos todos del capital pagado de la compañía, los accionistas acuerdan por unanimidad, constituirse en Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas. Preside la Junta General extraordinaria de accionistas el Sr. Arq Adil Cedeño Anchundia (Presidente) y actúa como Secretaria de la Junta General la Sra Carmen Elizabeth Guevara Macias (Gerente General), para deliberar y resolver sobre el siguiente punto:

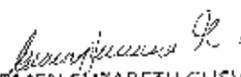
Autorizar a la Sra Carmen Elizabeth Guevara Macias, Gerente General con c.c. 130364215-9 la venta de la casa signada con el número 16, según la propiedad horizontal del Condominio Vera-Barberan, aprobada por el Municipio de Manta, ubicada en el barrio Los Tamarindos del sector del Palmar calle C. Alba Castro de la Parroquia Los Esteros de la Ciudad de Manta a la SR.DINO PATRICIO DIAZ HERRERA con c.c. 0906112279, en \$63.000,00 a la vez Autorizar a la Gerente General para que firme las respectivas escrituras de venta

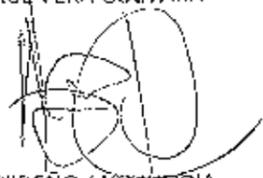
Se pone en consideración el único punto a tratarse del orden del día. Los accionistas se manifestaron por unanimidad que se autoriza la venta.

No habiendo más que tratar, se procede a la elaboración del acta respectiva. Una vez leída, el acta fue aprobada por los accionistas en forma unánime, con lo que se finaliza la sesión siendo las 15:30 PM. Para constancia firman los accionistas respectivos.

E) Carmen Elizabeth Guevara Macias - Accionista, F) Edison Paul Vera Guevara- Accionista, F) Arq Adil Cedeño Anchundia- Presidente de la Junta de Accionistas

  
SR. EDISON PAUL VERA GUEVARA  
ACCIONISTA

  
SRA. CARMEN ELIZABETH GUEVARA MACIAS  
SECRETARIA AD-HOC  
GERENTE GENERAL

  
ARO. ADIL F. CEDEÑO ANCHUNDIA  
PRESIDENTE DE LA JUNTA DE ACCIONISTAS





## CERTIFICACIÓN

No. 025-1017

La Dirección de Planeamiento Urbano certifica que la Propiedad de la **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VEMORPE S.A**, con clave Catastral 2088403016, ubicado en el Condominio Vera Verberan Vivienda 16, parroquia los Esteros 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, mayo 28 del 2014

  
ARQ. GALO ALVAREZ GONZALEZ  
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.

Dirección: Calle 9 y Av.4  
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558  
Fax: 2611 714  
Casilla: 13-05-4832  
E-mail: gaduc@manta.gob.ec  
Website: www.manta.gob.ec



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1.25

Nº 0113183

No. Certificación: 113183

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 28 de mayo de 2014

No. Electrónico: 22260

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

El Predio de la Clave: 2 08-84-03-016.

Ubicado en: COND VERA BARBERAN VIVIENDA 16(PB+PA+PATIO)

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	164,99	M2
Área Comunal:	51,3900	M2
Área Terreno:	159,9400	M2

2010

166165

Perteneciente a:

Documento: Identidad

Propietario

CONSTRUCTORA E IMMOB. VEMORPE S.A.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	9596,40
CONSTRUCCIÓN:	60089,70
	<u>69686,10</u>

Son: SESENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS DOLARES CON DIEZ CENTAVOS

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo sancionada el 27 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley que rige para el Bienio 2014 - 2015".

*Abg. David Cedeno Ruperti*

Director de Avalúos, Catastros y Registros

600 89 70  
 9596 40  
 513900  
 2145  
 977 37



28/05/2014 11:05:56



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA

ESPECIE VALGRADA

USD 1:25

Nº 0092676

LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN 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 CONSTRUCTORA E INMOB. VEMORPE S.A.  
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 22 de Mayo de 2014

VALIDO PARA LA CLAVE  
2088403016 COND. VERA BARBERAN VIVIENDA 16(PB+PA+PATIO)  
Manta, veinte y dos de Mayo del dos mil catorce



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
Sra. Rosa M. Rieja M.  
REGISTRACION



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1.25

Nº 0064591

LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANO en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION perteneciente a CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA MEMORRE S.A. ubicada COND. VERA BARBERAN VIVIENDA 16 (PB+PA+PATIO) cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$9686.00 SESENTA Y NOVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS 10/100 DOLARES CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA

Manta, de 29 DE MAYO del 2014



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Ing. Ana Figueroa  
JEFE DE MANTA (C.I.)

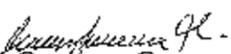
Director Financiero Municipal

## CERTIFICADO DE EXPENSAS

Por medio de la presente tengo a bien certificar, que la casa asignada con el número 16 del Condominio VERA-BARBERAN, ubicada en el barrio los Tamarindos del sector del Palmar calle C Alba Castro de la parroquia los Esteros de la ciudad de Manta, al momento NO mantiene deuda por alcúota ni mantenimiento.

Certificado que extiendo para los fines convenientes

Atentamente,

  
Sra. Carmen Guevara Macías  
ADMINISTRADORA



CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VEMORPE S.A.

Manta, 01 de diciembre de 2009

Señora:  
Carmen Elizabeth Guevara Macías  
Ciudad-

De mi consideración:

Tengo a bien comunicarle a Usted que en la Junta General Extraordinaria Universal de accionistas de la Compañía Constructora e Inmobiliaria Vemorpe S.A., en su sesión del día veintidós de Noviembre del presente año, acordó designarla para el cargo de GERENTE GENERAL de la compañía, por el periodo de CINCO AÑOS, a partir de la fecha de inscripción del presente nombramiento en el Registro Mercantil; ejerciendo la Representación Legal, Judicial y Extrajudicial de la Compañía, y demás deberes y atribuciones señalados en los estatutos de la misma.

La Compañía Constructora e Inmobiliaria Vemorpe S.A., se constituyó el 19 de abril de 1989 ante el Notario Torero del Cantón Manta, y aprobada por la Intendencia de Compañías de Manabí según resolución No. 89-4-2-1-0105 del 16 de agosto de 1989, e inscrita en el Registro Mercantil de Manta, con el No. 650 y anotado en el Repertorio General con el No. 409 el 15 de septiembre de 1989.

Para que surta efectos legales ruego a Usted dejar constancia de su aceptación en este mismo documento y proceder su inscripción en el Registro Mercantil.

Muy atentamente,

Arq. Adil Fernando Gedeño Anchundia  
PRESIDENTE

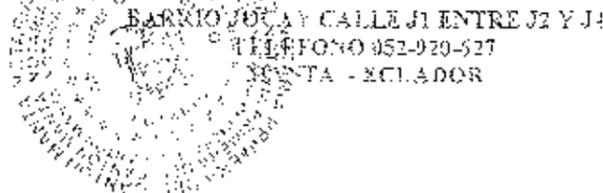
Acepto el nombramiento de GERENTE GENERAL que me ha conferido.

Manta, 01 de diciembre del 2009

Sra. Carmen Elizabeth Guevara Macías  
C.C. 1303642159

Nacionalidad: Ecuatoriana

Dirección: Urb. Portal del Sol, Telef. 2623-816



*Handwritten signature and date: "Enero 4 del 2010"*



PROPIEDAD HORIZONTAL  
PAG/2-2019-2010

ADMINISTRACION MUNICIPAL  
Ing. Jaime Estrada Bonilla

Con fecha 15 de septiembre de 2010, y ante la solicitud de la señora Carmen Guevara de Vera, se resuelve revocar la resolución que declara el Régimen de Propiedad Horizontal Condominio "Vera Barberán, de propiedad de la Constructora e Inmobiliaria VEMORPE S.A.

Del Certificado de Solvencia de la Registraduría de la Propiedad se desprende que con fecha 30 de noviembre de 2010, se encuentra inscrita la Compraventa y unificación de 5 lotes de terrenos ubicados en el barrio El Palmar, actualmente Los Tamarindos calle Alba Cantos de la Parroquia Los Esteros, y unificación de los 5 lotes en uno solo a favor de la Compañía Constructora e Inmobiliaria VEMORPE S.A.

Del informe de la Dirección de Planeamiento Urbano, se desprende que no existen ventas ni traspaso de dominios de las áreas vendibles (viviendas); y que no hay afectaciones a la trama vial del sector, la misma que consta en el Certificado de Solvencia del Registro de la Propiedad

Resolución

Basado en los informes técnicos, legal y el Certificado de Solvencia otorgada por la Registraduría de la Propiedad de Manta fechada el 30 de noviembre de 2010, el suscrito Alcalde de Manta, "APRUEBA LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONDOMINIO "VERA BARBERAN"; de propiedad de Constructora e Inmobiliaria VEMORPE S.A." ubicado en el barrio Los Tamarindos calle Alba Cantos de la parroquia Los Esteros del sector El Palmar de la ciudad de Manta.

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

Manta, Diciembre 7 de 2010

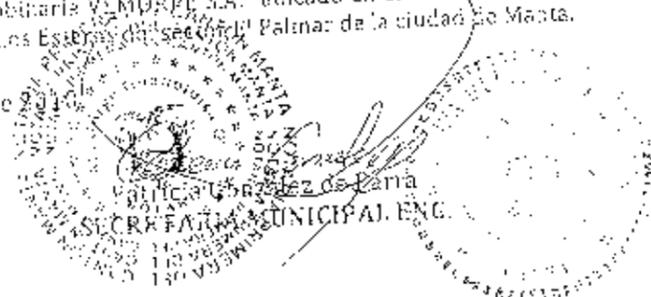
Ing. Jaime Estrada Bonilla  
ALCALDE DE MANTA



Con fecha de Diciembre 7 de 2010, el señor Alcalde de Manta, Ing. Jaime Estrada Bonilla, en uso de la facultad que le otorga el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, y, en base a los informes técnicos, legal y el Certificado de Solvencia otorgado por la Registraduría de la Propiedad de Manta fechada el 30 de noviembre de 2010, procedió a incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio "Vera Barberán"; de propiedad de Constructora e Inmobiliaria VEMORPE S.A." ubicado en el barrio Los Tamarindos calle Alba Cantos de la parroquia Los Esteros del sector El Palmar de la ciudad de Manta.

Manta, Diciembre 7 de 2010

Patricia Sánchez de Paná  
SECRETARÍA MUNICIPAL ENG.





PROPIEDAD HORIZONTAL  
0019-2010

ADMINISTRACION MUNICIPAL  
Ing. Jaime Estrada Bonilla

Petición:

Mediante comunicación ingresada al Despacho el 2 de Diciembre de 2010, signado con número de trámite No. 11987, suscrito por la Sra. Carmen Guevara de Vera, Gerente General de la Constructora e Inmobiliaria VEMORPE S.A., solicita a la Alcaldía de Manta la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio Vera Barberan, de propiedad de la Constructora e Inmobiliaria VEMORPE S.A.

Análisis Técnico

Luego del análisis correspondiente por parte de la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano a través del informe No. 244, de Diciembre 6 de 2010, que contiene el criterio presentado por el Área de Gestión del Suelo que indica la factibilidad de Declarar al Régimen de Propiedad Horizontal del CONDOMINIO VERA BARBERAN, de propiedad de la Constructora e Inmobiliaria VEMORPE S.A, ubicado en el barrio Los Tamarindos de la parroquia Los Esteros, por motivo de no existir traspasos de dominio o ventas de las áreas netas vendibles (viviendas) y de no haber afectaciones a la trama vial de dicho sector, avalado mediante oficio No. 707-DPUM-TAV presentado por el Arq. Teodoro Andrade Vélez, Director de Planeamiento Urbano.

ANÁLISIS JURIDICO

Mediante memorando No. 798 DL-LRG fechado el 7 de diciembre de 2010, el Procurador Síndico Municipal Encargado, Dr. Arturo Acuña, emite informe favorable detallando los siguientes antecedentes:

En base al informe No. 005-DPUM-E-CAG, de enero 7 de 2004, el Arq. Galo Alvarez, Director de Planeamiento Urbano encargado y atento a lo prescrito en el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, el señor Alcalde de Manta, aprueba la declaratoria de Propiedad Horizontal a favor del Condominio Vera Barberan, ubicado en el barrio Los Tamarindos del sector El Palmar, parroquia Los Esteros, cantón Manta, código # 308, con clave catastral # 2088403000, de propiedad de los señores Zoila Vásquez de Barberán y Klever Barberan Rodríguez.

Con fecha 5 de agosto de 2010, en base a los informes técnicos y legal, el señor Alcalde de Manta, "APRUEBA LA MODIFICACIÓN DE LA DECLARACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONDOMINIO "VERA BARBERAN", el mismo que quedó determinado para los fines legales pertinentes como: "Condominio Vera - Barberan, de propiedad de la Condominio Vera Barberan, de propiedad de la Constructora e Inmobiliaria VEMORPE S.A.

Mediante comunicación de fecha 9 de septiembre de 2010 dirigida a la Alcaldía de Manta, la señora Carmen Guevara de Vera - Gerente General de la Constructora e Inmobiliaria VEMORPE S.A., solicita dejar sin efecto la declaratoria de propiedad horizontal el Condominio "Vera Barberan", ubicado en el barrio Los Tamarindos calle Alba Cantos de la parroquia Los Esteros del sector del Palmar de la ciudad de Manta, la misma que la solicitó en virtud de requerimiento por parte de las Instituciones Financieras, con respecto a la escritura de Derechos y Acciones de la Constructora e Inmobiliaria VEMORPE S.A.



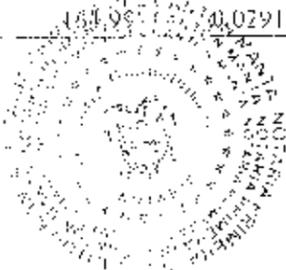
VIVIENDA 15						
Planta baja	46,30	0,0081	44,59	14,30	60,30	12,275,29
Planta alta	56,99	0,0100	55,25	17,72	74,71	15,208,02
Patio	62,00	0,0109	60,10	19,28	81,28	2,284,96
TOTAL VIVIENDA 15	164,99	0,0291	159,94	51,30	216,29	29,768,27

VIVIENDA 16						
Planta baja	46,30	0,0081	44,59	14,30	60,30	12,275,29
Planta alta	56,99	0,0100	55,25	17,72	74,71	15,208,02
Patio	62,00	0,0109	60,10	19,28	81,28	2,284,96
TOTAL VIVIENDA 16	164,99	0,0291	159,94	51,30	216,29	29,768,27

VIVIENDA 17						
Planta baja	46,30	0,0081	44,59	14,30	60,30	12,275,29
Planta alta	56,99	0,0100	55,25	17,72	74,71	15,208,02
Patio	62,00	0,0109	60,10	19,28	81,28	2,284,96
TOTAL VIVIENDA 17	164,99	0,0291	159,94	51,30	216,29	29,768,27

VIVIENDA 18						
Planta baja	46,30	0,0081	44,59	14,30	60,30	12,275,29
Planta alta	56,99	0,0100	55,25	17,72	74,71	15,208,02
Patio	62,00	0,0109	60,10	19,28	81,28	2,284,96
TOTAL VIVIENDA 18	164,99	0,0291	159,94	51,30	216,29	29,768,27

VIVIENDA 19						
Planta baja	46,30	0,0081	44,59	14,30	60,30	12,275,29
Planta alta	56,99	0,0100	55,25	17,72	74,71	15,208,02
Patio	62,00	0,0109	60,10	19,28	81,28	2,284,96
TOTAL VIVIENDA 19	164,99	0,0291	159,94	51,30	216,29	29,768,27



REGLAMENTO INTERNO  
PROPIEDAD HORIZONTAL

CONDOMINIO

'Vera Barberan'

Arq. Adil F. Cedeño Anchundia  
AGOSTO 2003

EL PRESENTE DOCUMENTO SE LEYÓ EN PÚBLICA  
SESION DEL CONDOMINIO

firmado 5/04



1. Budget / 001-024  
2004



# REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO "VERA BARBERAN"

## CAPITULO 1

### DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El Condominio "VERA BARBERAN" se ha procedido a someterlo bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho condominio, así como su administración, uso, conservación y reparación.

Art. 2.- El Condominio "VERA BARBERAN" se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario, como lo son las viviendas, y, son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y el presente reglamento interno.

## CAPITULO 2

### DEL CONDOMINIO

Art. 3.- El Condominio denominado "VERA BARBERAN", se encuentra ubicado en la parroquia de Los Esteros del cantón Manta en el sector El Palmar y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

Se compone de 17 viviendas tipo duplex, correspondiente a las viviendas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34.

Cada una de estas viviendas se compone de una planta baja que consta de sala, comedor, cocina, lavandería, baño social y patio, y, planta alta que consta de sala de estar, dormitorio master con baño, dormitorio 1, dormitorio 2 y baño general.

Art. 4.- En los planos del Condominio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del Condominio, distribución de las viviendas en que está dividido y las especificaciones de los espacios de circulación, estacionamientos, recreación, instalaciones y demás bienes comunes del Condominio.

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



## CAPITULO 3

### DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

**Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.-** Las viviendas son bienes de dominio exclusivo, singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Esta incluido en este dominio el interior de las paredes medianeras, hasta la mitad del espesor. Son paredes medianeras las que separan una vivienda de otra de distinto dueño y las que separan una vivienda de los espacios de circulación. Las paredes que delimitan las viviendas con el exterior son de propiedad exclusiva, incluyendo la fachada. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

La puerta principal de entrada al condominio, la calle, las veredas, el parque, los estacionamientos y el cerramiento perimetral de todo el condominio, son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

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

**Art. 7.- BIENES COMUNES.-** Son bienes comunes todos los elementos y partes del condominio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptible de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tienen un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

**Art. 8.- DERECHOS DEL USUARIO.-** El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del edificio y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

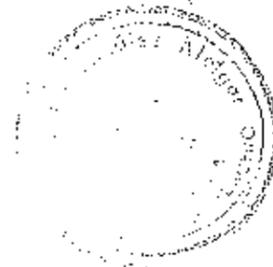
**Art. 9.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.-** Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento. Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable.

Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o el general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del edificio.



Art. 10.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.- Ser  
derechos y obligaciones de los copropietarios

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley y este reglamento.
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del condominio en la proporción que les corresponda, usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria impuesta por la ley y este reglamento.
- c) Concurrir con puntualidad a las asambleas de copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las demás atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado.
- d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que esta le confiera.
- e) Permitir al administrador la inspección de sus viviendas en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuando este lo considere necesario.
- f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedara en cargada de la custodia de las llaves de la vivienda a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia.
- g) Introducir cláusulas especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc, que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquirente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios.
- h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del condominio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobrara los intereses máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- i) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial de alguna parte del condominio. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea.
- j) El derecho de acceso y uso del interior de las viviendas es exclusivo de los copropietarios de los mismos.
- k) Los demás derechos y obligaciones establecidas por la ley, reglamentos y ordenanzas.



CAPITULO 4

DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

Art. 11.- TABLA DE ALÍCUOTAS.- La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del condominio, se fijaran de acuerdo a la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada vivienda representa porcentualmente con relación al condominio.

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

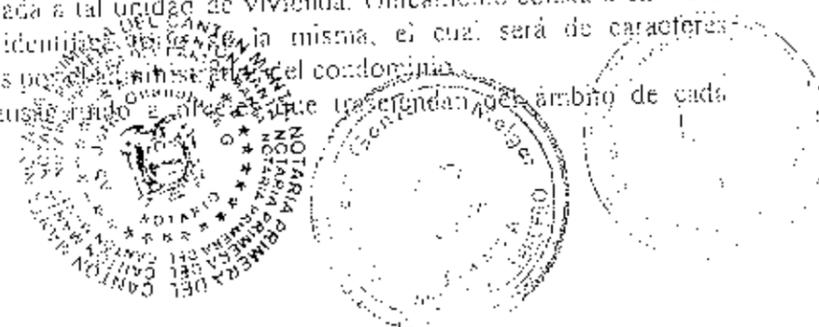
VIVIENDA 1	3.63
VIVIENDA 2	2.91
VIVIENDA 3	2.91
VIVIENDA 4	2.91
VIVIENDA 5	2.91
VIVIENDA 6	2.91
VIVIENDA 7	2.91
VIVIENDA 8	2.91
VIVIENDA 9	2.91
VIVIENDA 10	2.91
VIVIENDA 11	2.91
VIVIENDA 12	3.15
VIVIENDA 13	3.15
VIVIENDA 14	2.91
VIVIENDA 15	2.91
VIVIENDA 16	2.91
VIVIENDA 17	2.91
VIVIENDA 18	2.91
VIVIENDA 19	2.91
VIVIENDA 20	2.91
VIVIENDA 21	2.91
VIVIENDA 22	2.91
VIVIENDA 23	2.91
VIVIENDA 24	2.91
VIVIENDA 25	2.90
VIVIENDA 26	2.90
VIVIENDA 27	2.90
VIVIENDA 28	2.90
VIVIENDA 29	2.90
VIVIENDA 30	2.90
VIVIENDA 31	2.90
VIVIENDA 32	2.90
VIVIENDA 33	2.90



### CAPITULO 5 DE LAS SANCIONES

Art. 12.- Esta prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del condominio.

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a título de mejora, los bienes comunes del condominio.
- b) Modificar las distribuciones de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita o expresa del administrador del condominio, quien a su vez deberá contratar un ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles.
- c) Hacer uso abusivo de su vivienda contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- d) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos o la seguridad del condominio.
- e) Establecer en las viviendas lo siguiente: depósitos, bodegas, almacenes, pensiones, talleres, fabricas, restaurantes, bares, clubes, centros sociales, peluquerías, salones de belleza, aulas de educación, centros de conferencia, centro de salud, laboratorios, dependencias de la administración pública, semipública o privada, centros de medicina infantil o de enfermedades infecciosas, oficiar reuniones de obreros en los bienes comunes del condominio, y el general desarrollar actividades distintas del destino natural de las mismas.
- f) Instalar maquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
- g) Almacenar sustancias explosivas, toxicas, insalubres o mal olientes.
- h) Mantener abiertas las puertas que comunican sus viviendas con los espacios de circulación y utilizar estos como sala de espera.
- i) Introducir y mantener animales domésticos que ha juicio de la asamblea ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunes.
- j) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los bienes comunes del edificio. No se podrá colocar ningún letrero decorativo con el nombre del usuario en la puerta de entrada a tal unidad de vivienda. Únicamente constara en dicha puerta el número identificador de la misma, el cual será de caracteres uniformes instalados por el administrador del condominio.
- k) Tocar música o causar ruido que trascienda del ámbito de cada vivienda.



- i) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachadas de las viviendas, salvo con autorización escrita de la asamblea de copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ella lo permita.
- m) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del condominio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- n) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que este sometido el condominio.
- o) Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas, balcones o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores de la vivienda.
- p) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto, y en todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- q) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infecto contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- r) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce una de las viviendas por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes o terceros que tengan relación con el titular de la vivienda, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- s) Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinara quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.

## CAPITULO 6 DE LAS SANCIONES

Art. 13.- Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la ley de propiedad horizontal o de este reglamento interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan.

- a) Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
- b) Imposición de multa de hasta un SMVU.
- c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.
- d) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del condominio, en juicio ejecutivo, quien deberá además

reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de estos, por la asamblea general de copropietarios.

- e) Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- f) Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

Art. 14.- El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato. En caso de negligencia comprobada, el administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionara los copropietarios o al condominio y podrá ser destituido por la asamblea en lo que sea de su competencia.

Art. 15.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios a la ley, a los reglamentos o alas ordenanzas sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieron votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión.

Dicha impugnación solo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciera al propietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomo tal resolución.

## CAPITULO 7 DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 16.- Son órganos de la administración del condominio La asamblea de copropietarios, el Directorio, el Administrador.

Art. 17.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La asamblea de copropietarios esta investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del condominio así como las relaciones de los dueños, aunque no concurran a las asambleas o voten en contra.

Art. 18.- La asamblea estará presidida por el Director, y a falta de este, por el primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del administrador y del secretario.

Art. 19.- SESIONES.- La asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente dos veces al año, en los últimos días del mes de mayo y julio de cada año calendario y, extraordinariamente, cuando lo juzgue necesario el director, lo solicite el administrador,



o por lo menos tres copropietarios. La asamblea en cualquier caso, será convocada por el director y cuando este no lo hiciera por petición del administrador o de los tres o mas copropietarios dentro de los ocho días de solicitada, la convocatoria a asamblea lo harán cualquiera de estos en forma directa y se hará constar expresamente la negativa del director para convocarla.

Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deberá celebrarse la asamblea y se dejara constancia de los puntos a tratarse.

**Art. 20.- ASAMBLEA UNIVERSAL.-** La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratara de una asamblea universal.

**Art. 21.- QUÓRUM.-** El quórum para las secciones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51 % de las alicuotas del condominio. Si no hubiera dicho quórum a la hora fijada para que instale la asamblea, esta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones validas, una hora después, de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el numero de copropietarios asistentes o porcentaje de sus alicuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

**Art. 22.- REPRESENTACIÓN.-** Los copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal o por medio de representantes. La representación se otorgara mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, los que se adjuntaran al acta de la respectiva sesión.

**Art. 23.- DERECHO DE ASISTENCIA.-** Es el copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la asamblea y no su arrendatario o usuario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.

**Art. 24.- DERECHO DE VOTO.-** Cada propietario tiene derecho a votar en proporción a su porcentaje (alícuota) sobre los bienes comunes del condominio.

**Art. 25.- VOTACIONES.-** Las decisiones de la asamblea se tomara por simple mayoría de votos que representen más del 50 %, salvo los casos en que la ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes. Cada propietario tendrá derecho al voto en proporción a su alícuota.

**Art. 26.-** Se requerirá del 51 % del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al reglamento interno, las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumento de edificación, cambios arquitectónicos a las fachadas y revertir decisiones de la asamblea.

**Art. 27.- DE LA ASAMBLEA GENERAL.-** Son atribuciones y deberes de la asamblea general:

- a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del condominio y fijar la remuneración de este último.

ABDENDO

NOTARIA PUBLICA PRIMERA DEL CANTON MANTA

- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fieren necesarias.
- c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- d) Distribuir entre los propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 26. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- g) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumento de los bienes comunes y en sus viviendas cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del condominio.
- h) Aprobar el presupuesto anual que presente el administrador.
- i) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando este termine su período.
- j) Sancionar a los copropietarios que infrinjeren la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.
- k) Conocer y resolver cualquier asunto que este determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del edificio.
- l) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando estas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses de condominio.

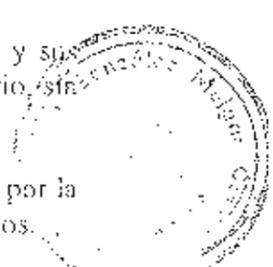
Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del director y del secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas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

#### CAPITULO 8 DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO.

Art. 28.- El directorio estará integrado por el director, dos vocales principales y sus respectivos suplentes y por el administrador quien hará las funciones de secretario (sin derecho a voto).

Art. 29.- DEL DIRECTORIO.- Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios, duraran un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art. 30.- Para ser director, vocal o secretario se requiere ser copropietario del edificio y los cargos serán desempeñados en forma sucesiva. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actúa el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando falte un vocal principal, a la vez, serán convocados los respectivos suplentes.



Art. 31.- Son atribuciones del director:

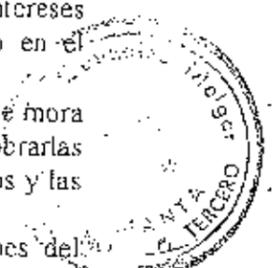
- a) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
- b) Asumir provisionalmente las funciones del administrador, en caso de falta o impedimento de este hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.
- c) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por esta.

Art. 32.- Son funciones de los vocales: Contribuir con el director en las funciones de este y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios.

Art. 33.- DEL ADMINISTRADOR.- El administrador del condominio será elegido por la asamblea general para el periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por periodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del edificio.

Art. 34.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

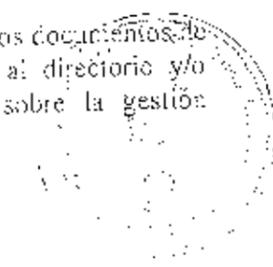
- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del condominio "VERA BARBERAN" en cuanto se relacione al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes comunes del condominio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de estos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del director.
- d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que esta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del comisario.
- e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorios y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados de los bienes comunes del condominio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de estos.
- h) Solicitar al juez, la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresara a los fondos comunales a su cargo.
- i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del condominio, hasta los montos señalados por la asamblea.



- j) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.
- k) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
- l) Conservar en orden los títulos del condominio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.
- m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el condominio "VERA BARBERAN", así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formaran la documentación oficial del condominio. Toda esta documentación oficial deberá entregarse mediante acta a su sucesor.
- n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, guardar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.
- o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del condominio.
- p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores, anticreencias y usuarios del condominio, con indicación de sus respectivas cuotas de derecho, bienes exclusivos y demás datos.
- q) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.
- r) Atender con prestancia, esmero y cortesía las requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
- s) Super vigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardiana y demás trabajadores del condominio.
- t) Controlar y super vigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.
- u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.
- v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.
- w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá certificar previamente con la aprobación del director.
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

Art. 35.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El secretario será elegido por la asamblea general por el periodo de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por periodos iguales. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejerciten el directorio y el administrador del condominio. Sus honorarios son honoríficos.

Art. 36.- DEL COMISARIO.- Son funciones del comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al directorio y/o asamblea de copropietarios y presentar periódicamente un informe sobre la gestión económica del administrador.







REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES

SOCIEDADES



NUMERO RUC:

1399117531001

RAZON SOCIAL:

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VEMORPE S.A

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

No. ESTABLECIMIENTO: 001 ESTADO: MANABÍ MUNICIPIO: TAMBORA

NOMBRE COMERCIAL:

FEC. EMISIÓN ACT.: 13/05/2013

ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

FEC. VENCIMIENTO:

CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS COMPLETOS O PARTES DE EDIFICIOS, INCLUSIVE OBRAS NUEVAS, AMPLIACIONES, REFORMAS Y RECONSTRUCCIONES. CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS. ACTIVIDADES DE ARQUITECTURA. CONSTRUCCIÓN DE ALCANTRILLADO Y TUBERÍAS. CONSTRUCCIÓN DE CANALES Y CARRETERAS. ACTIVIDADES DE INGENIERÍA CIVIL.

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia MANABÍ Cantón MANABÍ Parroquia TAMBORA Zona URBANA Calle: J1 Número: 549 Intersección: CALLE J1 Y J2 Referencia: A LA ADJUNTA CUARTE: DE LA POLICIA Sección: VEREDA Plano: 1 Teléfono: Teléfono: 053051007

No. ESTABLECIMIENTO: 001 ESTADO: MANABÍ MUNICIPIO: TAMBORA

NOMBRE COMERCIAL: DIVERSA

FEC. EMISIÓN ACT.: 07/05/2013

ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

FEC. VENCIMIENTO:

VENTA AL POR MAYOR Y MENOR DE ARTICULOS DE FERRISTERIA

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia MANABÍ Cantón MANABÍ Parroquia TAMBORA Zona URBANA Calle: J1 Número: 549 Intersección: CALLE J1 Y J2 Referencia: A LA ADJUNTA CUARTE: DE LA POLICIA Sección: VEREDA Plano: 1 Teléfono: Teléfono: 053051007

Fecha: 30 OCT 2013

Firma del contribuyente

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

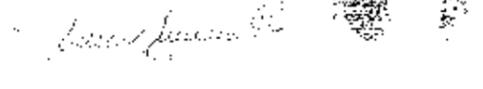
SECRETARÍA DE RENTAS INTERIORES

Declaro que los datos contenidos en este documento son verídicos y que asumo plena responsabilidad legal que de ellos deriva. Firmado en: 30 de Octubre de 2013. Firmado por: [Firma]

Ubicación: CUARTE 2 Lugar: MANABÍ Cantón MANABÍ Parroquia TAMBORA Zona URBANA Calle: J1 Número: 549 Intersección: CALLE J1 Y J2 Referencia: A LA ADJUNTA CUARTE: DE LA POLICIA Sección: VEREDA Plano: 1 Teléfono: Teléfono: 053051007

EDUCACIÓN 1987  
NÚMERO: 7  
SUPERIOR  
MARELIS GUEVARA  
CARMEN MACIAS  
MANTÁ  
03/08/2023  
REM 4111086

GUAYAMA  
GUEVARA MACIAS CARMEN ELIZABETH  
MARELIS/AYELI/PEPE PEREZ GONZALEZ  
32 OCTUBRE 1961  
0653 01300 F  
MANTÁ/ GUAYAMA  
31 DIC 1961



COMITÉ ELECTORAL  
NACIONAL



044  
044-0252 1303842159  
NÚMERO DE CUNIFICADO CÚRULA  
GUEVARA MACIAS CARMEN ELIZABETH

PARTE	CIRCUNSCRIPCIÓN	1
PROVINCIA	MANTÁ	1
CANTÓN	PEREGRINA	1

LA PRESIDENCIA DE LA JUNTA





momento, son y serán de cuenta de la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA, al igual que aquellos que se ocasionen por los diversos contratos que se otorguen y que se encuentren amparados por la hipoteca constituida por el presente contrato.- DÉCIMA CUARTA.- AUTORIZACIÓN: Queda facultado cualquiera de los comparecientes a esta escritura para obtener la inscripción de este contrato en el correspondiente Registro de la Propiedad.- DÉCIMA QUINTA.- JURISDICCIÓN Y DOMICILIO: Para el caso de juicio, la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA hace una renuncia general de domicilio y queda sometida a los jueces o tribunales del lugar donde se les encuentre, o a los jueces del lugar donde se celebra esta escritura, o a los jueces de la jurisdicción donde se encuentran ubicado el inmueble, o a los jueces de la ciudad de Quito, a elección del ACREEDOR HIPOTECARIO, y al trámite ejecutivo o verbal sumario, de igual forma, a elección del ACREEDOR HIPOTECARIO o del último cesionario de este documento. DÉCIMA SEXTA.-DECLARACIÓN JURAMENTADA: En pleno ejercicio de sus facultades y con conocimiento de su obligación de declarar la verdad con claridad y exactitud, bajo la prevención de las penas de perjurio, la PARTE DEUDORA HIPOTECARIA declara bajo juramento que el inmueble materia de esta hipoteca se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal y que no es posible entregar un nombramiento de administrador y un certificado de expensas de condominio por cuanto a la fecha no está designado administrador del condominio, en tal razón, en caso de existir algún rubro por este concepto, nos responsabilizamos de su pago y eximimos de cualquier responsabilidad al señor Notario ante quien se realiza el presente contrato y al señor Registrador de la Propiedad. Usted, señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la completa validez del presente instrumento. Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, y que, los comparecientes, aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por el DOCTOR CESAR PALMA ALCIVAR, matrícula número trece mil novecientos ochenta y cuatro - cuatro. Foro de Abogados, para la celebración de la presente escritura se



observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mi el notario, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto DOY FE.-



*Maricela Vera Crespo*

MARICELA VERA CRESPO

Gerente del Banco Pichincha C. A. Sucursal Manta

*Dino Patricio Diaz Herrera*

DINO PATRICIO DIAZ HERRERA

C. C. # 090811227-9

*Carmen Elizabeth Guevara Macias*

CARMEN ELIZABETH GUEVARA MACIAS

Gerente General CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VEMORPE S. A.



*[Signature]*  
EL NOTARIO.-



SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA SELLADA Y FIRADA EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO. EL NOTARIO (28 FOJAS).-

NOTARIA PUBLICA PRIMERA DEL CANTON MANTA  
*[Signature]*  
Notario Público Primero  
Manta - Ecuador