2015	13	08	01	P04.893

CONSTITUCION DE HIPOTECA CON EL CARÁCTER DE ABIERTA, ANTICRESIS Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR: OTORGAN LOS SEÑORES: MIRLA DIANE ZAMBRANO ZAMBRANO Y TEGNOLOGO LUIS FERNANDO FLORES DE VALGAZ ANDRADE A FAVOR DEL BANCO DEL PACIFICO S.A..-

CUANTIA: INDETERMINADA.-

COPIA: PRIMERA

JULIO 08 DEL 2015.-

Factura: 001-004-000007468

20151308001P04893

NOTARIO(A) GUANOLUISA GUANOLUISA JORGE NELSON

NOTARÍA PRIMERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

Escritura N°:	20151308001P04893

ACTO O CONTRATO:	
CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA	
FECHA DE OTORGAMIENTO:	8 DE JULIO DEL 2015

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/Razón social	Tipo intervininete	Documento de identidad	No. identificacaión	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	BALDWIN JENNIFER	REPRESENTANDO A	CÉDULA	1307451953	ECUATORIANA	ACREEDOR(A) HIPOTECARIO(A)	BANCO DEL PACIFICO S.A. (APODERADA ESPECIAL)
Natural	FLORES DE VALGAZ ANDRADE LUIS FERNANDO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1716718836	ECUATORIANA	DEUDOR(A) HIPOTECARIO(A)	
Natural	ZAMBRANO ZAMBRANO MIRLA DIANE	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1302548274	ECUATORIANA	DEUDOR(A) HIPOTECARIO(A)	

A FAVOR DE

Persona	Nombres/Razón social	Tipo intervinieno	Documento de identidad	No. identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa

UBICACIÓN

Provincia	Cantón	Parroquia
MANABI	MANTA	MANTA

DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:	
OBJETO/OBSERVACIONES:	

CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	$57151.00

NOTARIO(A) GUANOLUISA GUANOLUISA JORGE NELSON

NOTARÍA PRIMERA DEL CANTON MANTA

COPIA

2015	13	08	01	P04.893

CONTRATO DE HIPOTECA CON EL CARÁCTER DE ABIERTA, ANTICRESIS Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR: OTORGAN LOS SEÑORES: MIRLA DIANE ZAMBRANO ZAMBRANO Y TEGNOLOGO LUIS FERNANDO FLORES DE VALGAZ ANDRADE A FAVOR DEL BANCO DEL PACIFICO S.A..-

CUANTIA: INDETERMINADA.-

En la Ciudad Puerto de San Pablo de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día ocho de Julio del año dos mil quince, ante mí Abogado **JORGE NELSON GUANOLUISA GUANOLUISA**, Notario Público PRIMERO del Cantón, Comparecen, por una parte la señora Licenciada **JENNIFER BALDWIN MOLINA**, en calidad de Apoderada Especial del BANCO DEL PACIFICO S.A., según Poder que se adjunta y a quien se denominará "EL BANCO O ACREEDOR HIPOTECARIO"; y, por otra la señora Mirla Diane Zambrano Zambrano, de estado civil casada con Disolución de la Sociedad Conyugal, por sus propios y personales derechos, quien para los efectos del presente contrato y de las obligaciones que de él se generen estipula expresamente solidaridad; y, el señor **Tlgo. Luis Fernando Flores de Valgaz Andrade**, de estado civil soltero, por sus propios y personales derechos, quien para los efectos del presente contrato y de las obligaciones que de él se generen estipula expresamente solidaridad, partes a las que en adelante se las podrá designar simplemente como "**LA PARTE DEUDORA**".- Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana con excepción de la señora Licenciada Jennifer Baldwin Molina, que es estadounidense con legal residencia en nuestro país, domiciliados en esta ciudad, hábiles y capaces para contratar y obligarse a quienes de conocer personalmente, y de haberme presentado sus documentos, Doy Fe.- Bien instruidos en el objeto y resultados de esta

Escritura de **CONTRATO DE HIPOTECA CON EL CARÁCTER DE ABIERTA, ANTICRESIS Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR** la cual proceden a celebrarla, me entregan una minuta, cuyo texto es el que sigue: **SEÑOR NOTARIO:-** En el protocolo de escrituras públicas a su cargo, sírvase incorporar una en la cual conste la Hipoteca con el carácter de Abierta, Prohibición Voluntaria de Enajenar y Gravar y Anticresis que se contiene al tenor de las siguientes cláusulas y estipulaciones: **CLÁUSULA PRIMERA: PARTES QUE INTERVIENEN.-** Intervienen en la celebración y otorgamiento de esta Escritura Pública, por una parte **A) EL BANCO DEL PACÍFICO S. A.,** debidamente representado por su Apoderado Especial, Licenciada Jennifer Baldwin Molina, institución a la que en adelante se la podrá designar como **"EL BANCO", o "EL ACREEDOR"; B)** La señora Mirla Diane Zambrano Zambrano, de estado civil casada con Disolución de la Sociedad Conyugal, por sus propios y personales derechos, quien para los efectos del presente contrato y de las obligaciones que de él se generen estipula expresamente solidaridad; y, el señor **Tlgo. Luis Fernando Flores de Valgaz Andrade,** por sus propios y personales derechos, quien para los efectos del presente contrato y de las obligaciones que de él se generen estipula expresamente solidaridad, partes a las que en adelante se las podrá designar simplemente como **"LA PARTE DEUDORA". CLÁUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** La Parte Deudora ha contraído y mantiene obligaciones, a la orden o a favor del Banco del Pacífico S.A., y tiene la voluntad e intención de continuar operando con él, solicitándole créditos directos o indirectos, fianzas, avales, aceptaciones, garantías, cartas de crédito, futuros, y en general cualquier otro tipo de operación establecida por la ley. La Parte Deudora está dispuesta a caucionar las obligaciones antes señaladas, mediante la garantía hipotecaria con el carácter de abierta que es materia del presente contrato. **CLÁUSULA TERCERA: HIPOTECA ABIERTA.-** En garantía y para seguridad real de todas y cada una de las obligaciones señaladas en la cláusula anterior, y de las que la Parte Deudora haya contraído o contraiga en el futuro, a favor o a la orden del Acreedor Banco del Pacífico S.A. sin perjuicio de su

responsabilidad personal y solidaria y sin restricción de ninguna clase, bien sean estas obligaciones vencidas o por vencerse, pasadas, presentes o futuras, préstamos, novaciones, prórrogas, reestructuraciones, reprogramaciones, refinanciaciones, por negociaciones directas o indirectas, con Banco del Pacífico S.A. Acreedor original o resulte Acreedor por subrogación, y además en garantía y para seguridad real del pago de las obligaciones que individual y/o conjunta o solidariamente, ya sea como deudor principal o garante o codeudor solidario, haya contraído o contraiga en el futuro la Parte Deudora a la orden o a favor del Banco del Pacífico S.A., incluyéndose gastos judiciales o extrajudiciales a que hubiere lugar, la Parte Deudora constituye a favor del Acreedor, esto es, a favor del Banco del Pacífico S.A. primera y señalada hipoteca con el carácter de abierta sobre el bien inmueble de propiedad de la señora Mirla Diane Zambrano Zambrano, consistente en: La **VIVIENDA NUMERO TREINTA Y DOS, DEL CONDOMINIO DENOMINADO VERA BARBERÁN**, ubicado en el Barrio Los Tamarindos del Sector El Palmar de la Parroquia Los Esteros del cantón Manta; vivienda de Tipo A-UNO, que consta de Planta Baja y Planta Alta, compuesta de sala, comedor, cocina, dormitorio de servicio, dormitorio 1, dormitorio 2 y baño general, además cuenta con patio en la planta baja. Esta vivienda presenta las siguientes medidas y linderos: **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 31 en 4.95 metros; por el SUR, lindera con patio de esta misma vivienda en 7.70 metros; por el ESTE, partiendo del eje noreste que lindera con planta baja de la Vivienda 31 hacia el sur en 2.16 metros, luego gira hacia el sureste en 45 grados en 1.19 metros, luego gira hacia el este en 1.91 metros, luego gira hacia el sur en 4.00 metros, lindando con patio de esta misma vivienda; por el OESTE, lindera con patio posterior de la misma vivienda en 7.00 metros. Tiene un Área Neta de 46.00 metros cuadrados; Alícuota 0.0081%; Área de terreno 44.59 metros cuadrados; Área Común 14.30 metros cuadrados; Área Total 60.30 metros cuadrados. **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 Planta Alta de la Vivienda 31 en 6.50 metros; por el SUR, lindera con vacío hacia el patio de la misma vivienda en 8.60 metros; por el ESTE, partiendo desde el vértice noreste hacia el sur en 2.40 metros, luego gira hacia el este en 0.30 metros, luego gira hacia el sur en 3.50 metros, lindando con patio de esta misma vivienda; por el OESTE, partiendo desde el vértice noroeste hacia el sur en 1.70 metros, luego gira hacia el oeste en 0.60 metros, luego gira hacia el sur en 3.60 metros, luego gira hacia el oeste en 0.60 metros, luego gira hacia el sur en 1.70 metros, lindando con patio de la misma vivienda. Tiene un Área Neta de 56.99 metros cuadrados; Alícuota 0.0100%; Área de Terreno 55.25 metros cuadrados; Área Común 17.72 metros cuadrados. Área Total 74.71 metros cuadrados. **RATIO:** Por ARRIBA, lindera con espacio aéreo; por ABAJO, lindera con terreno de la edificación; por el NORTE, lindera con Patio y Vivienda 31 en 5.90 metros y 2.8 metros; por el SUR, lindera con Patio de la Vivienda 33 en 13.45 metros; por el ESTE, lindera con área común general en 8.00 metros; por el OESTE, lindera con terrenos particulares en 8.00 metros. Tiene un Área Neta de 61.60 metros cuadrados, Alícuota 0.0109%; Área de Terreno 59.71 metros cuadrados; Área Común 19.15 metros cuadrados: Área Total 80.75 metros cuadrados. Este predio se identifica con la clave catastral Número 2-08-84-03-032 de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta. La Parte Deudora declara que los linderos y mensuras antes determinados, son los generales que corresponden al inmueble que se hipoteca a favor del Acreedor, Banco del Pacífico S.A., pero que si alguna parte de él no estuviere comprendida en ellos, también quedará incluida en el gravamen hipotecario con el carácter de abierto aquí constituido, pues es su ánimo que el mismo alcance a todo lo que actualmente existe, y las construcciones y mejoras que se hagan en el futuro, sin reservas ni limitaciones de ninguna índole. Asimismo, la presente hipoteca comprende también todos los muebles que por accesión o destino se reputen inmueble de acuerdo al Código Civil, aunque por su naturaleza no lo sean, y que estén destinados o se destinen en lo posterior al uso o beneficio del inmueble que se hipoteca.

CLÁUSULA CUARTA.- VIGENCIA, EXTINCIÓN Y CAUSAS PARA EJECUTAR LA HIPOTECA.- a) El gravamen hipotecario constituido según la cláusula anterior estará en plena vigencia hasta la completa extinción de todas y cada una de las obligaciones que respalda y la Parte Deudora renuncia a solicitar que se declare extinguido tal gravamen por otro medio que no sea el otorgamiento de la Escritura Publica respectiva, e igualmente, a toda disposición legal en contrario; b) La hipoteca comprenderá no solo el inmueble descrito sino también todos los aumentos, construcciones, instalaciones y mejoras futuras que se hagan sobre el mismo. c) El Banco del Pacífico S.A., podrá ejercer la acción real hipotecaria entre otros casos, en los siguientes: UNO) Al vencimiento de cualesquiera de la obligaciones respaldadas por la hipoteca, que no fueren solucionadas oportunamente, aunque las otras no se encuentren aun vencidas. DOS) En el evento de que la Parte Deudora vendiere o enajenare una parte o la totalidad del bien hipotecado sin el expreso consentimiento por escrito del Banco aún cuando no estuviere vencido el plazo de las respectivas obligaciones; TRES) Si la Parte Deudora dejare de mantener el bien que se hipoteca por este contrato en buenas condiciones; CUATRO) En el evento de que el inmueble hipotecado, por causas anteriores o posteriores a este contrato, sufriere deterioro o se depreciare en su valor por cualquier motivo de manera que no ofrezca seguridad suficiente a juicio de los representantes del Banco; CINCO) Si terceras personas acreedoras obtuvieren prohibición de enajenar o embargo sobre el todo o parte del bien hipotecado o si éste fuere objeto de expropiación u otro medio similar que traiga como consecuencia la transferencia de dominio; SEIS) Si la Parte Deudora sin expresa autorización del Banco, gravare el bien hipotecado en todo o en parte o limitaren su dominio; SIETE) Si se produjere la situación de quiebra, insolvencia o concurso de acreedores de la Parte Deudora. OCHO) Si se promoviere contra la Parte Deudora acción resolutoria, rescisoria, de petición de herencia o de dominio con relación a el bien hipotecado; NUEVE) Si la Parte Deudora dejare de cumplir con un auto de pago en ejecución promovido por terceros; DIEZ) Si el Acreedor Banco del Pacífico S.A., fuere requerido a pagar

suma alguna por cualquier persona natural o jurídica, por concepto de garantías extendidas por el Acreedor Banco del Pacífico S.A., a solicitud de la Parte Deudora. ONCE) Si se dejare de pagar por la Parte Deudora los impuestos municipales, fiscales, provinciales o cualquier tipo de tributo, que gravan el inmueble. DOCE) Si la Parte Deudora se constituyere deudora o garante de entidades que tengan jurisdicción coactiva, sin el consentimiento escrito del Banco; TRECE) Si la Parte Deudora suspendiere el trabajo a que se dedica actualmente y que constituye el giro de sus negocios y dicha suspensión demorase más de treinta días, salvo casos de fuerza mayor o fortuito debidamente comprobados a satisfacción del Banco; CATORCE) Si entre la Parte Deudora y sus trabajadores se produjere un conflicto laboral que pueda poner en riesgo la normal actividad de la misma a juicio del Banco; QUINCE) Si la Parte Deudora dejare de cumplir cualquier obligación patronal para con sus trabajadores y/o el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social; DIECISÉIS) En el evento de que la Parte Deudora infringiere una cualquiera de las estipulaciones de este contrato o de leyes y reglamentos que fueren pertinentes; DIECISIETE) Si requerida la Parte Deudora se negare a presentar al Banco, los comprobantes de haber cumplido con las obligaciones a que se refieren los numerales que anteceden; DIECIOCHO) Si la Parte Deudora no renovare cada vez que ésta se venza, la póliza de seguro contra incendio y líneas aliadas que ampara el bien hipotecado; DIECINUEVE) Por cualquier otra causa que las partes hubiesen convenido. En cualquiera de los casos mencionados, bastará la aseveración del Banco hecha en la demanda, para que ésta surta todos los efectos legales, aunque la Parte Deudora se encontrare al día en el pago de sus obligaciones. Por tanto, el Acreedor, podrá dar por vencidas todas las obligaciones pendientes de plazo y ejercer la acción ejecutiva o coactiva a elección del Acreedor Demandante, según corresponda, para el cobro de la totalidad de los créditos, con los correspondientes efectos legales, esto es, solicitando de inmediato el embargo del bien hipotecado. **CLÁUSULA QUINTA: ALCANCE DE LA PALABRA OBLIGACIÓN.-** La palabra obligación que es utilizada en la Cláusula Segunda y Tercera de esta

Escritura Pública comprende tanto las pasadas, presentes, vencidas o por vencerse, como las futuras por contraerse, siendo entendido que la hipoteca abierta que se constituye por este instrumento público se refiere a todos los créditos directos o indirectos, que han concedido o conceda el Banco Pacífico S.A. a la Parte Deudora, esto es, operaciones de cartera, créditos en cuentas corrientes, préstamos a firma con garantía o sin ella, novaciones, refinanciaciones, prórrogas, reestructuraciones, reprogramaciones, contra garantías por avales, futuros, fianzas o aceptaciones para garantizar obligaciones de la Parte Deudora, el Banco del Pacífico S.A., Acreedor original o resulte Acreedor por subrogación, incluyéndose costas judiciales y cualquier valor que por sola y única disposición del Acreedor Banco del Pacífico S.A. se considere como obligación, sea su origen anterior, simultáneo o posterior al presente contrato de Hipoteca Abierta. La Parte Deudora conviene expresamente en la reserva determinada en el Artículo mil seiscientos cincuenta y ocho del Código Civil. **CLÁUSULA SEXTA: CONDICIONES DE EL INMUEBLE.-** La Parte Deudora, declara que el inmueble de su propiedad descrito en las cláusulas anteriores de este instrumento público, está libre de todo gravamen, juicio, prohibición o limitación, que no está afectado por acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias o de petición de herencia, que se halla libre de embargo o prohibición de enajenar y que independientemente de la presente hipoteca abierta no está afectado por obligación alguna. **CLÁUSULA SÉPTIMA: ANTICRESIS.-** El Acreedor, esto es, Banco del Pacífico S.A., podrá en caso de mora de una cualesquiera de las obligaciones contraídas por la Parte Deudora a favor de éste último, tomar en anticresis el inmueble hipotecado para lo cual será suficiente la decisión del Banco del Pacífico S.A., comunicada por escrito a la Parte Deudora y con anticipación de por lo menos siete días. En este caso, la anticresis subsistirá hasta la total cancelación de las obligaciones respaldadas por esta hipoteca abierta, inclusive los intereses, tarifas debidamente aprobadas por el organismo de control correspondiente, gastos judiciales y extrajudiciales a que hubiere lugar. **CLÁUSULA OCTAVA: HISTORIA DE DOMINIO.-** La Parte Deudora, señora

Mirla Diane Zambrano Zambrano, de estado civil casada, con Disolución de la Sociedad Conyugal, por sus propios y personales derechos adquirió el dominio del inmueble que se hipoteca por el presente instrumento por compraventa que a su favor le hiciere la Compañía CONSTRUCTORA VEMORPE S.A. representada por su Gerente General señora Carmen Elizabeth Guevara Macías; mediante Escritura Pública otorgada en la Notaría Cuarta de Manta el día dieciocho de mayo del dos mil doce e inscrita en el Registro de la Propiedad del GAD Municipal del Cantón Manta el seis de agosto del dos mil doce, en el Registro de Compra Venta con el Número de Inscripción 2037 Número de Repertorio 2012 4497. Para mayor historia en cuanto a los antecedentes de dominio se adjunta el certificado de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta – EP, de fecha diecisiete de junio del dos mil quince, como documento habilitante. **CLÁUSULA NOVENA: PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR.-** La Parte Deudora, declara que constituye prohibición de enajenar y gravar sobre el inmueble que mediante este mismo instrumento se hipoteca a favor del Acreedor hasta tanto se encuentren vigentes las obligaciones que dieron origen al mencionado gravamen, de tal forma que no podrá enajenarlo ni gravarlo bajo ningún modo si no consta expresamente la autorización del Banco del Pacífico S.A., autorización que se hará con la intervención del representante legal del mismo. **CLÁUSULA DÉCIMA: SEGURO.-** La Parte Deudora se obliga a contratar una póliza de seguro contra incendio y líneas aliadas sobre el inmueble que se hipoteca, que podrá ser de su elección, la cual deberá brindar condiciones de cobertura similares o mayores al seguro ofrecido por el Banco, hasta por el valor del mismo, el cual será determinado por los peritos del Banco del Pacífico S.A.; y a renovar tal póliza bajo las mismas condiciones, cada vez que ésta venza, de manera que el inmueble se encuentre totalmente asegurado hasta la completa extinción de las obligaciones que respalda esta Hipoteca. La póliza deberá ser endosada a favor del Banco del Pacífico S.A. y si la Parte Deudora no cumpliere con tomar tal seguro o con renovar la póliza ocho días antes de que venza ésta, podrá hacerlo el Banco del Pacífico S.A.

con cargo a que la Parte Deudora le reembolse el valor de la prima y gastos inherentes, con más el máximo de interés permitido por la ley, vigente a la fecha del desembolso, computado hasta el día en que hubiere efectuado tales pagos. En caso de siniestro el Banco del Pacífico S.A. cobrará directamente el valor de la póliza o de la indemnización a que hubiere lugar, aplicando la suma que reciba como abono a las obligaciones de la Parte Deudora a discreción del Banco. Si el seguro no llegare a efectuarse o si la compañía aseguradora quebrare o liquidare sus operaciones o si presentare dificultades para el cobro de la póliza, no por ello se eximirá de todas las responsabilidades y obligaciones que por este contrato asume la Parte Deudora. **CLÁUSULA UNDÉCIMA: ACEPTACIÓN.-** El Banco del Pacífico S.A. por la interpuesta persona de su Apoderada Especial Licenciada Jennifer Baldwin Molina, declara que acepta la hipoteca abierta de que tratan las cláusulas anteriores. El Acreedor señalado a través de su Representante Autorizado deja también constancia de que no obstante el carácter de abierta, ello no supone plazo ilimitado para conceder nuevos créditos, y por lo tanto, se reserva el derecho de notificar por escrito a la Parte Deudora su resolución de que una vez solucionada su última obligación se dará por concluido el presente contrato; conviene además de manera expresa que el ejercicio de la acción real hipotecaria que le corresponde al acreedor en razón del gravamen hipotecario que se constituye será de conformidad con la ley, de lo estipulado en los documentos de obligación y la presente escritura de Hipoteca. **CLÁUSULA DUODÉCIMA: LICITUD DE FONDOS.-** La Parte Deudora declara, expresamente, que los valores con los cuales cancelará las obligaciones detalladas en este contrato, no provienen de ninguna actividad ilícita, o cualquier otra actividad prohibida por las leyes del Ecuador, y autoriza al Acreedor a realizar el análisis que considere pertinente e informar a las autoridades competentes en caso de investigación o determinación de transacciones inusuales. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: DECLARACIONES.- Uno)** En caso de nulidad de cualesquiera de las cláusulas o disposiciones del presente contrato, todas las demás cláusulas y

condiciones, derechos y obligaciones contenidas en el mismo permanecerán con plena vigencia y efecto jurídico hasta la total solución de las obligaciones que respalda. **Dos)** La propietaria del bien inmueble que por este instrumento constituye gravamen hipotecario, declara que conoce que el Banco del Pacífico S.A. podrá ceder la hipoteca y todos los demás derechos y gravámenes que a favor del Banco del Pacífico S.A. se constituyen en este instrumento a favor de cualesquiera otra institución financiera o no, pública, privada o de economía mixta, si fuera del caso y así lo decida Banco del Pacífico S.A. Para tal efecto el Banco del Pacífico S.A. o el cesionario deberán cumplir con las formalidades legales correspondientes para el perfeccionamiento de la cesión. **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: GASTOS.-** Todos los gastos de otorgamiento de esta Escritura Pública, inclusive los de registro, inscripción, impuestos, derechos y cualquier otro gasto asociado a la misma; así como los de su cancelación, serán pagados por la Parte Deudora, y por lo tanto, el Acreedor designado en este contrato, podrá cargarlo a su cuenta o cuentas. Así mismo, la Parte Deudora se obliga a pagar las actualizaciones del avalúo del bien hipotecado que establecen las Resoluciones de la Junta Bancaria del Ecuador y las políticas del Banco, practicadas por el perito o peritos designados por el Banco, y por tanto, el Acreedor podrá cargar a la cuenta de la Parte Deudora, el costo de tales actualizaciones. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DOMICILIO, JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.-** Las partes y de manera especial la Parte Deudora, declaran que renuncian domicilio y se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los jueces de la ciudad de Manta o del lugar donde fuere reconvenido y a la vía coactiva o a la vía ejecutiva a elección del Banco. Para el efecto, la Parte Deudora, renuncian fuero, domicilio y vecindad. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: DOCUMENTOS HABILITANTES.-** Se agregan para que formen parte integrante de esta Escritura Pública, los siguientes documentos habilitantes: Poder con que legitima su intervención la Apoderada Especial del Banco del Pacífico S.A., Lcda. Jennifer Baldwin Molina; Certificado de Matrimonio; Certificado de Pago de Impuestos Prediales Urbanos Municipales

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

34359

Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 34359:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *lunes, 07 de mayo de 2012*
Parroquia: Los Esteros

Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa relacionada con la VIVIENDA NUMERO TREINTA Y DOS del Condominio denominado VERA BARBERAN, ubicado en el Barrio Los Tamarindos del Sector El Palmar de 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, dormitorio 1, dormitorio 2 y baño general, además cuenta con un patio en la planta baja. Esta vivienda presenta las siguientes medidas y linderos. 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 31 en 4.95m. POR EL SUR: Lindera con patio de esta misma vivienda en 7.70m. POR EL ESTE: Partiendo del eje noreste que lindera con la planta baja de la vivienda 31, hacia el sur en 2.16 m. luego gira hacia el sureste a 45 grados en 1.19m. Luego gira hacia el este en 1.91 m. luego gira hacia el sur en 4.00m. Lindando con patio de esta misma vivienda. POR EL OESTE: Lindera con patio posterior de la misma vivienda en 7.00m. Tiene un Área neta 46,00 m2, Alícuota 0,0081 % Área de terreno 44,59 m2. Área común 14,30m2. Área total 60,30m2. 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 planta alta de la vivienda 31 en 6.50m. POR EL SUR: Lindera con vacio hacia el patio de la misma vivienda en 8.60m. POR EL ESTE: Partiendo desde el vértice noreste hacia el sur en 2.40m. Luego gira hacia el este en 0.30m. Luego gira hacia el sur en 3.50m. Lindando con patio de esta misma vivienda. POR EL OESTE: Partiendo desde el vértice noroeste hacia el sur en 1.70m. Luego gira hacia el oeste en 0.60m, luego gira hacia el sur en 3.60m, Luego gira hacia el oeste en 0.60m. Luego gira hacia el sur en

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
17 JUN. 2015

1.70m. Lindera con patio de la misma vivienda. Tiene un Área neta de 56,99m2. Alícuota 0,0100%, Área de terreno 55,25m2. Área común 17,72m2. Área total 74,71 m2. PATIO. POR ARRIBA. Lindera con espacio aéreo. POR ABAJO: Lindera con terreno de la edificación. POR EL NORTE: Lindera con patio y vivienda 31 en 5.90m., y 2.8m. POR EL SUR: Lindera con patio de la vivienda 33 en 13.45 m. POR EL ESTE: Lindera con área común general en 8.00m. POR EL OESTE: Lindera con terrenos particulares en 8.00m. Tiene un Área neta 61,60m2. Alícuota 0,0109%, Área de terreno 59,71m2. Área común 19,15 m2. Área total 80,75 m2. SOLVENCIA. LA VIVIENDA DESCRITA SE E N C U E N T R A L I B R E D E 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
Compra Venta	Compraventa	2.037	06/08/2012	38.225

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 3 **Partición Extrajudicial**

Inscrito el: martes, 16 de noviembre de 2010

Tomo: 75 **Folio Inicial:** 48.298 - **Folio Final:** 48.324

Numero 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:**

Particion Extrajudicial de bienes dejados por Ar. Edison Edilberto Cedeño La Sra. Carmen Elizabeth Guevara Macias, viuda de Vera, por sus propios derechos y en representacin de. Edison Paul VEra Guerava 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	Soltero	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:	Folio final:
Compra Venta	665	10-mar-2006	8392	8399

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta-EP
JUN. 2015

Sentencia	81	01-jul-2010	1199	1251

2 / 3 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:

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 Esteros Y Unificacion 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 Macias

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000041501	Compañia Constructora E Inmobiliaria Vem		Manta
Vendedor	13-03642159	Guevara Macias Carmen Elizabeth	Viudo	Manta
Vendedor	80-0000000041446	Vera Guevara Edison Paul	Soltero	Manta
Vendedor	80-0000000041498	Vera Guevara Kelli Carolina	Soltero	Manta
Vendedor	80-0000000041445	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

3 / 1 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: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitucion 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	80-0000000041501	Compañia Constructora E Inmobiliaria Vem		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

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP
17 JUN. 2015

4 / 2 Hipoteca

Inscrito el: lunes, 13 de diciembre de 2010

Tomo: 86 Folio Inicial: 226 - Folio Final: 230

Número de Inscripción: 18 Número de Repertorio: 6.844

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

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

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitucion 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
Propietario	80-0000000041501	Compañia Constructora E Inmobiliaria Vem		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	13-dic-2010	601	678

5 / 3 Compraventa

Inscrito el: lunes, 06 de agosto de 2012

Tomo: 86 Folio Inicial: 38.225 - Folio Final: 38.245

Número de Inscripción: 2.037 Número de Repertorio: 4.497

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 18 de mayo de 2012

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

La Sra. MIRLA DIANE ZAMBRANO ZAMBRANO, Casada, pero con Disolución de la Sociedad Conyugal, Compraventa relacionada con la VIVIENDA NUMERO TREINTA Y DOS, del Condominio denominado VERA BARBERAN, ubicado en el Barrio Los Tamarindos del Sector El Palmar de la Parroquia Los Esteros del Cantón Manta. Vivienda Tipo A-UNO.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-02548274	Zambrano Zambrano Mirla Diane	Casado(*)	Manta
Vendedor	80-0000000041501	Compañia Constructora E Inmobiliaria Vem		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	13-dic-2010	601	678

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta
17 JUN. 2015

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

TOTAL DE MOVIMENTOS CERTIFICADOS:

Libro	*Número de Inscripciones*	*Libro*	*Número de Inscripciones*
Planos	1		
Compra Venta	3		
Propiedades Horizontales	1		

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

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

Emitido a las: 17:42:34 del miércoles, 17 de junio de 2015

A petición de:

Elaborado por : Maira Dolores Saltos Mendoza
131013711-0

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

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

Ab. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

Certificación impresa por: *Mays*

Ficha Registral: 34339

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP
17 JUN. 2015

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
RUC: 1360000960001
Dirección: Av. 4ta y Calle 6 - Telf.: 2611-479 / 2611-477

TÍTULO DE CRÉDITO No. 0013573013

2/6/2015 12:21

CÓDIGO CATASTRAL	Area	AVALUO COMERCIAL
2-08-34-03-032	159,55	$ 57.191,00

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	C.C. / R.U.C.
ZAMBRANO ZAMBRANO MISLA DIANE	1302548274

2/6/2015 12:00 CABRERA NARCISA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

DIRECCIÓN	AÑO	CONTROL	TITULO Nº
COND.VERA BARBERAN VIVIENDA 32[PB+PA+PATIO]	2015	181731	357013

IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS			
CONCEPTO	VALOR PARCIAL	REBAJAS(-) RECARGOS(+)	VALOR A PAGAR
Costa Judicial			
IMPUESTO PREDIAL	$ 22,86	($ 1,83)	$ 21,03
Intereś por Mora			
MEJORAS 2011	$ 5,58	($ 2,23)	$ 3,35
MEJORAS 2012	$ 4,89	($ 1,95)	$ 2,93
MEJORAS 2013	$ 8,04	($ 3,22)	$ 4,82
MEJORAS 2014	$ 8,49	($ 3,40)	$ 5,09
MEJORAS HASTA 2010	$ 14,32	($ 5,73)	$ 8,59
TASA DE SEGURIDAD	$ 17,15		$ 17,15
TOTAL A PAGAR			$ 62,96
VALOR PAGADO			$ 62,96
SALDO			$ 0,00

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:
911

RUC: 1360020070001
Dirección: Avenida 11 entre Calles 11 y 12
Teléfono: 2621777 - 2611747
Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO
000063948

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CI/RUC: :
NOMBRES :
RAZÓN SOCIAL: ZAMBRANO ZAMBRANO MIRLA DIANE
DIRECCIÓN : COND. VERA BARBERAN VIV. 32 (PE-PA-PA...)

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALÚO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

N° PAGO: 375869
CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA L
FECHA DE PAGO: 15/06/2015 10:38:40

AREA DE SELLO

DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	3.00
TOTAL A PAGAR	3.00

VALIDO HASTA: Domingo, 13 de Septiembre de 2015
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

Manta, 16 de Junio del 2015

CERTIFICACIÓN

A petición de la interesada, tengo a bien ***CERTIFICAR****, que la Sra.* ***ZAMBRANO ZAMBRANO MIRLA DIANE*** *con número de C.I.130254827-4* ***SI*** *se encuentra registrada como usuario de* ***CNEL REGIONAL MANABI*** *en el sistema Comercial SICO,* ***el cual NO mantiene deuda con la Empresa.***

El interesado puede hacer uso de la presente ***CERTIFICACIÓN*** *para sus intereses.*

RENE AVILA RIVERA
ATENCION AL CLIENTE

CNEL S.A.
ATENCION AL CLIENTE

NOTARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA
Jorge Guapoluisa G.
NOTARIO

CNEL EP

Manta, 15 De Junio del 2015

CERTIFICACIÓN

A petición de la parte interesada, tengo a bien ***CERTIFICAR****, que el Sr. FLORES DE VALGAZ ANDRADE LUIS FERNANDO con* ***C.I. 1716718836, NO*** *se encuentra registrado como usuario en nuestro sistema comercial SICO y por lo tanto* ***NO*** *mantiene deuda con CNEL EP en la ciudad de Manta.*

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

Atentamente,

LCDO. DANIEL PALMA MERA
ATENCIÓN AL CLIENTE CNEL EP

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Nº 0101686

ESPECIE VALORADA USD 1,25

LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de ZAMBRANO ZAMBRANO MIRLA DIANE

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

Manta, 19 de Junio de 2015

VALIDO PARA LA CLAVE
2088403032 COND.VERA BARBERAN VIVIENDA 32(PB+PA+PATIO)
Manta, diecinueve de junio del dos mil quince

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
CANCELADO
Sra. María José Zamora
RECAUDACIÓN

NOTARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA
Ab. Jorge Guanoluisa G.
NOTARIO

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

No. Certificación: 124389

CERTIFICADO DE AVALÚO

ESPECIE VALORADA USD 1,25

Nº 124389

No. Electrónico: 32691

Fecha: *19 de junio de 2015*

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

El Predio de la Clave: *2-08-84-03-032*

Ubicado en: *COND.VERA BARBERAN VIVIENDA 32(PB+PA+PATIO)*

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	*164,59*	***M2***
Área Comunal:	*51,1700*	***M2***
Área Terreno:	*159,5500*	***M2***

Perteneciente a:

Documento Identidad	***Propietario***
1302548274	*MIRLA DIANE ZAMBRANO ZAMBRANO*

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	**9573,00**
CONSTRUCCIÓN:	**47578,00**
	57151,00

Son: *CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CINCUENTA Y UN DOLARES*

"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".

Ab. David Cedeño Ruperti
Director de Avaluos, Catastros y Registro

Impreso por: MARIS REYES 19/06/2015 11:02:09

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Nº 072794

ESPECIE VALORADA
USD 1,25

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

URBANA

SOLAR Y CONSTRUCCION

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en

perteneciente ZAMBRANO ZAMBRANO MIRLA DIANE

ubicada . COND.VERA BARBERAN VIVIENDA 32(PB+PA+PATIO)

cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de $57151.00 CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CINCUENTA Y UN DOLARES 00/100.

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE HIPOTECARIO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
DIRECCIÓN FINANCIERA

Manta, de del 20

ME

19 DE JUNIO 2015

Director Financiero Municipal

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO

CERTIFICACION

ESPECIE VALORADA USD 1.25

Nº 049704

No. 0649-13-14

*La Dirección de Planeamiento Urbano certifica que la Propiedad de **MIRLA DIANE ZAMBRANO ZAMBRANO,** con clave Catastral # 2088403032, ubicado en el Condominio Vera Barberan Vivienda 32, parroquia los Esteros cantón Manta, dicha propiedad se encuentra dentro su respectiva Línea Fábrica y no está afectado por el Plan Regulador ni Proyecto de alguno.*

Manta, Junio 19 del 2015

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARQ. GALO ALVAREZ GONZALEZ
DIRECCION DE PLANEFICACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORRIAL
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.

H.A.LA

CERTIFICADO DE EXPENSAS

Certifico por la presente, en mi carácter de Administrador del Condominio Vera- Barbaran, ubicada en el barrio los Tamarindos del sector del Palmar calle C Alba Castro de la parroquia los Esteros de la ciudad de Manta, que la casa N. 32 al momento **No** mantiene deuda por alícuota ni mantenimiento. La mencionada vivienda se encuentra registrada a nombre de la Sra. Mirla Diane Zambrano Zambrano.

Certificado que extiendo a solicitud del interesado

Atentamente,

Doris Bello Rivera
CONDOMINIO-VERA BARBERAN
ADMINISTRADORA

Manta, julio 8 del 2015

Ab.
Cesario L. Condo Ch.
NOTARIO 5to.
Guayaquil

No. 2013-09-01-05-P-01.097

PODER ESPECIAL: QUE OTORGA EL BANCO DEL PACIFICO S.A., A FAVOR DE LA SEÑORA LICENCIADA DOÑA JENNIFER BALDWIN MOLINA.----------

CUANTIA: INDETERMINADA.----------

"En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, a los veintitrés (23) días del mes de Julio del año dos mil trece, Abogado CESARIO LEONIDAS CONDO CHIRIBOGA, Notario Quinto del Cantón, comparece: El señor Ingeniero Electrónico don LEON EFRAÍN DOSTOIEVSKY VIEIRA HERRERA, quien declara ser ecuatoriano, casado, en su calidad de PRESIDENTE EJECUTIVO y REPRESENTANTE LEGAL del BANCO DEL PACIFICO S.A., calidad que legitima con el nombramiento inscrito, que presenta para que sea agregado a la presente, el mismo que declara que su nombramiento no ha sido modificado ni revocado, y que continúa en el ejercicio del cargo; mayor de edad, capaz para obligarse y contratar, con domicilio y residencia en esta ciudad; a quien de conocer doy fe, por haberme presentado sus documentos de identificación; y, procediendo con amplia y entera libertad y bien instruido de la naturaleza y resultados de esta escritura pública de PODER ESPECIAL, para su otorgamiento me presentó la Minuta siguiente: "S E Ñ O R N O T A R I O: En el Registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase hacer constar el siguiente Poder Especial, que otorga el señor Ingeniero Electrónico León Efraín Dostoievsky Vieira Herrera, en su

calidad de Presidente Ejecutivo y como tal en ejercicio de la Representación legal, judicial y extrajudicial del Banco del Pacífico S. A., a favor de la señora Licenciada Jennifer Baldwin Molina, el mismo que se otorga de acuerdo a las siguientes cláusulas y declaraciones: P R I M E R A: COMPARECIENTE: Comparece el señor Ingeniero Electrónico León Efrain Dostoievsky Viteira Herrera, en su calidad de Presidente Ejecutivo ejerciendo la Representación legal, judicial y extrajudicial del Banco del y Banco del Pacifico S.A. , a efectos de otorgar, como en efecto otorga, Poder Especial a favor de la señora Licenciada Jennifer Baldwin Molina, portadora de la cédula de identidad Número trece-cero siete cuatro cinco uno nueve cinco tres, para los efectos que más adelante se establecen.- S E G U N D A: ANTECEDENTES.- a) El Banco del Pacifico S.A. se constituyó mediante escritura pública celebrada el diecisiete de noviembre de mil novecientos setenta y uno, ante el Notario Segundo del cantón Guayaquil, Doctor Jorge Jara Grau, inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el diecinueve de enero de mil novecientos setenta y dos. El capital autorizado del Banco del Pacífico S.A., asciende a la suma de TRESCIENTOS CUARENTA MILLONES DE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD$340'000,000.00) conforme consta de la Escritura Pública otorgada el dos de septiembre de dos mil diez ante el Notaria Sexta del cantón Guayaquil, inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el diecinueve de octubre de dos mil diez. Su capital suscrito y pagado asciende a la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y UN

Ab.
Cesário L. Condo Ch.
NOTARIO 5to.
Guayaquil

MIL CIENTO CUARENTA Y DOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD$257'281,142.00), tal como consta de la Escritura Pública de Protocolización autorizada por la Notaria Sexta del cantón Guayaquil, el diecinueve de septiembre de dos mil doce, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el veinte de Diciembre de dos mil doce. El Estatuto Social actual del Banco del Pacifico S.A., consta en la Codificación otorgada mediante escritura pública autorizada por la Notaria Sexta del cantón Guayaquil, el veintidós de noviembre de dos mil diez, inscrita en el Registro Mercantil del cantón el ocho de diciembre de dos mil diez.- b) Es intención del Poderdante, otorgar a favor de la Apoderado, un Poder Especial, que le permita cumplir a cabalidad las funciones a ella encomendadas, y que no se vea afectada ni limitada en sus actuaciones las mismas que se circunscriben a los términos expresados en el presente poder.- c) Con los antecedentes expuestos, el Banco del Pacifico S.A., a través de su Presidente Ejecutivo y como tal Representante legal, judicial y extrajudicial de la entidad, señor Ingeniero Electrónico León Efrain Dostoievsky Vieira Herrera, procede a otorgar Poder Especial a favor de la señora Licenciada Jennifer Baldwin Molina, el mismo que se otorga en base a los términos y condiciones que más adelante se estipulan.- T E R C E R A: OBJETO DEL PODER ESPECIAL.- El señor Ingeniero Electrónico León Efrain Dostoievsky Vieira Herrera, en su calidad de Presidente Ejecutivo; y como tal en pleno ejercicio de la Representación legal, judicial y extrajudicial del Banco del Pacífico S.A., comparece con el propósito de otorgar, como en

efecto otorga, PODER ESPECIAL pero amplio y suficiente como en derecho se requiere a favor de la señora Licenciada Jennifer Baldwin Molina, para que a nombre y representación del Banco del Pacifico S.A., intervenga en todos los actos y contratos relacionados al giro ordinario del negocio, circunscribiendo sus actuaciones, en todo momento, a las limitaciones establecidas en el Presente Poder, y a las que de manera expresa establezcan las normas y políticas Institucionales, respecto de, y sin que se considere una enumeración taxativa, los siguientes actos: Cheques, cheques certificados, cheques de gerencia, cédulas hipotecarias, así como endosar y cancelar pagarés, letras de cambio y en general documentos representativos de obligaciones, una vez verificado su cumplimiento.- Contratos relacionados a la operativa del negocio, como: contratos de cuenta corriente, cuentas de ahorros, uso de casilleros de seguridad, uso de casilleros de correspondencia, de transporte de valores con clientes, de estacionamiento, de servicios con o sin banca remota, como: audiomático, bancomático, intermático, movilmático, puntomático, de servicios de cobro, recaudación y pago OCP, cobro de pensiones, y todos aquellos que bajo cualquier denominación correspondan a la operativa y giro normal del negocio bancario.- Suscribir contratos y/o formularios o solicitudes para emisión de Cartas de Garantía Bancarias, Cartas de Crédito, Contratos de Arrendamiento Mercantil, Cartas o escrituras de compra venta derivadas del ejercicio de la opción de compra en los contratos de arrendamiento mercantil, Contratos de factoring, contratos de negociación en el mercado de futuros, Contratos de Compra

Ab.
Cesário L. Condo Ch.
NOTARIO 5to.
Guayaquil

- 3 -

venta con reserva de dominio, y sus respectivas cancelaciones. Contratos de aceptaciones bancarias; Contratos de Mutuo, Contratos de Reprogramación de pasivos, Novación de obligaciones, Contratos con la Corporación Financiera Nacional para la implementación eficaz de Líneas de Crédito Multisectorial o de Redescuento. Contratos de constitución de garantías reales a favor del Banco, como Contratos de Prenda, Hipotecas, Fideicomisos, así como sus respectivas cancelaciones, Contratos de Daciones en Pago.- Ceder y/o endosar y/o transferir a favor de terceros, certificados de pasivos o depósitos reprogramados y/o CDR's, y/o certificados financieros y/o depósitos a plazo y/o avales, de propiedad del Banco del Pacífico, cesiones de cartera o activos en general, cuya venta o negociación haya sido debidamente aprobada por los niveles correspondientes, y en términos generales suscribir los documentos correspondientes a efectos de perfeccionar las transferencias, endosos y cesiones de los títulos valores antes señalados.- Realizar ante cualquier entidad del Sistema Financiero Nacional, gestiones de efectivización, cancelación y cobro de Garantías Bancarias y /o cualquier otro instrumento financiero, que conlleve o comprenda el cobro o realización de tales instrumentos, en beneficio y a favor del Banco.- En términos generales la apoderada se encuentra a suscribir todo tipo de actos, contratos y documentos, que correspondan al giro ordinario de la actividad bancaria y financiera, y que de manera especial se circunscriba a las operaciones y atribuciones establecidas a las Instituciones del Sistema Financiero en la Ley General de Instituciones del Sistema

Financiero, de manera que no pueda alegarse falta o insuficiencia de Poder para la realización de tales actos.- Se deja claramente establecido que el presente Poder Especial circunscribe las actuaciones de la Apoderada Especial, a las operaciones y actividades de la Oficina Sucursal Manta del Banco del Pacífico S.A. y sus agencias, en virtud de las funciones que desarrolla la apoderada en dicha localidad.- C U A R T A: VIGENCIA DEL PODER.- El presente Poder Especial se otorga en consideración a la función que desempeña la señora Licenciada Jennifer Baldwin Molina en el Banco del Pacífico S.A., de manera tal que el mero hecho de la separación por renuncia o cualquier otra causal, de sus funciones como empleada o funcionaria del Banco del Pacífico S.A., conlleva la renuncia y revocatoria tácita del mandato que por este instrumento se le confiere, bajo la responsabilidad establecida en el Artículo dos mil setenta y uno del Código Civil.- Q U I N T A: RATIFICACION.- El señor Ingeniero Electrónico León Efraín Dostoievsky Vieira Herrera, por los derechos que representa del Banco del Pacífico S.A., expresamente ratifica todas las gestiones que la Mandataria haya realizado, desde que se posesionó como Presidente Ejecutivo, y como tal en pleno ejercicio de la representación legal, judicial y extrajudicial del Banco del Pacífico S.A.- S E X T A: DECLARACION.- El señor Ingeniero Electrónico León Efraín Dostoievsky Vieira Herrera por los derechos que representa del Banco del Pacífico S.A., declara que con la expedición del presente Poder Especial, quedan sin efecto el o los anteriores que a favor de la Apoderada se hubieren

Ab.
Cesário L. Condo Ch.
NOTARIO 5to.
Guayaquil

- 4 -

otorgado.- Sírvase usted señor Notario, agregar las demás cláusulas de estilo para la validez de este instrumento.- (Firmado) Consuelo Henríquez, ABOGADA CONSUELO HENRIQUEZ JAIME. Registro Número seis mil setecientos veintiséis-Colegio de Abogados del Guayas".- (Hasta aquí la Minuta).- ES COPIA.- Se agregan los documentos habilitantes correspondientes.- Por tanto, el señor otorgante, se ratificó en el contenido de la Minuta inserta; y, habiéndole leído yo, el Notario, esta escritura de PODER ESPECIAL: QUE OTORGA EL BANCO DEL PACIFICO S.A., A FAVOR DE LA SEÑORA LICENCIADA DOÑA JENNIFER BALDWIN MOLINA, en alta voz, de principio a fin, al otorgante, éste la aprobó y firmó en unidad de acto y conmigo, de todo lo cual doy fe.-

ING. ELEC. LEON EFRAIN DOSTOIEVSKY VIEIRA HERRERA,
PRESIDENTE EJECUTIVO Y REPRESENTANTE LEGAL DEL
BANCO DEL PACIFICO S.A.- C.C. # 09-07987434.-
C.V. # 041-0292.-
R.U.C. # 0990005737001.-

AB. CESARIO L. CONDO CH.
NOTARIO

BANCO DEL PACÍFICO
Más Banco Banco para ti

Guayaquil, 12 de Julio de2013

Señor Ingeniero
EFRAIN VIEIRA HERRERA
Ciudad.-

De mis consideraciones:

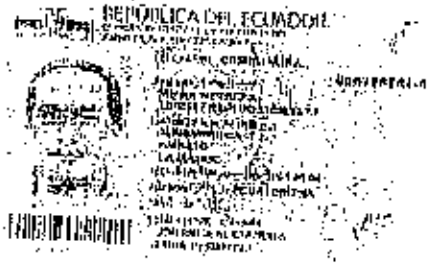
*Me es grato comunicar a Usted, que la Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas del **BANCO DEL PACIFICO S.A.**, en sesión celebrada el día 26 de Junio de 2013, Resolvió elegirlo **PRESIDENTE EJECUTIVO** de la institución, por el periodo estatutario de 5 años, con todos los deberes, facultades y atribuciones constantes en la ley y en el Estatuto Social.*

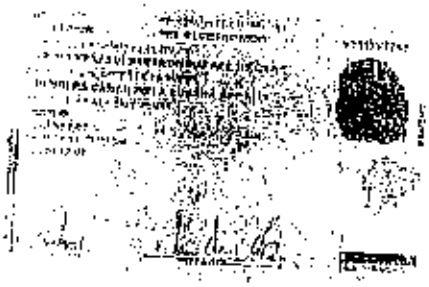
*Como **PRESIDENTE EJECUTIVO** ejercerá usted por sí solo la representación legal, judicial y extrajudicial del Banco del Pacífico S.A. de conformidad con lo dispuesto en el artículo trigésimo quinto del Estatuto Social*

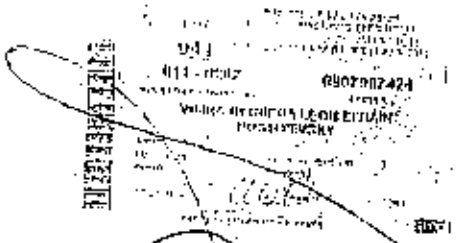
El Banco del Pacífico S.A. se constituyó mediante escritura pública celebrada el diecisiete de Noviembre de mil novecientos setenta y uno, ante el Notario Segundo del cantón Guayaquil, Dr. Jorge Jara Grau, inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el diecinueve de Enero de mil novecientos setenta y dos. El Capital Autorizado del Banco del Pacífico S.A. asciende a la suma de USD.140'000,000, conforme consta de la Escritura Pública otorgada el dos de septiembre de dos mil diez ante la Notaria Sexta del cantón Guayaquil, inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el diecinueve de Octubre de dos mil diez. Su capital suscrito y pagado asciende a la suma de USD.337'281.142, tal como consta de la Escritura Pública de Protocolización autorizada por la Notaría Sexta del cantón Guayaquil el 19 de Diciembre de 2012 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el 20 de Diciembre de 2012. El Estatuto Social vigente del Banco del Pacífico S.A., consta en la Codificación otorgada mediante escritura pública autorizada por la Notaría Sexta del cantón Guayaquil, el veintidós de noviembre de dos mil diez, inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el seis de Diciembre de dos mil diez.

Atentamente,

Dra. Adriana Guerrero de Kaptas
Secretaria de la Junta General
Universal Extraordinaria de Accionistas







CERTIFICO: Que esta xerocopia
es igual a su original.-

Ab. Cesario L. Condo Chiriboga
Notario 5to. del Cantón
Guayaquil

Se otorgó ante mí, en fé de ello confiero esta CUARTA COPIA CERTIFICADA, que sello y firmo en seis fojas útiles xerox.- Guayaquil, veintitres de julio del dos mil trece.-

Ab. Cesario L. Condo Chiriboga
Notario 5to. del Cantón
Guayaquil

Registro Mercantil de Guayaquil

NUMERO DE REPERTORIO:32333
FECHA DE REPERTORIO:15/jul/2013
HORA DE REPERTORIO:12:44

En cumplimiento con lo dispuesto en la ley, la Registradora Mercantil del Cantón Guayaquil (E) ha inscrito lo siguiente:

I.- Con fecha quince de Julio del dos mil trece, queda inscrito el presente Nombramiento de Presidente Ejecutivo, de la Compañía **BANCO DEL PACIFICO S.A.**, a favor de **EFRAIN VIEIRA HERRERA**, de fojas **94.485 a 94.487**, Registro Mercantil número **13.566**.

Orden: 32333

AB. NURIA BUTIÑÁ M.
REGISTRADORA MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL (E)

Guayaquil, 16 de julio de 2013

REVISADO POR: A

CERTIFICO: Que esta xerocopia es igual a su original.-

AB. Cesario L. Conde Chiriboga
Notario 5o. del Cantón
Guayaquil

AB. CESARIO L. CONDE CH. NOTARIO 5 GUAYAQUIL - ECUADOR

Nº 0599237

NOTARIA PRIMERA DEL CANTON GUAYAQUIL

Acepto el cargo de PRESIDENTE EJECUTIVO del Banco del Pacífico S.A., en los términos que me ha sido otorgado.

Guayaquil, 12 de Julio de 2013

Ing. Efrain Vieira Herrera
Nacionalidad: ecuatoriana
Cedula de Ciudadanía: 0907567424
Domicilio: P. Ycaza No. 200 y Pedro Carbo, piso 11

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES

SRi ...le hace bien al país

NUMERO RUC:	**0990005737001**
RAZON SOCIAL:	**BANCO DEL PACIFICO S.A.**
NOMBRE COMERCIAL:	BANCO DEL PACIFICO S.A.
CLASE CONTRIBUYENTE:	ESPECIAL
REPRESENTANTE LEGAL:	VIEIRA HERRERA LEON EFRAIN DOSTOIEVSKY
CONTADOR:	BANCHON MUÑOZ WALTER FERNANDO

FEC. INICIO ACTIVIDADES:	19/01/1972	FEC. CONSTITUCION:	19/01/1972
FEC. INSCRIPCION:	31/10/1981	FECHA DE ACTUALIZACIÓN:	23/07/2013

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

ACTIVIDADES DE INTERMEDIACION MONETARIA REALIZADA POR LA BANCA COMERCIAL

DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: CARBO (CONCEPCION) Calle: FRANCISCO DE PAULA ICAZA Número: 200 Intersección: PICHINCHA Referencia ubicación: DETRAS DEL BANCO CENTRAL DEL ECUADOR Telefono Trabajo: 042566010 Telefono Trabajo: 042563744 Email: wbanchon@pacifico.fin.ec

DOMICILIO ESPECIAL:

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

- ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
- ANEXO MOVIMIENTO INTERNACIONAL DE DIVISAS (MID)
- ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- ANEXO REPORTE DE OPERACIONES Y TRANSACCIONES ECONÓMICAS FINANCIERAS
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA_SOCIEDADES
- DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA
- IMPUESTO A LA PROPIEDAD DE VEHÍCULOS MOTORIZADOS

# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:	del 001 al 094	**ABIERTOS:**	77
JURISDICCION:	\ REGIONAL LITORAL SUR\ GUAYAS	**CERRADOS:**	17

Diana María Pino Mantilla
DELEGADA ... Servicio de Rentas Internas
LITORAL SUR

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: DMPM180408 Lugar de emisión: GUAYAQUIL/10 DE AGOSTO Fecha y hora: 23/07/2013 12:10:15

SRi.gob.ec

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES

SRi
...le hace bien al país

NUMERO RUC: 0990005737001

RAZON SOCIAL: BANCO DEL PACIFICO S.A.

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

No. ESTABLECIMIENTO: 001 ESTADO ABIERTO MATRIZ — FEC. INICIO ACT: 19/01/1972

NOMBRE COMERCIAL: BANCO DEL PACIFICO S.A. OFICINA MATRIZ — FEC. CIERRE:

ACTIVIDADES ECONÓMICAS: — FEC. REINICIO:

ACTIVIDADES DE INTERMEDIACION MONETARIA REALIZADA POR LA BANCA COMERCIAL

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: CARBO (CONCEPCION) Calle: FRANCISCO DE PAULA ICAZA Número: 200 Intersección: PICHINCHA Referencia: DETRAS DEL BANCO CENTRAL DEL ECUADOR Telefono Trabajo: 042563744 Email: wbanchon@pacifico.fin.ec Telefono Trabajo: 042563010 Telefono

No. ESTABLECIMIENTO: 002 ESTADO ABIERTO LOCAL COMERCIAL — FEC. INICIO ACT: 01/01/1900

NOMBRE COMERCIAL: AGENCIA AMAZONAS — FEC. CIERRE:

ACTIVIDADES ECONÓMICAS: — FEC. REINICIO:

ACTIVIDADES DE INTERMEDIACION MONETARIA REALIZADA POR LA BANCA COMERCIAL

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: PICHINCHA Cantón: QUITO Parroquia: SANTA PRISCA Calle: AVENIDA AMAZONAS Número: 720 Intersección: VEINTIMILLA Telefono Domicilio: 2526282 Telefono Domicilio: 2526386 Fax: 2526384

No. ESTABLECIMIENTO: 003 ESTADO ABIERTO LOCAL COMERCIAL — FEC. INICIO ACT: 01/01/1991

NOMBRE COMERCIAL: SUCURSAL AMBATO — FEC. CIERRE:

ACTIVIDADES ECONÓMICAS: — FEC. REINICIO:

ACTIVIDADES DE INTERMEDIACION MONETARIA REALIZADA POR LA BANCA COMERCIAL

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: TUNGURAHUA Cantón: AMBATO Parroquia: SAN FRANCISCO Calle: AVENIDA GEVALLOS Número: 02-119 Intersección: UNIDAD NACIONAL Referencia: JUNTO A AMBACAR Y DIAGONAL AL C.C. ITALIA Telefono Trabajo: 032422606 Email: wbanchon@pacifico.fin.ec

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: DIMPINTUZA Lugar de emisión: GUAYAQUIL/10 DE AGOSTO Fecha y hora: 23/07/2013 12:10:15

SRi.gob.ec

PROPIEDAD HORIZONTAL
PAG/2-0019-2010

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 al 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 constan en el Certificado de Solvencia del Registro de la Propiedad.

Resolución

Basado en 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, 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

MUNICIPALIDAD DE MANTA
ALCALDIA

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 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.

Manta, Diciembre 7 de 2010

Patricia González de Parra
SECRETARIA MUNICIPAL ENC.

NOTARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA

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.

ANALISIS 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-GAG, 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 MODIFIDACIÓN 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 solicita 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.

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 esta 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 esta dividido y las especificaciones de los espacios de circulación, estacionamientos, recreación, instalaciones y demás bienes comunes del Condominio.

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

CAPITULO 3

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- 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 estadionamientos 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 estarás solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticreticos o el general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del edificio.

CAPITULO 4

DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

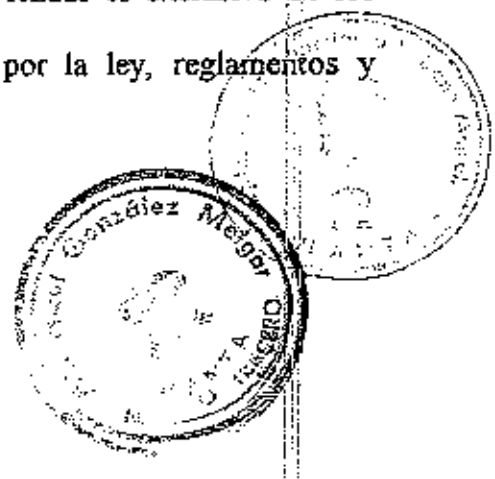
Art. 11 .- **TABLA DE ALÍCUOTAS.**- La alícuota de derechos y obligaciones que , en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del condominio, se fijaran de acuerdo a la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada vivienda representa porcentualmente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

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

a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer 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 regimen 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 mas de dos días, quedara en cargada de la custodia de las llaves de la vivienda a fin de que actué 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 adquiriente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios.
h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguras 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.



VIVIENDA 34	2.90
TOTAL	100,00

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 titulo de mejora, los bienes comunes del condominio.
b) Modificar las distribuciones de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrito 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 publica, semipública o privada, centros de medicina infantil o de enfermedades infecciosas, efectuar reuniones de obreros en los bienes comunales 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 comunales.
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. Unicamente constara en dicha puerta el numero identifica torio de la misma, el cual será de caracteres uniformes instalados por el administrador del condominio.
k) Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de cada vivienda.

l) 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 titulo 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 imfrigieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario anta 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 nomina 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 hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordena 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 condueños, 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 enero 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 hiciere por petición del administrador o de los tres o mas copropietarios dentro de los ocho dias 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 concurran 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 alícuotas 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 alícuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

Art. 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 tomaran 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 rever 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 ultimo.

b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
d) Distribuir entre los propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 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 infringieren la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.
k) Conocer y resolver cualquier asunto que 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 del condominio.

Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevaran 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 honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuara el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal a los dos a su 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 relaciones 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 moratorias 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 mas 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 esta 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 entregarla mediante acta a su sucesor.
n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para 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, anticreticos 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 los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.
s) Súper vigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del condominio.
t) Controlar y súper 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 contar 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 ejecuten 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 anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

veinti[illegible]

0006 REPUBLICA DEL ECUADOR 1705 **MARGINADO**

DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACION Y CEDULACION 1572

INSCRIPCION DE MATRIMONIO [illegible] Tomo [illegible] Pág. [illegible] Acta [illegible]

En [illegible] provincia de [illegible] hoy día [illegible] de [illegible] de mil novecientos [illegible] El que suscribe, Jefe de Registro Civil, extiende la presente acta del matrimonio de:

NOMBRES Y APELLIDOS DEL CONTRAYENTE: [illegible] nacido en [illegible] el [illegible] de [illegible] de 1950 de nacionalidad [illegible] de profesión [illegible] con Cédula No. [illegible] domiciliado en [illegible] de estado anterior [illegible] hijo de [illegible] y de [illegible]

NOMBRES Y APELLIDOS DE LA CONTRAYENTE: [illegible] nacida en [illegible] el [illegible] de [illegible] de 195[illegible] de nacionalidad [illegible] de profesión [illegible] con Cédula No. [illegible] domiciliada en [illegible] de estado anterior [illegible] hija de [illegible] y de [illegible]

LUGAR DEL MATRIMONIO: [illegible] FECHA: [illegible]

Es este matrimonio legitimaron a ... los hijos ...

OBSERVACIONES:

[illegible]

FIRMAS: [illegible]

Jefe de Area Puerto Aldama [illegible]

DEPARTAMENTO NACIONAL DE REGISTRO CIVIL: [illegible]

f) ....

Jefe de Oficina

La separación conyugal judicialmente autorizada de los contrayentes del presente matrimonio, fué declarada mediante sentencia del Juez .... con fecha .... cuya copia se archiva.

.... de .... de 19

f) ....

Jefe de Oficina

Se declaró la nulidad de este matrimonio mediante sentencia del Juez .... con fecha .... cuya copia se archiva.

.... de .... de 19...

f) ....

Jefe de Oficina

OTRAS SUBINSCRIPCIONES O MARGINACIONES

REPÚBLICA DEL ECUADOR

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Dirección General de Registro Civil Identificación y Cedulación

ESPECIE VALORADA

USD. 6.00

Jefatura Cantonal de Registro Civil, Identificación y Cedulación MANTA

Dirección General de Registro Civil Identificación y Cedulación No. 0687

Año 1970 Tomo 2 Pag. 24 Acta 51

Dns. Dftvs. Mixto

CERTIFICO

Que es fiel copia que se confiere de acuerdo al Art. 9 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, en concordancia con el Art. 122 de la Ley de Registro Civil, Identificación y Cedulación, que reposa en el archivo:

Físico Electrónico

DIRECCIÓN NACIONAL

DIRECCIÓN PROVINCIAL

JEFATURA CANTONAL

JEFATURA DE ÁREA

Roy Zambrano Fernández

TECNICO

DELEGADO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

ENTREGADO 07 JUL 2015

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

☐ COPIAS INTEGRAS DE NACIMIENTO

☐ COPIAS INTEGRAS DE MATRIMONIO

☐ COPIAS INTEGRAS DE DEFUNCIÓN

0000000739095 [redacted] CÓDIGO 15

ECUADOR
REGISTRO CIVIL
CEDULACION

CEDULA DE IDENTIDAD N° 130745195-3

JENNIFER BALDWIN
NEW YORK EE.UU.
MARZO 12 DE 1975
Ext 9 [illegible] 12645 F
QUITO [illegible] 1979

ESTADOUNIDENSE V3343-V4442
CASADA MARCEL G. PONCE [illegible]
SUPERIOR LCDA. EN AUDITORIA
RAFAEL BALDWIN
NELLY MOLINA
PORTOVIEJO OCTUBRE 20/06
10/20/2018.

REN 0599701

REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

010

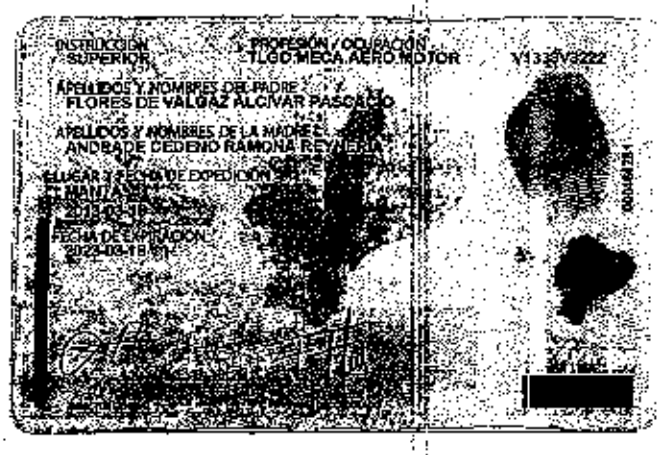
010 - 0033 1307451953
NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
BALDWIN JENNIFER

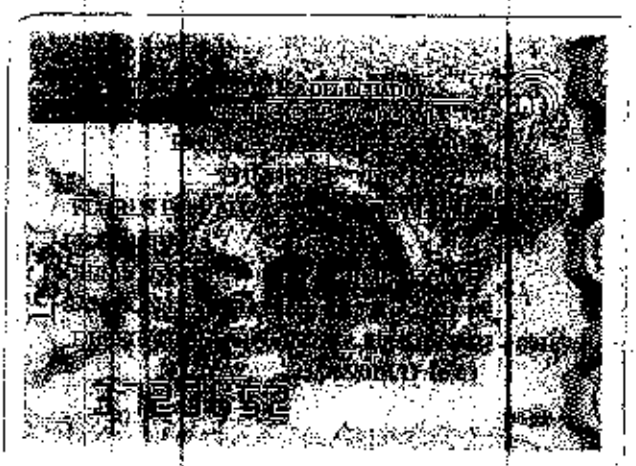
MANABI
PROVINCIA CIRCUNSCRIPCION 2
MANTA TARQUI 1
CANTÓN PARROQUIA ZONA

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA

NOTARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA
Jorge Guanoluisa G.
NOTARIO

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN
CÉDULA DE CIUDADANÍA
No. 171671883-6
APELLIDOS Y NOMBRES
FLORES DE VALGAZ ANDRADE
LUIS FERNANDO
SEXO M
ESTADO CIVIL SOLTERO


INSTRUCCIÓN
SUPERIOR
PROFESIÓN / OCUPACIÓN
TLGO MECA AERO MOTOR
V1335V3222
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
FLORES DE VALGAZ ALCIVAR PASCUAL
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
ANDRADE CEDEÑO RAMONA REVECA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2019-03-18
FECHA DE EXPIRACIÓN
2024-03-18



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA Nº 130254827-4
APELLIDOS Y NOMBRES
ZAMBRANO ZAMBRANO MIRLA DIANE
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
CHONE
CHONE
FECHA DE NACIMIENTO 1953-08-16
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO F
ESTADO CIVIL CASADA
CARLOS MARIANO ENRIQUE CUADROS PAZMIÑO

INSTRUCCIÓN BACHILLERATO
PROFESIÓN / OCUPACIÓN QUEHACER. DOMESTICOS
E2443/3442
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
ZAMBRANO JOSE
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
ZAMBRANO CEDEÑO FILIDA ILUMINADA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
CHONE
2013-05-20
FECHA DE EXPIRACIÓN
2023-05-20

DIRECTOR GENERAL
FIRMA DEL CEDULADO

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CSE

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
029
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

029 - 0091 1302548274
NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
ZAMBRANO ZAMBRANO MIRLA DIANE

MANABI
PROVINCIA
FLAVIO ALFARO
CIRCUNSCRIPCIÓN
FLAVIO ALFARO
0
1
CANTÓN
PARROQUIA
ZONA

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA

NOTARIA PRIMERA DEL CANTON MANTA
NOTARIO

del Cantón Manta, Avalúo Municipal, Solvencia Municipal, Certificado del Plan Regulador Municipal, Certificados de la Dirección Financiera Municipal; Certificado de Solvencia del Cuerpo de Bomberos de Manta, Solvencia CNEL Manta; Certificado de Solvencia de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Manta – EP; Certificado de expensas; Reglamento Interno y Declaración de la Propiedad Horizontal del Condominio Vera Barberán. **CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: INSCRIPCIÓN.-** De conformidad con lo establecido en el Artículo Cuarenta y Uno de la Ley de Registro, cualquiera de los otorgantes queda facultado para realizar los trámites tendientes a la inscripción en el Registro de la Propiedad del contrato contenido en este instrumento. Cumpla usted señor Notario con las formalidades de Ley para la validez y perfeccionamiento de esta Escritura Pública cuya cuantía es por su naturaleza indeterminada.- (Firmado) Abogada **ZOBEIDA CEDEÑO VELEZ, MATRICULA 13-1996-53 FORO DE ABOGADOS.-** Hasta aquí la minuta que los otorgantes la ratifican, la misma que junto a sus documentos anexos y habilitantes que se incorporan queda elevada a Escritura Pública con todo el valor legal, y que los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes. Se comprueba el pago de impuestos de acuerdo a la Ley.- Y, leída esta escritura a los otorgantes por mí el Notario, en alta y clara voz de principio a fin; aquellos se ratifican en todo su contenido y firman junto conmigo el Notario, en unidad de acto. Doy Fe.-

LCDA. JENNIFER BALDWIN MOLINA
C.I. No. 130745195-3
APODERADA ESPECIAL DEL BANCO DEL PACIFICO S.A.

MIRLA DIANE ZAMBRANO ZAMBRANO
C.C. No. 130254827-4

TLGO. LUIS FERNANDO FLORES DE VALGAZ ANDRADE
C.C. No. 171671883-6

EL NOTARIO.

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA SELLADA Y FIRMADA EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO. EL NOTARIO (31 FOJAS).-

Ab. Jorge Guanoluisa G.
Notario Público Primero
Manta - Ecuador

NOTARIA 01 MANTA