

# Notaría Cuarta del Cantón Manta



PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA  
MUTUO HIPOTECARIO .

OTORGANTES ENTRE EL BEV. Y LOS CONYUGES SEÑOR FRANCISCO  
ELISERGIO PALMA BAZURTO Y DOÑA JANETT MAGALES MENDIETA ALVARADO.

CUANTIA s/. 3.307.000,00 MANTA Marzo 21 de 1991

NOTARIO: **Abg. Alcides Vélez Rivadeneira**



NUMERO : ( 381 ) . -

COPIA

COMPRAVENTA MUTUO HIPOTECARIO ; OTORGADO ENTRE EL BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA Y LOS CONYUGES SEÑOR FRANCISCO ELISERGIO PALMA BAZURTO Y DOÑA JANETT MACALES MENDIETA ALVARADO, -

CUANTIA : S/. 3'307.000,00 . -

En la ciudad de Manta , Cabecera del cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador , hoy día -

Jueves Veintiuno de Marzo de mil novecientos noventa y uno , -  
ante mí, Abogado ALCIDES VELEZ RIVADENEIRA, Notario Público -

Cuarto del Cantón, Comparecen, por una parte el señor Jorge César

Cantos Game, de estado civil casado, por los derechos que representa en calidad de Gerente del Banco Ecuatoriano de la

Vivienda Agencia Manta, según documento que se adjunta como habilitante, por otra parte el señor Francisco Palma Bazurto, de

estado civil casado, y acompañado de su mujer la señora Janett Mendieta Alvarado , ambas por sus propios derechos . - Los -

comparecientes son mayores de edad , de nacionalidad ecuatoriana , domiciliados en esta ciudad, sin parentesco entre las

partes, hábiles y capaces para contratar y obligarse a quienes de conocer personalmente , doy fé , Bien instruidos en

el objeto y resultados de esta escritura de COMPRAVENTA

MUTUO HIPOTECARIO , la cual proceden a celebrarla , me entregan una minuta para que la eleve a instrumento público , cuyo texto es el que sigue . - SEÑOR NOTARIO: En -

el Registro de escrituras públicas, a su cargo sírvase insertar una contenida en las siguientes cláusulas . - PRIMERA: COMPARECIENTES: Intervienen en la celebración de la presente escritura pública , por una parte el Banco Ecuatoriano de la

ABOGADO

Alcides Velez Rivadeneira

MANABÍ FRANCISCO GARCIA

MANABÍ - MANABÍ - ECUADOR

Vivienda, representado por el señor Jorge César Cantos Game , en su calidad de Gerente del Banco Ecuatoriano de la Vivienda Agencia Manta, Mandatario del señor Doctor Oswaldo Patricio Cevallos Morán, Gerente General de la Institución, conforme consta del Poder Especial protocolizado en esta Notaría Décima novena del cantón Quito , con fecha 21 de septiembre de 1989 , entidad que en lo posterior se le denominará EL BANCO O EL BEV, - por otra parte el señor Francisco Elisergio Palma Bazurto , de estado civil casado, a quien se le denominará simplemente EL DEUDOR O EL COMPRADOR, según el caso, Comparece también la señora Janett Magales Mendieta Alvarado , cónyuge del señor deudor constituyéndose solidariamente responsable con las obligaciones que contrae su esposo por medio de este instrumento y para expresar su consentimiento en la hipoteca que se va a constituir . Se agregan los documentos habilitantes respectivos . - SEGUNDA : ANTECEDENTES : El Banco Ecuatoriano de la Vivienda y la Junta Nacional de la Vivienda , cumpliendo con sus finalidades especificadas como es el de solucionar el problema habitacional del país , viene realizando varios programas de viviendas de interés social para familias de escasos recursos económicos . Con este objeto planificó la construcción de viviendas en el sector denominado PALMAR II ETAPA, ubicado en la Vía Manta Jaramijó , en la Parroquia Tárquini, del cantón Manta, Provincia de Manabí . Los terrenos en los que se ha levantado este plan de viviendas fueron adquiridos al señor Pedro Balda Cácalón y señora Rosy Balda de Balda, mediante escritura pública de compraventa, otorgada ante el señor Notario Décimo Octavo del cantón Quito, el 24 de junio de 1980,

6 inscrito en el Registro de la Propiedad de Manta el 27 de Junio de 1980 , el mencionado lote de terreno tiene los siguientes linderos y medidas . O Por el Norte con la Nueva vía a Jaramijó , con trescientos veinticinco metros , por el Sur con el Camino al Arroyo con trescientos cinco metros , por el Este con la propiedad del señor Roberto Delgado con cuatrocientos diecinueve metros , por el Oeste en línea quebrada con ciento veinticinco metros , en línea curva con ciento veinticinco metros , con terrenos del propio vendedor , - en otra parte con ciento cuarenta y seis metros con propiedad de los herederos de Julio Lourido, en otro con ciento quince metros en sentido opuesto con terrenos de los mismos propietarios anteriores , y, por último , en línea perpendicular a la Carretera a Jaramijó con terrenos del propio vendedor con ciento sesenta y cinco metros . Sobre este inmueble no pesa gravamen de ninguna naturaleza . - Cumpliendo con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal se ha protocolizado en la Notaria Primera del Cantón Manta, con fecha 16 de enero de 1991, los planos generales los mismos que han sido inscritos en el Registro de la Propiedad del cantón Manta con fecha Febrero 19 de 1991 . La Declaración de Propiedad Horizontal , se protocolizó en la Notaria Primera del cantón Manta con fecha 16 de Enero de 1991 e inscrito Febrero 08 de 1991 . Forma parte de este contrato el Reglamento de Propiedad Horizontal dictada por el Directorio del BEV, el tres de Mayo de 1974 , que los adquirentes declaran de modo expreso que lo conocen y aceptan. La Comisión de Crédito del BEV, en sesión de Noviembre 30 de 1990



aprobó la concesión de un préstamo hipotecario destinado a la adquisición de un Departamento en favor del adjudicatario, - TERCERA : COMPRAVENTA : Con estos antecedentes el BEV, - da en venta y perpetua enajenación a favor del comprador del Departamento signado con el número 402, del bloque Número Trece, del piso Número cuarto, de tres dormitorios del Programa de Vivienda denominado PALMAR II ETAPA, de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, Provincia de Manabí, los Multifamiliares - PALMAR II ETAPA, libre de todo gravamen, con sus entradas y salidas comunes, con los derechos y obligaciones que le corresponden del Edificio, los bienes comunales anexos y la sección para el secado de ropa. El vendedor de acuerdo con la Ley Ley, se obliga al saneamiento por evicción y la compradora recibe el Departamento a su entera satisfacción sin tener reclamo alguno que hacer. El Departamento tiene los siguientes linderos, - Por el Norte con siete metros cuarenta centímetros y lindera con Departamento No. 402, del Bloque No. 12; Por el Sur con siete metros cuarenta centímetros y lindera con Departamento No. 401, Área comunal y Departamento No. 403, Por el Este con ocho metros y lindera con Área Verde, por el Oeste con ocho metros y lindera con Área Verde, por arriba lindera con Departamento No. 502 y por abajo lindera con Departamento No. 302. Con una superficie total de Cincuenta y ocho metros cuadrados ochenta y nueve decímetros cuadrados. Se aclara que aún indicándose la superficie, la venta se hace por cuerpo cierto, transfiriéndose al comprador al mismo tiempo los bienes comunes en una proporción del cinco coma tres dos dos por ciento. - CUARTA, PRECIO : El precio total del -

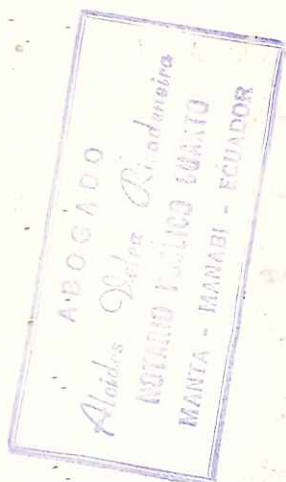
( T R E S )

inmueble que se vende, descrito en la cláusula que antecede es de S/.3'307.000,00 que el comprador se obliga a pagar de la siguiente forma: Como cuota de entrada de la cantidad de S/.496.050,00, con dinero producto de sus ahorros, depositado en la Libreta de Ahorros No. 22.956, y la diferencia, o sea la cantidad de S/.2'810.950,00, con el préstamo que le concede el Banco por este instrumento. EL BEV, satisfecho con esta forma de pago transfiere a favor del comprador el dominio y posesión del inmueble con todos sus usos, costumbres, derechos y servidumbres, obligándose al saneamiento por evicción, de conformidad con la Ley. - QUINTA: MUTUO: EL BEV, da en préstamo al deudor, la suma de S/.2'810.950,00, - que se obliga a pagar en el plazo inicial de veinte años contados a partir del mes de Enero de 1991, por el sistema de amortización gradual, mediante dividendos progresivos reajustables que inicialmente tendrán un valor de S/.36.228,00 y cuya tabla inicial se agrega a este contrato como documento habilitante, como parte esencial e indisoluble del mismo. - En dichos dividendos para amortización del capital se hallan incluidos: Los intereses calculados a la tasa inicial del 27,36%, el crecimiento anual de 15% y la prima de seguro contra incendio por S/.468,00. Además el deudor se halla sujeto a la obligación de contratar el Seguro de Desgravamen Hipotecario en la respectiva sección del Banco, a más tardar dentro de 30 días contados a partir de la suscripción de esta escritura. La no contratación de este seguro o la caducidad de la póliza por falta de pago de primas de seguro durante seis meses consecutivos, dará derecho al Banco, para de-



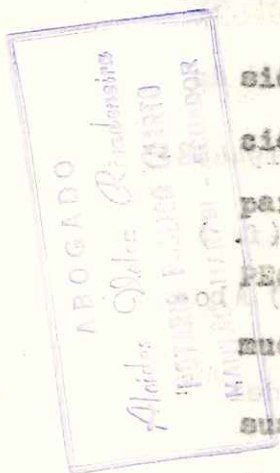
clarar las obligaciones como plazo vencido y exigir el pago total de todo lo adeudado. Este préstamo concede el Banco con el objeto de que el comprador cubra el valor del inmueble que adquiere por esta escritura. Las mensualidades de que se habla anteriormente el deudor se obliga a cancelar en las Oficinas del Banco o en el lugar que este determine. Las cantidades que corresponden a capital e intereses por cada dividendo mensual constan en la respectiva tabla de dividendos progresivos reajustables que el deudor declara conocer y aceptar. Por el préstamo concedido el deudor ha cancelado \$ 66.140,00, en concepto del 2% de Comisión Bancaria, como Impuesto unificado \$ 56.219,00 y, \$ 14.055,00 a favor de la sociedad de Lucha contra el Cáncer del Ecuador ( SOLCA ), equivalente al 0,50% del valor del préstamo. Además el comprador se obliga a mantener en su libreta de ahorro la cantidad de \$ 56.219,00 equivalente al 2% del valor de la vivienda hasta la cancelación total del crédito de conformidad con lo que dispone el Reglamento de Inversiones y Préstamos. El Deudor podrá hacer en cualquier tiempo abonos extraordinarios al capital. - SEXTA REAJUSTES : No obstante haberse pactado la tasa de interés inicial, plazo, dividendos y su crecimiento geométrico anual, condiciones sobre las que se otorga el presente préstamo, el deudor expresamente acepta en forma automática y variable el plazo, los dividendos y tasas de interés de conformidad con el incremento del SMVG, y el comportamiento general de las tasas de interés de acuerdo a las resoluciones de la Superintendencia de Bancos y las Regulaciones de la Junta Monetaria, los cuales regirán a partir de Enero -

de cada año.- En consecuencia, el deudor deja constancia que autoriza al BEV, modificar anualmente la tabla de amortización que se agrega como habilitante a esta escritura y dá por incorporadas automáticamente a este contrato las nuevas tablas sucesivas.- Para los periodos posteriores al primer reajuste así mismo el deudor acepta que se reajusten los dividendos en forma automática aplicando el porcentaje por la variación del SMVG que estuviere rigiendo el primer de Noviembre de cada año. - SEPTIMA : PATRIMONIO FAMILIAR; De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 48 de la codificación de la Ley sobre el Banco Ecuatoriano de la Vivienda y las Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Crédito para la Vivienda, el inmueble en el que se aplica este préstamo, se constituye en Patrimonio Familiar y será inembargable a no ser para el cobro del crédito que se concede por esta escritura o de los que pudieren concederse posteriormente. El señor Registrador de la propiedad inscribirá esta limitación de dominio en el libro correspondiente. - OCTAVA : HIPOTECA : En seguridad del pago de las obligaciones contraídas mediante esta escritura, el Deudor constituye primera hipoteca a favor del BEV, sobre el inmueble que adquiere por este instrumento.- comprendido dentro de los linderos expresados en la cláusula de compraventa la hipoteca comprende no solo el bien descrito sino también todo aumento, mejora y ampliación que se hiciere en el inmueble hipotecado y en general a todo lo que se considere inmueble por destino,



naturaleza, o incorporación de acuerdo a la ley. - Las partes convienen en que el inmueble quede prohibido de enajenar hasta que el deudor haya cancelado todas las obligaciones contraídas para con el BEV. - El deudor no podrá enajenar el inmueble y si de hecho lo enajenare o fuere embargado, hipotecado o se constituyere cualquier otro gravamen o se lo diere en arrendamiento o anticresis sin el conocimiento y consentimiento del Banco este podrá exigir el pago total de todo lo adeudado. - Esta prohibición de enajenar se inscribirá en el Registro de la Propiedad respectivo. - La señora Janett Magales Mendieta Alvarado, cónyuge del deudor, expresan su consentimiento para esta hipoteca y se constituye solidariamente responsable con el deudor por las obligaciones contraídas por éste. - EL BEV, acepta esta hipoteca por ser en seguridad de sus intereses. - NOVENA; CESION DE DERECHOS: El Banco se reserva toda facultad para ceder sus derechos de acreedor en favor de cualquier persona natural o jurídica para descontar o redescantar la obligación contraída por el Deudor y hacer todo cuanto esté permitido por las leyes y dde necesitarse el consentimiento del deudor este expresamente declara que le concede, entendiéndose que cualquier negativa de su parte se considerará incumplimiento de sus obligaciones contractuales y determinará la inmediata exigibilidad de todo lo adeudado, con los efectos legales consiguientes. - DECIMA; CONDICION: Expresamente el deudor se compromete a no realizar trabajo alguno en el inmueble que adquiere por

Este instrumento sin el previo conocimiento y consentimiento del Banco y una vez que hayan sido aprobados por el Ilustre Municipio de Manta, siendo su obligación cumplir con todo lo que dispone las Ordenanzas Municipales pertinentes. - DECIMA PRIMERA : PLAZO VENCIDO : Si el deudor dejare de pagar dos o más cuotas de amortización o no cumpliera las obligaciones o el BEV, comprobare que cualquiera de las declaraciones del deudor han sido falsas inclusive la declaración de bienes que tiene presentada, se considerará vencido el plazo para el pago del préstamo, aún antes de la fecha estipulada para la cancelación total y se procederá al cobro de todo lo que estuviere debiendo incluyendo costas judiciales. - Igual estipulación rige si el deudor dentro de sesenta días, no diere aviso por escrito al BEV, de los deterioros sufridos por los bienes dados en garantía o de cualquier otro hecho que disminuya el valor de los mismos, perturbe su propiedad o posesión o comprometa su dominio. Al efecto la sola aseveración del BEV, con respecto a estos hechos, será suficiente para el ejercicio de este derecho. - DECIMA SEGUNDA : INSPECCION : EL BEV, se reserva el derecho de inspeccionar el inmueble hipotecado cuantas veces lo estime necesario para sus intereses, la oposición injustificada, producirá los efectos que se indican en la cláusula anterior. - DECIMA TERCERA : MORA : Si el deudor incurriera en mora en el pago de los dividendos o cuotas mensuales de amortización el BEV, cobrará el máximo de interés permitido por la Ley, sobre dichos valores



en mora . - DECIMA CUARTA ; GASTOS : Todos los gastos que ocasionare esta escritura hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad, así como también la cancelación de la hipoteca , cuando fuera del caso, serán de cuenta del deudor quien se obliga , además , a entregar al BEV, dos copias certificadas e inscritas en el registro de la Propiedad en el plazo de 30 días.- DECIMA QUINTA ; DOMICILIO : Para los efectos legales y judiciales que se deriven de este contrato, las partes renuncian fuero y domicilio y se someten expresamente, a los jueces competentes de la ciudad de Manta, a la jurisdicción coactiva y al trámite verbal sumario o Ejecutivo, al criterio del BEV.- DECIMA SEXTA ; LA DE ESTILO : Usted señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la legal validez de este instrumento.- ( f. ) Abogado Juan José Vargas R. , Matr. No. 569-Manabí . - Hasta aquí la minuta que los otorgantes la ratifican la misma que junto a sus documentos habilitantes queda elevada a escritura pública con todo el valor legal . Se cumplieron los preceptos legales. I, leída esta escritura la ratifican y firman conmigo el Notario en unidad de acto. Doy fe . - ( f. ) Jorge C. Cantos Game , C.C. No.130194438-3 ( f. ) Francisco Palma Bazurto , C.C. No. 090400961-9 . ( f. ) Janett Mendieta Alvarado , C.C. No. 090535372-8 ; ( f. ) Abogado Alcides Vélez Rivadeneira, Notario Público Cuarto del Cantón Manta.-

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE..

# CONFERENCIA ESPECIAL

NOTARIA.

SEÑOR DOCTOR OSWALDO PATRICIO CEVALLOS MORAN

DECIMO NOVENA.

Be.....f

QUITO

SEÑOR JORGE CESAR CANTOS GAME

CUANTIA                      INDETERMINADA

Df                      Copias

[illegible]

En la Ciudad de San Francisco de Quito, Capital de la República del Ecuador, hoy día jueves veintiuno de Septiembre de mil novecientos ochenta y nueve, ante mí Doctor Walter del Castillo Viteri, Notario Público Décimo Noveno de este Cantón, comparece: el Señor Doctor OSWALDO PATRICIO CEVALLOS MORAN, a nombre y en representación del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, en su calidad de Gerente General de dicha Institución Bancaria, según se desprende

del documento habilitante que se agrega, de estado civil casado.-

El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, domiciliado en esta ciudad Capital, mayor de edad, legalmente capaz, hábil para obligarse y contratar, y a quien de conocerle Doy fé.- Y, dice que eleva a escritura pública la minuta que me presenta la misma que copiada literalmente es como sigue :   SEÑOR   NOTARIO   :-

En el Registro de escrituras públicas a su cargo, sirváse insertar una contenida en la siguiente cláusula .- CLAUSULA UNICA

Interviene en la celebración de la presente escritura pública, el señor doctor Oswaldo Patricio Cevallos Morán, en su calidad de Gerente General del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, y como tal representante legal y de conformidad con el artículo treinta y tres, literal n.) de los Estatutos vigentes del BEV, dice que tiene a



bien conceder como en efecto concede FOLIA ESPECIAL, pero en la

y suficiente conforme en derecho se requiere, a favor del señor

Jorge César Cantos Game Gerente de la Agencia

del BEV en la ciudad de Manta, para que

a su nombre y representación intervenga en los siguientes actos:

a ) .- Suscriba las correspondientes escrituras públicas de compraventa y mutuo hipotecario en las que intervenga el BEV,

concediendo préstamos individuales para dichas compras ; b ) .-

Para que suscriba las correspondientes escrituras públicas de mutuo hipotecario por préstamos que el BEV conceda a los propietarios de lote ; c ) .-

Para que acepte las hipotecas que se constituyeran en favor del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, por créditos hipotecarios que las Mutualistas cedieran a favor del Banco ; ch ) .-

Para que suscriba las escrituras de cancelación de hipoteca constituidas a favor del BEV por pago total ; o cancele parcialmente por limitación de

hipoteca ; d ) .- Para que suscriba escrituras de resciliación de contratos ; e ) .-

Para que ejerza acciones resolutorias y rescisorias en lo que fuere procedente ; f ) .- Suscriba los contratos de mutuo quirografario para mejoramiento de

vivienda ; g ) .- Para que autorice y suscriba los contratos de préstamos que se concede a empleados del Banco y Junta

Nacional de la Vivienda, como los de emergencia, hasta por la cantidad de DOSCIENTOS MIL SUCRES ( S/. 200.000.00 ) ;

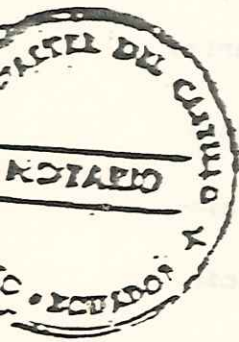
h ) .- Para que suscriba las correspondientes órdenes de

cobro previa a la iniciación de las acciones coactivas en

contra de los morosos de la Institución y comparezca como

oliente en los juicios que se tramitan en el Juzgado del E.D. :

1) .- Para que celebre contratos de mano de obra, adquisición de materiales contratación de servicios hasta por el monto que le faculte el artículo treinta y siete, de los Estatutos del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, los mismos que deben sujetarse a lo establecido en las leyes, reglamentos y cualquier instructivo o disposición emanada de la Gerencia General, siempre que cuente con el financiamiento respectivo .- El Gerente no podrá subdividir contratos en el año que sumados superen esta cifra .- El mandatario estará obligado con las indicaciones emanadas de la Gerencia General en lo referente a la ejecución de los contratos en los que intervenga mediante este poder, y será personal y pecuniariamente responsable; j) .- En fin para que realice todos los actos que sean necesarios para el cabal cumplimiento de sus funciones como Gerente del Banco Ecuatoriano de la Vivienda en la jurisdicción de la Agencia del Banco en el Cantón Nanta Provincia de Manabí, intervenga en la suscripción de las escrituras correspondientes por las cuales el Banco adquiere mediante compra de terrenos, y, en los que hubieren sido declarados de utilidad pública en favor del Banco por la Junta Nacional de la Vivienda y se haya llegado a una transacción con el propietario, y que su adquisición haya sido resuelta directamente por el Directorio o por la Gerencia General según la cuantía de la adquisición y de acuerdo con los reglamentos del Banco, contratos de transacción o compraventa que los realizará bajo su responsabilidad en los precios y dentro de las condiciones que en su caso resolviera la autoridad competente Directorio del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, o Gerente General, según la cuantía y que constará en la



CONCORDANDO QUE LA CÉDULA DEBIDA POR DEVOLVER AL APODERADO, EN LA

fecha y número se hará mención en la respectiva escritura en la que  
intervenga, asimismo, se autoriza al apoderado para que en todos los  
actos en que intervenga proceda a realizar los trámites necesarios  
para el perfeccionamiento de las transferencias de dominio que antes

se señala.- Prohíbese al mandatario sustituir total o parcialmente  
el presente poder, el mismo que durará todo el tiempo en que el apo-  
derado ejerza sus funciones como Gerente sin perjuicio

de que también termine por las otras causas señaladas en el Código  
Civil, para la conclusión del mandato -- Usted, señor Notario se

dignará agregar las demás cláusulas de estilo, para la plena validez

de este instrumento -- hasta aquí la minuta -- ( firmado ) Doctor

Gonzalo Pazmiño Martínez. Matrícula No. seiscientos veinte y cuatro.

hasta aquí la minuta la misma que queda elevada a escritura pública,

con todo el valor legal -- 2, leído que les fue la presente escri-

tura íntegramente de principio a fin, se afirma y ratifica en el

total contenido de la misma y firma conmigo el Notario, en unión

de acto de todo lo cual doy fe. -- ( firmado ) Illegible -- Señor Doc-

tor Osvaldo Estrella Cevallos Jorán -- Gerente General del Ban-

co Custodiado de la Vivienda -- El Notario -- Firmado ) Dr. E.

del Castillo -- Doctor Walter del Castillo Viterio -- Notario

Público Décimo Noveno del Cantón Quito -- A continuación de la

presente escritura pública, sigue el correspondiente

1 e -----

-----

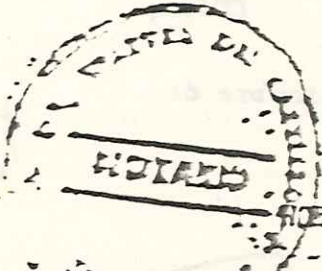
----- DOCUMENTO -----

----- HABILITANTE -----

## BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

APARTADO: 3744-LABIO "EIDHIAN" TITULO 2394-"EIVIV"

-EJID- ECUADOR

COTIA DE NOMBRAMIENTO Y ACTA DE POSESION DEL SR. DON  
GERENTE GENERAL DEL BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

## NOMBRAMIENTO

Quito, 25 de septiembre de 1989. Oficio 5260.- Doctor Patricio Cevallos Horán, Presente.- De mi consideración.- Tengo el agrado de poner en su conocimiento que la Junta General de Accionistas del BEV, en su sesión de 14 de septiembre de presente año, resolvió por unanimidad, designar a usted para las funciones de Gerente General del Banco Ecuatoriano de la Vivienda.- Al comunicarle el particular me es grato desearle el mejor de los éxitos en el ejercicio de sus elevadas funciones. Muy atentamente, BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA.- Dr. Galo Montalvo Pastor, SECRETARIO AD-HOC DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.

## 2. ACTA DE POSESION

En la ciudad de Quito, a los veinte y un días del mes de septiembre de mil novecientos ochenta y nueve, ante el señor Presidente del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, Arc. Patricio Hens Jurini, comparece el señor Dr. Patricio Cevallos Horán, con el objeto de prestar la promesa legal previa al desempeño del cargo de Gerente General del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, para el que fuera designado por la Junta General de Accionistas, en sesión realizada el 14 de septiembre de 1989. Al efecto, el señor Arc. Patricio Hens Jurini, quien actúa en representación de la Junta General de Accionistas, procede a darle posesión en sus funciones, preguntándole si promete desempeñarlas de acuerdo con las leyes, Estatutos y Reglamentos del banco y obteniendo respuesta afirmativa, lo declara legalmente posesionado. Para constancia firma en unión de acto con el señor Presidente y el Secretario ad-hoc de la Junta General de Accionistas que certifica (1) Arc. Patricio Hens Jurini, PRESIDENTE BEV/JNT.- (1) Dr. Patricio Cevallos Horán.- (1) Dr. Galo Montalvo Pastor, SECRETARIO GENERAL AD-HOC DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.

Es fiel copia del nombramiento y acta de Posesión que reposan en el libro de Actas y Archivo General correspondientes, de la Secretaría General del BEV.- CERTIFICADO

SECRETARIO GENERAL BEV/JNT

por ante mí y en fe de ello confiero esta FOLIA COPIA,

sellada y firmada, en Quile, a veinte y uno de Septiembre de

mil novecientos ochenta y nueve —



*[Signature]*  
D. Pedro del Corral  
ABOGADO

# BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

## 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.

Quienes 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 lo solicitare cualquiera de los copropietarios o el Administrador.



## BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

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 relegidos 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.

## BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

Si en la primera sesión no hubiere el quorum de que trata el Art. 4° el BEV realizará una segunda citación 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 asistieren.

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 medios.

ARTICULO 7°.- 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 8°.- 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. 6° de este Reglamento.

Dicho fondo se destinará a los objetivos que señalan a continuación:

- a) Al pago de sueldos del Personal de Administración, guardianía, jardineros y empleados de limpieza.
- b) Al pago del consumo de luz para la iluminación externa de los edificios, agua para los servicios comunales y pago de luz y agua de la casa de guardianía.
- 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 la podrá destinar a fines de promoción social entre los copropietarios.



6W

## BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

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 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,

## BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

que rigen la propiedad Horizontal y Reglamento y 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 dándolas a conocer el orden del día.
- e) Comunicar por escrito a los copropietarios todas las resoluciones que acordare la Asamblea General, fijandose 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; y,
- h) Cumplir con todas las comisiones que le encomendare la Asamblea.



|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| MONTO DEL CREDITO      | 3'307.000,00        |
| CUOTA DE ENTRADA       | 496.050,00          |
| VALOR REAL CREDITO     | <u>2'810.950,00</u> |
| PLAZO                  | 20 AÑOS             |
| ALICUOTA DE ENERO/91   | 0.01272154534       |
| INTERESES              | 27,36%              |
| DIVIDENDU              | 36.228,00           |
| SEG. INCENDIO          | 468,00              |
| AMORTIZARA A PARTIR DE | ENERO/91            |

VALORES A BLOQUEARSE EN SU CUENTA DE AHORROS

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| CUOTA DE ENTRADA      | 496.050,00        |
| 2% COMISION BANCARIA  | 66.140,00         |
| 2% AHORRO OBLIGATORIO | 56.219,00         |
| 2% IMP. UNIFICADO     | 56.219,00         |
| 0.5% SOLCA            | 14.055,00         |
|                       | <u>688.683,00</u> |
|                       | =====             |

PREPARADO POR:

MARIANA CURRAL

Las *Quince* Hojas de este  
Documento estan Rubricadas  
por el Abg. Alcides Vélaz R.

( QUINCE )

ELLO CONFIERO ESTA TERCERA COPIA, SELLADA Y FIRMADA EN  
LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO.-  
EL NOTARIO . -



DEJO INSCRITA LA PRESENTE ESCRITURA DE COMPRAVENTA Y MUTUO HIPOTECARIO EN-  
TRE EL BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA Y LOS CONYUGES, SEÑOR FRANCISCO ELL-  
SERGIO PALMA BASURTO Y DOÑA JANETH MAGALES MENDIETA ALVARADO ANOTADA EN EL  
REGISTRO DE COMPRAVENTA BAJO EL NUMERO SEISCIENTOS CUARENTA Y UNO ( 641  
Y ANOTADA EN EL REPERTORIO GENERAL BAJO EL NUMERO UN MIL CIENTO CINCO (1.105),  
ASI MISMO DEJO INSCRITA LA PRESENTE ESCRITURA DE HIPOTECA A MI CARGO BAJO  
EL NUMERO TRESCIENTOS DIEZ ( 310 ), Y ANOTADA EN EL REPERTORIO GENERAL BAJO  
EL NUMERO UN MIL CIENTO SEIS ( 1.106 ), EN ESTA FECHA

MANTA, MARZO 21 DE 1.991

REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
DE MANTA  
  
Ab. Humberto Moya Jiménez  
REGISTRADOR



