

07-2014-
21135-16002
A 23970062

2014	13	08	01	P6.254
------	----	----	----	--------

CONTRATO DE COMPRAVENTA Y CONSTITUCION DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR: OTORGAN LOS CONYUGES SEÑORES: EDUARDO CELESTINO DELGADO NARANJO Y PATRICIA ALEJANDRINA SUAREZ AGUILAR A FAVOR DE LA SEÑORA GALITA DE LOS ANGELES FALCONI RUALES Y ESTA A FAVOR DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL.-

CUANTIA: USD. \$ 16,460 ,87 E INDETERMINADA.-

COPIA: PRIMERA

SEPTIEMBRE 05 DEL 2014.-

2014	13	08	01	P6.254
------	----	----	----	--------

CONTRATO DE COMPRAVENTA: OTORGAN LOS CONYUGES SEÑORES: EDUARDO CELESTINO DELGADO NARANJO y PATRICIA ALEJANDRINA SUAREZ AGUILAR, A FAVOR DE LA SEÑORA GALITA DE LOS ANGELES FALCONI RUALES.-

CUANTIA: USD \$ 16,460.87.-

CONTRATO DE CONSTITUCION DE HIPOTECA PRIMERA Y ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR: OTORGA LA SEÑORA GALITA DE LOS ANGELES FALCONI RUALES A FAVOR DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL.-

CUANTIA: INDETERMINADA.-

En la ciudad Puerto de San Pablo de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día viernes cinco de septiembre del dos mil catorce, ante mi Abogado JORGE NELSON GUANOLUISA GUANOLUISA, Notario Público PRIMERO del Cantón, comparecen, por una parte, el Ingeniero JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA, Jefe de la Oficina Especial del BIESS Encargado, en la ciudad de Portoviejo, en representación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en su calidad de Mandatario del Doctor Eduardo Antonio de Jesus Moreno Muñoz; Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social Subrogante, según consta del documento que en copia auténtica se acompaña a la presente escritura como habilitante, parte a la cual en adelante se la denominará "EL BIESS" y/o "EL BANCO" y/o "EL ACREEDOR". El compareciente es de estado civil casado, Ingeniero, ecuatoriano, domiciliado en la ciudad de Portoviejo en tránsito por esta ciudad de Manta; por otra parte, los conyugues: EDUARDO CELESTINO DELGADO NARANJO y PATRICIA ALEJANDRINA SUAREZ AGUILAR, casados entre sí, por sus propios y personales derechos, y a quienes en adelante se les

NOTARIA PRIMERA DE MANTA
TRABAJANDO CON DEDICACION

llamarán "LOS VENDEDORES"; y, por otra la señora GALITA DE LOS ANGELES FALCONI RUALES, de estado civil divorciada, por sus propios y personales derechos, y a quien en lo posterior se le llamará "EL COMPRADOR Y/O PARTE DEUDORA HIPOTECARIA".- Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en esta ciudad, a excepción del señor Ing. Jimmy Miranda Galarza, que es domiciliado en Portoviejo, en tránsito por este Puerto, hábiles y capaces para contratar y obligarse, a quienes de conocer personalmente. Doy Fe.- Bien instruidos en el objeto y resultados de esta Escritura de COMPRAVENTA, CONSTITUCION DE HIPOTECA PRIMERA Y ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR, la cual proceden a celebrar, me entregan una minuta para que la eleve a escritura pública, cuyo texto es el que sigue: **SEÑOR NOTARIO:** En el protocolo de escrituras públicas a su cargo, sírvase incorporar una de un contrato de COMPRAVENTA, CONSTITUCIÓN DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR, al tenor de las siguientes estipulaciones que se detallan a continuación: **PRIMERA PARTE: CONTRATO COMPRAVENTA.- COMPARECIENTES:** Comparecen a la celebración de este contrato de compraventa, por una parte los cónyuges EDUARDO CELESTINO DELGADO NARANJO y PATRICIA ALEJANDRINA SUAREZ AGUILAR, por sus propios y personales derechos y por los que representan de la sociedad conyugal que tienen formada entre ellos, en adelante se le llamarán "LOS VENDEDORES" y por otra la señora GALITA DE LOS ANGELES FALCONI RUALES, de estado civil divorciada, por sus propios y personales derechos a quienes en lo posterior se le llamará "LA COMPRADORA" quienes convienen en suscribir este contrato de compraventa conforme con las siguientes cláusulas. **PRIMERA: ANTECEDENTES.-** Los cónyuges EDUARDO CELESTINO DELGADO NARANJO y PATRICIA ALEJANDRINA SUAREZ AGUILAR, declaran ser legítimos propietarios de un Departamento signado con el número TRESCIENTOS DOS, del Bloque número NUEVE, del piso tercero del Programa de viviendas PALMAR II ETAPA, de la Parroquia Tarquí, cantón Manta, Provincia de Manabí. Bien inmueble que lo adquirieron mediante

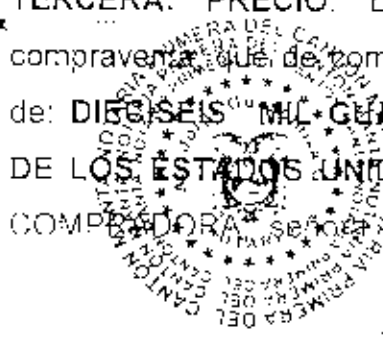


NOTARIA PRIMERA DE MANTA
TRABAJANDO CON DEDICACION

compra al Banco Ecuatoriano de la Vivienda, representado por el señor Ing. Vicente Absalón Estrada Bonilla, mediante escritura pública de compraventa Mutuo Hipotecario, celebrada y autorizada ante la Abogada María Lina Cedeño Rivas, Notaria Pública Primera del cantón Manta, con fecha once de mayo del año mil novecientos noventa y tres, e inscrita con fecha dos de junio del año de mil novecientos noventa y tres, en el Registro de la Propiedad del cantón Manta. Posteriormente con fecha cuatro de agosto del año dos mil catorce, consta inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, Cancelación Parcial de Hipoteca Abierta, escritura celebrada y autorizada ante la Notaría Pública Cuarta del cantón Manta, con fecha veintisiete de junio del año dos mil catorce.

SEGUNDA: COMPRAVENTA. En base a los antecedentes expuestos los cónyuges **EDUARDO CELESTINO DELGADO NARANJO** y **PATRICIA ALEJANDRINA SUAREZ AGUILAR**, dan en venta y perpetua enajenación a favor de la señora **GALITA DE LOS ANGELES FALCONI RUALES**, un Departamento signado con el número **TRESCIENTOS DOS**, del Bloque número **NUEVE**, del piso tercero del Programa de viviendas **PALMAR II ETAPA**, de la Parroquia Los Esteros (antes Parroquia Tarqui) cantón Manta, Provincia de Manabí, comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: **POR EL NORTE:** Con siete metros cuarenta centímetros y lindera con área verde. **POR EL SUR:** Con siete metros cuarenta centímetros y lindera con área comunal del departamento número trescientos uno y trescientos tres del mismo bloque. **POR EL ESTE:** Con ocho metros y lindera con área verde. **POESTE:** Con ocho metros y lindera con área verde. **POR ARRIBA:** Con departamento número cuatrocientos dos, Y **POR ABAJO:** Lindera con departamento número doscientos dos. Con una superficie total de **CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS VEINTE DECIMENTOS CUADRADOS.**

TERCERA: PRECIO: El precio del inmueble objeto de la presente compraventa que de común acuerdo han pactado las partes contratantes, es de: **DIOS SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA CON 87/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD.16.460,87)** valor que la **COMPRADORA** señora **GALITA DE LOS ANGELES FALCONI RUALES**

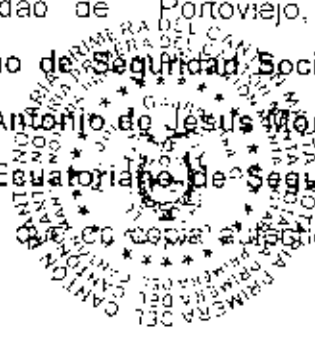


NOTARIA PRIMERA DE MANTA
TRABAJANDO CON DEDICACION

paga a los VENDEDORES los cónyuges EDUARDO CELESTINO DELGADO NARANJO y PATRICIA ALEJANDRINA SUAREZ AGUILAR, con préstamo hipotecario que le otorga el BIESS, el cual será acreditado en la cuenta bancaria de la parte vendedora, a través del sistema interbancarios de pagos, por lo que, no tiene reclamo alguno que hacer sobre el precio pactado y su forma de pago. **CUARTA: TRANSFERENCIA.-** LOS VENDEDORES, declaran que están conforme con el precio pactado y los valores recibidos, por cuya razón transfiere a favor de la COMPRADORA, el dominio, posesión, uso y goce del inmueble antes descrito en este contrato, con todos los bienes muebles que por su destino, accesión o incorporación se los considera inmuebles, así como todos sus derechos reales, usos, costumbres, entradas, salidas, servidumbres activas y pasivas que le son anexas, sin reservarse nada para sí. LOS VENDEDORES, declaran que el inmueble que se vende mediante este instrumento no se encuentra hipotecado, embargado, ni prohibido de enajenar, conforme consta del Certificado otorgado por el Registro de la Propiedad que se agrega como documento habilitante. De igual manera, LOS VENDEDORES declaran que el inmueble no está sujeto a condiciones suspensivas ni resolutorias, que no son motivo de acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, y que se halla libre de juicios. LA COMPRADORA acepta la venta y transferencia de dominio por ser en seguridad de sus mutuos intereses. **QUINTA: CUERPO CIERTO:** Sin embargo de determinarse la cabida y dimensiones del inmueble materia de este contrato, la transferencia de dominio se efectúa como cuerpo cierto. **SEXTA: SANEAMIENTO:** LA COMPRADORA, acepta la transferencia de dominio que LOS VENDEDORES, realizan a su favor, obligándose por tanto éstos últimos al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios a que pudieran estar sometido el indicado inmueble. **SEPTIMA: "DECLARACIONES ESPECIALES.-** "LA PARTE COMPRADORA" al constituirse como deudora hipotecaria declara expresa e irrevocablemente que exime a la institución financiera que otorgue el crédito para la adquisición del inmueble en referencia de toda responsabilidad concerniente al acuerdo que ésta realice con la parte vendedora respecto del



precio de compraventa del inmueble materia del presente contrato, así como su forma de pago, gastos que debe asumir cada una de las partes por concepto de pago de impuestos municipales y cualquier otra responsabilidad que tenga relación con dicho acuerdo entre comprador y vendedores. "LA PARTE COMPRADORA" a: constituirse como deudora hipotecaria declara que toda vez que ha realizado la inspección correspondiente al inmueble que pretende adquirir a través del presente instrumento, se encuentra conforme con el mismo, por consiguiente proceden al pago del precio total según lo acordado entre compradores y vendedor, así como ratifica que los términos y condiciones de la compra-venta son de única y exclusiva responsabilidad de compradora y vendedores, deslindando en tal sentido a terceros." **OCTAVA: GASTOS Y AUTORIZACIÓN DE INSCRIPCIÓN.** Los gastos que causen esta escritura y su inscripción, son de cuenta de la COMPRADORA, excepto el pago de impuestos a la plusvalía o utilidades en la compraventa del inmueble, que en caso de haberlo serán de cuenta de los vendedores. **LOS VENEDORES** autorizan al COMPRADOR, a proceder a la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad del cantón Manta. **NOVENA: ACEPTACIÓN:** Los contratantes aceptan y se ratifican en el contenido del presente instrumento, las condiciones acordadas en beneficio de sus mutuos intereses y en seguridad del bien objeto de este contrato, y manifiestan que en el caso de futuras reclamaciones se someten a los jueces competentes del cantón de Manta y al trámite ejecutivo o verbal sumario a elección del demandante. **SEGUNDA PARTE: PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR:** Contendida en las siguientes cláusulas: **COMPARECIENTES:** a) Por una parte, el ingeniero **JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA**, Jefe de la Oficina Especial del BIESS Encargado, en la ciudad de Portoviejo, en representación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en su calidad de Mandatario del Doctor **Eduardo Antonio de Jesús Moreno Muñoz**; Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social Subrogante, según consta del documento que en copia auténtica se acompaña a la presente escritura como

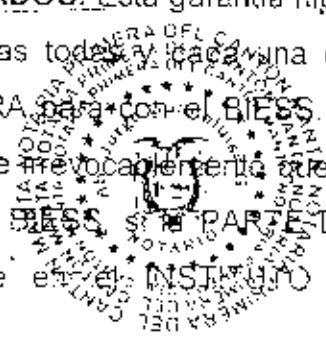


NOTARIA PRIMERA DE MANTA
TRABAJANDO CON DEDICACION

habilitante, parte a la cual en adelante se la denominará "EL BIESS" y/o "EL BANCO" y/o "EL ACREEDOR". b) La señora GALITA DE LOS ANGELES FALCONI RUALES, por su propio y personal derecho, a quien en lo posterior se le denominará "La Parte Deudora". Los comparecientes son hábiles en derecho, plenamente facultados para celebrar este tipo de instrumentos, domiciliados en la ciudad de Manta y quienes de forma libre y voluntaria consienten en celebrar este contrato de constitución de PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR: PRIMERA: ANTECEDENTES.- a) EL BANCO es una institución financiera pública, sujeta al control y vigilancia de la Superintendencia de Bancos y Seguros, entre cuyas finalidades se encuentra el otorgamiento de préstamos para el beneficio de los afiliados y jubilados del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS). b) La señora GALITA DE LOS ANGELES FALCONI RUALES, en su calidad de afiliada del IESS ha solicitado al BIESS el otorgamiento de diferentes tipos de créditos u operaciones que implican obligaciones económicas a favor de EL BANCO, por concepto de cualquier tipo de créditos de los permitidos otorgar al BIESS en la normativa legal vigente, siendo facultad privativa del BIESS el otorgar o negar el o los créditos solicitados por LA PARTE DEUDORA. c) LA PARTE DEUDORA es propietaria de un inmueble consistente en un DEPARTAMENTO signado con el número TRESCIENTOS DOS, del Bloque número NUEVE, del piso tercero del Programa de viviendas PALMAR II ETAPA, de la Parroquia Los Esteros (antes Parroquia Tarqui) cantón Manta, Provincia de Manabí. d) Los antecedentes de dominio son: La Parte Deudora, adquirió el referido inmueble mediante compraventa celebrada en la primera parte de este contrato. Los demás antecedentes de dominio, constan del Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad del cantón, que se agrega al presente documento como habilitante. Los demás antecedentes de dominio, constan del Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad del cantón, que se agrega al presente documento como habilitante. SEGUNDA: HIPOTECA ABIERTA.- En seguridad y garantía real de todas y cada una de las obligaciones que LA PARTE DEUDORA contraiga, de las que tuviere



contraídas o las que contraíese en el futuro, para con el BANCO, sean dichas obligaciones a favor o a la orden del BIESS, sin limitación o restricción alguna en cuanto al monto de las obligaciones ni en las monedas en las que se hayan constituido, ni con relación a su naturaleza u origen, obligaciones pendientes o de plazo vencido, bien se trate de obligaciones contraídas en forma directa o indirecta, ya sea como obligados principales, solidarios, accesorios o subsidiarios o que las obligaciones se hubieren generado por préstamos directos, descuentos, fianzas o avales, aceptaciones bancarias, prórrogas o reducción de plazos, modificación de las obligaciones, consolidaciones, subrogaciones, novación de las obligaciones, reprogramaciones, sustituciones, planes de pago, ajustes a estos planes de pago, sea que se traten de obligaciones de créditos endosados o cedidos o de cualquier otra índole a favor BIESS incluyendo intereses, comisiones, gastos judiciales y extrajudiciales, LA PARTE DEUDORA constituye a favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, **HIPOTECA ABIERTA EN CALIDAD DE PRIMERA** sobre el inmueble de su propiedad descrito en el literal c) de la cláusula de antecedentes de este mismo instrumento y cuyos linderos, dimensiones y superficie son: **LINDEROS GENERALES: POR EL NORTE:** Con siete metros cuarenta centímetros y lindera con área verde. **POR EL SUR:** Con siete metros cuarenta centímetros y lindera con área comunal del departamento número trescientos uno y trescientos tres del mismo bloque. **POR EL ESTE:** Con ocho metros y lindera con área verde. **OESTE:** Con ocho metros y lindera con área verde. **POR ARRIBA:** Con departamento número cuatrocientos dos. **Y POR ABAJO:** Lindera con departamento número doscientos dos. Con una superficie total de: **CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS VEINTE DECIMENTOS CUADRADOS**. Esta garantía hipotecaria solo será levantada cuando hayan sido canceladas todas y cada una de las obligaciones contraídas por LA PARTE DEUDORA para con el BIESS. Adicionalmente LA PARTE DEUDORA acepta expresa e irrevocablemente que esta caución hipotecaria no sea levantada por parte del BIESS, si LA PARTE DEUDORA mantuviere algún tipo de obligación pendiente en el INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL.



NOTARIA PRIMERA DE MANTA
TRABAJANDO CON DEDICACION

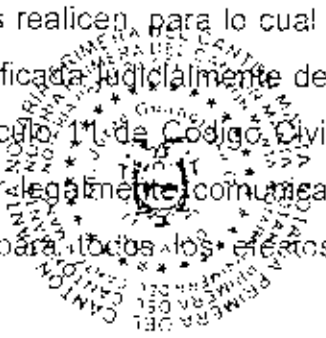
TERCERA: ACEPTACIÓN.- El BIESS declara que acepta el derecho real de hipoteca abierta constituida a su favor en la cláusula precedente. **CUARTA: PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR.-** De manera libre, voluntaria y por mutuo acuerdo entre las partes, LA PARTE DEUDORA queda prohibida de enajenar y establecer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

NOTARIA PRIMERA DE MANTA
TRABAJANDO CON DEDICACION

que se detallaron anteriormente, son los más generales y es entendido que si alguna parte del mismo no estuviera comprendido en ellos, quedará también hipotecado, porque es voluntad de las partes que el gravamen y prohibición de enajenar comprenda toda la propiedad. Todos los documentos que haya suscrito o suscribiere LA PARTE DEUDORA y todas sus obligaciones para con EL BANCO, por cualquier concepto, directas e indirectas, pasadas, presentes, y futuras, de plazo pendiente o vencido, incluyendo gastos judiciales, extrajudiciales y honorarios de abogado, quedan íntegramente garantizadas con la hipoteca que se constituye en este acto.

SEXTA: INSPECCION.- LA PARTE DEUDORA se obliga a permitir la inspección del(de los) inmueble(s) hipotecado(s) o comprobar de manera satisfactoria para EL BANCO, tanto la integridad de dicho bien, el avalúo actualizado del mismo, así como el hecho de encontrarse en posesión y tenencia del mismo y que no se ha creado sobre él ningún gravamen adicional, para todo lo cual EL BANCO podrá exigir y obtener los certificados correspondientes, así como podrá contratar por cuenta de LA PARTE DEUDORA los peritajes e inspecciones que correspondan, conforme a sus políticas y a lo establecido en la normativa vigente, corriendo los gastos a cargo de la PARTE DEUDORA. Si LA PARTE DEUDORA no diere las facilidades del caso para inspeccionar el inmueble hipotecado a los Inspectores designados por EL Banco, éste podrá dar por vencido el plazo de la(s) obligación(es) garantizadas y exigir el pago de la(s) misma(s) y el remate del bien hipotecado.

SEPTIMA: CESIÓN DE DERECHOS.- LA PARTE DEUDORA, expresamente declara y acepta que el BIESS podrá ceder en cualquier momento, la presente garantía hipotecaria y los créditos amparados por la misma a favor de cualquier institución financiera o a favor de cualquier persona natural o jurídica o fideicomiso mercantil, así como las cesiones posteriores que éstos realicen, para lo cual LA PARTE DEUDORA renuncia expresamente a ser notificada judicialmente de dicha cesión de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de Código Civil vigente y, acepta manifiesta y explícitamente darse por legalmente comunicadas de cualquier cesión de derechos que se efectúe, para todos los efectos legales, por el simple aviso que realice al



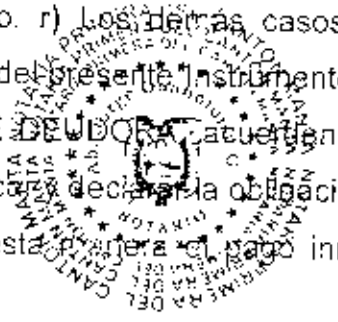
NOTARÍA PRIMERA DE MANTA
TRABAJANDO CON DEDICACIÓN

cesionario o tenedor de la hipoteca, eximiéndosele en forma expresa de la obligación de exhibir el título o cualquier otra formalidad legal, comprometiéndose a realizar los pagos sin derecho a oposición alguna a su nuevo acreedor, al ser requerido por éste. Sin perjuicio de lo anterior, LA PARTE DEUDORA declara conocer expresamente que El Banco podrá ceder y transferir la presente garantía hipotecaria y los créditos amparados por la misma para propósitos de titularización, según lo dispuesto por el Código Civil, especialmente en la norma que estipula que cuando se deba ceder y traspasar derechos o créditos para efectos de desarrollar procesos de titularización realizados al amparo de la Ley de Mercado de Valores, cualquiera sea la naturaleza de aquellos, no se requerirá notificación alguna al deudor u obligado de tales derechos o créditos. Por el traspaso de derechos o créditos en proceso de titularización, se transfiere de pleno derecho y sin requisito o formalidad adicional, tanto el derecho o crédito como las garantías constituidas sobre tales créditos. **OCTAVA: VENCIMIENTO ANTICIPADO.-** EL BANCO, aun cuando no estuvieren vencidos los plazos de los créditos y demás obligaciones que hubieren contraído LA PARTE DEUDORA, podrá dar por vencido el plazo y demandar la ejecución de esta hipoteca, a más del pago de todo lo que se le estuviere adeudando incluido capital, intereses, costos y honorarios de abogado, ejerciendo la acción real hipotecaria, en uno cualquiera de los siguientes casos: a) Si LA PARTE DEUDORA cayeren en mora en el pago de cualquier dividendo, obligación, o cuota, a favor de EL BANCO; b) En caso de que el inmueble hipotecado fuere enajenado o gravado, entregado en anticresis, donado, secuestrado, embargado o prohibido de enajenar por voluntad de la PARTE DEUDORA o por sentencia u orden judicial, en todo o en parte. c) Si LA PARTE DEUDORA deja de cumplir cualquier obligación laboral o patronal que tengan para con sus trabajadores, incluido los aportes patronales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. d) Si se iniciare en contra de LA PARTE DEUDORA juicios de coactiva, de insolvencia o concurso de acreedores; e) Si LA PARTE DEUDORA dejare de cumplir o incurriere en mora en el pago de los impuestos municipales o fiscales sobre el inmueble en garantía o cualquier bien en él que



NOTARIA PRIMERA DE MANTA
TRABAJANDO CON DEDICACION

sea el propietario. f) Si LA PARTE DEUDORA dejare de mantener el inmueble que se hipoteca por este contrato, en buenas condiciones, incluyendo sus mejoras y ampliaciones, a juicio de EL BANCO; g) Si se promoviere contra LA PARTE DEUDORA acción resolutoria, reivindicatoria, rescisoria o de dominio con relación al inmueble hipotecado, o si éste fuese objeto de expropiación u otro medio similar que traiga como consecuencia la transferencia de dominio; h) Si LA PARTE DEUDORA no cumpliera con un auto de pago en ejecución promovido por terceros contra ella; i) Si se produjere la insolvencia o concurso de acreedores de la PARTE DEUDORA, o ésta fuere enjuiciada por estafa o cualquier otro delito pena! que pudiere afectar su patrimonio; j) Si a LA PARTE DEUDORA se le instaurare demandas laborales, reclamaciones patronales, colectivas, o demandas en entidades públicas de acción coactiva; k) En caso de que a LA PARTE DEUDORA se le sigan acciones penales relacionadas con la producción, comercialización o tráfico de estupefacientes o sustancias ilegales o ilícitas; l) Si a LA PARTE DEUDORA se le comprobare que el importe del crédito fue destinado a otro fin distinto del establecido en la solicitud del crédito; m) Si EL BIESS comprobare que existe falsedad en los datos suministrados por LA PARTE DEUDORA y que sirvieron para la concesión del préstamo. n) Si no se contratase el seguro sobre el bien hipotecado o no se pagaren las primas correspondientes; o) Si la PARTE DEUDORA mantuviere obligaciones impagas con personas naturales o jurídicas, de mejor privilegio en la prelación de créditos, que a juicio del BANCO ponga en peligro su(s) crédito(s) y, p) En caso de que La PARTE DEUDORA destine el inmueble que garantiza la operación, a un fin distinto al establecido en el contrato de préstamo o al autorizado por El BANCO. q) En caso de que La Parte Deudora se negare a aceptar la cesión de los derechos contenidos en el presente instrumento. r) Los demás casos contemplados en la Ley o en las demás Cláusulas del presente Instrumento. Por mutuo acuerdo tanto EL BIESS como LA PARTE DEUDORA acuerdan en que no será necesaria prueba alguna para justificar y declarar la obligación de plazo vencido por parte de EL BIESS y exigir de esta manera el pago inmediato de la obligación, bastando para



NOTARIA PRIMERA DE MANTA
TRABAJANDO CON DEDICACION

efecto la sola afirmación que el BIESS, hiciera en la demanda y los archivos contables con los que contare para el efecto. **NOVENA: PRUEBA.-** LA PARTE DEUDORA renuncia expresamente al beneficio del plazo que les haya otorgado EL BANCO y éste podrá proceder como si todos los créditos se encontraran de plazo vencido. La sola afirmación de EL BANCO en la demanda, en el sentido de que LA PARTE DEUDORA ha incurrido en uno de los casos señalados en la cláusula precedente, será suficiente prueba para los efectos determinados en ella. **DÉCIMA.- VIGENCIA DE LA GARANTÍA.-** La hipoteca abierta constituida por este instrumento subsistirá aún cuando hubiese vencido el plazo del o de los préstamos que lo garanticen y hasta tanto no se extingan todas y cada una de las obligaciones que LA PARTE DEUDORA, mantuviere a favor del BIESS, incluyendo dentro de ella el pago de intereses, comisiones, gastos judiciales y extrajudiciales. El BIESS, podrá cuantas veces crea conveniente y por medio de un funcionario autorizado, realizar la inspección de los bienes constituidos en garantía, así como también podrá exigir se mejoren o aumenten los valores del mismo en caso de disminución de sus valores por cualquier causa. **DÉCIMO PRIMERA: SEGURO.-** La Parte Deudora faculta expresamente a EL BANCO, para que en su nombre y a su cargo contrate con la compañía de seguros que El Banco elija, un seguro contra incendio, terremoto y líneas aliadas sobre el o los inmuebles que se hipotequen como garantía por las obligaciones asumidas por La Parte Deudora. Estos seguros, endosados a favor del Acreedor, serán contratados por el valor real comercial del inmueble, por el tiempo que el Banco determine. LA PARTE DEUDORA autoriza para que la póliza de seguro se emita a la orden de EL BANCO y además para que, en caso de siniestro se abone a la o a las obligaciones que estuvieren pendientes de pago el valor que perciba por tal seguro; sin embargo, si EL BANCO contratase el seguro o si hubiese dificultad para el cobro de la póliza, todos los riesgos serán de cuenta de LA PARTE DEUDORA y ninguna responsabilidad tendrá EL BANCO. **DÉCIMO SEGUNDA: DECLARACIONES Y AUTORIZACIONES.-** LA PARTE DEUDORA declara bajo su responsabilidad que el inmueble que se hipoteca se encuentra libre de todo gravamen, prohibición de enajenar, limitación de dominio, juicio o



NOTARIA PRIMERA DE MANTA
TRABAJANDO CON DEDICACION

acción rescisorias, resolutorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, de modo que a partir de la inscripción de este instrumento tal inmueble únicamente estará afectado por la hipoteca que se constituye por la presente escritura, como consta del certificado conferido por el señor Registrador de la Propiedad del Cantón. LA PARTE DEUDORA autoriza expresamente a EL BANCO para que obtenga de cualquier fuente de información, incluidos la Central de Riesgos, Sistema de Registro Crediticio y Burós de información crediticia, sus referencias e información personal(es) sobre su comportamiento crediticio, manejo de su(s) cuenta(s), corriente(s), de ahorro, tarjeta(s) de crédito, etc., y en general sobre el cumplimiento de sus obligaciones y demás activos, pasivos y datos personales. De igual manera LA PARTE DEUDORA declara que el(los) préstamo(s) recibido(s) y los que va a recibir en el futuro, lo(s) utilizará en negocios lícitos y permitidos por las Leyes del Ecuador, eximiendo de cualquier responsabilidad a EL BANCO por el uso que de a dichos fondos. De igual forma, EL BANCO queda expresamente autorizado para que pueda utilizar, transferir o entregar dicha información a autoridades competentes, organismos de control, Sistema de Registro Crediticio, Burós de información crediticia y otras instituciones o personas jurídicas legal o reglamentariamente facultadas, así como para que pueda hacer público el comportamiento crediticio de LA PARTE DEUDORA. LA PARTE DEUDORA declara expresamente que exime al BIESS de cualquier responsabilidad posterior que tenga relación con las condiciones físicas del inmueble que se hipoteca. **DÉCIMO TERCERA: GASTOS.-** Todos los impuestos, honorarios y más gastos que demande el otorgamiento e inscripción de esta escritura, y los que posteriormente cause la cancelación de la hipoteca que queda constituida, son de cuenta exclusiva de LA PARTE DEUDORA, así como también todos los gastos, comisiones e impuestos que se ocasionaren por los diversos contratos y créditos que se les otorguen, amparados con esta hipoteca. Si el BANCO creyere conveniente o si se viere en el caso de efectuar o anticipar cualquier pago por estos conceptos, la PARTE DEUDORA autoriza el cobro de los valores respectivos. **DÉCIMO CUARTA: INSCRIPCIÓN.-** LA PARTE DEUDORA autoriza expresamente irrevocablemente a EL BANCO para que



NOTARIA PRIMERA DE MANTA
TRABAJANDO CON DEDICACIÓN

éste directamente o a través de la persona o institución que designe, inscriba el presente instrumento en el Registro de la Propiedad respectivo, comprometiéndose a asumir todos los gastos que dicha inscripción implique, como lo señala la cláusula Décimo Tercera del presente instrumento. **DÉCIMO QUINTA: FINANCIAMIENTO DE LOS GASTOS.**- Los gastos que demande la celebración y perfeccionamiento de este instrumento, incluido el pago de tributos, derechos notariales, e inscripción en el Registro de la Propiedad son de cuenta de LA PARTE DEUDORA. Estos gastos, a petición de LA PARTE DEUDORA son financiados por el BIESS y se suman al valor del crédito otorgado. Estos rubros podrán incluir a criterio de EL BANCO, la contratación de los seguros de: vida y de desgravamen, seguros de incendios y líneas aliadas; y, de riesgo de construcción. **DÉCIMO SEXTA: DOMICILIO Y JURISDICCION.**- Para los efectos contenidos en el presente documento, las partes renuncian domicilio y se someten a los jueces competentes de esta ciudad o de la que elija EL BANCO. La ejecución, embargo y remate de la presente garantía hipotecaria, así como el cobro de las obligaciones crediticias respaldadas en la presente garantía podrán ser ejercidas y cobradas a elección de EL BANCO, ejerciendo la jurisdicción coactiva en los términos constantes en la Ley o a través de los jueces competentes de esta ciudad. Conforme a lo establecido en la legislación vigente, el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social ejercerá la jurisdicción coactiva para el cobro de los créditos y obligaciones a su favor, por parte de personas naturales o jurídicas. Esta coactiva será ejercida con sujeción a las normas especiales contenidas en la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y demás normas internas pertinentes y a las disposiciones pertinentes del Código de Procedimiento Civil. **DÉCIMO SEPTIMA: INCORPORACIÓN.**- Las partes contratantes declaran incorporadas al presente instrumento todas las disposiciones establecidas en la Ley del Banco del IESS, Estatutos, Manuales y Reglamentos vigentes del BIESS. Las partes aceptan y se ratifican en el contenido de todas y cada una de las cláusulas constantes en esta escritura, por así convenir a sus intereses. Usted Señor Notario, se servirá agregar las



NOTARIA PRIMERA DE MANTA
TRABAJANDO CON DEDICACION



PODER ESPECIAL

QUE OTORGA EL

BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL (BIESS)

A FAVOR DEL ING.

JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA, JEFE DE LA OFICINA ESPECIAL DEL BIESS ENCARGADO, EN LA

CIUDAD DE PORTOVIEJO

CUANTIA: INDETERMINADA

(DIEZ COPIAS)

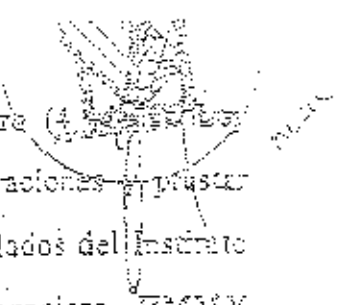
NE

PE. Portoviejo

En la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, capital de la Republica del Ecuador, hoy dia, CINCO (05) DE MARZO DEL DOS MIL CATORCE; ante mi, Doctor Homero Lopez Obando, Notario Vigésimo Sexto del Canton Quito, comparece el Doctor EDUARDO ANTONIO DE JESUS MORENO MUÑOZ, Subgerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en su



calidad de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social Subrogante, conforme consta de los documentos que se adjuntan como habilitantes; bien instruido por mí el Notario sobre el resultado de esta escritura pública a la que compareció de una manera libre y voluntaria.- El compareciente declara ser de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casado, domiciliado en esta ciudad de Quito Distrito Metropolitano, legalmente capaz para contratar y obligarse, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su documento de identificación, cuya copia certificada se adjunta a este instrumento público y me pide que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me entrega y cuyo tenor literal y que transcribo es el siguiente.- "SEÑOR NOTARIO: En el libro de escrituras públicas a su digno cargo, sírvase incluir una de poder especial, al tenor de las siguientes cláusulas: PRIMERA: COMPARECIENTE.- Comparece, el Doctor EDUARDO ANTONIO DE JESÚS MORENO MUÑOZ, mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado, Subgerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en su calidad de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social Subrogante, conforme consta de los documentos que se adjuntan como habilitantes y como tal, Representante Legal de la Institución y a quien en adelante se denominará EL PODERDANTE o MANDANTE.- SEGUNDA: ANTECEDENTES.- UNO) Mediante Ley publicada en el Registro Oficial número cinco ocho siete (No. 587), de once (11) de mayo del dos mil nueve (2009), se crea el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), como institución financiera pública, con competencia para administrar, bajo criterios de banca de inversión, los fondos previsionales del Instituto Ecuatoriano de



Seguridad Social. DOS) Según el artículo cuatro (4) del artículo
 constitutivo del BIESS se encarga de ejecutar operaciones y prestar
 servicios financieros a sus usuarios, afiliados y jubilados del Instituto
 Ecuatoriano de Seguridad Social. TRES) El Ingeniero JIMMY
 EDUARDO MIRANDA GALARZA Jefe de la Oficina Especial del
 BIESS Encargado, en la ciudad de Portoviejo debe estar debidamente
 legitimado para comparecer a nombre del BIESS a la celebración de
 los actos jurídicos relacionados con las operaciones y servicios
 mencionados en el numeral anterior, en la jurisdicción de la provincia
 de Manabí. TERCERA.- PODER ESPECIAL.- Con estos
 antecedentes, el Doctor EDUARDO ANTONIO DE JESÚS
 MORENO MUÑOZ, en su calidad de Gerente General del Banco del
 Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, extiende poder especial,
 amplio y suficiente, cual en derecho se requiere, a favor del Ingeniero
 JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA, con cédula de
 ciudadanía número uno tres cero cuatro nueve uno cuatro cuatro
 cuatro uno (1304914441), Jefe de la Oficina Especial del Banco del
 Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social Encargado, en la ciudad
 de Portoviejo, de ahora en adelante EL MANDATARIO para que, a
 nombre del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social,
 realice lo siguiente: UNO) Suscribir a nombre del BIESS, en la
 jurisdicción de la provincia de Manabí, las matrices de hipoteca y
 contratos de mutuo, que se otorgan a favor del Banco del Instituto
 Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS, en todas sus variantes y
 productos contempladas en el Manual de Crédito del BIESS. DOS)
 Suscribir a nombre del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO
 DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS las tablas de amortización, las notas
 de crédito, las relaciones de hipoteca, contratos de mutuo o préstamos,



escrituras públicas de constitución y cancelación de hipotecas y cualquier documento legal, público o privado, relacionado con el contrato mutuo con garantía hipotecaria y/o mutuo, sobre bienes inmuebles, que se otorguen a favor del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS. TRES) Suscribir a nombre del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS todo acto relacionado con los créditos hipotecarios concedidos y/o cualquier otro tipo de crédito que conceda el BIESS a sus prestatarios, en la jurisdicción de la provincia de Manabí; así como también cualquier documento público o privado relacionado con la adquisición de cartera transferida a favor del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS por parte de cualquiera tercera persona, natural o jurídica, entendiéndose dentro de ello la suscripción de endosos, cesiones y/o cualquier otro documento que fuera menester a efectos de que se perfeccione la transferencia de cartera a favor del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS, sea en documento público o privado. CUATRO) El presente poder podrá ser delegado total o parcialmente únicamente previa autorización expresa y escrita del representante legal del MANDANTE.- CUARTA.- REVOCABILIDAD.- Este poder se entenderá automáticamente revocado, sin necesidad de celebrarse escritura pública de revocación, una vez que EL MANDATARIO cese, por cualquier motivo, en sus funciones en el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en Portoviejo. QUINTA.- El presente mandato dada su naturaleza es a título gratuito. Usted, señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de ley para la perfecta validez de este instrumento." (firmado) Doctor Cristian Altamirano



Manchazo, portador de la matrícula profesional número ~~...~~ ciento noventa y seis del Colegio de Abogados de Pichincha. **HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA,** la misma que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal. Para el otorgamiento de la presente escritura pública, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere; y, leída que le fue al compareciente íntegramente por mí el Notario en alta y clara voz, aquel se afirma y ratifica en el total de su contenido, para constancia firma junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.

f) Dr. Eduardo Antonio de Jesús Moreno Muñoz

c.c. 0100951987

Dr. Homero López Obando.

NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO.



REPUBLICA DEL ECUADOR
 MINISTERIO GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 REGISTRACION Y TRANSACCIONES
 0100951987

REPUBLICA DEL ECUADOR
 MINISTERIO GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 REGISTRACION Y TRANSACCIONES
 MINISTERIO GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 REGISTRACION Y TRANSACCIONES
 MINISTERIO GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 REGISTRACION Y TRANSACCIONES

REPUBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL
 CERTIFICADO DE NOTACION
 SECCION REGISTRAL DE REGISTRO CIVIL
 021 - 0270 0100951987
 MINISTERIO GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 HOMEREO LOPEZ ORANDO
 AZUAY
 Provincia
 CANTON
 QUITO

NOTARIA VIGESIMA SEXTA DEL CANTON QUITO
 De acuerdo con la seguridad prevista en el
 numeral 5 Art. 73, de la Ley Notarial, doy fe que la
 COPIA que enmendada, es igual al documento
 presentado y
 Quito, 5 MAR 2014
 DR. HOMEREO LOPEZ ORANDO
 NOTARIO PUBLICO SECTO
 DEL CANTON QUITO


**ACTA DE FUNDACIÓN
SUGERENTE GENERAL DEL IESS**

En sesión ordinaria celebrada el 28 de febrero de 2014, el Directorio del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social-IESS, resolvió designar al doctor Eduardo Antonio de Jesús Moreno Muñoz como Sugerente General del IESS, con base en lo establecido en el artículo 13, letra h) de la Constitución del Estatuto Social del IESS, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 943 de 29 de abril de 2013.

Mediante Resolución No. 535-IAJ-2014-201 de 26 de febrero de 2014, la Intendencia Nacional Jurídica de la Superintendencia de Bancos y Seguros, califica la idoneidad legal del doctor Eduardo Antonio de Jesús Moreno Muñoz, portador de la cédula de ciudadanía No. 010035128-7, para que ejerza las funciones como Sugerente General del IESS.

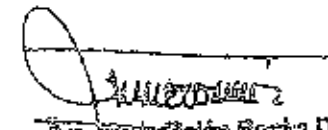
En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 15, letra d) de la Constitución del Estatuto Social del IESS y el artículo 3, letras a) y b) del Reglamento para el Funcionamiento del Directorio del IESS, el 5 de marzo de 2014, ante el Presidente del Directorio del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el doctor Eduardo Antonio de Jesús Moreno Muñoz presta la correspondiente promesa y se le declara legalmente posesionado para las funciones de Sugerente General del IESS.

Para constancia firma conjuntamente con el señor Presidente del Directorio del IESS y la Intendente Secretaría que certifica.


Fernando Chirino Guerra
PRESIDENTE DEL DIRECTORIO DEL IESS

Dr. Eduardo Antonio de Jesús Moreno Muñoz
SUGERENTE GENERAL DEL IESS

Lo certifico, Quito, D.M., a 5 de Marzo de 2014


Dra. María Belén Rocha Díaz
SECRETARIA GENERAL DEL IESS

RA



ZONA.- Tanto por tal que el Directorio en sesión ordinaria de 23 de febrero de 2014 resolvió luego de conocer la renuncia irrevocable del economista Roberto Alejandro Machuca Coello al cargo de Subgerente General del BIESS y, consecuentemente, al encargo de Gerente General, designar al doctor Eduardo Antonio de Jesús Morano Muñoz como Subgerente General del BIESS; por tanto, y conforme la establece los Arts. 22, literal a) y 23 de la Constitución del Estado Social del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, es obligación del Subgerente General reemplazar al Gerente General y asumir la representación legal. Lo que CERTIFICO.- Quito, DM, 5 de marzo de

2014. Para constancia se entregó copia de este documento a la Subgerencia General del BIESS y a la Gerencia General del BIESS.

MAJESTAD
Dra. María Belén Rocha Díaz
SECRETARIA GENERAL BIESS
PROSECRETARIA DIRECTORIO

NOTARIA VIGESIMA SENTA DEL CANTON QUITO
De acuerdo con lo establecido en el artículo numeral 5 Art. 18, de la Ley Notarial, doy fe que la COPIA que acompaño, es igual al documento presentado ante mí.
Quito, a 05 MAR 2014

DR. HONORIO LOPEZ ORLANDO
NOTARIO VIGESIMO SENTA
DEL CANTON QUITO

Se otorga

gá ante mí, en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA de la escritura pública de PODER ESPECIAL, QUE OTORGA EL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL (BISS) A FAVOR DEL ING. JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA JEFE DE LA OFICINA ESPECIAL DEL BISS INCARGADO, EN LA CIUDAD DE PORTOVIEJO. - Firmada y sellada en Quito, a cinco de Marzo del dos mil catorce. -


Dr. Honorario **Alfonso Ochoa**
NOTARIO VIGESIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO



REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACION Y EDUCACION

CECULA: E-130491444-1

CIUDADANIA
 APELLIDOS Y NOMBRES
 MIRANDA GALARZA
 JIMMY EDUARDO
 LUGAR DE NACIMIENTO
 MANABI
 PORTOVIEJO
 FECHA DE NACIMIENTO: 1985-05-23
 NACIONALIDAD ECUATORIANA
 SEXO M
 ESTADO CIVIL CASADO
 MAGDALY JOHANNA
 RIVERA DELGADO






INSTRUCCION SUPERIOR
 PROFESION Y OCUPACION
 INGENIERIA EN SISTEMAS DE INFORMACION

APellidos y Nombres del Titular
 MIRANDA VINCEN ULBID

APellidos y Nombres de la Madre
 GALARZA MACIAS ZOLA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION
 PORTOVIEJO
 2014-05-28

FECHA DE EXPIRACION
 2024-05-28

REPUBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

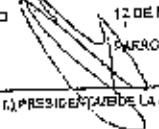
CERTIFICADO DE VOTACION
 ELECCIONES SECCIONALES 17-FEB-2014

033 - 0266 1304914441
 NUMERO DE CERTIFICADO CEDULA
 MIRANDA GALARZA JIMMY EDUARDO

MANABI
 PROVINCIA
 PORTOVIEJO
 CANTON

CIRCUNSCRIPCION
 1
 12 DE MARZO
 1
 PARROQUIA
 ZONA

() PRESIDENTE DE LA JUNTA





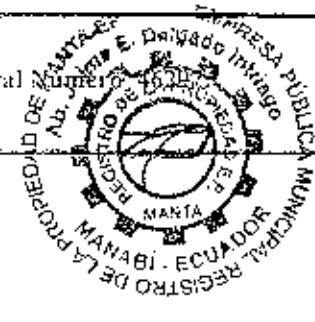
46297

Avenida 4 y Calle 11

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

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *martes, 27 de mayo de 2014*
Parroquia: Tarquí
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



LINDEROS REGISTRALS:

Compraventa relacionada con el departamento signado con el No. TRESCIENTOS DOS, del Bloque No. NUEVE, del Piso tercero del Programa de viviendas PAT MAR II ETAPA, de la Parroquia Tarquí del Cantón Manta. Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: POR EL NORTE: Con siete metros cuarenta centímetros y lindera con área verde. POR EL SUR: Con Siete metros cuarenta centímetros y lindera con área con rha, departamento No. Trescientos uno y trescientos tres del mismo Bloque. POR EL ESTE: Con ocho metros y lindera con área verde. OESTE: Con ocho metros y lindera con área verde. POR ARRIBA: Con departamento No. Cuatrocientos dos, y POR ABAJO: Lindera con departamento No. Doscientos dos. Con una Superficie total de CINCUENTA Y NUEVE METROS CUÁDRADOS VEINTE DECIMETROS CUADRADOS. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALS:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	1.024 02/06/1993	732
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta y Anticresis	los 145 04/01/2001	116
Hipotecas y Gravámenes	Cancelación Parcial de Hipoteca Abi	1.024 04/08/2014	21 410

MOVIMIENTOS REGISTRALS:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

17 **Compraventa**
Inscrito el miércoles, 02 de junio de 1993
Tomo: 1 Folio Inicial: 732 del Folio Final: 733
Número de inscripción: 1.024
Oficina donde se guarda el original: Manta
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento: martes, 14 de mayo de 1993
Escribano/Juicio/Resolución:



Ficha Registral: 46297



Fecha de Resolución: 02 de junio de 1993

a.- Observaciones: COMPRAVENTA - MUTUO HIPOTECARIO - PATRIMONIO FAMILIAR. - Sobre el departamento signado con el No. TRESCIENTOS DOS, del Bloque No. NUEVE, del Piso tercero del Programa de viviendas PALMAR II ETAPA, de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta. Con fecha 02 de Junio de 1993, bajo el No. 588, tiene inscrito Mutuo Hipotecario - Patrimonio Familiar a favor del BEV. Actualmente dicha Hipoteca se encuentra cancelada con fecha 16 de Enero de 1997, y Extinguido el Patrimonio Familiar con fecha 04 de Diciembre de 2000.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000073743	Delgado Naranjo Eduardo Celestino	Casado	Manta
Comprador	80-0000000073744	Suarez Aguilar Patricia Alejandrina	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000055068	Banco Ecuatoriano de la Vivienda		Manta

2 / 2 Hipoteca Abierta y Anticresis

Inscrito el: jueves 04 de enero de 2001

Tomo: 1 Folio Inicial: 116 - Folio Final: 140

Número de Inscripción: 15 Número de Repertorio: 68

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 14 de diciembre de 2000

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

HIPOTECA ABIERTA, ANTICRESIS Y PROHIBICION DE ENAJENAR Y GRAVAR. - Sobre dos inmuebles de su propiedad que se detalla a continuación A) el Departamento signado con el número TRESCIENTOS DOS (302) del Bloque Nueve, del piso tercero de tres dormitorios, del Programa de Viviendas denominando "PALMAR II ETAPA", de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, Provincia de Manabí. B) Lote de terreno ubicado en la Calle Sucre y Chimborazo de la ciudad de Montecristi, inscrita en el Registro de la Propiedad de Montecristi el 27 de junio del 2000.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-000000001681	Banco de Guayaquil S A		Manta
Deudor Hipotecario	80-0000000073743	Delgado Naranjo Eduardo Celestino	Casado	Manta
Deudor Hipotecario	80-0000000073744	Suarez Aguilar Patricia Alejandrina	Casado	Manta

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

Libro	No. Inscripción	Fec. Inscripción	Folio Inicial	Folio final
Compra Venta	1024	02-jun-1993	732	



Certificación impresa por: ZUIS

Ficha Registral: 45297

Página: 2 de 3



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



3 / 2 CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA

Escrito el : Lunes, 04 de agosto de 2014

Tomo: 1 Folio Inicial: 21.440 - Folio Final: 21.448

Número de Inscripción: 1.074 Número de Repertorio: 5.724

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 27 de junio de 2014

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA, ANTICRESIS Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR
Cancela el Departamento signado con el número TRESCIENTOS DOS (302), del Bloque NUEVE, del Piso Tercero de tres cornitorios del Programa de viviendas denominada Palma II Etapa, de la parroquia Tarequi del Cantón Manta, con una superficie total de cincuenta y nueve metros cuadrados veinte decímetros cuadrados

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-0000050001681	Banco de Guayaquil S A		Manta
Deudor Hipotecario	80-0000000073743	Delgado Naranjo Eduard y Celestine	Casado	Manta
Deudor Hipotecario	80-0000000073744	Suarez Aguilar Patricia Alejandrina	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Hipotecas y Gravámenes	15	04-ene-2001	116	140

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

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

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

Emitido a las: 12:04:54 del martes, 05 de agosto de 2014

A petición de:

Dr. Pablo Sarmiento

Elaborado por: Zayda Azucena Salto Pachay

130730043-2

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

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



Jaime E. Delgado Intiracy
Firma del Registrador



Handwritten notes:
C. P. A.
11/30/1990
16/10/1992
12/07/1993

Handwritten notes:
Mantua y P.M. 11/30/1990
J. A. M.

Que en fecha Noviembre 30 de 1990, el Señor Alcalde de Manta, Dr. José España Tejuna, en uso de la facultad que le dá el Art.7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal y en base al informe favorable emitido por el Señor Arq. Ricardo Alava, Director del departamento de Planeamiento Urbano, procedió a efectuar la Declaratoria autorizando la Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal de los Bloques multifamiliares de los programas: Loma de Los Vientos, El Palmar I y II etapa, ubicados en el Barrio El Mirador y Avenida 15 de esta ciudad de Manta, de la Junta Nacional de la Vivienda (JNV.M).

En vista al informe favorable emitido por el Señor Arq. Ricardo Alava, Director del departamento de Planeamiento Urbano, de fecha Noviembre 26 de 1990 y acento a lo prescrito en el Art.7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, el suscrito Dr. José España Tejuna, Alcalde de Manta, atendiendo a lo solicitado por el Arq. Xavier Zambrano I., Delegado de la JUNTA NACIONAL DE LA VIVIENDA (JNV.M), hace esta Declaratoria autorizando la Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal de los Bloques multifamiliares de los Programas: Loma de Los Vientos, El Palmar I y II etapa, ubicados en el Barrio El Mirador y Avenida 15 de esta ciudad de Manta y que es de propiedad de la Junta Nacional de la Vivienda.

Hágase saber de esta declaratoria al Señor Jefe del departamento de Avalúos y Catastros de esta Municipalidad, para que proceda como lo determina el inciso 2do. del mencionado artículo 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal.

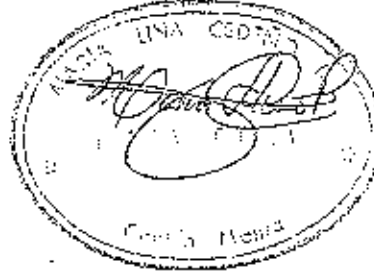
Manta, Noviembre 30 de 1990

Dr. José España Tejuna
ALCALDE DE MANTA

Faint text at the bottom left:
Manta, Noviembre 30 de 1990
Notario y Notaria

RAZON DE PROTOCOLIZACION: BOE FE: QUE A PETICION DEL BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA , PROCEEDO A PROTOCOLIZAR LA DOCUMENTACION RESPECTIVA , SOBRE LA DECLARACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LOS BLOQUES MULTIFAMILIARES DE LOS PROGRAMAS: LOMA DE LOS VIENTOS Y PALMAR, I Y II ETAPAS UBICADOS EN EL BARRIO MIRADOR Y PARROQUIA TARQUI DEL CANTON MANTA , EN MANTA A LOS DIECISEIS DIAS DEL MES DE ENERO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO . =

F).



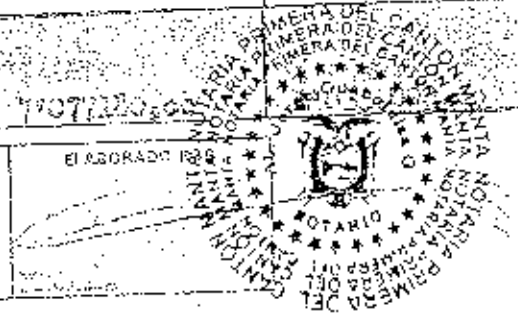
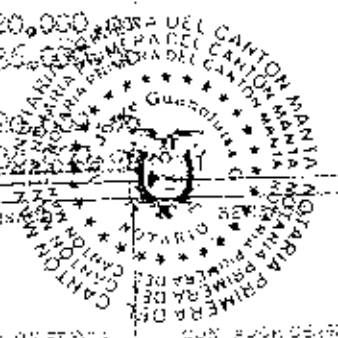
DOY FE: Que las precedentes copias fotostaticas en2.....fojas utiles, anversos, reversos son iguales a sus originales, Manta, 15-06-2014.....

Jorge Guanoluisa G.
Notario Público Primero
Manta - Ecuador

CO	DETALLE	DEBE	HABER
	<p>ORDENES DE PAGOS DE AGENCIAS ACRIVAS</p> <p>7/ correspondiente al Bloques de los siguientes Otros de abonos por créditos concedidos por el FSV.</p>		
		7'077,120,00	
	26.552 EDUARDO DELGADO N.	4'294,120,00	
	26.616 JACINTA NEUS LEVIRA	161,000,00	
	26.653 MARIA PALACIOS GARCIA	138,000,00	
	10.404 MARCO FELIX QUEZ-	138,000,00	
	20.346 ABUEL MARISMA QUINTE	138,000,00	
	23.422 JESUS MELLY GARCIA G.	276,000,00	
	26.626 EDUAR DELWISS BOLAS	276,000,00	
	26.367 DAVID CASERO PARRA	276,000,00	
	10.449 ABUEL QUINTE PERO	276,000,00	
	26.601 RAMON QUINTE RAMON	276,000,00	
	26.273 MARCELO GONZALEZ	276,000,00	
	27.758 RAMON YAGUANA PER	276,000,00	
	15.998 GLENDA DELGADO QUINTE	276,000,00	
	REFERENCIAS		1'833,000,00
215	IMPUESTO UNIFICADO	1'410,000,00	
020	SOLCA	423,000,00	
	IMPUESTO UNIFICADO		
	unificado	200,000,00	
	solca	80,000,00	
	JACINTA NEUS		
	unificado	70,000,00	
	solca	11,000,00	
	MARIA PALACIOS GARCIA		
	unificado	60,000,00	
	solca	11,000,00	
	MARCO FELIX		
	unificado	60,000,00	
	solca	11,000,00	
	ABUEL SANTANA		
	unificado	60,000,00	
	solca	11,000,00	
	MELLY GARCIA		
	unificado	120,000,00	
	solca	36,000,00	
	EDUARDO DELWISS		
	unificado	120,000,00	
	solca	36,000,00	
	DAVID CASERO		
	unificado	120,000,00	
	solca	36,000,00	
	ABUEL QUINTE		
	unificado	120,000,00	
	solca	36,000,00	
	RAMON QUINTE		
	unificado	120,000,00	
	solca	36,000,00	
	RAMON YAGUANA		
	unificado	120,000,00	
	solca	36,000,00	
	GLENDA DELGADO		
	unificado	120,000,00	
	solca	36,000,00	
	APROBADO		
	REVISADO		
	OTRO		

DOY FE: Que las precedentes
copias fotostaticas en
... fojas utiles, aversos,
reversos son iguales a sus
originales, Manta ... 2014

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



duo

de...

REGLAMENTO GENERAL DE ADMINISTRACION DE EDIFICIOS MULTIFAMILIARES DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

COPIA: El Directorio del Banco Ecuatoriano de la Vivienda; En uso de la atribución que le concede el literal 8 del Art. 30 del Decreto Ejecutivo N° 277, publicado en el Registro Oficial N° 159 de 9 de Marzo de 1971; resuelve: Expedir el siguiente Reglamento General de Administración de Edificios Multifamiliares de Propiedad Horizontal.-

CAPITULO I: DEL REGLAMENTO INTERNO.-

ARTICULO 1°.- El presente Reglamento rige las relaciones de convivencia social entre los copropietarios de los Edificios Multifamiliares de Propiedad Horizontal, en todo aquello que no está previsto en la Ley, en el Reglamento General de Propiedad Horizontal y Ordenanzas Especiales sobre la materia.

CAPITULO II: DE LA ASAMBLEA GENERAL.-

ARTICULO 2°.- La Asamblea General está compuesta de todos los copropietarios del inmueble, quienes para hacer valer sus derechos, deberán cumplir estrictamente con los deberes y obligaciones inherentes a su calidad.

Quiénes no estuvieren al día en el pago de las expensas que se hubieren acordado para el mantenimiento del inmueble no podrán tomar parte en las deliberaciones de la Asamblea General.

ARTICULO 3°.- La Asamblea General se reunirá ordinariamente cada mes, y extraordinariamente cuando convocare cualquiera de los copropietarios o el administrador.



ARTICULO 4°.- Para que haya quorum se necesitará un número de concurrentes cuyos derechos representen por lo menos el 50% del valor del Edificio.

Las resoluciones se tomarán por mayoría de votos de los asistentes, excepto en los casos en que la Ley requiera una mayoría especial o la unanimidad.

ARTICULO 5°.- La reconsideración de un asunto no podrá proponerse sino en la sesión o en el siguiente.

Planteada una reconsideración en esta forma, podrá discutirse y votarse en la misma sesión o en otra posterior con autorización de la Asamblea General, la reconsideración se aprobará con el voto de las dos terceras partes de los concurrentes. Prohíbese la reconsideración de lo ya reconsiderado. A menos que estuvieren por ella la totalidad de los concurrentes.

ARTICULO 6°.- La Asamblea General en su primera sesión designará al Director y al Secretario de la misma, quienes durarán en el Ejercicio de sus funciones un año, pudiendo ser reelegidos indefinidamente.

A falta de los titulares en cada caso, la Asamblea designará Director o Secretario Ad-hoc según el caso. Así mismo, la Asamblea General en su primera sesión, señalará la cantidad de dinero con que obligatoriamente habrán de contribuir cada uno de los Multifamiliares, para la formación del Fondo de Administración y Mantenimiento de los Edificios, cantidad ésta que debe ser el equivalente al 0.05% del costo del departamento. La Asamblea puede fijar una cantidad mayor a este porcentaje, de acuerdo a las necesidades que se presenten.

La primera sesión de la Asamblea General, se reunirá, obligatoriamente en fecha que fijare el BEV, dentro del primer mes que todos los departamentos hubieren sido vendidos a copropietarios del Multifamiliar de que se trate.

Quince

Si en la primera sesión no hubiere el quorum de que trate el Art. 4º el BEV realizará una segunda sesión a todos los copropietarios, para una nueva sesión que se realizará ocho días después de la primera la que se reunirá por esta sola oportunidad, con el número de concurrentes que asistieron.

Todos los propietarios del Multifamiliar están obligados a contribuir con la cantidad fijada en virtud de este artículo, aún cuando hayan adquirido el departamento con un préstamo del IESS, de las Mutualistas o de otra institución de crédito, o con sus propios recursos.

ARTICULO 7º.- Las actas de las sesiones se redactarán y aprobarán en la misma sesión, a fin de que surta efectos inmediatos, debiendo ser firmadas por el Director y el Secretario. Las Actas originales se llevarán en libro especial a cargo del Secretario.

ARTICULO 8º.- El Fondo de Administración y Mantenimiento de los edificios serán manejado por el Administrador de los Multifamiliares, quien recaudará las cuotas de que habla el Art. 6º de este Reglamento. Dicho fondo se destinará a los objetivos que se señalan a continuación:

- a) Al pago de sueldos del Personal de Administración, guardiana, jardineros y empleados de limpieza.
- b) Al pago de consumo de luz para la iluminación exterior de los edificios, agua para los servicios comunales y pago de luz y agua de la casa de guardiana.
- c) A la pintura exterior, halls, escaleras, mantenimiento de jardines y en general, mantenimiento de todos los servicios comunales.
- d) En caso de que sobrare alguna cantidad, se deberá destinar a fines de promoción social entre copropietarios.



ARTICULO 9°.- Son atribuciones y deberes de la Asamblea General:

- a) Elegir al administrador de los bienes comunales, fijar su remuneración y removerle con justa causa.
- b) Dictar el presupuesto, especialmente con lo referente a las remuneraciones que deban pagarse a los empleados;
- c) Autorizar al Administrador para que contrate a los empleados que deban utilizarse en la Administración conservación y reparación de los bienes comunales;
- d) Distribuir entre los copropietarios las cuotas o expensas necesarias para la administración, conservación, reparación de los bienes comunales, así como para el pago de la prima del seguro obligatorio de acuerdo a la Ley;
- e) Imponer gravámenes, cuando haya necesidad de ellos, para la mejor administración o conservación y reparación de los bienes comunales;
- f) Imponer multas a los copropietarios cuando no cumplieren con las resoluciones de la Asamblea General cuyo objeto sea la conservación o reparación del edificio en sus aspectos físicos, higiénicos, etc.;
- g) Autorizar al Administrador para hacer gastos que excedan de trescientos sucres (S/. 300.00) y autorizar al Presidente o al Administrador para gastos de emergencia;
- h) Resolver todos aquellos asuntos que no correspondieren a otros Organismos, ni constaren expresamente, en prescripciones legales y que fueren sometidas a su consideración;
- i) Ordenar la iniciación de las acciones legales del caso, cuyo objeto es alcanzar el cumplimiento de lo prescrito en la Ley, Reglamento General u Ordenanzas,

11/10

que rigen la propiedad Horizontal y Reglamento; Resoluciones de la Asamblea General;

- j) Disponer las medidas conducentes para la buena marcha de las relaciones entre copropietarios; y,
- k) Conocer y resolver toda queja que se dirija contra la Administración del inmueble o contra los empleados de la misma.

CAPITULO III: DEL SECRETARIO.-

ARTICULO 10.- El Secretario es un auxiliar de la Asamblea General designado del seno de la misma, que puede percibir el sueldo que se acordare.

ARTICULO 11.- Son atribuciones y deberes del Secretario:

- a) Llevar la correspondencia de la Asamblea General.
- b) Tener al día el archivo de las comunicaciones y más asuntos que interesan a la Asamblea General;
- c) Dar a conocer al Presidente con la debida oportunidad el orden del día de las sesiones;
- d) Efectuar citaciones por escrito a todos los copropietarios para la asistencia a las sesiones cuándo las a conocer el orden del día.
- e) Comunicar por escrito a los copropietarios todas las resoluciones que acordare la Asamblea General, fijándose el correspondiente boletín que para el efecto se colocará en lugar visible del edificio.
- f) Autorizar con la firma del Director de la Asamblea y la suya toda comunicación.
- g) Someter a consideración de la Asamblea General los asuntos que hayan sido presentados para su resolución;
- h) Como fr con todas las comisiones que dare la Asamblea



- g) Cumplir y hacer cumplir las obligaciones señaladas en la Ley, Reglamento General e Interno y Ordenanzas - que se hubieren expedido o se expidieren en el futuro sobre Propiedad Horizontal; así con las resoluciones emanadas de la Asamblea General;
- h) Presentar las cuentas en el momento que solicite la Asamblea General y además presentar al BEV, en tanto este sea acreedor de los propietarios de los departamentos un informe anual contable sobre la inversión de los dineros que constituyen el fondo de Administración y Mantenimiento de los edificios.
- i) Rendir fianza para el desempeño del cargo cuando creyera conveniente la Asamblea de copropietarios;
- j) Vigilar los trabajos que se hagan para conservación y mantenimiento del edificio;
- k) Responder por el ciudadano del inmueble y la integridad de todas sus pertenencias. Tener especial cuidado del departamento que algún copropietario, por razones especiales, le encargare;
- l) Solicitar al Presidente de la Asamblea General cualquier asesoramiento en asunto no previsto en este Reglamento y otras disposiciones que rigen la materia;
- m) Recibir toda queja que se presente contra algún copropietario y someter el asunto a consideración de la Asamblea General que ésta resuelva lo pertinente;
- n) Elevar un parte diario, al Presidente de la Asamblea General de las novedades que ocurrieren, para que evoque conocimiento y resuelva como fuere legal;
- o) Multar a los empleados que se manifiesten renuentes al cumplimiento de sus obligaciones;
- p) Representar a los copropietarios para los efectos de los contratos de trabajo que se suscriban, en relación con servicios prestados o a prestarse en el edificio; representación que la tiene para los casos de juicios; y,

U. 2

CAPITULO IV: DEL ADMINISTRADOR.

ARTICULO 12.- La Asamblea General de Copropietarios designará al Administrador con voto secreto de la mayoría de los copropietarios, del seno de la misma y por un periodo de un año pudiendo ser reelegidos indefinidamente.

ARTICULO 13.- Son atribuciones y deberes del administrador a más de las señaladas en el Reglamento General, las siguientes:

- a) Recibir de cualquier persona y por escrito, todo reclamo que se relacione con la conservación y mantenimiento del edificio en general y dar a conocer al particular al Secretario de la Asamblea.
- b) Recaudar las expensas que se acordaren, de conformidad con la Ley, Reglamentos, Ordenanzas Municipales y Resoluciones de la Asamblea de Copropietarios.
- c) Cobrar directamente el valor de los daños causados en el edificio por los copropietarios, allegados a éstos o personas extrañas. Para este objeto tiene libertad de acción y autorización tácita de la Asamblea de copropietarios.
- d) Promover la armonía entre copropietarios;
- e) Remover con la venia de la Asamblea, a los empleados de la Administración, cuando no cumplan estrictamente con sus obligaciones;
- f) Pedir autorización a la Asamblea General para hacer inversiones superiores a trescientos sucres, salvo gastos de emergencia que sean imprescindibles para la conservación del edificio, y que por lo mismo, no pueda esperar tal autorización. En estas circunstancias, hará los gastos e inmediatamente que la Asamblea apruebe aunque para los costos extraordinarios;



g) Resolver todos los asuntos que no estuvieren previstos en las Leyes, Reglamentos de la materia u Ordenanzas ni en otras disposiciones legales.

CAPITULO V: DE LOS COPROPIETARIOS.-

ARTICULO 14.- Gozan de la calidad de copropietarios: todas las personas que cumpliendo con todos los requisitos legales y Reglamentos así como lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales, hayan adquirido el derecho de propiedad de un departamento, piso o parte cualquiera del edificio.

ARTICULO 15.- Son obligaciones y derechos de los copropietarios:

a) Llevar a conocimiento del Administrador cualquier desperfecto que se encuentre en el funcionamiento del edificio tanto en sus partes interiores como en su aspecto exterior;

b) Velar por la seguridad del inmueble;

c) Acatar las disposiciones de la Ley, Reglamento, Ordenanzas y este Reglamento Interno y más disposiciones que rigen la Propiedad Horizontal;

d) Acatar las resoluciones de la Asamblea General de Copropietarios;

e) Procurar la armonía entre condueños, guardándose los respetos y consideraciones mutuas;

f) Efectuar por cuenta propia las reparaciones que sean necesarias en el interior de sus habitaciones particulares siempre que ellas no vayan contra la estabilidad y conservación del edificio.

g) Pagar puntualmente las expensas acordadas en Asamblea General y las que por Ley, Reglamento y más disposiciones están obligados;

h) Poner en conocimiento de la Asamblea General de Copropietarios las quejas que tengan contra éstos, el

Quetzaltenango

Administrativa o los empleados del edificio;

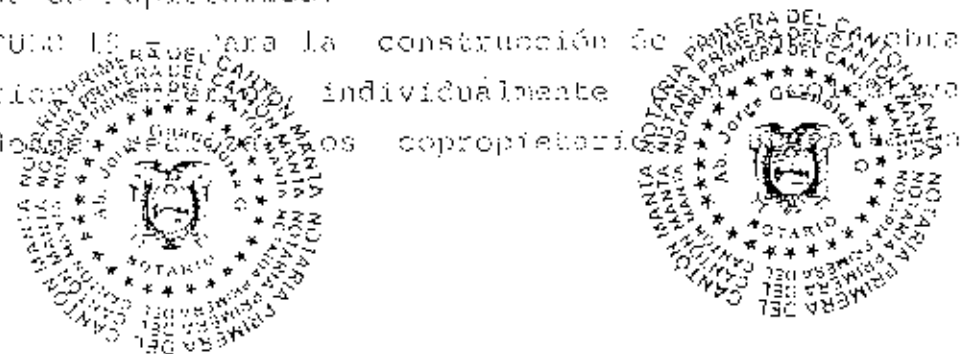
- j) No atenerse con la vigencia de las resoluciones que tienen por objeto materializar la armonía colectiva;
- k) Someter a la resolución de la Asamblea General cualquier diferencia que existiera entre copropietarios sobre aspectos de interés para los asociados;
- l) Presentar a la Asamblea General cualquier petición conducente a mejorar la marcha de la convivencia social o a mejorar la parte material de la propiedad horizontal;
- m) Destinar los departamentos a vivienda exclusivamente y no al establecimiento de negocios que atentan a la moral y a las buenas costumbres de los copropietarios;
- n) Los copropietarios no podrán destinar su vivienda para arrendamiento sin autorización del BEV, las solicitudes para arrendamiento se las hará al BEV, debiendo adjuntarse, a la misma por parte del peticionario un informe del Consejo de Administración sobre su cumplimiento de las obligaciones económicas, y reglamentarias dentro del programa.

ARTICULO 16.- Ningún copropietario podrá dar otro uso a los bienes comunes que aquel para el cual fueron destinados.

ARTICULO 17.- Los espacios verdes no podrán destinarse a otro objeto que no sea el de jardín y el parque infantil a otro cosa que sitio de recreación, cuya construcción será de cuenta de los copropietarios.

ARTICULO 18.- Los copropietarios que protagonizaren, escándalos, algarazas o cualquier otro hecho contra las buenas costumbres serán sancionados de acuerdo a los Reglamentos Internos que prepare la Asamblea General de Copropietarios.

ARTICULO 19.- Para la construcción de obra interior se autoriza a los copropietarios que deseen construir individualmente



del permiso del Municipio respectivo, particular que -
será comunicado al Banco para su aprobación final. El
incumplimiento de esta disposición permitirá al Banco
declarar de plazo vencido el crédito o créditos conce-
didos a los infractores de lo dispuesto en este artícu-
lo.

ARTICULO 20.- El Banco Ecuatoriano de la Vivienda, há-
rá las inspecciones de los Multifamiliares, tanto de -
los bienes comunales como de los individuales, cuantas
veces lo estime necesario a sus intereses, a fin de -
constatar el mantenimiento del edificio.

ARTICULO 21.- El Banco podrá llamar al orden a los -
copropietarios cuando sea menester, a fin de procurar,
el mejor convivir entre ellos.

ARTICULO 22.- El presente Reglamento constituye una
norma básica y general para la administración de los
edificios multifamiliares de Propiedad Horizontal, de-
biendo cada Asamblea de copropietarios obligatoriamen-
te dictar su Reglamento Interno de Administración al
mismo, para que entre en vigencia deberá ser aprobado
por el BEV.

ARTICULO 23.- El Directorio del BEV, absolverá cual -
quier duda que surgiere en la aplicación del presente
Reglamento.

ARTICULO 24.- La Asamblea General de Copropietarios -
podrá recurrir al arbitraje como medio para solucionar
diferencias entre copropietarios siempre que los inte-
resados insistieren en este procedimiento.

DISPOSICION FINAL: El Directorio del Banco Ecuatoria-
no de la Vivienda dictará en cada caso, las disposicio-
nes reglamentarias especiales que correspondan a las
características y condiciones propias de los diferentes
edificios de Propiedad Horizontal, las mismas que forma-
rán parte del presente Reglamento.

0001, 1, 1, 1

Dado en la Sala de sesiones del Directorio del Banco
Ecuatoriano de la Vivienda en Quito, a 3 de Mayo de
1974.- P) Lcdo. Gonzalo Valarezo Luna.- SECRETARIO
GENERAL.-



Confidencial

TABLA DE CALCULO DE DIVIDENDO MENSUAL Y VALORES A BLOQUEARSE
POR LA ADQUISICION DE UNA VIVIENDA UELVASUCIAR EN EL
PROGRAMA

PALMAR III ETAPA

OTORGADO A: DELGADO NARANJO EDUARDO CELESTINO

VALOR Y MONTO DE LA VIVIENDA	S/. 43'759'000,00
VALOR CUOTA DE ENTRADA	S/. 3'759'000,00
VALOR CREDITO CONCEDIDO	S/. 10'000.000,00

- PLAZO	15 años
- TASA DE INTERES	40.57 %
- SEGURO DE INCENDIO	\$2.293,00
- ALICUOTA DEL DIVIDENDO- ABRIL-93	0.01668128
- FACTOR DE CRECIMIENTO	29%
- VALOR COMISION BANCARIA PROMEDIO	10'788,70
- VALOR DEL DIVIDENDO INCLUIDO SEGURO DE INCENDIO Y COMISION BANCARIA	169'106,00

VALORES A DEBITARSE DE SUS AHORROS
POR CONCEPTO DE BLOQUEO:

CUOTA DE ENTRADA	3'759'000,00
2% AHORRO OBLIGATORIO	275'180,00
2% IMPUESTO UNIFICADO	200'000,00
0.6% SOLCA	60'000,00

TOTAL BLOQUEO S/ 4'294'180,00

ELABORADO POR:

ENRIQUE CANTOS GARCIA
JEFE DEPTO. CREDITO Y BLOQUEO

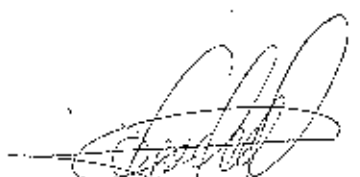


NOTARIA CUARTA-MANTA
DECLARACION DE VOLUNTAD
CODIGO NUMERO 2914.13.08.04.D2144

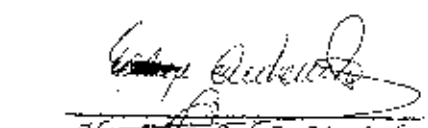


F/28135

En la ciudad de Manta, cabecera cantonal del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, a los diecinueve días del mes de Agosto del año dos mil setecientos sesenta y siete comparece a la celebración de la presente DECLARACION DE VOLUNTAD, la señora GALITA DE LOS ANGELES FALCONI RUALES, portadora de su cédula de ciudadanía número 130637966-0, de estado civil divorciada, capaz de contratar y obligarse como en derecho se requiere para esta clase de actos, y sin presión de ninguna naturaleza, libre y voluntariamente, procedo a rendir la siguiente manifestación: "Que mis generales de ley son como quedan indicadas anteriormente y declaro que voy a comprar el departamento signado con el número trescientos dos, del Bloque número nueve, del piso tercero del programa de vivienda denominado PALMAR o ETAPA, del Banco Ecuatoriano de la Vivienda en la parroquia Tarqui del cantón Manta, declaro además que este Bloque de vivienda no cuenta con administrador por lo que no se puede extender los Certificados de Gastos correspondientes y no cuenta con administrador por lo que eximo de toda responsabilidad al señor NOTARIO Y REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTON MANTA, PROVINCIA DE MANABI, por el pago de alcuotas, expensas, y gastos administrativos del Departamento.- Es todo cuanto podemos declarar en honor a la verdad".- Fielde que le fue su declaración se ratifica en ello estampando su nombre y rubrica el día del presente documento, en unidad de acto con la señora Notaria que de fe.


GALITA DE LOS ANGELES FALCONI RUALES ES
C.C. 130637966-0







Abg. Elvye Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta
Manta - Ecuador



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CIUDADANÍA 130607968-0
 FALCONI RUALES GALITA DE LOS ANGELES
 IMBABURA/IBARRA/CAROLINA
 02-MARZO 1969
 001-0030 00030 F
 IMBABURA/IBARRA
 CAROLINA 1969

ECUATORIANA*****
 DIVORCIADO
 SUPERIOR ESTUDIANTE
 HUGO ENRIQUE FALCONI REBOLLEDO
 HILDA MARIA INES RUILES F
 MANTA 10/04/2011
 10/08/2023
 REN 4050226

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL CNE

002
 CERTIFICADO DE VOTACIÓN
 ELECCIONES SECCIONALES 21-FEB-2014

002 - 0131 1306079680
 NÚMERO DEL CERTIFICADO CÉDULA
 FALCONI RUALES GALITA DE LOS ANGELES

MANABI	CIRCUNSCRIPCIÓN	1
PROVINCIA	LOS ESTEROS	2
MANTA	PARROCIA	ZONA
CANTON		

Presidente de la Junta



CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE:		DATOS DEL PREDIO	
C/RUC: 006721	DELMADO NARANJO EDUARDO Y PATRICIA	CLAVE CATASTRAL:	
NOMBRES:		AVALÚO PROPIEDAD:	
RAZÓN SOCIAL:	EL PALMAR II ETAPA BLOQUE # 9 PUNTO 302	DIRECCIÓN PREDIO:	
DIRECCIÓN:			

REGISTRO DE PAGO	DESCRIPCIÓN	VALOR
Nº PAGO: 006721	VALOR	3.00
CAJA: 04/09/2014 08:52:55		
FECHA DE PAGO:		
	TOTAL A PAGAR	3.00

ÁREA DE SELLO



VALIDO HASTA: miércoles, 03 de diciembre de 2014
 CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO



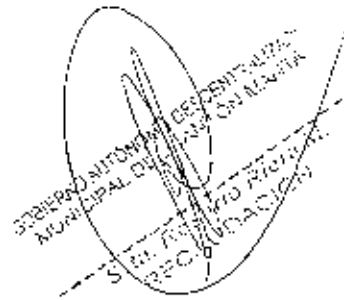
RUC: 1360020070001
 Dirección: Av. 4ta. y Ca. 19 - Tel: 2611478 - 2611477

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO Nº
Una vivienda edificada en COMPROBANTE DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia TARDUI		2-11-08-06-008	13,44	2394,62	147632	303076

VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
0702125053	SUAREZ AGUILAR PATRICIA ALEJANDRINA	PROG. DE V.V. EL PALMAR I ETAPA BLOQUE #9 PUNTO 302	Impuesto arrolal	259,85
304532805	DELMADO NARANJO EDUARDO CELESTINO	PROG. DE V.V. EL PALMAR II ETAPA BLOQUE #9 PUNTO 302	Justa de Beneficencia de Guayaquil	71,35
			TOTAL A PAGAR	331,20
ADQUIRIENTE			VALOR PAGADO	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN		
1305075660	FALCONI RUALES SILVIA DE LOS ANGELES	NA	SALDO	0,00

EMISIÓN: 9/29/2014 13:13 ROSARIO RIERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY



Quito, 17 Agosto 2014

Señores

BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

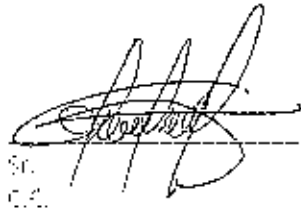
Presente.-

De mi consideración:

Por medio del presente, dentro de mi trámite de Crédito Hipotecario MUT No. 441465
pongo en su conocimiento que el precio de la Compra-Venta del Inmueble detallado en mi
solicitud de crédito, el cual me encuentro adquiriendo con financiamiento del BIESS, al (a los)
señores: Holgado Naranjo Eduardo Celso Jim es de US\$
16.460,87 (Dieciséis mil cuatrocientos sesenta y ocho 87/100) Dólares de
los Estados Unidos de América).

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

Afirmemente,


Sr.
Cc.

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS

No. Certificación: 116245



Nº 0116245

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 24791

Fecha: 4 de septiembre de 2014

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: 2-11-38-16-008

Ubicado en: PROG. DE VIV EL PALMAR II ETAPA BLOQUE #9 DPTO 392

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	59,20	M2
Área Comunal:	10,5900	M2
Área Terreno:	13,4400	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
0762128063	SUAREZ AGUILAR PATRICIA ALEJANDRINA
1364532805	DELGADO NARANJO EDUARDO CELESTINO

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	913,92
CONSTRUCCIÓN:	23030,70
	<u>23944,62</u>

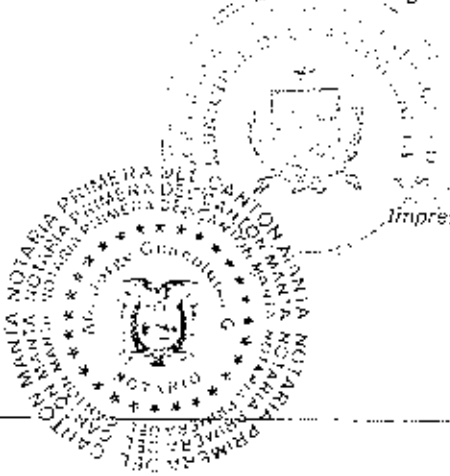
Son: VEINTITRES MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO DOLARES CON SESENTA Y DOS CENTAVOS

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

Abg. Daniel Cedeño Riquelme

Director de Avalúos, Catastros y Registros

Impreso con: MARIS BEYFS 04/09/2014 0:49:22



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO

CERTIFICACIÓN



Nº 00046048



No. 231-2616

La Dirección de Planeamiento Urbano certifica que la Propiedad de **EDUARDO CELESTINO DELGADO NARANJO Y PATRICIA ALEJANDRINA SUAREZ AGUILAR**, con clave Catastral 2113816008, ubicado en el Programa de Vivienda Palmar II Etapa Departamento 302 del Bloque 9 del Piso tercero, parroquia los Esteros Cantón Manta, dicha propiedad se encuentra dentro de su respectiva Línea de Fábrica y no está afectado por el Plan Regulador ni Proyecto alguno.

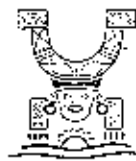
Manta, agosto 19 del 2014


ARQ. GALO ALVAREZ GONZALEZ
DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO.
AREA DE CONTROL URBANO

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

HM.

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 0095293

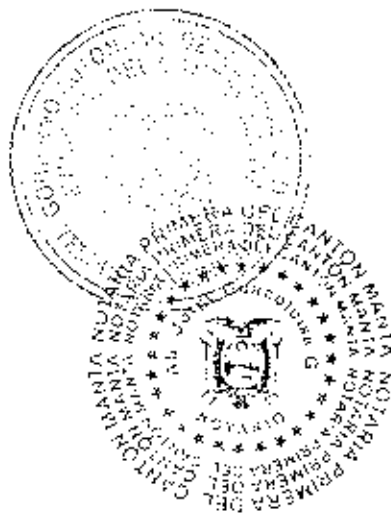
LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

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
DELGADO NARANJO EDUARDO Y PATRICIA

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

Manta, 4 de Septiembre de 2014

VALIDO PARA LA CLAVE
2113816008 PROG. DE VIV. EL PALMAR II ETAPA BLOQUE #9 DPTO.302
Manta, cuatro de Septiembre del dos mil catorce



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
Srta. Juliana Rodríguez
RECAUDACION

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 00066859



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
SUÁREZ AGUILAR PATRICIA ALEJANDRA / DELGADO NARANJO EDUARDO CELESTINO
perteneciente a
PROG DE VIVITELM PALMAR II ETAPA BLOQUE #9 DPTO 302
ubicada en AVALUO COMERCIAL PRESENTE DE COMPRAVENTA RECTIFICACION DE DIRECCION
cuyo valor es de \$ 23944.62 VEINTITRES MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO DOLARES con 62/100 la cantidad
de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA RECTIFICACION DE DIRECCION

LE

Manta, de del 20

02 DE SEPTIEMBRE 2014

Director Financiero Municipal



Unifuncion



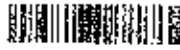
REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
Y TRANSITO

130453280-5



CIUDADANA
APELLIDOS Y NOMBRES
DELGADO NARANJO
EDUARDO CELESTINO
SEXO
M
FECHA DE NACIMIENTO
MANABI
MONTECRISTI
MONTECRISTI

FECHA DE EMISIÓN
1986-09-19
NACIONALIDAD
ECUATORIANA



ESTADO CIVIL
CASADO
NOMBRE DEL CónyUGE
PATRICIA ALEJANDRINA
SUAREZ AGUILAR

INSTRUCCIÓN SUPERIOR
PASAPORTE MEDICO

613301221

ANTE DOSTY HOMEROS DEL AMAR
DELGADO MERO PEDRO SANTIAGO
APELLIDOS Y NOMBRES DEL EMISOR
NARANJO CABRERA IDALEIA
LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
MANTA
2019-06-22
FECHA DE EXPIRACIÓN
2023-06-22

[Signature]

[Signature]



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
Y TRANSITO

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
DE LOS CIUDADANOS ECUATORIANOS

020

020 - 0027

1304532805

A. (NUMERO DE CERTIFICADO)
DELGADO NARANJO EDUARDO
CELESTINO

MANABI
PROVINCIA
MONTECRISTI
CANTON
CIRCUNSCRIPCIÓN
MONTECRISTI
PARROQUIA
ZONA

[Signature]
PRESIDENTE DE LA JUNTA



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y CEBULACIÓN



CEBULA N.º 070212506-3

CIUDADANÍA
 APELLIDOS Y NOMBRES
 SUAREZ AGUILAR
 PATRICIA ALEJANDRINA

LUGAR DE NACIMIENTO
 EL CRO
 SANTA ROSA

FECHA DE NACIMIENTO 1968-01-02
 NACIONALIDAD ECUATORIANA

SEXO F

ESTADO CIVIL Casada
 EDUARDO CELESTINO
 DELGADO NARANJO

INSTRUCCIÓN SUPERIOR
 PROFESIÓN / OCUPACIÓN MEDICO



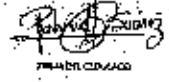
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
 SUAREZ PIMENTEL ALEJANDRO FRANCISCO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
 AGUILAR CALLE DBALDINA TEODORA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
 MANTÁ
 2011-02-23

FECHA DE EXPIRACIÓN
 2021-02-23

V444444444

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
 ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014



049 0702125063

NÚMERO DE CERTIFICADO 049-0249 DÉBULA 7
 SUAREZ AGUILAR PATRICIA ALEJANDRINA

MANABÍ	CIRCONSCRIPCIÓN	0
PROVINCIA	MONTECRISTI	1
PARROQUIA	ZONA	1

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA


CIUDADANIA 130607968-0
 FALCONI RUALES GALITA DE LOS ANGELES
 EMBABURA/TEARRA/CAROLINA
 01 MARZO - 1969
 001- 0030 00000 F
 EMBABURA/ IZARRA
 CAROLINA 1969

trata

ECUATORIANA***** V43420420E
 DIVORCIADO
 SUPERIOR ESTUDIANTE
 HUGO ENRIQUE FALCONI REBOLLEDO
 HILDA MARIA INES RUALES F
 MANTA 10/06/2011
 10/06/2023

4050226

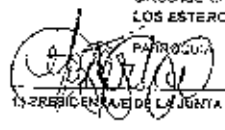


REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL CNE

002 CERTIFICADO DE VOTACIÓN
 ELECCIONES SECCIONALES 20-1F9-2014

002 - 0131 1306079680
 NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
 FALCONI RUALES GALITA DE LOS ANGELES

MANEJ	CIRCUNSCRIPCIÓN	1
PROVINCIA	LOS ESTEROS	
MANTA		2
CANTÓN	PARRISCUA	2CAA



PRESENCIA DE LA JUNTA



Tuentejuna

demás cláusulas necesarias para la validez de este instrumento. (Firmado) Abogada Alexandra Zambrano Loo, matrícula número 13-1995-11 Foro de Abogados.- Hasta aquí la minuta que los otorgantes la ratifican. la misma que junto a sus documentos anexos y habilitantes queda elevada a Escritura Pública con todo el valor legal. Se cumplieron los preceptos legales de acuerdo con la Ley. Y, leída esta Escritura a los otorgantes por mi el Notario, en alta y clara voz de principio a fin; aquellos se ratifican en todo su contenido y firman, conmigo el Notario, en unidad de acto. Doy Fe.



ING. JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA
C.C. No. 130491444-1
APODERADO DEL BIESS-PORTOVIEJO

EDUARDO CELESTINO DELGADO NARANJO
C.C.1304532805



PATRICIA ALEJANDRINA SUAREZ AGUILAR
C.C.0702125063



GALITA DE LOS ANGELES FALCONI RUALES
C.C.1306079680



EL NOTARIO.-

SE OTORGO.....



NOTARIA PRIMERA DE MANTA
TRABAJANDO CON DEDICACION

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).-


.....
Sr. Jorge Guandulaca G.
Notario Público Primero
Mantá - Ecuador

