

2015	13	08	01	P00687
------	----	----	----	--------

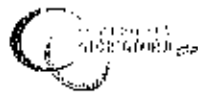
CONTRATO DE COMPRAVENTA Y CONSTITUCION DE PRIMERA
HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR:
OTORGAN LOS CONYUGES SEÑORES: HUGO MANUEL ALBAN CLAVIJO
Y MARTHA MARIANA DE JESUS MONTALVO NIETO A FAVOR DEL
SEÑOR RUBEN FABRICIO FARFAN CAMPUZANO Y ESTE A FAVOR DEL
BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL.-

CUANTIA: USD. \$ 65,033,70 E INDETERMINADA.-

COPIA: PRIMERA

MARZO 09 DEL 2015.-

[Firma manuscrita]



Factura: 001-003-000001158



20151308001P00687

NOTARIO(A) GUANOLUISA GUANOLUISA JORGE NELSON
NOTARÍA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA
EXTRACTO

Escriutura N°:		20151308001P00687					
ACTO O CONTRATO:							
TRANSFERENCIA DE DOMINIO CON CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		9 DE MARZO DEL 2015					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que lo representa
Natural	JIMENEZ BORJA FERNANDO VLADIMIR	REPRESENTANDO A	CEDULA	1705973178	ECUATORIANA	AFODERADO(A) ESPECIAL	BISS
Natural	FARFAN CAMPUZANO RUBEN FABRICIO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CEDULA	1307223576	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	
Natural	ALBAN CLAUDIO HUGO MANUEL	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CEDULA	1300666562	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	
Natural	MONTALVO NIETO MARTHA MARIANA DE JESUS	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CEDULA	1800616056	ECUATORIANA	VENDEDOR(A)	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	FARFAN CAMPUZANO RUBEN FABRICIO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CEDULA	1307223576	ECUATORIANA	COMPRADOR(A)	
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón		Parroquia			
MANABI		MANTA		MANTA			
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		66033.00					

NOTARIO(A) GUANOLUISA GUANOLUISA JORGE NELSON
NOTARÍA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

2015	13	08	01	P00687
------	----	----	----	--------

CONTRATO DE COMPRAVENTA: OTORGAN LOS CONYUGES SEÑORES: HUGO MANUEL ALBAN CLAVIJO Y MARTHA MARIANA DE JESUS MONTALVO NIETO A FAVOR DEL SEÑOR RUBEN FABRICIO FARFAN CAMPUZANO.-

CUANTIA: USD \$ 65,033.70.-

CONTRATO DE CONSTITUCION DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR: OTORGA EL SEÑOR RUBEN FABRICIO FARFAN CAMPUZANO 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 nueve de marzo del año dos mil quince, ante mi Abogado JORGE NELSON GUANOLUISA GUANOLUISA, Notario Público PRIMERO del Cantón, comparecen, por una parte, el señor FERNANDO VLADIMIR JIMENEZ BORJA, Jefe de la Oficina Especial del BIESS, en la ciudad de Portoviejo, en representación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en su calidad de Mandatario del Ingeniero Jesús Patricio Chanaba Paredes, Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, según consta del documento que en copia auténtica se acompaña a la presente escritura como habilitante, parte a la cual en adelante se la denominará "EL BIESS" y/o "EL BANCO" y/o "EL ACREEDOR", El compareciente es de estado civil divorciado, ecuatoriano, domiciliado en la ciudad de Portoviejo en tránsito por esta ciudad de Manta; por otra los cónyuges señores HUGO MANUEL ALBAN CLAVIJO Y MARTHA MARIANA DE JESUS MONTALVO NIETO, por sus propios y personales derechos y por los que representan de la sociedad conyugal formada entre sí, a quienes en adelante se los podrá designar como "LOS VENDEDORES"; por otra parte, comparece el señor RUBEN FABRICIO FARFAN CAMPUZANO, de estado civil soltero, por sus propios y personales derechos, a quien en adelante 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: Fernando Vladimir Jimenez Borja, que es domiciliado en Portoviejo, en tránsito por este Puerto, hábiles y



NOTARIA PRIMERA DE MANTA

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 PRIMERA HIPOTECA 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 Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar una escritura de COMPRAVENTA Y PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR, contenida en las siguientes cláusulas:

PRIMERA PARTE: COMPRAVENTA.- PRIMERA: INTERVINIENTES.- Intervienen en la celebración del presente contrato de Compra-Venta, por una parte los cónyuges señores **HUGO MANUEL ALBAN CLAVIJO Y MARTHA MARIANA DE JESUS MONTALVO NIETO**, por sus propios y personales derechos y por los que representan de la sociedad conyugal formada entre sí, a quienes en adelante se los podrá designar como **"LOS VENEDORES"**; por otra parte, comparece el señor **RUBEN FABRICIO FARFAN CAMPUZANO**, por sus propios y personales derechos, a quien en adelante se lo podrá designar como **"EL COMPRADOR"**.

SEGUNDA: ANTECEDENTES DE DOMINIO.- Los vendedores son propietarios de un lote de terreno sobre el cual se encuentra construida la casa número cuatro A – uno del Conjunto Habitacional La Campiña Dos, en el cual se encuentra construida una casa de vivienda de noventa y dos punto cero dos metros cuadrados de construcción distribuida en dos plantas de tres dormitorios, dos y medios baños, sala, comedor, cocina y patio general.

LINDEROS.- La casa de vivienda cuatro A – uno se encuentra comprendida dentro de los siguientes linderos a) planta baja, compuesta de sala, comedor, cocina, baño social y escalera de acceso a la planta alta comprendido dentro de los siguientes linderos: POR ARRIBA: Planta alta dela misma vivienda; POR ABAJO: terreno de la edificación; POR EL NORTE: planta baja de la vivienda tres – A dos en siete metros veinte centímetros; POR EL SUR: planta baja de la vivienda cuatro – A dos en siete metros veinte centímetros; POR EL ESTE: patio frontal de la misma vivienda en seis metros; POR EL OESTE: patio posterior de la misma vivienda en seis metros.

PLANTA ALTA: compuesta de dormitorio master con baño, dormitorio uno, dormitorio dos y baño general comprendido dentro de los siguientes linderos: POR ARRIBA: cubierta de la misma vivienda; POR ABAJO: planta baja patio frontal y patio posterior de la misma vivienda; POR EL NORTE: lindera con planta alta de la vivienda tres – A dos en ocho metros diez



NOTARIA PRIMERA DE MANTA

centímetros; POR EL SUR: lindera con planta alta de la vivienda cuatro - A dos en siete metros setenta centímetros; POR EL ESTE: partiendo desde el vértice nordeste hacia el sur en cuatro punto quinientos setenta y cinco metros luego gira al oeste en noventa centímetros y luego gira al sur en uno punto cuatrocientos veinticinco metros lindando con vacío hacia patio frontal de esta misma vivienda; POR EL OESTE: partiendo desde el vértice nordeste hacia el sur en tres metros luego gira al oeste en cincuenta centímetros y luego gira al sur en tres metros lindando con vacío hacia el patio posterior de esta misma vivienda. PATIO FRONTAL: compuesto de garaje y jardín con las siguientes medidas y linderos. POR ARRIBA: espacio aéreo y parte de la planta alta de la misma vivienda; POR ABAJO: con terreno de la edificación; POR EL NORTE: patio frontal de la vivienda tres - A dos en cinco metros; POR EL SUR: patio frontal de vivienda cuatro - A dos en cinco metros; POR EL ESTE: lindera con área común de acera en seis metros; POR EL OESTE: con planta baja de esta misma vivienda en seis metros. PATIO POSTERIOR: incluye una lavandería mismo que tiene las siguientes medidas y linderos; POR ARRIBA: espacio aéreo y parte de la planta alta de la misma vivienda; POR ABAJO: con terreno de la edificación; POR EL NORTE: con patio posterior de la vivienda tres - A dos en doce metros ochenta centímetros; POR EL SUR: con patio posterior de la vivienda cuatro - A dos en doce metros ochenta centímetros; POR EL ESTE: lindera con planta baja de esta misma vivienda en seis metros; POR EL OESTE: con el terreno exterior del conjunto residencial en seis metros. Inmueble adquirido mediante escritura de Compraventa, celebrada en la Notaria Cuarta del cantón Manta, el dos de marzo del dos mil cinco, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el quince de abril del dos mil cinco. **TERCERA: COMPRAVENTA.** Con los antecedentes expuestos **LOS VENEDORES** dan en venta real y enajenación perpetua a favor de **EL COMPRADOR**, un lote de terreno sobre el cual se encuentra construida la casa número cuatro A - uno del Conjunto Habitacional La Campiña Dos, ubicado en la parroquia Los Esteros del cantón Manta, provincia de Manabí, en el cual se encuentra construida una casa de vivienda de noventa y dos punto cero dos metros cuadrados de construcción distribuida en dos plantas de tres dormitorios, dos y medios baños, sala, comedor, cocina y patio general. **LINDEROS.** La casa de vivienda cuatro A - uno se encuentra comprendida dentro de los siguientes linderos a) planta baja, compuesta de sala, comedor, cocina, baño social y escalera de acceso a la planta alta



NOTARIA PRIMERA DE MANTA

comprendido dentro de los siguientes linderos: POR ARRIBA: Planta alta de la misma vivienda; POR ABAJO: terreno de la edificación; POR EL NORTE: planta baja de la vivienda tres – A dos en siete metros veinte centímetros; POR EL SUR: planta baja de la vivienda cuatro – A dos en siete metros veinte centímetros; POR EL ESTE: patio frontal de la misma vivienda en seis metros; POR EL OESTE: patio posterior de la misma vivienda en seis metros. PLANTA ALTA: compuesta de dormitorio master con baño, dormitorio uno, dormitorio dos y baño general comprendido dentro de los siguientes linderos: POR ARRIBA: cubierta de la misma vivienda; POR ABAJO: planta baja patio frontal y patio posterior de la misma vivienda; POR EL NORTE: lindera con planta alta de la vivienda tres – A dos en ocho metros diez centímetros; POR EL SUR: lindera con planta alta de la vivienda cuatro – A dos en siete metros setenta centímetros; POR EL ESTE: partiendo desde el vértice nordeste hacia el sur en cuatro punto quinientos setenta y cinco metros luego gira al oeste en noventa centímetros y luego gira al sur en uno punto cuatrocientos veinticinco metros lindando con vacío hacia patio frontal de esta misma vivienda; POR EL OESTE: partiendo desde el vértice nordeste hacia el sur en tres metros luego gira al oeste en cincuenta centímetros y luego gira al sur en tres metros lindando con vacío hacia el patio posterior de esta misma vivienda. PATIO FRONTAL: compuesto de garaje y jardín con las siguientes medidas y linderos. POR ARRIBA: espacio aéreo y parte de la planta alta de la misma vivienda; POR ABAJO: con terreno de la edificación; POR EL NORTE: patio frontal de la vivienda tres – A dos en cinco metros; POR EL SUR: patio frontal de vivienda cuatro – A dos en cinco metros; POR EL ESTE: lindera con área común de acera en seis metros; POR EL OESTE: con planta baja de esta misma vivienda en seis metros. PATIO POSTERIOR: incluye una lavandería mismo que tiene las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: espacio aéreo y parte de la planta alta de la misma vivienda; POR ABAJO: con terreno de la edificación; POR EL NORTE: con patio posterior de la vivienda tres – A dos en doce metros ochenta centímetros; POR EL SUR: con patio posterior de la vivienda cuatro – A dos en doce metros ochenta centímetros; POR EL ESTE: lindera con planta baja de esta misma vivienda en seis metros; POR EL OESTE: con el terreno exterior del conjunto residencial en seis metros.- Los Vendedores transfieren el dominio y posesión del bien inmueble, a que se refiere este contrato, y sin limitaciones de ninguna clase; con todas sus instalaciones exclusivas, que se encuentran dentro de ellos, servidumbres, usos y costumbres. La



NOTARÍA PRIMERA DE MANTA

transferencia comprende todo aquello que forma parte independiente y exclusiva del inmueble en cuestión. Así como todo lo que por ley se reputa inmueble, sin reserva o excepción alguna. No obstante determinarse la cabida del inmueble, la venta se hace como cuerpo cierto. Los anteriores antecedentes de dominio de la propiedad constan en el Certificado de gravamen, conferido por el **Registro de la Propiedad del cantón Manta** que se agrega como documento habilitante. **CUARTA: PRECIO.-** Las partes, de mutuo acuerdo han pactado como precio real y justo por la venta del indicado bien inmueble descrito en la cláusula segunda, en la suma de **SESENTA Y CINCO MIL TREINTA Y TRES CON 70/100 DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, valor que **LOS VENDEDORES** declaran haber recibido en moneda de curso legal y a su entera satisfacción. Las partes de manera libre y voluntaria declaran, que aún cuando no existe lesión enorme renuncian a ejercer o intentar acción alguna por este motivo. La Venta materia de este contrato, se la efectúa considerándola como cuerpo cierto dentro de los linderos señalados anteriormente. **QUINTA: DECLARACIONES ESPECIALES.-** "LA PARTE COMPRADORA" al constituirse como deudor(es) hipotecario(s) declara(n) expresa e irrevocablemente que exime(n) a la institución financiera que otorgue el crédito para la adquisición del inmueble en referencia de toda responsabilidad concerniente al acuerdo que éstos realicen 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(es) y vendedor(es). "LA PARTE COMPRADORA" al constituirse como deudor(es) hipotecario(s) declara(n) que toda vez que ha(n) realizado la inspección correspondiente al inmueble que pretende(n) adquirir a través del presente instrumento, se encuentra(n) conforme(s) con el mismo, por consiguiente procede(n) al pago del precio total según lo acordado entre comprador(es) y vendedor(es), así como ratifica(n) que los términos y condiciones de la compra-venta son de única y exclusiva responsabilidad de comprador(es) y vendedor(es), deslindando en tal sentido a terceros. **SEXTA: ACEPTACION.- EL COMPRADOR**, acepta la transferencia, que se efectúa a su favor, en los términos que se indican en este contrato, por convenir a sus intereses. **SEPTIMA: SANEAMIENTO.- LOS VENDEDORES**, declaran que el bien inmueble, materia de este Contrato, se encuentra libre de todo gravamen, que el mismo no es



NOTARIA PRIMERA DE MANTA



materia de Juicio y no obstante lo cual se obliga al saneamiento en los términos de ley.

OCTAVA: GASTOS. Los gastos que ocasionen la celebración de esta escritura, tales como impuestos, derechos notariales, inscripción y demás correrá por cuenta de EL

COMPRADOR. SEGUNDA PARTE: PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN

VOLUNTARIA DE ENAJENAR COMPARECIENTES: a) Por una parte el señor **FERNANDO**

VLADIMIR JIMENEZ BORJA, Jefe de la Oficina Especial del BIESS, en la ciudad de

Portoviejo, en representación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en

su calidad de apoderado especial del Ingeniero Jesús Patricio Chanabá Paredes, en su

calidad de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social,

según consta del documento que en copia auténtica se acompaña a la presente escritura

como habilitante, parte a la cual en adelante se la denominará "EL BIESS" y/o "EL

BANCO" y/o "EL ACREEDOR". b) Y por otra parte comparece(n) el señor **RUBEN**

FABRICIO FARFAN CAMPUZANO, por sus propios y personales derechos, a quien(es) en lo

posterior se le(s) denominará "La Parte Deudora". Los comparecientes son hábiles en

derecho, plenamente facultados para celebrar este tipo de instrumentos, domiciliados en

la ciudad de Portoviejo y Manta respectivamente 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) El señor **RUBEN FABRICIO FARFAN CAMPUZANO**, en su(s) calidad(es) de

afiliado(s)/jubilado(s) al/del IESS ha(n) 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 propietario de un

inmueble consistente en un lote de terreno sobre el cual se encuentra construida la casa

número cuatro A – uno del Conjunto Habitacional La Campiña Dos, ubicado en la parroquia

Los Esteros del cantón Manta, provincia de Manabí, en el cual se encuentra construida una

casa de vivienda de noventa y dos punto cero dos metros cuadrados de construcción.



NOTARIA PRIMERA DE MANTA

distribuida en dos plantas de tres dormitorios, dos y medios baños, sala, comedor, cocina y patio general. d) Los antecedentes de dominio son: La Parte Deudora, adquirió el referido inmueble mediante el presente instrumento público, detallado en la primera parte de éste contrato, por compra a los cónyuges señores **HUGO MANUEL ALBAN CLAVIJO Y MARTHA MARIANA DE JESUS MONTALVO NIETO**. 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 contrajese en el futuro, para con el BANCO, sean dichas obligaciones a favor o a la orden del BIESS, sin limitación o restricción alguna en cuanto al monto de las obligaciones ni en las monedas en las que se hayan constituido, ni con relación a su naturaleza u origen, obligaciones pendientes o de plazo vencido, bien se trate de obligaciones contraídas en forma directa o indirecta, ya sea como obligados principales, solidarios, accesorios o subsidiarios o que las obligaciones se hubieren generado por préstamos directos, descuentos, fianzas o avales, aceptaciones bancarias, prórrogas o reducción de plazos, modificación de las obligaciones, consolidaciones, subrogaciones, novación de las obligaciones, reprogramaciones, sustituciones, planes de pago, ajustes a estos planes de pago, sea que se traten de obligaciones de créditos endosados o cedidos o de cualquier otra índole a favor BIESS incluyendo intereses, comisiones, gastos judiciales y extrajudiciales, LA PARTE DEUDORA constituye a favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, **HIPOTECA ABIERTA EN CALIDAD DE PRIMERA** sobre 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: LINDEROS.-** La casa de vivienda cuatro A = uno. se encuentra comprendida dentro de los siguientes linderos a) planta baja, compuesta de sala, comedor, cocina, baño social y escalera de acceso a la planta alta comprendido dentro de los siguientes linderos: POR ARRIBA: Planta alta de la misma vivienda; POR ABAJO: terreno de la edificación; POR EL NORTE: planta baja de la vivienda tres – A dos en siete metros veinte centímetros; POR EL SUR: planta baja de la vivienda cuatro – A dos en siete metros veinte centímetros; POR EL ESTE: patio frontal de la misma vivienda en seis metros; POR EL OESTE: patio posterior de la misma vivienda en seis metros. PLANTA ALTA: compuesta de



NOTARIA PRIMERA DE MANTA

4

dormitorio master con baño, dormitorio uno, dormitorio dos y baño general comprendido dentro de los siguientes linderos: POR ARRIBA: cubierta de la misma vivienda; POR ABAJO: planta baja patio frontal y patio posterior de la misma vivienda; POR EL NORTE: lindera con planta alta de la vivienda tres – A dos en ocho metros diez centímetros; POR EL SUR: lindera con planta alta de la vivienda cuatro – A dos en siete metros setenta centímetros; POR EL ESTE: partiendo desde el vértice nordeste hacia el sur en cuatro punto quinientos setenta y cinco metros luego gira al oeste en noventa centímetros y luego gira al sur en uno punto cuatrocientos veinticinco metros lindando con vacío hacia patio frontal de esta misma vivienda; POR EL OESTE: partiendo desde el vértice nordeste hacia el sur en tres metros luego gira al oeste en cincuenta centímetros y luego gira al sur en tres metros lindando con vacío hacia el patio posterior de esta misma vivienda. PATIO FRONTAL: compuesto de garaje y jardín con las siguientes medidas y linderos. POR ARRIBA: espacio aéreo y parte de la planta alta de la misma vivienda; POR ABAJO: con terreno de la edificación; POR EL NORTE: patio frontal de la vivienda tres – A dos en cinco metros; POR EL SUR: patio frontal de vivienda cuatro – A dos en cinco metros; POR EL ESTE: lindera con área común de acera en seis metros; POR EL OESTE: con planta baja de esta misma vivienda en seis metros. PATIO POSTERIOR: incluye una lavandería mismo que tiene las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: espacio aéreo y parte de la planta alta de la misma vivienda; POR ABAJO: con terreno de la edificación; POR EL NORTE: con patio posterior de la vivienda tres – A dos en doce metros ochenta centímetros; POR EL SUR: con patio posterior de la vivienda cuatro – A dos en doce metros ochenta centímetros; POR EL ESTE: lindera con planta baja de esta misma vivienda en seis metros; POR EL OESTE: con el terreno exterior del conjunto residencial en seis metros.- Esta garantía hipotecaria solo será levantada cuando hayan sido canceladas todas y cada una de las obligaciones contraídas por LA PARTE DEUDORA para con el BIESS. Adicionalmente LA PARTE DEUDORA acepta expresa e irrevocablemente que esta caución hipotecaria no sea levantada por parte del BIESS, si la PARTE DEUDORA mantuviere algún tipo de obligación pendiente en el INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL. **TERCERA: ACEPTACIÓN.-** El BIESS declara que acepta el derecho real de hipoteca abierta constituida a su favor en la cláusula precedente. **CUARTA: PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR.-** De manera libre, voluntaria y por mutuo acuerdo entre las partes, LA PARTE DEUDORA queda prohibida de



NOTARIA PRIMERA DE MANTA

enajenar y establecer nuevas hipotecas sobre el inmueble que queda gravado, hasta la cancelación absoluta de todas y cada una de las obligaciones contraídas en el BIESS y hasta que EL BANCO proceda con la cancelación total o parcial de los gravámenes que se constituyen mediante el presente instrumento. Por consiguiente LA PARTE DEUDORA, no podrá enajenar el inmueble que hoy se hipoteca, ni establecer otras hipotecas o derechos reales a favor de terceros, sin el consentimiento expreso de EL BIESS, ni podrá dar otro uso al crédito concedido, sino aquel para el cual fue solicitado. De contravenir lo señalado, EL BIESS podrá dar por vencido el plazo y exigirá judicialmente el pago total de la obligación. Si tal cosa ocurriere, EL BANCO queda plenamente facultado, sin necesidad de cumplir con otro requisito, a declarar vencidas todas las obligaciones que por parte de LA PARTE DEUDORA estuvieren pendientes de pago en ese momento y a demandar y ejecutar esta garantía hipotecaria para pago de tales obligaciones. Si el crédito amparado por esta hipoteca corresponde a un Crédito para Vivienda, en los términos establecidos en la normativa legal vigente, LA PARTE DEUDORA no podrá entregar en Arrendamiento el bien que se hipoteca, eximiendo al Banco de cualquier responsabilidad al respecto. En todo caso, si dicho bien llegase a ser entregado en arrendamiento, en ningún caso, dicho contrato podrá ser celebrado mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. **QUINTA: EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA.-** La hipoteca que se constituye por este acto alcanza las construcciones que eventualmente pueden estar hechas y todos los aumentos, mejoras y construcciones hechos o que se hicieren en el futuro y, en general, a todo lo que se considere inmueble por destinación, naturaleza, accesión o incorporación según las reglas del Código Civil vigente e incluye todo derecho que de forma conjunta y/o individual tengan o llegaren a tener LA PARTE DEUDORA sobre el mismo. Los linderos del inmueble que se hipoteca y que se detallaron anteriormente, son los más generales y es entendido que si alguna parte del mismo no estuviere comprendido en ellos, quedará también hipotecado, porque es voluntad de las partes que el gravamen y prohibición de enajenar comprenda toda la propiedad. Todos los documentos que haya suscrito o suscribiere LA PARTE DEUDORA y todas sus obligaciones para con EL BANCO, por cualquier concepto, directas e indirectas, pasadas, presentes, y futuras, de plazo pendiente o vencido, incluyendo gastos judiciales, extrajudiciales y honorarios de abogado, quedan íntegramente garantizadas con la hipoteca que se constituye en este acto. **SEXTA:**



NOTARIA PRIMERA DE MANTA



INSPECCION.- LA PARTE DEUDORA se obliga a permitir la inspección del(de los) inmueble(s) hipotecado(s) o comprobar de manera satisfactoria para EL BANCO, tanto la integridad de dicho bien, el avalúo actualizado del mismo, así como el hecho de encontrarse en posesión y tenencia del mismo y que no se ha creado sobre él ningún gravamen adicional, para todo lo cual EL BANCO podrá exigir y obtener los certificados correspondientes, así como podrá contratar por cuenta de LA PARTE DEUDORA los peritajes e inspecciones que correspondan, conforme a sus políticas y a lo establecido en la normativa vigente, corriendo los gastos a cargo de la PARTE DEUDORA. Si LA PARTE DEUDORA no diere las facilidades del caso para inspeccionar el inmueble hipotecado a los inspectores designados por EL Banco, éste podrá dar por vencido el plazo de la(s) obligación(es) garantizadas y exigir el pago de la(s) misma(s) y el remate del bien hipotecado. **SEPTIMA: CESIÓN DE DERECHOS.-** LA PARTE DEUDORA, expresamente declara y acepta que el BIESS podrá ceder en cualquier momento, la presente garantía hipotecaria y los créditos amparados por la misma a favor de cualquier institución financiera o a favor de cualquier persona natural o jurídica o fideicomiso mercantil, así como las cesiones posteriores que éstos realicen, para lo cual LA PARTE DEUDORA renuncia expresamente a ser notificada judicialmente de dicha cesión de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de Código Civil vigente y, acepta manifiesta y explícitamente darse por legalmente comunicadas de cualquier cesión de derechos que se efectúe, para todos los efectos legales, por el simple aviso que realice el cesionario o tenedor de la hipoteca, eximiéndosele en forma expresa de la obligación de exhibir el título o cualquier otra formalidad legal, comprometiéndose a realizar los pagos sin derecho a oposición alguna a su nuevo acreedor, al ser requerido por éste. Sin perjuicio de lo anterior, LA PARTE DEUDORA declara conocer expresamente que El Banco podrá ceder y transferir la presente garantía hipotecaria y los créditos amparados por la misma para propósitos de titularización, según lo dispuesto por el Código Civil, especialmente en la norma que estipula que cuando se deba ceder y traspasar derechos o créditos para efectos de desarrollar procesos de titularización realizados al amparo de la Ley de Mercado de Valores, cualquiera sea la naturaleza de 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



NOTARIA PRIMERA DE MANTA

OCTAVA: VENCIMIENTO ANTICIPADO.- EL BANCO, aún cuando no estuvieren vencidos los plazos de los créditos y demás obligaciones que hubieren contraído LA PARTE DEUDORA, podrá dar por vencido el plazo y demandar la ejecución de esta hipoteca, a más del pago de todo lo que se le estuviere adeudando incluido capital, intereses, costos y honorarios de abogado, ejerciendo la acción real hipotecaria, en uno cualquiera de los siguientes casos: a) Si LA PARTE DEUDORA cayeren en mora en el pago de cualquier dividendo, obligación, o cuota, a favor de EL BANCO; b) En caso de que el inmueble hipotecado fuere enajenado o gravado, entregado en anticresis, donado, secuestrado, embargado o prohibido de enajenar por voluntad de la PARTE DEUDORA o por sentencia u orden judicial, en todo o en parte. c) Si LA PARTE DEUDORA deja de cumplir cualquier obligación laboral o patronal que tengan para con sus trabajadores, incluido los aportes patronales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. d) Si se iniciare en contra de LA PARTE DEUDORA juicios de coactiva, de insolvencia o concurso de acreedores; e) Si LA PARTE DEUDORA dejare de cumplir o incurriere en mora en el pago de los impuestos municipales o fiscales sobre el inmueble en garantía o cualquier bien en él que sea el propietario. f) Si LA PARTE DEUDORA dejare de mantener el inmueble que se hipoteca por este contrato, en buenas condiciones, incluyendo sus mejoras y ampliaciones, a juicio de EL BANCO; g) Si se promoviere contra LA PARTE DEUDORA acción resolutoria, reivindicatoria, rescisoria o de dominio con relación al inmueble hipotecado, o si éste fuese objeto de expropiación u otro medio similar que traiga como consecuencia la transferencia de dominio; h) Si LA PARTE DEUDORA no cumpliera con un auto de pago en ejecución promovido por terceros contra ella; i) Si se produjere la insolvencia o concurso de acreedores de la PARTE DEUDORA, o ésta fuere enjuiciada por estafa o cualquier otro delito penal que pudiere afectar su patrimonio; j) Si a LA PARTE DEUDORA se le instaurare demandas laborales, reclamaciones patronales, colectivas, o demandas en entidades públicas de acción coactiva; k) En caso de que a LA PARTE DEUDORA se le sigan acciones penales relacionadas con la producción, comercialización o tráfico de estupefacientes o sustancias ilegales o ilícitas; l) Si a LA PARTE DEUDORA se le comprobare que el importe del crédito fue destinado a otro fin distinto del establecido en la solicitud del crédito; m) Si EL BIESS comprobare que existe falsedad en los datos suministrados por LA PARTE DEUDORA y que sirvieron para la concesión del préstamo; n)



NOTARIA PRIMERA DE MANTA

Si no se contratase el seguro sobre el bien hipotecado o no se pagaren las primas correspondientes; o) Si la PARTE DEUDORA mantuviere obligaciones impagas con personas naturales o jurídicas, de mejor privilegio en la prelación de créditos, que a juicio del BANCO ponga en peligro su(s) crédito(s) y, p) En caso de que La PARTE DEUDORA destine el inmueble que garantiza la operación, a un fin distinto al establecido en el contrato de préstamo o al autorizado por El BANCO. q) En caso de que La Parte Deudora se negare a aceptar la cesión de los derechos contenidos en el presente instrumento. r) Los demás casos contemplados en la Ley o en las demás Cláusulas del presente Instrumento. Por mutuo acuerdo tanto EL BIESS como LA PARTE DEUDORA, acuerdan en que no será necesaria prueba alguna para justificar y declarar la obligación de plazo vencido por parte de EL BIESS y exigir de esta manera el pago inmediato de la obligación, bastando para tal efecto la sola afirmación que el BIESS, hiciere en la demanda y los archivos contables con los que contare para el efecto. **NOVENA: PRUEBA.-** LA PARTE DEUDORA renuncia expresamente al beneficio del plazo que les haya otorgado EL BANCO y éste podrá proceder como si todos los créditos se encontraren de plazo vencido. La sola afirmación de EL BANCO en la demanda, en el sentido de que LA PARTE DEUDORA ha incurrido en uno de los casos señalados en la cláusula precedente, será suficiente prueba para los efectos determinados en ella. **DÉCIMA.- VIGENCIA DE LA GARANTÍA.-** La hipoteca abierta constituida por este instrumento subsistirá aún cuando hubiese vencido el plazo del o de los préstamos que lo garanticen y hasta tanto no se extingan todas y cada una de las obligaciones que LA PARTE DEUDORA, mantuviere a favor del BIESS, incluyendo dentro de ella el pago de intereses, comisiones, gastos judiciales y extrajudiciales. El BIESS, podrá cuantas veces crea conveniente y por medio de un funcionario autorizado, realizar la inspección de los bienes constituidos en garantía, así como también podrá exigir se mejoren o aumenten los valores del mismo en caso de disminución de sus valores por cualquier causa. **DÉCIMO PRIMERA: SEGUROS.-** 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. La Parte Deudora autoriza del mismo modo al BIESS para que actúe como contratante con la compañía de Seguros de su elección, un seguro de desgravamen que cubra las contingencias de muerte del (los) deudor(es), desde el



NOTARIA PRIMERA DE MANTA

instante del desembolso de los recursos hasta la finalización del crédito. En ambos casos, el BIESS actuará únicamente como agente de retención. Las primas respectivas correrán a cargo del (los) deudor(es) quien(es) se acogera(n) a las condiciones puntuales de las pólizas que se contraten. Estos seguros, endosados a favor del Acreedor, serán contratados por el valor real comercial del inmueble, por el tiempo que el Banco determine. LA PARTE DEUDORA autoriza para que la póliza de seguro se emita a la orden de EL BANCO y además para que, en caso de siniestro se abone a la o a las obligaciones que estuvieren pendientes de pago el valor que perciba por tal seguro; sin embargo, si EL BANCO contratase el seguro o si hubiese dificultad para el cobro de la póliza, todos los riesgos serán de cuenta de LA PARTE DEUDORA y ninguna responsabilidad tendrá EL BANCO. **DÉCIMO SEGUNDA: DECLARACIONES Y AUTORIZACIONES.-** LA PARTE DEUDORA declara bajo su responsabilidad que el inmueble que se hipoteca se encuentra libre de todo gravamen, prohibición de enajenar, limitación de dominio, juicio o acción rescisorias, resolutorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, de modo que a partir de la inscripción de este instrumento tal inmueble únicamente estará afectado por la hipoteca que se constituye por la presente 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 dé 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



NOTARIA PRIMERA DE MANTA



hipoteca. **DÉCIMO TERCERA: GASTOS.-** Todos los impuestos, honorarios y más gastos que demande el otorgamiento e inscripción de esta escritura, y los que posteriormente cause la cancelación de la hipoteca que queda constituida, son de cuenta exclusiva de LA PARTE DEUDORA, así como también todos los gastos, comisiones e impuestos que se ocasionaren por los diversos contratos y créditos que se les otorguen, amparados con esta hipoteca. Si el BANCO creyere conveniente o si se viere en el caso de efectuar o anticipar cualquier egreso por estos conceptos, la PARTE DEUDORA autoriza el cobro de los valores respectivos.

DÉCIMO CUARTA: INSCRIPCIÓN.- LA PARTE DEUDORA autoriza expresa e irrevocablemente a EL BANCO para que éste directamente o a través de la persona o institución que designe, inscriba el presente instrumento en el Registro de la Propiedad respectivo, comprometiéndose a asumir todos los gastos que dicha inscripción implique, como lo señala la cláusula Décimo Tercera del presente instrumento.

DÉCIMO QUINTA: FINANCIAMIENTO DE LOS GASTOS.- Los gastos que demande la celebración y perfeccionamiento de este instrumento, incluido el pago de tributos, derechos notariales, e inscripción en el Registro de la Propiedad son de cuenta de LA PARTE DEUDORA. Estos gastos, a petición de LA PARTE DEUDORA son financiados por el BIESS y se suman al valor del crédito otorgado. Estos rubros podrán incluir a criterio de EL BANCO, la contratación de los seguros de: vida y de desgravamen, seguros de incendios y líneas aliadas; y, de riesgo de construcción.

DÉCIMO SEXTA: DOMICILIO Y JURISDICCION.- Para los efectos contenidos en el presente documento, las partes renuncian domicilio y se someten a los jueces competentes de esta ciudad o de la que elija EL BANCO. La ejecución, embargo y remate de la presente garantía hipotecaria, así como el cobro de las obligaciones crediticias respaldadas en la presente garantía podrán ser ejercidas y cobradas a elección de EL BANCO, ejerciendo la jurisdicción coactiva en los términos constantes en la Ley o a través de los jueces competentes de esta ciudad. Conforme a lo establecido en la legislación vigente, el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social ejercerá la jurisdicción coactiva para el cobro de los créditos y obligaciones a su favor, por parte de personas naturales o jurídicas. Esta coactiva será ejercida con sujeción a las normas especiales contenidas en la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y demás normas internas pertinentes y a las disposiciones pertinentes del Código de Procedimiento Civil.

DÉCIMO SEPTIMA: INCORPORACIÓN.- Las partes contratantes declaran incorporadas al presente instrumento



NOTARIA PRIMERA DE MANTA



NOTARIA
TRIGÉSIMA
SEXTA



Ab. María Augusta Peña Vásquez, Msc.

NOTARIA



1 2015 17 01 36 POC

Tarifa:

[Firma manuscrita]

PODER ESPECIAL

Que otorga:

BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO

DE SEGURIDAD SOCIAL

A favor de:

FERNANDO VLADIMIR JIMÉNEZ BORJA

Cuántia:

INDETERMINADA

Dí 3 copias

***** HVAR *****

En la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito
Metropolitano, Capital de la República del
Ecuador, el día de hoy miércoles once (11) de
Febrero del año dos mil quince, ante mí ABOGADA
MARIA AUGUSTA PEÑA VASQUEZ, MSC., Notaria
Trigésima Sexta del Cantón Quito, comparece el
señor JESUS PATRICIO CHANABA PAREDES, en calidad
de Gerente General del Banco del Instituto
Ecuatoriano de Seguridad Social, conforme consta
de los documentos que se adjuntan como
habilitantes y como tal, Representante Legal de
Institución. El compareciente es de
nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de



1 estado civil casado, master en negocio bancario
2 y agente financiero, domiciliado en esta ciudad
3 de Quito, Distrito Metropolitano, con capacidad
4 legal para contratar y obligarse, que la ejerce
5 en la calidad antes indicada; y, advertido que
6 fue por mi, la Notaria, del objeto y resultados
7 de la presente escritura pública, así como
8 examinado en forma aislada y separada, de que
9 comparece al otorgamiento de esta escritura sin
10 coacción, amenazas, temor reverencial, promesa o
11 seducción, de acuerdo con la minuta que me
12 entrega y que copiada textualmente es como
13 sigue:" SEÑOR NOTARIO: En el Registro de
14 Escrituras Públicas a su cargo, sirvase incluir
15 una de poder especial, contenido en las
16 siguientes cláusulas: PRIMERA: COMPARECIENTE.-
17 Comparece el Ingeniero JESUS PATRICIO CHANABA
18 PAREDES, mayor de edad, de nacionalidad
19 ecuatoriana, de estado civil casado, en su
20 calidad de Gerente General del Banco del
21 Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social,
22 conforme consta de los documentos que se
23 adjuntan como habilitantes y como tal,
24 Representante Legal de la Institución y a quien
25 en adelante se denominará EL PODERDANTE o

26 MANDANTE.- SEGUNDA: ANTECEDENTES.- Uno) Mediante
27 Ley publicada en el Registro Oficial número
28 quinientos ochenta y siete (No.587), de once

110



NOTARIA
TRIGÉSIMA
SEXTA



Ab. María Augusta Peña Vásquez, Msc.

NOTARIA



1 (11) de mayo del dos mil nueve (2009), se
2 el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad
3 Social (BIESS), como institución financiera
4 pública, con competencia para administrar, bajo
5 criterios de banca de inversión, los fondos
6 previsionales del Instituto Ecuatoriano de
7 Seguridad Social.- Dos) Según el artículo cuatro
8 (4) de su Ley constitutiva el BIESS se encarga
9 de ejecutar operaciones y prestar servicios
10 financieros a sus usuarios, afiliados y
11 jubilados del Instituto Ecuatoriano de Seguridad
12 Social.- Tres) El Señor FERNANDO VLADIMIR
13 JIMÉNEZ BORJA Jefe de la Oficina Especial del
14 BIESS en la ciudad de Portoviejo debe estar
15 debidamente legitimado para comparecer a nombre
16 del BIESS a la celebración de los actos
17 jurídicos relacionados con las operaciones y
18 servicios mencionados en el numeral anterior, en
19 la jurisdicción de la provincia de Manabí.
20 TERCERA.- PODER ESPECIAL.- Con estos
21 antecedentes, el Ingeniero JESUS PATRICIO
22 CHANABA PAREDES en su calidad de Gerente General
23 del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad
24 Social, extiende poder especial, amplio y
25 suficiente, cual en derecho se requiere, a favor
del Señor FERNANDO VLADIMIR JIMÉNEZ BORJA, con
cédula de ciudadanía número uno siete cero cinco
nueve siete tres uno siete guion ocho



Av

11/5

1 (170597317-8), Jefe de la Oficina Especial del
2 Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad
3 Social, en la ciudad de Portoviejo, de ahora en
4 adelante EL MANDATARIO para que, a nombre del
5 Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad
6 Social, realice lo siguiente: Uno) Suscribir a
7 nombre del BIESS, en la jurisdicción de la
8 provincia de Manabí, las matrices de hipoteca y
9 contratos de mutuo, que se otorgan a favor del
10 Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad
11 Social BIESS, en todas sus variantes y
12 productos, contempladas en el Manual de Crédito
13 del BIESS. Dos) Suscribir a nombre del BANCO DEL
14 INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS
15 las tablas de amortización, las notas de cesión,
16 cancelaciones de hipoteca, contratos de mutuo o
17 préstamos, escrituras públicas de constitución y
18 cancelación de hipotecas y cualquier documento
19 legal, público o privado, relacionado con el
20 contrato mutuo con garantía hipotecaria y/o
21 mutuo, sobre bienes inmuebles, que se otorguen a
22 favor del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE
23 SEGURIDAD SOCIAL BIESS. Tres) Suscribir a nombre
24 del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD
25 SOCIAL BIESS todo acto relacionado con los
26 ~~créditos hipotecarios concedidos y/o cualquier~~
27 otro tipo de crédito que conceda el BIESS a sus
28 prestatarios, en la jurisdicción de la provincia



NOTARIA
TRIGÉSIMA
SEXTA



Ab. María Augusta Peña Vásquez, Msc.

NOTARIA



1 de Manabí; así como también cualquier documento
2 público o privado relacionado con la adquisición
3 de cartera transferida a favor del BANCO DEL
4 INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS
5 por parte de cualquiera tercera persona, natural
6 o jurídica, entendiéndose dentro de ello la
7 suscripción de endosos, cesiones y/o cualquier
8 otro documento que fuera menester a efectos de
9 que se perfeccione la transferencia de cartera a
10 favor del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE
11 SEGURIDAD SOCIAL BIESS, sea en documento público
12 o privado. Cuatro) El presente poder podrá ser
13 delegado total o parcialmente únicamente previa
14 autorización expresa y escrita del representante
15 legal del MANDANTE.- CUARTA.- REVOCABILIDAD.-
16 Este poder se entenderá automáticamente
17 revocado, sin necesidad de celebrarse escritura
18 pública de revocación, una vez que EL MANDATARIO
19 cese, por cualquier motivo, en sus funciones en
20 el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad
21 Social en Portoviejo, o cuando así lo dispusiera
22 el Mandante. QUINTA.- El presente mandato dada
23 su naturaleza es a título gratuito. Usted, señor
24 Notario, se servirá agregar las demás cláusulas
25 de ley para la perfecta validez de este
instrumento." HASTA AQUÍ LA MINUTA copiada
textualmente que es ratificada por el
compareciente, la misma que se encuentra firmada



m/

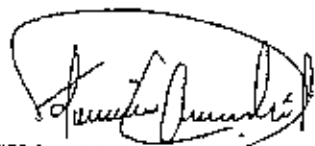
m/

1 por la Doctora María Helena Villarreal Cadena,
2 con matrícula profesional número diecisiete -
3 dos mil ocho - setecientos treinta y cuatro del
4 Foro de Abogados del Consejo de la Judicatura.
5 Para el otorgamiento de esta escritura pública
6 se observaron los preceptos legales que el caso
7 requiere y leída que le fue al compareciente,
8 éste se afirma y ratifica en todo su contenido,
9 firmando para constancia, junto conmigo, en
10 unidad de acto, quedando incorporada al
11 protocolo de esta Notaría, de todo lo cual doy
12 fe.

13

14

15

16  JESUS PATRICIO CHANABA PAREDES

17 C.C. 170772471-0

18

19

20

21

22

23

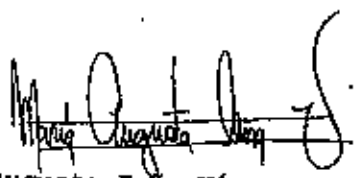
24

25

26

27

28


Ab. María Augusta Peña Vásquez, Msc.
NOTARIA TRIGÉSIMA SEXTA DEL CANTON QUITO, D.M.
RAZON: FACTURA No. 00000271

LA NO

GONZALEZ SUAREZ



Ab. María
NOTARIA 36
QUITO - ECUADOR
Msc. José
NOTARIA FIDELIDAD SEXTA

PICERFICIA			
PROVINCIA		CIRCUNSCRIPCION	2
QUITO		CENTRO HISTORICO	3
CANTON		PARROQUIA	2000

1. PRESIDENTE DE LA JUNTA

Quito-Df. a 11 FEB. 2015



Ab. María Augusto Peña Vázquez, Msc.
NOTARIA TRIGÉSIMA SEXTA
DEL CANTÓN QUITO



ACTA DE POSESIÓN

GERENTE GENERAL DEL BIESS

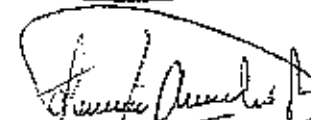
El Directorio del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS, en sesión ordinaria celebrada el 11 de febrero de 2015, con base en el artículo 375 numeral 13 del Código Orgánico Monetario y Financiero, publicado en el Segundo Suplemento, Registro Oficial 332, de 12 de septiembre de 2014; artículos 12 y 15 de la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, publicada en el Registro Oficial Suplemento 587, de 11 de mayo de 2009 y artículo 19 de la Codificación del Estatuto Social del Banco, resolvió designar al ingeniero Jesús Patricio Chanabá Paredes como Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS.

Mediante Resolución No. SBS-INJ-DNJ-SN-2015-081, de 3 de febrero de 2015, la Intendencia Nacional Jurídica de la Superintendencia de Bancos y Seguros, califica la idoneidad legal del ingeniero Jesús Patricio Chanabá Paredes, portador de la cédula de ciudadanía No. 1707724710, para que ejerza las funciones de Gerente General del BIESS.

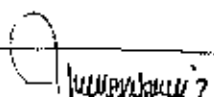
En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 15, letra d) del Estatuto Social del BIESS y el artículo 3, letras a) y b) del Reglamento para el Funcionamiento del Directorio del BIESS, el 11 de febrero de 2015, ante el Presidente del Directorio del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el ingeniero Jesús Patricio Chanabá Paredes presta la correspondiente promesa y se declara legalmente posesionado para ejercer las funciones de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS.

Para constancia firma conjuntamente con el Presidente del Directorio del BIESS y la infrascrita Secretaría que certifica.


Pedro Hugo Villacres Endara
PRESIDENTE DIRECTORIO BIESS


Ing. Jesús Patricio Chanabá Paredes
GERENTE GENERAL BIESS

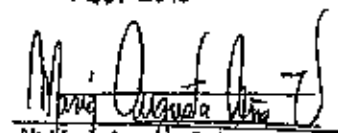
Lo certifico.- Guayaquil, a 11 de febrero de 2015.


Dra. María Belén Rocha Díaz
SECRETARIA GENERAL BIESS

NOTARIA TRIGÉSIMA SEXTA.- En aplicación de la Ley Notarial DOY FE que la fotocopia que antecede está conforme con el original que me fue presentado en: 1 uno Foja(s) útil(es)

Quito-DM, a 11 FEB. 2015




Ab. María Augusta Peña Vásquez Msc.
NOTARIA TRIGÉSIMA SEXTA
DEL CANTÓN QUITO



NOTARIA
TRIGÉSIMA
SEXTA



Ab. María Augusta Peña Vásquez, Msc.
NOTARIA



Se otorgó ante mí Ab. María Augusta Peña Vásquez, Msc. Notaria Trigésima Sexta del Cantón Quito, y en fe de ello confiero esta SEGUNDA COPIA CERTIFICADA, de la Escritura Pública de PODER ESPECIAL, que otorga: BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL, a favor de: FERNANDO VLADIMIR JIMÉNEZ BORJA, debidamente firmada y sellada en el mismo lugar y fecha de su celebración.



María Augusta Peña Vásquez
Ab. María Augusta Peña Vásquez, Msc.
NOTARIA TRIGÉSIMA SEXTA
DEL CANTÓN QUITO



free

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CERTIFICACION

N. 170507317-8

CIUDAD DE QUITO
APellidos y Nombres
JIMENEZ BORJA
FERNANDO VLAOMIR
LUGAR DE NACIMIENTO
QUITO
FECHA DE NACIMIENTO
08-02-21
NACIONALIDAD
ECUATORIANA
SEXO
M
ESTADO CIVIL
Divorciado



INSTRUCCION
SUPERIOR

PROFESION / OCUPACION
EMPLEADO PRIVADO

APellidos y Nombres DEL PADRE
JIMENEZ MERA
APellidos y Nombres DE LA MADRE
BORJA PENA
LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
QUITO
2011-12-22
FECHA DE EXPIRACIÓN
2021-12-22

AM1131121



REPUBLICA DEL ECUADOR

Quito, veintidós de febrero del 2021
CANTON 113-105-1057

RAMIREZ BORJA FERNANDO VLAOMIR

PROVINCIAS QUITO
INACUATO 24 DE MAYO

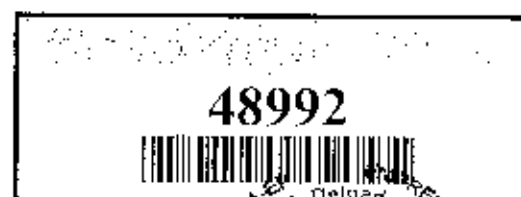
SANCIONADO 34 CANTON 8 DE OCTUBRE 12

DELEGACION PROVINCIAL DE MANABI

3908158

2007/2014 9 18 12





Avenida 4 y Calle 11

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

INFORMACIÓN REGISTRAL

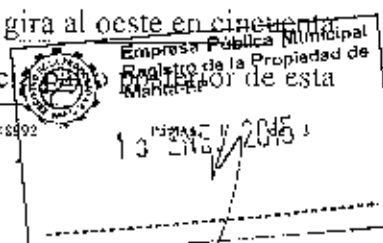
Fecha de Apertura: miércoles, 03 de diciembre de 2014
Parroquia: Los Esteros
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral/Rol/Cent. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

Lote de terreno sobre el cual se encuentra construida la casa numero CUATRO A- UNO del conjunto Habitacional La campaña Dos, en el cual se encuentra construida una casa de vivienda de noventa y dos punto cero dos metros cuadrados de construccion distribuida en dos plantas con tres dormitorios, dos y medios baños, sala, comedor, cocina y patio general LINDEROS.- la casa de vivienda numero cuatro A- UNO se encuentra comprendida dentro de los siguientes linderos a) planta baja, compuesta de sala, comedor, cocina, baño social y escalera de acceso a la planta alta comprendido dentro de los siguientes linderos. POR ARRIBA: Planta alta de la misma vivienda POR ABAJO: Terreno de la edificación POR EL NORTE: Planta baja de la vivienda tres - A dos en seis metros veinte centímetros POR EL SUR: Planta baja de la vivienda cuatro - A dos en siete metros veinte centímetros POR EL ESTE: Patio frontal de la misma vivienda en seis metros POR EL OESTE: Patio posterior de la misma vivienda en seis metros PLANTA ALTA, compuesta de dormitorio master con baño, dormitorio uno, dormitorio dos y baño general comprendido dentro de los siguientes linderos. POR ARRIBA: Cubierta de la misma vivienda POR ABAJO: planta baja patio frontal y posterior de la misma vivienda POR EL NORTE: Lindera con planta alta de la vivienda Tres - A dos en ocho metros diez centímetros POR EL SUR: Lindera con planta alta de la vivienda cuatro - A dos en siete metros setenta centímetros POR EL ESTE: Partiendo desde el vertice nordeste hacia el sur en cuatro punto quinientos setenta y cinco metros luego gira al oeste en noventa centímetros y luego gira al sur en uno punto cuatrocientos veinticinco metros lindando con vacío hacia patio frontal de esta misma vivienda POR EL OESTE: Partiendo desde el vertice nordeste hacia el sur en tres metros luego gira al oeste en cincuenta centímetros y luego gira al sur en tres metros lindando con vacío hacia patio posterior de esta

Certificación impresa por: OrS

Ficha Registral: 48992





misma vivienda PATIO FRONTAL: Compuesto de garaje y jardín con las siguientes medidas y linderos. POR ARRIBA: Espacio aéreo y parte de la planta alta de la misma vivienda POR ABAJO: Con terreno de la edificación POR EL NORTE: Patio frontal de la vivienda Tres -A Dos en cinco metros POR EL SUR: Patio frontal de vivienda cuatro - A dos en cinco metros POR EL ESTE: Linderos con área común de acera en seis metros POR EL OESTE: Con planta baja de esta misma vivienda en seis metros PATIO POSTERIOR: Incluye una lavandería mismo que tiene las siguientes medidas y linderos. POR ARRIBA: Espacio aéreo y parte de la planta alta de la misma vivienda POR ABAJO: Con terreno de la edificación POR EL NORTE: Con patio posterior de la vivienda Tres- A dos en doce metros ochenta centímetros POR EL SUR: Con patio posterior de la vivienda cuatro - A dos en doce metros ochenta centímetros POR EL ESTE: Linderos con planta baja de esta misma vivienda en seis metros POR EL OESTE: con el terreno exterior del conjunto Residencial en seis metros. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	959 15/04/2005	13.495

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1. Compraventa

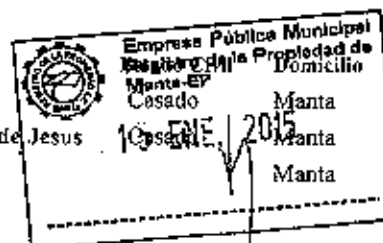
Inscrito el: viernes, 15 de abril de 2005
Tomo: 1 Folio Inicial: 13.495 - Folio Final: 13.532
Número de Inscripción: 959 Número de Repertorio: 1.780
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 02 de marzo de 2005
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

El lote de terreno sobre el cual se encuentra construida la casa número Cuatro A UNO del conjunto habitacional LA C A M P I Ñ A D O S
Con fecha 15 de Abril del 2.005 bajo el N° 429 se encuentra inscrita la Hipoteca Abierta Anticresis y prohibición voluntaria de enajenar o gravar actualmente dicha Hipoteca se encuentra cancelada con fecha 26 de Septiembre del 2.007 bajo el N° 1093, escritura celebrada el 6 de Septiembre del 2.007 ante el Notario Tercero de Manta

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social
Comprador	80-0000000043609	Alban Clavijo Hugo Manuel
Comprador	18-00816066	MONTALVO NIETO, MARTHA MARIANA DE JESUS
Vendedor	80-0000000000167	Fideicomiso la Campiña



Certificación impresa por: C&S

Ficha Registral: 18992

Página: de 3



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Numero de Inscripciones	Libro
Compra Venta	1	

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

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

Emitido a las: 10:47:03 del jueves, 15 de enero de 2015

A petición de: *María Zumbado Viteri*

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



Erme E. Delgado Intriago
Firma del Registrador



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

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



Certificación impresa por: CleS



Ficha Registral: 130596459-3

Región: 3



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

911

RUC: 1360020070001

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

COMPROBANTE DE PAGO

000044849

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CIRUC: 1300063352001
NOMBRES :
RAZÓN SOCIAL: AIBAN CLAVIJO HUGO Y SRA.
DIRECCIÓN : CONJ. RES. LA CAMPIÑA 2 VIV. 4

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALÚO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

N° PAGO: 350772
CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA L
FECHA DE PAGO: 02/02/2015 12:09:14

ÁREA DE SELEO



VALOR

DESCRIPCIÓN

VALOR

3.00

TOTAL A PAGAR

3.00

VALIDO HASTA: domingo, 03 de mayo de 2015
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 00069672



LA DIRECCIÓN FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios _____
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en _____ URBANO
pertenciente a _____
ubicada _____
cuyo _____
de _____

ALBAN CLAVIJO HUGO Y SRA
CONJ. RES. LA CAMPIÑA2 VIV. 4 A1
AVALUO COMERCIAL PRESENTE
\$ 65033,70. SESENTA Y CINCO MIL TREINTA Y TRES 70/100 DOLARES. asciende a la cantidad
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE HIPOTECARIO

MPARRAGA

Manta, _____ de _____ del 20
28 ENERO 2015

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Ing. Arto Figueroa I.
SUBDIRECCIÓN DE RENTAS (S.D.R.)

Director Financiero Municipal

diecisiete

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 0098508



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
ALBAN CLAVIJO HUGO Y SRA.

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

Manta, 28 de Enero de 2015.

VALIDO PARA LA CLAVE
2127801009 CONJ.RES.LA CAMPIÑA2 VIV.4 A1
Manta, veinte y ocho de enero del dos mil quince



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Srta. Juliana Rodríguez
RECAUDACION





CERTIFICACION

No. 082-0148

La Dirección de Planeamiento Urbano certifica que la propiedad del Sr. **Hugo Manuel Albán Clavijo y Sra.**, ubicado en el Conjunto Habitacional "La Campiña 2", Vivienda 4-A1, C.C. No. 2127801009, Parroquia Los Esteros, cantón Manta, se encuentra dentro de su respectiva Línea de Fábrica y no está afectado por el Plan Regulador ni por futuros proyectos.

Manta, Enero 22 del 2015

Arq. Galo Álvarez González

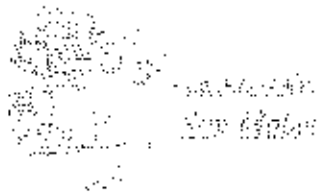
**DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO
CONTROL URBANO**

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.

JCM.

Dirección: Calle 9 y avenida 4
Teléfonos: 2611 558 / 2611 471 / 2611 479
Fax: 2611 714

www.manta.gob.ec alcaldia@manta.gob.ec
 [@Municipio_Manta](https://www.facebook.com/MunicipioManta) [@MunicipioManta](https://www.instagram.com/MunicipioManta)
 [fb.com/MunicipioManta](https://www.facebook.com/MunicipioManta) [youtube.com/MunicipioManta](https://www.youtube.com/MunicipioManta)



San Mateo
San Mateo

Manta, 03 de Julio de 2013.

Sra. Mercedes Cedeño Macías

Ciudad.-

En nuestras consideraciones:

La ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS Y COPROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN SAN MATEO, cumple en comunidad que entre los postulantes al cargo de Administrador (a), se decidió elegir como Administradora de la Urbanización San Mateo, que abarca los parajes de vivienda, la Campiña, La Eslanda, Puerto Madero y Terrenos.

El cargo de Administradora, al cual usted ha sido designada, debe con e funciones, cumplir las indicadas en el Art. 29 del ESTATUTO DE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS Y COPROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN SAN MATEO, a través podrá representar a la comunidad en asuntos de carácter administrativo y cumplir las disposiciones reglamentarias por el Órgano.

Esperando que su desempeño cumpla con las expectativas que la comunidad de nuestra urbanización, le deseamos éxitos en las funciones antes mencionadas.

Hugo Dimas Chumbe Andrade, Mga.
C.C. 1308112426
PRESIDENTE

ACEPTO: El nombramiento que antecede, y posesionado en la fecha Manta, 1 de Julio del 2013.



NOTARÍA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA
Ecuador
Jorge Guanduliza O.
C.C. 1308112426
1308112426



Revisado

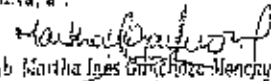


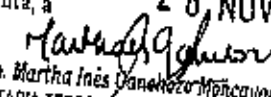
2014	13	08	01	D03468
------	----	----	----	--------

DOY FE. Que la firma y rubrica que consta en el presente documento es auténtica y corresponde al señor HUGO DIMAS CHUMO ANDRADE MGS. CON C.C.NO. 130812842-8 Y la señora VERONICA JASMIN CEDEÑO MACIAS CON C.C.NO. 131111481-8 Siendo la misma que usa en todos sus actos públicos y privados. Manta, 11 de Julio del dos mil catorce.-


Jorge Guanolaza G.
 Notario Público Primero
 Manta - Ecuador



NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
 La COPIA que atecede es fiel compulsa de la copia
 certificada que me fue presentada en 28 fojas útiles y
 luego devolvi al interesado, en fe de ello confiero la
 presente. **28 AGO 2014**
 Manta, a

 Ab. Martha Inés Canchazo Menchayo
 NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA
 La COPIA que atecede es fiel compulsa de la copia
 certificada que me fue presentada en 28 fojas útiles y
 luego devolvi al interesado, en fe de ello confiero la
 presente. **28 NOV 2014**
 Manta, a

 Ab. Martha Inés Canchazo Menchayo
 NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS

No. Certificación: 120195

Nº 0120195

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 28389

Fecha: 28 de enero de 2015

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

El Predio de la Clave: 2-12-78-01-009

Ubicado en: CONJ.RES.LA CAMPIÑA2 VIV.4 A1

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	198,82	M2
Área Comunal:	29,4600	M2
Área Terreno:	178,9900	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1300065552	ALBAN CLAVILLO HUGO Y SRA.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	12529,30
CONSTRUCCIÓN:	52504,40
	65033,70

Son: SESENTA Y CINCO MIL TREINTA Y TRES DOLARES CON SETENTA CENTAVOS

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

Abg. David Cedeño Riquelme

Director de Avalúos, Catastros y Registros



Impreso por: GABRIELA SORZANO 28/01/2015 11:58:09

TÍTULO DE CRÉDITO No. 38790
000367940
TÍTULO DE CRÉDITO

COPIA

4:23:20:54:29:

C.C.F.U.C.	VENDEDOR	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	ÁREA	AVAILADO	CONTROL	TÍTULO N.º
130004352	ALBAN CLAYLO HUGO Y SRA.	ADQUIRIENTE	CONGRESO CAMPINAZ VIVA Y	2-10-70-0-000	179.98	45303.70	103230	367340.74
Una escuela pública de COMPAÑIA VENTA DE SO. A. V. CONSTRUCCION ubicada en MANITA de la parroquia LOS ESTEROS.								
C.C.F.U.C.	VENDEDOR	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	ALCABALAS Y ADICIONALES				
13007253516	FARFAN CAMPANZANO RUBEN FABRICIO	ADQUIRIENTE	CONGRESO CAMPINAZ VIVA Y	CONCEPTO				
				Impuesto principal				
				Juta de Beneficiencia de Guayaquil				
				TOTAL A PAGAR				
				VALOR PAGADO				
				BALDO				
				VALOR				
				95034				
				195.10				
				845.44				
				945.44				
				0.00				

EMISION: 3/23/2016 4:23 NARCISA CABRERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE EV



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE GUAYMA
MUNICIPALIDAD DEL MUNICIPIO DE GUAYMA
CANCELADO
FOLIO 11

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
Municipal del Cantón Manta
RUC: 30000888000
Municipio Descentralizado: 2011-07972011
Municipal del Cantón Manta

No. 367941
TÍTULO DE CRÉDITO No. 000367941

TÍTULO DE CRÉDITO COPIA

12/3/2015 4:29

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALLIO	CONTROL	TÍTULO N°
Una edificación pública de COMPRÁ VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN ubicada en MANTA de la parroquia LOS ESTEROS.		2-12-78-01-009	118.99	60033.70	123831	367941
VENDEDOR		DIRECCIÓN		UTILIDADES		VALOR
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	CONJUNTO CAMPUZANO VIV. 1 AL		CONCEPTO		VALOR
130006552	ALBAN CLAUDIO HUGO Y SRA.			GASTOS ADMINISTRATIVOS		100
	ADICIONANTE			Impuesto Principal Cantón Manta		392.24
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN		TOTAL A PAGAR		392.24
1307223575	FABIAN CAMPUZANO RUBEN FABRICO	NA		VALOR PAGADO		392.24
				SALDO		0.00

EMISION: 3/23/2015 4:24 NARCISA CABRERA
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
Municipal del Cantón Manta
CANCELLADO
Escriba: 12/3/2015
Sra. Narcisca Cabrera

verde

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y REGISTRO

CEDULA DE IDENTIFICACION N° 130722357-6

CIUDADANIA
APellidos y Nombres
FARFAN CAMPUZANO
RUBEN FABRICIO
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
MANTAS
MANTAS
FECHA DE NACIMIENTO 1980-05-14
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL SOLTERO

INSTRUCCION
SUPERIOR

PROFESION / OCUPACION
DR. EN ODONTOLOGIA

APellidos y Nombres del Padre
FARFAN UBILLUS JOEL RUBEN
APellidos y Nombres de la Madre
CAMPUZANO AVILA LIDIA FLORCELA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION
PORTOVIEJO
2014-07-04
FECHA DE EXPIRACION
2024-07-04

E444894442

REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

022 CERTIFICADO DE VOTACION
ELECCIONES SECCIONALES 23 FEB 2014

022 - 0229 1307223576
NUMERO DE CERTIFICADO Cedula
FARFAN CAMPUZANO RUBEN FABRICIO

MANABI
PARROQUIA
MONTECRISTI
CANTON

CIRCUSCRIPCION
MONTECRISTI
PARROQUIA
JENA

4) PRESIDENTE DE LA JUNTA



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 180081606-6
 MONTALVO NIETO MARTHA MARIANA DE JESUS
 CUYAS/CUYAQUE/CARBO /CONCEPCION/
 27 OCTUBRE 1950
 REG. CIV. 00651 0013 09026 F
 CUYAS/CUYAQUE/
 CARBO /CONCEPCION/ 1950

Martha Nieto Albarran

HISTORIAL
 HUGO MANUEL ALVARADO
 SECRETARIA
 14/04/2005
 REN 8438344

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL COE

067 CERTIFICADO DE VOTACIÓN
 ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

067-0184 1800816066
 NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
 MONTALVO NIETO MARTHA MARIANA DE JESUS

MANABE
 PROVINCIA
 MANTA
 CANTÓN

CIRCUNSCRIPCIÓN
 MANTA
 PARROQUIA
 ZONA

Martha Nieto Albarran
 PRESIDENTA DE LA JUNTA

RIANA***** E13311111

10
FOR ESTUDIANTE

VICENTE CEDENO
DEL CARMEN MACIAS H

28/03/2011
2023

EN 3714448



CIUDADANIA 131111401-9
CEDENO MACIAS VERONICA JASHIN
MANABI/MANTA/TARQUI
04 NOVIEMBRE 1986
002 0098 00298 F
MANABI/ MANTA
MANTA 1986

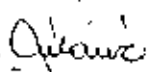


veronico

020
020 - 0298 1311114019
NÚMERO DE CERTIFICADO
CEDENO MACIAS VERONICA JASHIN
MANABI
PROVINCIA
MANTA
CANTON
CIRCUNSCRIPCION
TARQUI
PARROCIA
PRESIDENTE DE LA JUNTA



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE IDENTIFICACIÓN
CIUDADANÍA N° 130006555-2
ALBAN CLAVIJO HUGO MANUEL
COTOPAXI/LATACUNGA/LA MATRIZ
18 MARZO 1946
RUC 001-0101 00301 M
COTOPAXI/LATACUNGA
LA MATRIZ 1946



ECUATORIANA***** V330444242
CASADO MARTHA MARIANA DE JESUS ALDO N
ING. CIVIL
HUGO ALBAN
CLAVIJO
10/12/2007
REN 0702899



REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL CNE
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
RECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014
002
002-0210 1300065552
NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
ALBAN CLAVIJO HUGO MANUEL
MANABI PROVINCIA
MANTA CANTON
CIRCUNSCRIPCIÓN 2
TARQUI
1
ZONA
PRESIDENTE DE LA JUNTA



ACTA EXTRAORDINARIA DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LOS PROPIETARIOS Y COPROPIETARIOS DE LA URBANIZACION SAN MATEO.

Siendo las 20:00 del día 01 de julio del 2014, por convocatoria del señor presidente se instala la sesión con la presencia del señor Presidente Hugo Dimas Chumo Andrade, Vicepresidente Silvia Viviana Moreira Cedeño, Tesorero Jairo Armando Beltrán Amaya, Secretario Ramón García Mera y los vocales señores Simón Leonardo Cedeño Ibarra y vocal suplente Kelvin Cevallos Zamora, en el mismo acto se nombra secretaria de la junta a la señora Silvia Viviana Moreira Cedeño, constatado el quorum, se da inicio a la junta para tratar el siguiente orden del día:

1.- Renuncia de la señora administradora Economista Mercedes Sosa. 2.- Elección de la nueva administradora de la Urbanización San Mateo.

RESOLUCION.- 1.- La secretaria de la junta da lectura a la carta de renuncia de la economista Sosa, en la cual indica las razones que la obligan a tomar la decisión de renunciar, se da lectura al informe económico presentado por la economista Sosa sobre los estados de cuentas de todos y cada uno de los copropietarios de la Urbanización y de no haberse encontrado anomalías se firma la entrega - recepción de los mismos por parte del señor Presidente y los presentes que conforman la Junta Directiva. 2.- Se presentan candidatos para el cargo y analizado los candidatos propuestos por los presentes se decidió por unanimidad elegir como administradora de la Urbanización San Mateo, que abarca los proyectos de vivienda, La Campiña, La Estancia, Puerto Maderos y terrenos varios, a la señora Verónica Jazmín Cedeño Macías con cédula de ciudadanía 131111401-9. El señor presidente redacta el nombramiento para que la mencionada ejerza sus funciones desde la presente fecha, en el mismo acto el señor Presidente declara clausurada la sesión ya que no hay más temas que tratar, y solicita a la señora secretaria se dé lectura a la presente acta para la aprobación. El señor secretario da lectura a la presente acta y siendo las 21:00 es aprobada por unanimidad por todos los presentes. Para constancia de lo actuado firma al pie el señor presidente y la señora secretaria que certifica.

Hugo Dimas Chumo Andrade
PRESIDENTE

Silvia Viviana Moreira Cedeño
SECRETARIA

CERTIFICO que la presente acta es fiel copia del original, misma que reposa en el libro de actas de la Urbanización San Mateo.



Manta, 29 enero 2015.

CERTIFICADO

Por medio de la presente CERTIFICO que la casa 4A.- 1 en la Urbanización San Mateo, del Conjunto Residencial Campiña 2, no adeuda ningún valor por concepto de alícuotas de mantenimiento.

El presente certificado tiene una validez de 60 días.

Atentamente,



Verónica Cedeño Macías
C.I: 131111401-9
ADMINISTRADORA



I. MUNICIPALIDAD DE MANTA

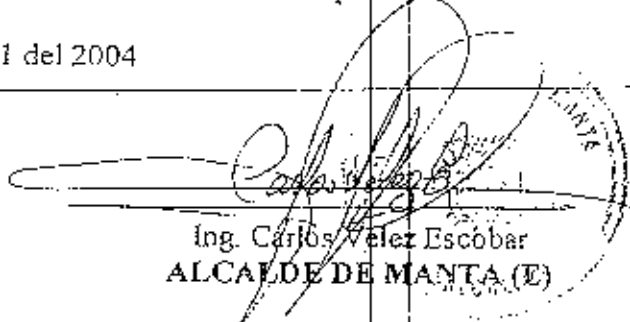
veintiseis

PROPIEDAD HORIZONTAL

En base al informe No. 528-DPUM-SVQ de Agosto 30 del 2004, emitido por la Arq. Susana Vera de Feijóo, Directora de Planeamiento Urbano, atento a lo prescrito en el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, el suscrito Alcalde de Manta (E); y, de acuerdo a lo solicitado por el Ing. Yuri Rodríguez Andrade, representante de Fideicomiso Mercantil La Campiña, hace esta declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial La Campiña 2, planificado en la Manzana A, lotes del 01 al 11, ubicado en la Av. 113 (km 2½ vía Portoviejo) del barrio Intercambio y Crédito, código # 317, parroquia Los Esteros, cantón Manta, claves catastrales No. 2127801000 al 2127811000.

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

Manta, Agosto 31 del 2004


Ing. Carlos Vélez Escobar
ALCALDE DE MANTA (E)

Con fecha 31 de Agosto del 2004, el señor Alcalde de Manta (E), Ing. Carlos Vélez Escobar, en uso de la facultad que le otorga el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, y en base al informe No. 528-DPUM-SVQ, de Agosto 30 del 2004, emitido por la Arq. Susana Vera de Feijóo, Directora de Planeamiento Urbano, procedió a efectuar la declaratoria, autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial La Campiña 2, planificado en la Manzana A, lotes del 01 al 11, ubicado en la Av. 113 (km 2½ vía Portoviejo) del barrio Intercambio y Crédito, código # 317, parroquia Los Esteros, cantón Manta, claves catastrales No. 2127801000 al 2127811000, solicitado por el Ing. Yuri Rodríguez Andrade, representante de Fideicomiso Mercantil La Campiña.

Manta, Agosto 31 del 2004


Patricia González López
Secretaría Municipal, Ene.



Teléfono: 2611471 - 2611479 - 2611558 Fax: 2611714 Casilla: 13-05-4832
Correo Electrónico: mimmm@municipiodemanta.com

Quito, 06 de agosto del 2004

Señor
Marco Arturo Karolys Cordovez
Presente.

De mi consideración:

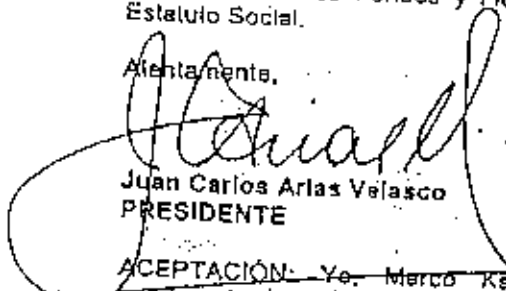
Por medio de la presente tengo la satisfacción de comunicar a Usted que la Junta General Universal de Accionistas de la compañía FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, reunida el veintinueve de julio de dos mil cuatro, ha designado a usted como GERENTE GENERAL de la Compañía por un período de CINCO AÑOS, a partir de la fecha de inscripción del presente nombramiento en el Registro Mercantil. Las atribuciones y deberes del Gerente General constan en el artículo trigésimo primero de Estatuto Social de la Compañía.

En el ejercicio de su cargo usted ejercerá de manera individual la representación legal, judicial y extrajudicial de la Compañía.

El Estatuto Social de la compañía consta en la escritura pública de Aumento de capital social y reforma del estatuto social, otorgada con fecha catorce de junio del año dos mil cuatro ante el Notario Vigésimo Sexto del cantón Quito, doctor Homero López Obando, inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón con fecha veintinueve de julio de dos mil cuatro.

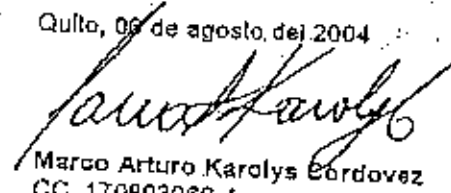
La Compañía se constituyó bajo la denominación de Invescorpvalores S.A. Casa de Valores, mediante escritura pública otorgada ante la Notaría Segunda del Cantón Quito, el veinte y nueve de julio de mil novecientos noventa y cuatro, inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón el veinte y dos de agosto de mil novecientos noventa y cuatro; posteriormente cambió su denominación a Invescorpsecurities S.A. Casa de Valores, por escritura pública otorgada el veinte y dos de agosto de mil novecientos noventa y seis, ante la Notaría Segundo Suplente del cantón Quito, inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón, el trece de diciembre de mil novecientos noventa y seis. Mediante escritura pública otorgada ante el Notario Quinto del cantón Quito, doctor Edgar Terán Granda, el doce de agosto de mil novecientos noventa y ocho, inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el veinte y ocho de octubre del mismo año, la compañía Invescorpsecurities S.A. Casa de Valores cambió su denominación por la de Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, modificó su objeto social de Casa de Valores por el de Administradora de Fondos y Fideicomisos, aumentó su capital social, y reformó y codificó su Estatuto Social.

Atentamente,


Juan Carlos Arlas Velasco
PRESIDENTE

ACEPTACIÓN: Yo, Marco Karolys Cordovez, de nacionalidad ecuatoriana, acepto el nombramiento de Gerente General de Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos y agradezco la designación.

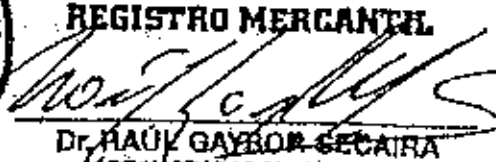
Quito, 06 de agosto del 2004


Marco Arturo Karolys Cordovez
CC. 170803080-4

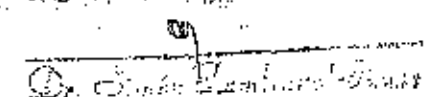


Con esta fecha queda inscrito el presente documento bajo el N. 6255 del Registro de Nombramientos Tomo 135
Quito, a 12 AGO. 2004

REGISTRO MERCANTIL


Dr. RAÚL GÁRRIZ CECA
REGISTRADOR MERCANTIL
DEL CANTÓN QUITO

El folio único, en el que se encuentra el original, tiene el número 5007.


Dr. Raúl Gárriz Ceca

verificado

REGLAMENTO INTERNO CONJUNTO RESIDENCIAL "LA CAMPIÑA 2"

CAPITULO 1

DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El Conjunto Residencial LA CAMPIÑA 2 se ha procedido a someterlo bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho conjunto residencial, así como su administración, uso, conservación y reparación.

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

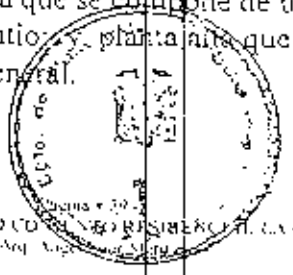
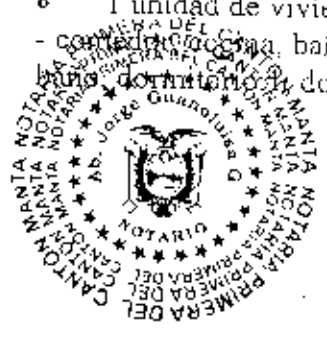
CAPITULO 2

DEL CONJUNTO RESIDENCIAL

Art. 3.- El Conjunto Residencial LA CAMPIÑA 2 se encuentra ubicado en la parroquia Los Esteros del Cantón Manta, en la Avenida 113 Km 2 1/2 vía a Portoviejo, en los terrenos de la ex Compañía de Intercambio y Crédito, sector la "Y", el cual está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

Se componen de 24 unidades de viviendas unifamiliares que son:

- 18 unidades de vivienda dúplex tipo A. Cada una de estas viviendas se compone de una planta baja que consta de sala - comedor, cocina, baño social, garaje y patio; y, planta alta que consta de dormitorio master con baño, dormitorio 1, dormitorio 2 y baño general.
- 5 unidades de vivienda dúplex tipo B. Así mismo cada una de estas viviendas se compone de una planta baja que consta de sala - comedor, cocina, baño social, garaje y patio; y, planta alta que consta de dormitorio master con baño, dormitorio 1, dormitorio 2 y baño general.
- 1 unidad de vivienda tipo C, la misma que se compone de una planta baja que consta de sala - comedor, cocina, baño social, garaje y patio; y, planta alta que consta de dormitorio master con baño, dormitorio 1, dormitorio 2 y baño general.



ESTUDIO DE PROPIEDAD CONJUNTO RESIDENCIAL LA CAMPIÑA 2

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

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

CAPITULO 3

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

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

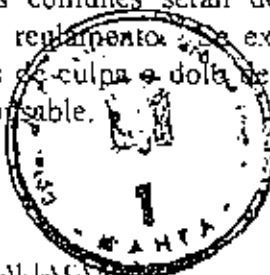
La puerta principal de entrada al conjunto residencial, las calles interiores, las veredas, la casa comunal, las áreas verdes, los estacionamientos de visitantes y el cerramiento perimetral de toda la urbanización son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

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

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

Art. 8.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del conjunto residencial y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

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



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

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

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



CAPITULO 4

DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

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

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

Vivienda 1 A1	5.39
Vivienda 1 A2	2.99
Vivienda 1 A3	2.85
Vivienda 2 A1	3.31
Vivienda 2 A2	3.95
Vivienda 2 A3	3.95
Vivienda 3 A1	3.95
Vivienda 3 A2	3.95
Vivienda 4 A1	3.95
Vivienda 4 A2	3.95
Vivienda 5 A1	4.46
Vivienda 5 A2	4.58
Vivienda 6 A1	6.91
Vivienda 6 A2	4.13
Vivienda 7 A1	3.96
Vivienda 7 A2	3.95
Vivienda 8 A1	3.95
Vivienda 8 A2	3.95
Vivienda 9 A1	3.95
Vivienda 9 A2	3.95
Vivienda 10 A	8.10
Vivienda 11 A1	4.21
Vivienda 11 A2	2.83
Vivienda 11 A3	2.83

TOTAL

100.00

- Página 42 -

ESTUDIO DE PROPIEDAD CONJUNTO RESIDENCIAL LA CAMPIÑA 1
Atq. Angel Latorre Merlo

verificado

CAPITULO 5
DE LAS PROHIBICIONES



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

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



m) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en las fachadas de las viviendas, salvo con autorización escrita de la asamblea de copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ella lo permita.

n) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del conjunto residencial, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.

ñ) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sometido el conjunto residencial.

o) Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas, balcones, o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores de las viviendas.

p) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto, y en todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.

q) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infecto contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.

r) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce una de las viviendas por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular de la vivienda, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.

s) Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.

t) Se deberán mantener los colores originales de la casa.

CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

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

a) Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.

b) Imposición de multa de hasta un SMV.





c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.

d) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del conjunto residencial, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles.

El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos, por la asamblea general de copropietarios.

e) Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.

f) Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

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

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

Dicha impugnación sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o la notificación que hiciere al copropietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomó la resolución.



DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 16.- Son órganos de la administración del conjunto residencial: La Asamblea de Copropietarios, El Directorio y El Administrador.

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

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

Art. 19.- SESIONES.- La asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente dos veces al año, en los últimos días del mes de enero y julio de cada año calendario y, extraordinariamente, cuando lo juzgue necesario el director, lo solicite el administrador, o por lo menos tres copropietarios. La asamblea en cualquier caso, será convocada por el director y cuando éste no lo hiciere por petición del administrador o de los tres o más copropietarios dentro de los ocho días de solicitada, la convocatoria a asamblea lo harán cualquiera de éstos en forma directa y se hará constar expresamente la negativa del director para convocarla.

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

Art. 20.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran todo los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal.

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

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

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



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

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

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

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

- a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del conjunto residencial y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- d) Distribuir entre los propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 26. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.
- g) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus viviendas cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del conjunto residencial.
- h) Aprobar el presupuesto anual que presente el administrador.
- i) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su período.
- j) Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.

Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en el reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios de la urbanización.



l) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del conjunto residencial.

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

CAPÍTULO 8

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO

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

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

Art. 30.- Para ser director, vocal o secretario se requiere ser copropietario del conjunto residencial y los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a su vez, serán convocados los respectivos suplentes.

Art. 31.- Son atribuciones del director:

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

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

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



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

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del conjunto residencial "LA CAMPANA 2" en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el Código de Procedimiento Civil.
- b) Administrar los bienes comunes del conjunto residencial con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del director.
- d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del comisario.
- e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorios y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente reglamento.
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del conjunto residencial a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.
- h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
- i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del conjunto residencial, hasta los montos señalados por la asamblea.
- j) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.
- k) Conservar en orden los títulos, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el conjunto residencial.



l) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.

m) Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual está construido el conjunto residencial, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del mismo. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su sucesor.

n) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, girar contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo dispone el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y eficientemente la gestión económica, como su único responsable.

o) Llevar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del conjunto residencial.

q) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del conjunto residencial, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos.

r) Asistir a las reuniones de la asamblea general y del directorio.

r) Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.

s) Supervigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del conjunto residencial.

t) Controlar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.

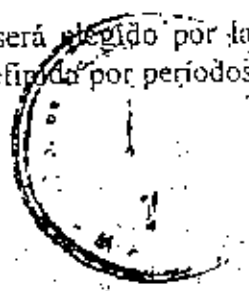
u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.

v) Cumplir con todas las demás obligaciones que como mandatario sean convenidas en el respectivo contrato.

w) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.

x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

Art. 35.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El secretario será elegido por la asamblea general por el periodo de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por periodos iguales.



Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecute el directorio y el administrador del conjunto residencial. Sus funciones son honoríficas.

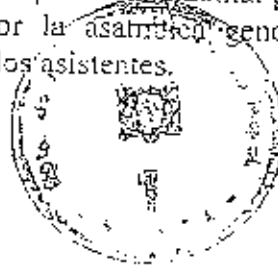
Art. 36.- DEL COMISARIO.- Son funciones del comisario revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al directorio y/o asamblea de copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.



CAPITULO 9

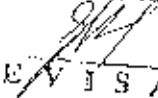
DISPOSICIONES GENERALES

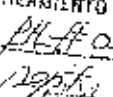
Art. 37.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 50% de los asistentes.




ARQ. ANGEL LOOR MERO
C.A.E. M-094

1. MUNICIPALIDAD DE MANTA
Planes y Obras,
Licencia y Asesoría.

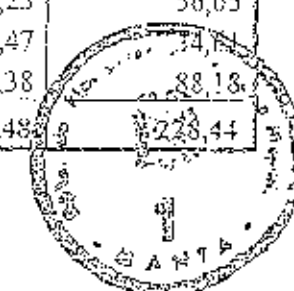

REVISADO
09/05/04

1. MUNICIPALIDAD DE MANTA
CP10: PLANEAMIENTO URBANO
Aprobación de  024-2523
Manta, 1 de Mayo de 2004



treinta y uno

Vivienda 3 A2		0,0086	0,0097	0,0060	0,0153	0,0395
Planta Baja =	43,20	38,89	6,40	49,60		
Planta Alta =	48,82	43,95	7,23	56,05		
Patio Frontal =	30,00	27,01	4,45	34,45		
Patio Posterior =	76,80	69,14	11,38	88,18		
Total Depart. 3 A2 =	198,82	179,00	29,46	228,28		
Vivienda 4 A1						
Planta Baja =	43,20	0,0086	38,89	6,40	49,60	
Planta Alta =	48,82	0,0097	43,95	7,23	56,05	
Patio Frontal =	30,00	0,0060	27,01	4,45	34,45	
Patio Posterior =	76,80	0,0153	69,14	11,38	88,18	
Total Depart. 4 A1 =	198,82	0,0395	179,00	29,46	228,28	
Vivienda 4 A2						
Planta Baja =	43,20	0,0086	38,89	6,40	49,60	
Planta Alta =	48,82	0,0097	43,95	7,23	56,05	
Patio Frontal =	30,00	0,0060	27,01	4,45	34,45	
Patio Posterior =	76,80	0,0153	69,14	11,38	88,18	
Total Depart. 4 A2 =	198,82	0,0395	179,00	29,46	228,28	
Vivienda 5 A1						
Planta Baja =	39,96	0,0079	35,98	5,92	45,88	
Planta Alta =	49,22	0,0098	44,31	7,29	56,51	
Patio =	135,10	0,0269	121,63	20,02	155,12	
Total Depart. 5 A1 =	224,28	0,0446	201,92	33,24	257,52	
Vivienda 5 A2						
Planta Baja =	45,96	0,0091	41,38	6,81	52,77	
Planta Alta =	56,42	0,0112	50,80	8,36	64,78	
Patio General =	127,75	0,0254	115,01	18,93	146,68	
Total Depart. 5 A2 =	230,13	0,0458	207,19	34,10	264,23	
Vivienda 6 A1						
Planta Baja =	48,96	0,0097	44,08	7,26	56,22	
Planta Alta =	56,51	0,0112	50,88	8,37	64,88	
Patio General =	242,17	0,0482	218,03	35,89	278,06	
Total Depart. 6 A1 =	347,64	0,0691	312,98	51,52	399,16	
Vivienda 6 A2						
Planta Baja =	43,20	0,0086	38,89	6,40	49,60	
Planta Alta =	48,82	0,0097	43,95	7,23	56,05	
Patio Frontal =	38,94	0,0077	35,06	5,77	44,71	
Patio Posterior =	76,80	0,0153	69,14	11,38	88,18	
Total Depart. 6 A2 =	207,76	0,0413	187,05	30,79	238,55	
Vivienda 7 A1						
Planta Baja =	43,20	0,0086	38,89	6,40	49,60	
Planta Alta =	48,82	0,0097	43,95	7,23	56,05	
Patio Frontal =	30,14	0,0060	27,14	4,47	34,41	
Patio Posterior =	76,80	0,0153	69,14	11,38	88,18	
Total Depart. 7 A1 =	198,96	0,0396	179,12	29,48	228,44	

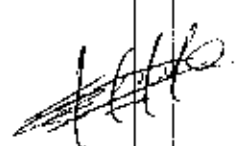


- ciento y dos

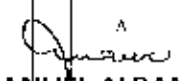
todas las disposiciones establecidas en la Ley del Banco del IESS, Estatutos, Manuales y Reglamentos vigentes del BIESS. Las partes aceptan y se ratifican en el contenido de todas y cada una de las cláusulas constantes en esta escritura, por así convenir a sus intereses. Usted Señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas necesarias para la validez de este instrumento. (Firmado) Doctor César Palma Alcívar, Matr. No. 13-1984-4 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 mí 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.



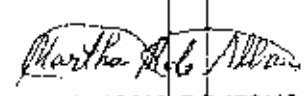
FERNANDO VLADIMIR JIMENEZ BORJA
C.C. No. 170597317-8
JEFE OFICINA ESPECIAL DEL BIESS PORTOVIEJO



RUBEN FABRICIO FARFAN CAMPUZANO
C. C. # 180722357-6



HUGO MANUEL ALBAN CLAVIJO
C.C. # 180006555-2



MARTHA MARIANA DE JESUS MONTALVO NIETO
C. C. # 180081606-6




EL NOTARIO.-

SE OTORGO.....

NOTARIA PRIMERA DE MANTA

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 (32 FOJAS, ESCRITURA No. 687/2015).-


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

