

21279.2020

2014	13	08	01	P8.820
------	----	----	----	--------

CONTRATO DE COMPRAVENTA Y CONSTITUCION DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR: OTORGA LA SEÑORA CECILIA NATIVIDAD TREJO MACIAS A FAVOR DE LOS CONYUGES SEÑORES: JUAN PABLO TRAMPUZ REYES Y GABRIELA SILVANA CEDEÑO LOPEZ Y ESTOS A FAVOR DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL.-

CUANTIA: USD. \$ 67,000,00 E INDETERMINADA.-

COPIA: PRIMERA

DICIEMBRE 31 DEL 2014.-

Sello
21/2015

CONTRATO DE COMPRAVENTA: OTORGA LA SEÑORA CECILIA NATIVIDAD TREJO MACIAS, A FAVOR DE LOS CONYUGES SEÑORES JUAN PABLO TRAMPUZ REYES Y GABRIELA SILVANA CEDEÑO LOPEZ.-

CUANTIA: USD \$ 67.000,00

PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR: OTORGAN LOS CONYUGES SEÑORES JUAN PABLO TRAMPUZ REYES Y GABRIELA SILVANA CEDEÑO LOPEZ; A FAVOR DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL "BIESS".-

CUANTIA: INDETERMINADA

En la ciudad Puerto de San Pablo de Manta, cabecera del Cantón mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día miércoles treinta y uno de diciembre del año dos mil catorce, ante mí, Abogado JORGE NELSON GUANOLUISA GUANOLUISA, Notario Público PRIMERO del cantón Manta, comparecen y declaran, 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 Economista Patricio Felipe Leon Siong Tay, en su calidad de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, según consta del documento habilitante que en copias se agregan, y a quien en adelante se denominará como "EL BIESS" y/o "EL BANCO" y/o "EL ACREEDOR"; por otra la señora CECILIA NATIVIDAD TREJO MACIAS, divorciada, legalmente representada mediante poder especial otorgado a favor de la señora Carolina del Rocío Acosta Trejo tal como lo acredita con el documento que se adjunta como habilitante, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía y certificado de votación, cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas por mí, agrego a esta escritura; a quien en lo posterior se la denominará "LA VENDEDORA"; y con último los conyuges señores JUAN PABLO TRAMPUZ REYES Y GABRIELA SILVANA CEDEÑO LOPEZ, casados entre sí, por sus propios y personales derechos, y en calidad de COMPRADORES Y/O LA PARTE DEUDORA". Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad Ecuatoriana, domiciliados en Portoviejo, y en esta ciudad, hábiles y capaces para



NOTARIA PÚBLICA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

contratar y obligarse, a quienes de conocer personalmente y de haberme presentado sus respectivos documentos de identificación, Doy Fe.- Bien instruidos en el objeto y resultados de esta Escritura de **COMPRAVENTA Y PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR**, la cual proceden a celebrarla, me entregan una minuta para que la eleve a instrumento público, cuyo texto es el que sigue: **SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar una 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 la señora **CECILIA NATIVIDAD TREJO MACIAS**, legalmente representada mediante poder especial otorgado a favor de la señora Carolina del Rocío Acosta Trejo, tal como lo acredita con el documento que se adjunta como habilitante, a quienes en adelante se la podrá designar como "LOS VENDEDORES"; por otra parte, comparecen los cónyuges señores **JUAN PABLO TRAMPUZ REYES Y GABRIELA SILVANA CEDEÑO LOPEZ**, 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 COMPRADORES". **SEGUNDA: ANTECEDENTES DE DOMINIO.-** La vendedora es propietaria del terreno y Casa signada con el Número Ochenta y ocho – D-2 Conjunto Residencial La Campiña 7, ubicado en la Avenida ciento trece, sector Intercambio y Crédito, Parroquia Los Esteros del cantón Manta de esta ciudad de Manta. Que consta de planta baja, planta alta, y patio general, la misma que presenta los siguientes ambientes: Sala, comedor, cocina ½ baño Social, escaleras, - dormitorio máster con baño privado, dos dormitorios y un baño familiar. Casa 88. D-2: 43.20 m2 (Planos Pag. No 64) Planta Baja: Compuesta de Sala, comedor, cocina, Baño social, y escalera de acceso a la planta alta, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos: Por Arriba: Lindera con planta alta de esta misma casa. Por Abajo: Lindera con terreno de la edificación. Por el Norte: Lindera con planta baja de la casa 88. D 1 con 7.20m Por el Sur: Lindera con planta baja de la casa 89-D 1 con 7.20m. Por el Este: Lindera con patio posterior de la casa 88-D2 con 6.00m. Por el Oeste: Lindera con patio frontal de la casa 88-D2 con 6.00. CASA 88-D2: 48.80 M2 (Planos Pag. No. 65). Planta Alta: Compuesta de Dormitorio 1 con Baño, Dormitorio 2, Dormitorio 3 y Baño General, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos: Por Arriba: Lindera con cubierta de esta misma casa Por Abajo: Lindera con planta baja, patio frontal, y patio posterior de esta misma casa Por el Norte: Lindera con planta alta de la casa 88. D1 con 7.70m Por el Sur: Lindera con planta alta de la casa 89-D1 con 8.10m Por el Este: Lindera con espacio aéreo para todos estos puntos y partiendo del vértice Noreste con 3.00m gira al Oeste con 0.50. y termina la



cara este con 3.00m Por el Oeste: Lindera con espacio aéreo para todos estos puntos y
 partiendo del vértice noroeste con 1.45m, gira al Oeste con 0.90m, y termina la cara oeste con
 4.55m. Casa 88-D2: 30.00 M2 (Planos Pag. No. 64) Patio Frontal. Compuesto de garaje y áreas
 verdes, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos Por Arriba: lindera con espacio
 aéreo y parte de la planta alta de esa misma casa Por Abajo: Lindera con terreno de la
 edificación Por el Norte: Lindera con patio frontal de la casa 88-D1 con 5.00 Por el Sur: Lindera
 con patio frontal de la casa 89-D1 con 5.00m Por el Este: Lindera con planta baja de la casa 88-
 D2 con 6.00m Por el Oeste: Lindera con calle D con 6.00m. Casa 88-D2: 76.80 M2 (Planos Pag.
 No. 64) Patio Posterior. Compuesto de un solo ambiente de patio. La misma que tiene las
 siguientes medidas y linderos Por arriba: Lindera con espacio aéreo y parte de la planta alta de
 esta misma casa Por Abajo: Lindera con terreno de la edificación Por el Norte: Lindera con patio
 posterior de la casa 88-D1 con 12.80m Por el Sur: Lindera con patio posterior de la casa 89-D1
 con 12.80m Por el Este: Lindera con propiedad del Conjunto habitacional con 6.00m. Por el
 Oeste: Lindera con planta baja de la casa 88-D2 con 6.00m Área Neta Cons. Por Casa Planta
 Baja, Planta Alta. 92,00 Pato Sin Const. 106,80 Alícuota Neta. Const. 0,0182 Patio M2. 0,0211
 Alícuota Total M2. 0,0392 Área de Terreno M2. 150,00 Área Común M2. 3,67 Área total M2.
 202,47.- Inmueble adquirido mediante escritura de Compraventa, celebrada en la Notaría Cuarta
 del cantón Manta, el siete de julio del dos mil once, e inscrita en el Registro de la Propiedad del
 cantón Manta, el treinta de agosto del dos mil once. **TERCERA: COMPRAVENTA.** Con los
 antecedentes expuestos LA VENDEDORA, da en venta real y enajenación perpetua a favor de
 LOS COMPRADORES, el inmueble descrito anteriormente consistente en un lote de terreno y
 casa signada con el Número Ochenta y ocho - D-2 Conjunto Residencial. La Campiña 7, ubicado
 en la Avenida ciento trece, sector Intercambio y Crédito, Parroquia Los Esteros de cantón Manta
 de esta ciudad de Manta. Que consta de planta baja, planta alta, y patio general, la misma que
 presenta los siguientes ambientes: Sala, comedor, cocina, 1/2 baño Social, escaleras, - dormitorio
 máster con baño privado, dos dormitorios y un baño familiar. Casa 88-D-2: 43.20 m2 (Planos
 Pag. No. 64) Planta Baja: Compuesta de Sala, comedor, cocina, Baño social, y escalera de
 acceso a la planta alta, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos: Por Arriba. Lindera
 con planta alta de esta misma casa. Por Abajo: Lindera con terreno de la edificación. Por el
 Norte: Lindera con planta baja de la casa 88-D1 con 7.20m. Por el Sur: Lindera con planta baja
 de la casa 89-D1 con 7.20m. Por el Este: Lindera con patio posterior de la casa 88-D2 con
 6.00m. Por el Oeste: Lindera con patio frontal de la casa 88-D2 con 6.00. CASA 88-D2: 48.80 M2
 (Planos Pag. No. 65). Planta Alta: Compuesta de Dormitorio 1 con Baño, Dormitorio 2, Dormitorio
 y Baño General, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos Por Arriba. Lindera con



W

cubierta de esta misma casa Por Abajo: Lindera con planta baja, patio frontal, y patio posterior de esta misma casa Por el Norte: Lindera con planta alta de la casa 88. D1 con 7.70m Por el Sur: Lindera con planta alta de la casa 89-D1 con 8.10m Por el Este: Lindera con espacio aéreo para todos estos puntos y partiendo del vértice Noreste con 3.00m gira al Oeste con 0.50, y termina la cara este con 3.00m Por el Oeste: Lindera con espacio aéreo para todos estos puntos y partiendo del vértice noroeste con 1.45m, gira al Oeste con 0.90m, y termina la cara oeste con 4.55m. Casa 88 D2: 30.00 M2 (Planos Pag. No. 64) Patio Frontal. Compuesto de garaje y áreas verdes, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos Por Arriba: Lindera con espacio aéreo y parte de la planta alta de esa misma casa Por Abajo: Lindera con terreno de la edificación Por el Norte: Lindera con patio frontal de la casa 88-D1 con 5.00 Por el Sur: Lindera con patio frontal de la casa 89-D1 con 5.00m Por el Este: Lindera con planta baja de la casa 88-D2 con 6.00m Por el Oeste: Lindera con calle D con 6.00m. Casa 88 D2:76:80 M2 (Planos Pag. No. 64) Patio Posterior. Compuesto de un solo ambiente de patio, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos Por arriba. Lindera con espacio aéreo y parte de la planta alta de esta misma casa Por Abajo: Lindera con terreno de la edificación Por el Norte: Lindera con patio posterior de la casa 88-D1 con 12.80m Por el Sur: Lindera con patio posterior de la casa 89-D1 con 12.80m Por el Este: Lindera con propiedad del Conjunto habitacional con 6.00m. Por el Oeste: Lindera con planta baja de la casa 88. D2 con 6.00m Área Neta Cons. Por Casa Planta Baja, Planta Alta. 92,00 Patio Sin Const. 106,80 Alícuota Neta. Const. 0,0182 Patio M2. 0,0211 Alícuota Total M2. 0,0392 Área de Terreno M2. 150,00 Área Común M2. 3,67 Área total M2. 202,47.- La Vendedora transfiere el dominio y posesión del bien inmueble, a que se refiere este contrato, y sin limitaciones de ninguna clase; con todas sus instalaciones exclusivas, que se encuentran dentro de ellos, servidumbres, usos y costumbres. La transferencia comprende todo aquello que forma parte independiente y exclusiva del inmueble en cuestión. Así como todo lo que por 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 SIETE MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, valor que **LA VENDEDORA** declara haber recibido en moneda de curso legal y a su entera satisfacción. Las partes de manera libre y voluntaria declaran, que aún cuando no existe lesión enorme renuncian a ejercer o intentar acción alguna por este motivo. La Venta materia de este contrato, se la efectúa considerándola como cuerpo



cierto dentro de los límites 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.- LOS COMPRADORES, aceptan la transferencia, que se efectúa a su favor, en los términos que se indican en este contrato, por convenir a sus intereses. SEPTIMA: SANEAMIENTO.- LA VENDEDORA, declaran que el bien inmueble, materia de este Contrato, se encuentra libre de todo gravamen, que el mismo no es materia de Juicio y no obstante lo cual se obliga al saneamiento en los términos de ley. OCTAVA: GASTOS.- Los gastos que ocasionen la celebración de esta escritura, tales como impuestos, derechos notariales, inscripción y demás correrá por cuenta de LOS COMPRADORES.- 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 Economista Patricio Felipe Leon Siong Tay, 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) los cónyuges señores JUAN PABLO TRAMPUZ REYES Y GABRIELA SILVANA CEDENO LOPEZ, por sus propios y personales derechos y por los que representan de la sociedad conyugal formada entre sí, a quien(es) en lo posterior se le(s) denominará "La Parte Vendedora". 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) Los cónyuges señores JUAN PABLO TRAMPUZ REYES Y GABRIELA SILVANA CEDEÑO LOPEZ, 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 son propietarios de un inmueble consistente en un lote de terreno y casa signada con el Número Ochenta y ocho – D-2 Conjunto Residencial La Campiña 7, ubicado en la Avenida ciento trece, sector Intercambio y Crédito, Parroquia Los Esteros del cantón Manta, provincia de Manabí. 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 la señora CECILIA NATIVIDAD TREJO MACIAS. 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,



100

dimensiones y superficie son: LINDEROS GENERALES: consta de planta baja, planta alta, y patio general, la misma que presenta los siguientes ambientes: Sala, comedor, cocina ½ baño Social, escaleras, - dormitorio máster con baño privado, dos dormitorios y un baño familiar. Casa 88-D-2: 43.20 m2 (Planos Pag. No 64) Planta Baja: Compuesta de Sala, comedor, cocina, Baño social, y escalera de acceso a la planta alta, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos: Por Arriba: Lindera con planta alta de esta misma casa. Por Abajo: Lindera con terreno de la edificación. Por el Norte: Lindera con planta baja de la casa 88-D 1 con 7.20m Por el Sur: Lindera con planta baja de la casa 89-D 1 con 7.20m. Por el Este: Lindera con patio posterior de la casa 88-D2 con 5.00m. Por el Oeste: Lindera con patio frontal de la casa 88-D2 con 6.00. CASA 88-D2: 48.80 M2 (Planos Pag. No. 65). Planta Alta: Compuesta de Dormitorio 1 con Baño, Dormitorio 2, Dormitorio 3 y Baño General, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos Por Arriba: Lindera con cubierta de esta misma casa Por Abajo: Lindera con planta baja, patio frontal, y patio posterior de esta misma casa Por el Norte: Lindera con planta alta de la casa 88-D1 con 7.70m Por el Sur: Lindera con planta alta de la casa 89-D1 con 8.10m Por el Este: Lindera con espacio aéreo para todos estos puntos y partiendo del vértice Noreste con 3.00m gira al Oeste con 0.50 y termina la cara este con 3.00m Por el Oeste: Lindera con espacio aéreo para todos estos puntos y partiendo del vértice noroeste con 1.45m, gira al Oeste con 0.90m, y termina la cara oeste con 4.55m Casa 88 D2: 30.00 M2 (Planos Pag. No. 64) Patio Frontal: Compuesto de garaje y áreas verdes, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos Por Arriba: Lindera con espacio aéreo y parte de la planta alta de esta misma casa Por Abajo: Lindera con terreno de la edificación Por el Norte: Lindera con patio frontal de la casa 88-D1 con 5.00 Por el Sur: Lindera con patio frontal de la casa 89-D1 con 5.00m Por el Este: Lindera con planta baja de la casa 88-D2 con 6.00m Por el Oeste: Lindera con café D con 6.00m. Casa 88 D2: 76.80 M2 (Planos Pag. No. 64) Patio Posterior: Compuesto de un solo ambiente de patio, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos Por arriba: Lindera con espacio aéreo y parte de la planta alta de esta misma casa Por Abajo: Lindera con terreno de la edificación Por el Norte: Lindera con patio posterior de la casa 88-D1 con 12.80m Por el Sur: Lindera con patio posterior de la casa 89-D1 con 12.80m Por el Este: Lindera con propiedad del Conjunto habitacional con 6.00m. Por el Oeste: Lindera con planta baja de la casa 88-D2 con 6.00m Área Neta Cons. Por Casa Planta Baja, Planta Alta. 92,00 Patio Sin Const. 105,80 Aliquota Neta. Const. 0,0182 Patio M2

0,0211 Aliquota Total M2. 0,0392 Área de Terreno M2. 150,00 Área Común M2. 3,67 Área total

M2. 292,47.- Esta garantía hipotecaria solo será levantada cuando hayan sido canceladas todas

una de las obligaciones contraídas por LA PARTE DEUDORA para con el BiESS.

Adicionalmente LA PARTE DEUDORA acepta expresa e irrevocablemente que esta caución,



47

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 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: 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 o 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 BIEN 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 expeditamente 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, eximiéndoselo en forma expresa de la obligación de exhibir el título o cualquier otra formalidad legal, comprometiéndose a realizar los pagos sin derecho a oposición alguna a su nuevo acreedor, al ser requerido por éste. Sin perjuicio de lo anterior, LA PARTE DEUDORA declara conocer expresamente que El Banco podrá ceder y transferir la presente garantía hipotecaria y los créditos amparados por la misma para propósitos de titularización, según lo dispuesto por el Código Civil, especialmente en la norma que estipula que cuando se deba ceder y traspasar derechos o créditos para efectos de desarrollar procesos de titularización realizados al amparo de la Ley de Mercado de Valores, cualquiera sea la naturaleza de aquellos, no se requerirá notificación alguna al deudor u obligado de tales derechos o créditos. Por el traspaso de derechos o créditos en proceso de titularización, se transfiere de pleno derecho y sin requisito o formalidad adicional, tanto el derecho o crédito como las garantías constituidas sobre tales créditos. **OCTAVA: VENCIMIENTO ANTICIPADO.-** EL BANCO, 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 lo que se le estuviere adeudando incluido capital, intereses, costos y honorarios de



W

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) 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



NOTARIA PÚBLICA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

100

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, hiciera en la demanda y los archivos contables con los que contare para el efecto. **NOVENA: PRUEBA.-** LA PARTE DEUDORA renuncia expresamente al beneficio del plazo que les haya otorgado EL BANCO y éste podrá proceder como si todos los créditos se encontraran de plazo vencido. La sola afirmación de EL BANCO en la demanda, en el sentido de que LA PARTE DEUDORA ha incurrido en uno de los casos señalados en la cláusula precedente, será suficiente prueba para los efectos determinados en ella. **DÉCIMA.- VIGENCIA DE LA GARANTÍA.-** La hipoteca abierta constituida por este instrumento subsistirá aún cuando hubiese vencido el plazo del o de los préstamos que lo garanticen y hasta tanto no se extingan todas y cada una de las obligaciones que LA PARTE DEUDORA, mantuviere a favor del BIESS incluyendo dentro de ella el pago de intereses, comisiones, gastos judiciales y extrajudiciales. El BIESS, podrá cuantas veces crea conveniente y por medio de un funcionario autorizado, realizar la inspección de los bienes constituidos en garantía, así como también podrá exigir se mejoren o aumenten los valores del mismo en caso de disminución de sus valores por cualquier causa. **DÉCIMO PRIMERA: 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 e o los inmuebles que se hipotequen como garantía por las obligaciones asumidas por La Parte Deudora. La Parte Deudora autoriza de 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 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 acogerá(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, acción rescisoria, resolutoria, reivindicatoria, posesoria 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 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





DR. HOMERO LÓPEZ OBANDO

NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO
DISTRITO METROPOLITANO

2014	17	01	26	P005520
------	----	----	----	---------



**PODER ESPECIAL
QUE OTORGA EL
BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO
DE SEGURIDAD SOCIAL (BIESS)
A FAVOR DEL SEÑOR
FERNANDO VLADIMIR JIMÉNEZ BORJA, JEFE DE LA OFICINA
ESPECIAL DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE
SEGURIDAD SOCIAL,
EN LA CIUDAD DE PORTOVIEJO**

**REVOCATORIA DE
PODER ESPECIAL
QUE OTORGA EL
BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO
DE SEGURIDAD SOCIAL (BIESS)
A FAVOR DEL INGENIERO
JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA**

CUANTIA: INDETERMINADA

**DÍ 4 COPLAS
A.I.**



BISS-PORTOVIEJO

En la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, Capital de la República del Ecuador, a las doce horas con treinta y cinco minutos de hoy día **VIERNES VEINTE Y CUATRO DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE**, ante mí, **DOCTOR HOMERO LÓPEZ OBANDO**, **NOTARIO PÚBLICO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO**, comparece el Economista **PATRICIO FELIPE LEON SIONG TAY**, de estado civil casado, en su calidad de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, Encargado, conforme consta del documento que se adjunta como habilitante, por los derechos que representa; bien instruido por mí el Notario sobre el objeto y resultados de esta escritura pública a la que procede de una manera libre y voluntaria.- El compareciente declara ser: De nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, legalmente capaz y hábil para contratar y obligarse, domiciliado en la ciudad de Quito, a quien de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido su documento de identidad, cuya copia certificada se agrega como habilitante; y, me pide que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me presenta, cuyo tenor literal que transcribo íntegramente a continuación es el siguiente: "**SEÑOR NOTARIO:** En el libro de escrituras públicas a su digno cargo, sírvase incluir una de poder especial, al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA: COMPARECIENTE.-** Comparece, el Economista Patricio Felipe León Siong Tay, mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado, en su calidad de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, Encargado, conforme consta de los documentos que se adjuntan como habilitantes y como tal, Representante Legal de la Institución y a quien en adelante se denominará **EL PODERDANTE o MANDANTE.- SEGUNDA: ANTECEDENTES.- 1)** Mediante Ley publicada en el Registro Oficial No. 587, de 11 de mayo del 2009, se crea el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social



-2-

DR. HOMERO LÓPEZ OBANDO

NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO
DISTRITO METROPOLITANO



(BIESS), como institución financiera pública, con competencia para administrar, bajo criterios de banca de inversión, los fondos previsionales del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.- 2) Según el artículo 4 de su Ley constitutiva el BIESS se encarga de ejecutar operaciones y prestar servicios financieros a sus usuarios, afiliados y jubilados del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.- 3) El Señor **FERNANDO VLADIMIR JIMÉNEZ BORJA** Jefe de la Oficina Especial del BIESS en la ciudad de Portoviejo debe estar debidamente legitimado para comparecer a nombre del BIESS a la celebración de los actos jurídicos relacionados con las operaciones y servicios mencionados en el numeral anterior, en la jurisdicción de la provincia de Manabí.- **TERCERA.- PODER ESPECIAL.-** Con estos antecedentes, el Economista Patricio Felipe León Siong Tay, en su calidad de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, Encargado, extiende poder especial, amplio y suficiente, cual en derecho se requiere, a favor del Señor **FERNANDO VLADIMIR JIMÉNEZ BORJA**, con cédula de ciudadanía número 170597317-8, Jefe de la Oficina Especial del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en la ciudad de Portoviejo, de ahora en adelante **EL MANDATARIO** para que, a nombre del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, realice lo siguiente: 1.- Suscribir a nombre del BIESS, en la jurisdicción de la provincia de Manabí, las matrices de hipoteca y contratos de mutuo, que se otorgan a favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS, en todas sus variantes y productos, contempladas en el Manual de Crédito del BIESS.- 2.- Suscribir a nombre del **BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS** las tablas de amortización, las notas de cesión, cancelaciones de hipoteca, contratos de mutuo o préstamos, escrituras públicas de constitución y cancelación de hipotecas y cualquier documento legal, público o privado, relacionado con el contrato mutuo con garantía hipotecaria y/o mutuo, sobre bienes inmuebles, que se otorguen a



favor del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS.- 3.- Suscribir a nombre del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS todo acto relacionado con los créditos hipotecarios concedidos y/o cualquier otro tipo de crédito que conceda el BIESS a sus prestatarios, en la jurisdicción de la provincia de Manabí; así como también cualquier documento público o privado relacionado con la adquisición de cartera transferida a favor del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS por parte de cualquiera tercera persona, natural o jurídica, entendiéndose dentro de ello la suscripción de endosos, cesiones y/o cualquier otro documento que fuera menester a efectos de que se perfeccione la transferencia de cartera a favor del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS, sea en documento público o privado.- 4- El presente poder podrá ser delegado total o parcialmente únicamente previa autorización expresa y escrita del representante legal del MANDANTE.- **CUARTA.- REVOCABILIDAD.-** Este poder se entenderá automáticamente revocado, sin necesidad de celebrarse escritura pública de revocación, una vez que EL MANDATARIO cese, por cualquier motivo, en sus funciones en el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en Portoviejo.- Con el presente instrumento, el Economista Patricio Felipe León Siong Tay, en la calidad con la que comparece, **revoca** en su integridad el poder especial conferido al Ingeniero JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA , constante en la escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Sexto del cantón Quito, Dr. Homero López, con fecha 11 de septiembre de 2014.- **QUINTA.-** El presente mandato dada su naturaleza es a título gratuito.- Usted, señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de ley para la perfecta validez de este instrumento".- (Firmado) Doctora María Helena Villarreal Cadena, portadora de la matrícula profesional número diecisiete guión dos mil ocho guión setecientos treinta y cuatro del Foro de Abogados del Consejo



ACTA DE POSESIÓN
SUBGERENTE GENERAL DEL BIESS
GERENTE GENERAL, ENCARGADO

El Directorio del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS, en sesión ordinaria celebrada el 20 de octubre de 2014, con base en el artículo 13, letra h) de la Codificación del Estatuto Social del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, resolvió nombrar al economista Patricio Felipe León Siong Tay como Subgerente General del BIESS.

De conformidad a lo establecido en los artículos 22, letra a) y 23 de la Codificación del Estatuto Social del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Subgerente General reemplazará al Gerente General y asumirá la representación legal hasta que el Directorio designe al titular.

Mediante Resolución No. SB-INJ-DNJ-SN-2014-925 de 23 de octubre de 2014, la Intendencia Nacional Jurídica de la Superintendencia de Bancos, califica la idoneidad legal del economista Patricio Felipe León Siong Tay, portador de la cédula de ciudadanía No. 170929725-1, para que ejerza las funciones como Gerente General del BIESS, Encargado.

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 23 de octubre de 2014, ante el Presidente del Directorio del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el economista Felipe León Siong Tay, promete bajo juramento desempeñar con responsabilidad y apego a la ley, el cargo para el cual fue nombrado y se declara legalmente posesionado como Subgerente General del Banco y en unidad de acto, asume las funciones de Gerente General del BIESS, Encargado.

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

Eco. Hugo Villacres Endara
PRESIDENTE DIRECTORIO BIESS

Eco. Patricio Felipe León Siong Tay
SUBGERENTE GENERAL
GERENTE GENERAL, ENCARGADO

Lo certifico.- Quito, D.M, a 23 de octubre de 2014.



NOTARIA VIGÉSIMA SEXTA DEL CANTÓN QUITO
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5 Art. 15, de la Ley Notarial, doy fe que la COPIA que antecede, es igual al documento presentado ante mí.

Dra. María Belén Rocha Díaz
SECRETARIA GENERAL
PROSECRETARIA DIRECTORIO BIESS

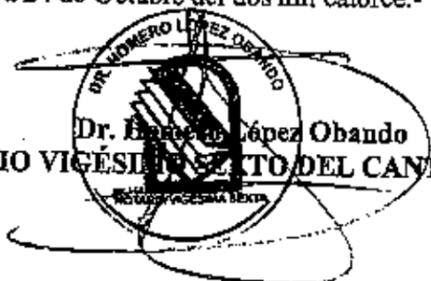
Quito, a 24 OCT 2014

DR. HOMERO LOPEZ OBANDO
NOTARIO PUBLICO
DEL CANTÓN QUITO

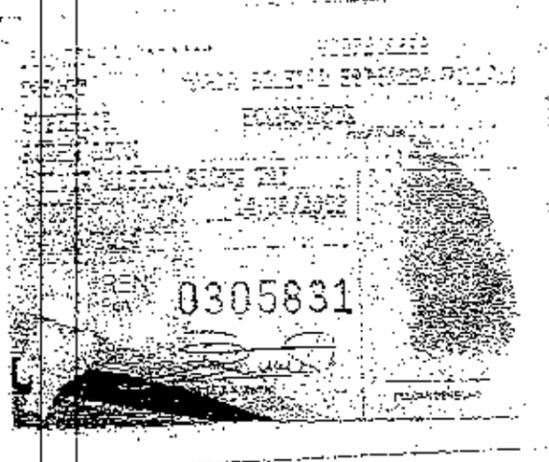
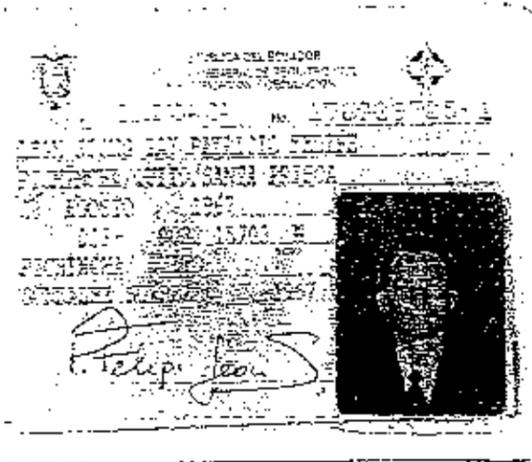
Se otorga

gó ante mí, en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA de la escritura pública de PODER ESPECIAL QUE OTORGA EL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL (BISS) A FAVOR DEL SEÑOR FERNANDO VLADIMIR JIMÉNEZ BORJA, JEFE DE LA OFICINA ESPECIAL DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL, EN LA CIUDAD DE PORTOVIEJO REVOCATORIA DE PODER ESPECIAL QUE OTORGA EL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL (BISS) A FAVOR DEL INGENIERO JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA- Firmada y sellada en Quito, a 24 de Octubre del dos mil catorce.-

Dr. Hernán López Obando
NOTARIO VIGÉSIMO SÉPTIMO DEL CANTÓN QUITO



RA...



REPÚBLICA DEL ECUADOR
REGISTRO DE VOTACIONES

Elecciones 23 de Febrero del 2014
178919745-1 0M-0183
LEON SIONG TAY PATRICIO FELIPE
PICHINCHA QUITO
RUMDAMEA QUITO TERNIS
SANCION Multa: 34 Costo Rev: 8 Tq USD: 42
DELEGACION PROVINCIAL DE PICHINCHA - 00663
3048716 04/09/2014 6-1741

NOTARIA VIGESIMA SEXTA DEL CANTON QUITO
De acuerdo con la facultad prevista en el
numeral 5 Art. 18, de la Ley Notarial, doy fe que la
COPIA que antecede, es igual al documento
presentado a firmar.

Quito, a 23 OCT 2014
DR. HOMERO LOPEZ OBANDO
NOTARIO VIGESIMO SEXTA
DEL CANTON QUITO





DR. HOMERO LÓPEZ OBANDO

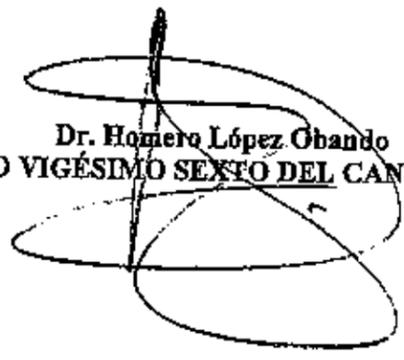
NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO
DISTRITO METROPOLITANO



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

[Handwritten signature]
Eco. Patricio Felipe León Stong Tay
c.c. 1709294251

Dr. Homero López Obando
NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO





DR. HOMERO LÓPEZ OBANDO

NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO
DISTRITO METROPOLITANO

ZÓN: Tomé nota de la presente escritura pública al margen de la escritura matriz de PODER ESPECIAL QUE OTORGA EL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL (BISS) A FAVOR DEL INGENIERO JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA, JEFE DE LA OFICINA ESPECIAL DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL ENCARGADO, EN LA CIUDAD DE PORTOVIEJO, de fecha 11 de Septiembre del 2.014, mediante el cual se REVOCA el poder especial antes mencionado.- Quito, a 24 de Octubre del 2.014.- (A.I.)

Dr. Homero López Obando
NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y CANCELACIÓN

CÉDULA DE IDENTIFICACIÓN N.º 178587317-8

CIUDADANÍA: CIUDADANO
 APELLIDOS Y NOMBRES: JIMENEZ BORJA FERNANDO VLAZQUEZ
 LUGAR DE NACIMIENTO: PICHINCHA
 PROVINCIA: QUITO
 DOMICILIO: GONZALEZ SUAREZ
 FECHA DE NACIMIENTO: 06/02/21
 NACIONALIDAD: ECUATORIANA
 SEXO: M
 ESTADO CIVIL: Divorciado





INSTRUCCIÓN: SUPERIOR
 PROFESIÓN / OCUPACIÓN: EMPLEADO PRIVADO

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: JIMENEZ HERNAN
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: BORJA PIEDAD
 LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: QUITO
 2011-12-22
 FECHA DE EXPIRACIÓN: 2021-12-22

A111211121
 QUITO



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL

Elecciones 29 de Febrero del 2014
 178587317-8 019-0157
 JIMENEZ BORJA FERNANDO VLAZQUEZ

PICHINCHA QUITO
 PICHINCHA QUITO
 SANCION L. 34 C. 10 Art. 8 Tot. USD: 42
 LEGACIÓN PROVINCIAL DE MARIACHI - 001800
 3908758 29/07/2014 9:38:22



28819

Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 28819:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *lunes, 13 de junio de 2011*
Parroquia: Los Esteros
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

Casa signada con el Numero Ochenta y ocho -D-2 Conjunto Residencial La Campiña 7, ubicado en la Avenida ciento trece , sector Intercambio y Crédito , Parroquia Los Esteros del cantón Manta de esta ciudad de Manta. Que consta de planta baja, planta alta, y patio general, la misma que presenta los siguientes ambientes: Sala, comedor, cocina, 1/2 baño Social, escaleras, - dormitorio máster con baño privado, dos dormitorios y un baño familiar. Casa 88. D-2: 43.20 m2 (Planos Pag. No. 64) Planta Baja: Compuesta de Sala, comedor, cocina, Baño Social, y escalera de acceso a la planta alta, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos: Por Arriba: Lindera con la planta alta de esta misma casa. Por Abajo: Lindera con terreno de la edificación. Por el Norte: Lindera con planta baja de la casa 88. D 1 con 7.20m. Por el Sur: Lindera con planta baja de la casa 89-D 1 con 7.20m. Por el Este: Lindera con patio posterior de la casa 88-D2 con 6.00m. Por el Oeste: Lindera con patio frontal de la casa 88-D2 con 6.00m. CASA 88-D2: 48.80 M2 (Planos Pag. No. 65). Planta Alta: Compuesta de Dormitorio 1 con Baño, Dormitorio 2 , Dormitorio 3 y Baño General, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos Por arriba. Lindera con cubierta de esta misma casa Por Abajo: Lindera con planta baja, patio frontal, y patio posterior de esta misma casa Por el Norte: Lindera con planta alta de la casa 88. D1 con 7.70m Por el Sur: Lindera con planta alta de la casa 89-D1 con 8.10m Por el Este: Lindera con espacio aéreo para todos estos puntos y partiendo del vértice Noroeste con 3.00m. gira al Oeste con 0.50m. y termina la cara este con 3.00m Por el Oeste: Lindera con espacio aéreo para todos estos puntos y partiendo del vértice Noroeste con 1.45m, gira al Oeste con 0.90m, y termina la cara oeste con 4.55m. Casa 88-



Certificación impresa por: Maje

Ficha Registral: 28819

Página:





D 2: 30,00 M2 (Planos Pag. No. 64) Patio Frontal. Compuesto de garaje y áreas verdes, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos Por arriba: Lindera con espacio aéreo y parte de la planta alta de esta misma casa Por Abajo: Lindera con terreno de la edificación Por el Norte: Lindera con patio frontal de la casa 88-D1 con 5.00m Por el Sur: Lindera con patio frontal de la casa 89-D1 con 5.00m Por el Este: Lindera con planta baja de la casa 88-D2 con 6.00m Por el Oeste: Lindera con calle D con 6.00m. Casa 88. D2 :76.80 M2 (Planos Pag. No. 64) Patio Posterior: Compuesto de un solo ambiente de patio, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos Por arriba. Lindera con espacio aéreo y parte de la planta alta de esta misma casa Por Abajo: Lindera con terreno de la edificación Por el Norte: Lindera con patio posterior de la casa 88-D1 con 12.80m Por el Sur: Lindera con patio posterior de la casa 89-D1 con 12.80m Por el Este: Lindera con propiedad del Conjunto habitacional con 6.00m Por el Oeste: Lindera con planta baja de la casa 88. D2 con 6.00m Area Neta Cons. por Casa Planta Baja. Planta Alta.92,00 Patio Sin Const. 106,80 Alicuota Neta. Const. 0.0182 Patio M2. 0,0211 Alicuota Total M2.0,0392 Area de Terreno M2. 150,00 Area Comun M2. 3,67 Area total M2.202,47

SOLVENCIA. EL INMUEBLE DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE
G R A V A M E N

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Fideicomiso	Fideicomiso	8 28/08/2002	1
Planos	Planos	11 10/06/2003	1
Fideicomiso	Fideicomiso	17 30/12/2003	500
Compra Venta	Unificación y Formación de Solar	2.179 10/09/2010	38.206
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	15 27/04/2011	0
Planos	Planos	18 27/04/2011	1
Fideicomiso	Fideicomiso	26 30/08/2011	1.376
Compra Venta	Compraventa	2.394 30/08/2011	40.734
Fideicomiso	Restitución de Fideicomiso	36 11/11/2014	1

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

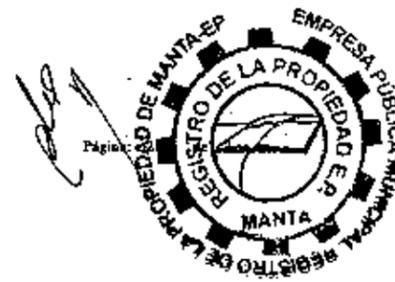
REGISTRO DE FIDEICOMISO

1 / 4 Fideicomiso

Inscrito el : miércoles, 28 de agosto de 2002
Tomo: 1 Folio Inicial: 1 - Folio Final: 1
Número de Inscripción: 8 Número de Repertorio: 3.883
Oficina donde se guarda el original: Notaría Vigésima Sexta
Nombre del Cantón: Quito
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 12 de agosto de 2002
Escritura/Juicio/Resolución:

Certificación impresa por: Mays

Ficha Registral: 23519





Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

La Conferencia Episcopal Ecuatoriana, transfiere al Patrimonio autónomo del Fideicomiso San Mateo, que se constituye el lote de terreno ubicado a la altura del Kilometro Dos, al tres de la carretera Manta- Quevedo La Conferencia Episcopal Ecuatoriana representada por Monseñor Jose Vicente Eguiguren Samaniego, la Compañía Arabian Sea Group Ltda, representada por Gonzalo Rafael Jimenez Masstain, la Constructora Carrasco Suarez Asociados CCAS. Cia. Ltda, representada por el Ing. Antonio Sebastian Carrasco Valdiviezo, y finalmente la Cia. Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos representada por Dr. Hector Barahona Montayo. Terreno que tiene una superficie total aproximada de Ciento nueve mil quinientos diecinueve con cuarenta y cuatro metros cuadrados (109.519,44).

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Constituyente	80-0000000003876	Compañía Arabian Sea Group		Manta
Constituyente	80-0000000003877	Compañía Constructora Carrasco Suarez As		Manta
Fideicomiso	80-0000000003882	Fideicomiso San Mateo		Manta
Fiduciario	80-0000000003880	Compañía Fideval S A Administradora de	Soltero	Manta
Tradente	80-0000000003875	Conferencia Episcopal Ecuatoriana		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2576	04-oct-2001	30623	30644

2 / 2 Planos

Inscrito el: martes, 10 de junio de 2003

Tomos: 1 Folio Inicial: 1 - Folio Final: 1

Número de Inscripción: 11 Número de Repertorio: 2.316

Oficina donde se guarda el original: Notaria Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 15 de mayo de 2003

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constituye Acta-Entrega Recepción de Planos otorgado por el Fideicomiso San Mateo denominado Urbanización S a n M a t e o

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000003887	Compañía Fideval Administradora de Fondo		Manta
Propietario	80-0000000003882	Fideicomiso San Mateo		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Fideicomiso	8	28-ago-2002	1	1



Certificación impresa por: Myp

Ficha Registral: 23819

Página:





3 / 4 Fideicomiso

Inscrito el: martes, 30 de diciembre de 2003

Tomo: 1 Folio Inicial: 500 - Folio Final: 536
Número de Inscripción: 17 Número de Repertorio: 5.280
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Quito

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 01 de octubre de 2003

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Cambio de denominación y Patrimonio Autónomo. Las partes de común acuerdo, convienen en cambiar la denominación del Fideicomiso San Mateo, por FIDEICOMISO LA CAMPIÑA. En virtud de la suscripción de la presente Escritura Pública, queda sin efecto la Escritura de Constitución del Fideicomiso San Mateo excepto en lo relacionado a la Transferencia de Dominio del inmueble y recursos, efectuado por los Constituyentes. Quedan sin efecto adicionalmente los Contratos de Reforma del referido Fideicomiso.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Constituyente	80-000000003876	Compañía Arabian Sea Group		Manta
Constituyente	80-000000003877	Compañía Constructora Carrasco Suarez As		Manta
Fiduciario	80-000000002408	Compañía Fideval S A Administradora de F		Manta
Propietario	80-000000003882	Fideicomiso San Mateo		Manta
Razón Social	80-000000000167	Fideicomiso la Campiña		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Fideicomiso	8	28-ago-2002	1	1

4 / 2 Unificación y Formación de Solar

Inscrito el: viernes, 10 de septiembre de 2010

Tomo: 60 Folio Inicial: 38.206 - Folio Final: 38.262
Número de Inscripción: 2.179 Número de Repertorio: 5.025
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 20 de julio de 2010

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Unificación de varios lotes signados con los No. Ochenta D, Ochenta y uno D, Ochenta y Dos D, ochenta y Tres D, Ochenta y cuatro D, Ochenta y cinco D, ochenta y Seis D, ochenta y siete D, ochenta y ocho D, Ochenta y nueve D, noventa D, y NOventa y uno D perteneciente a la Urbanización San Mateo, ubicado en la AVENIDA CIENTO trece de la parroquia Los Esteros.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000003897	Fideicomiso Mercantil la Campiña		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Planos	11	10-jun-2003	1	1

Certificación impresa por: Mays

Ficha Registral: 28819





5 / 1 Propiedad Horizontal

Inscrito el : miércoles, 27 de abril de 2011
Tomo: 0 Folio Inicial: - Folio Final:
Número de Inscripción: 15 Número de Repertorio:
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta

2.365



Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 04 de abril de 2011
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución de Propiedad Horizontal Conjunto Residencial La " Campiña Siete "

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000000167	Fideicomiso la Campiña		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2179	10-sep-2010	38206	38262

6 / 2 Planos

Inscrito el : miércoles, 27 de abril de 2011
Tomo: 1 Folio Inicial: 1 - Folio Final: 1
Número de Inscripción: 18 Número de Repertorio:
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta

2.366



Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 04 de abril de 2011
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Planos Conjunto Residencial La Campiña Siete.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000000167	Fideicomiso la Campiña		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	15	27-abr-2011	0	0

7 / 4 Fideicomiso

Inscrito el : martes, 30 de agosto de 2011
Tomo: 4 Folio Inicial: 1.376 - Folio Final: 1.428
Número de Inscripción: 26 Número de Repertorio: 5.050
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta

5.050

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 07 de julio de 2011
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Contrato de Adhesión a Fideicomiso y Transferencia de Dominio a título de Fideicomiso Mercantil



Certificación Impresa por: Mays

Ficha Registral: 28819





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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor	80-0000000000163	Asociacion Mutualista de Ahorro y Credito		Manta
Aportante	13-03486953	Trejo Macias Cecilia Natividad	Divorciado	Manta
Fideicomiso	80-0000000047158	Fideicomiso Casa Ecuador		Manta
Fiduciario	80-0000000003406	Compañia Fiducia S A Administradora de F		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2394	30-ago-2011	40734	40787

8 / 2 Compraventa

Inscrito el : martes, 30 de agosto de 2011

Tomo: 79 Folio Inicial: 40.734 - Folio Final: 40.787
 Número de Inscripción: 2.394 Número de Repertorio: 5.049
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 07 de julio de 2011

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa. La Sra. Cecilia Natividad Trejo Macias, representada por Srta. Carolina Del Rocio Acosta Trejo



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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-03486953	Trejo Macias Cecilia Natividad	Divorciado	Manta
Vendedor	80-0000000000167	Fideicomiso la Campaña		Manta

9 / 4 Restitución de Fideicomiso

Inscrito el : martes, 11 de noviembre de 2014

Tomo: 1 Folio Inicial: 1 - Folio Final: 1
 Número de Inscripción: 36 Número de Repertorio: 8.146
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 14 de octubre de 2014

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

R E S T I T U C I O N F I D U C I A R I A

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

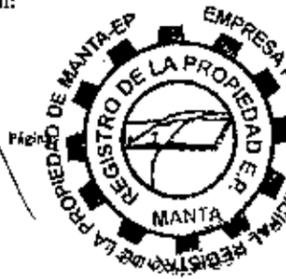
Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor	80-0000000000163	Asociacion Mutualista de Ahorro y Credito		Manta
Fideicomiso	80-0000000047158	Fideicomiso Casa Ecuador		Manta
Fiduciario	80-0000000003406	Compañia Fiducia S A Administradora de F		Manta
Restituyente	80-0000000030395	Trejo Macias Cecilia Natividad	Divorciado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Fideicomiso	26	30-ago-2011	1376	1428

Certificación impresa por: Mays

Ficha Registral: 28819





TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Fiducicomiso	4		
Planos	2		
Compra Venta	2		
Propiedades Horizontales	1		

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

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

Emitido a las: 12:05:33 del jueves, 13 de noviembre de 2014

A petición de: *Gabriela Cedeno Lopez*

Elaborado por: *Maira Dolores Saltos Mendoza*
131013711-0



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

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



Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador



Apostille

(Convention de La Haye du 5 Octobre 1961)



1. Country: United States of America
This public document
2. has been signed by **Audrey I. Pheffer**
3. acting in the capacity of **County Clerk**
4. bears the seal/stamp of the county of **Queens**

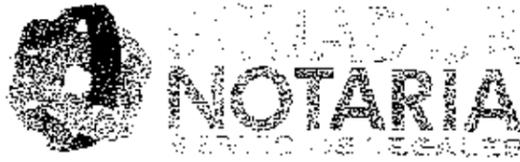
Certified

5. at New York City, New York
6. the 24th day of November 2014
7. by Special Deputy Secretary of State, State of New York
8. No. NYC-302903
9. Seal/Stamp
10. Signature

Sandra J. Tallman

Sandra J. Tallman
Special Deputy Secretary of State





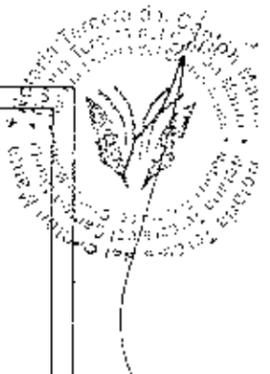
**PODER ESPECIAL Y PROCURACION JUDICIAL
PARA VENTA DE INMUEBLES EN EL ECUADOR**

EN la ciudad de Woodside, Condado de Queens, Estado de New York, Estados Unidos de América, día de hoy 22 de noviembre de 2014, ante mi CINTHIA DELGADO Notario Público por y para el Estado de Nueva York, así como miembro de la Asociación Nacional de Notarios de los Estados Unidos de América (*National Notary Association*) comparece(n) por su(s) propio(s) derecho(s) **CECILIA NATIVIDAD TREJO MACIAS**, quien se identifica con cedula de Identidad(es) número(s) **130348695-3** respectivamente y bajo protesta de decir la verdad manifiesta(n) ser de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil Divorciado(a), mayor(es) de edad, domiciliado(s) en los Estados Unidos de América, idóneo(s) y conocido(s) por mí, en uso de sus legítimos derechos, confiere(n) poder especial, amplio y suficiente cual en derecho se requiere, para que tenga plena validez en la República del Ecuador en favor y nombre de **CAROLINA DEL ROCIO ACOSTA TREJO**, portador de la cedula de ciudadanía número 130999011-5 para que en representación del (la, los) mandante(s) realice, ejercite o ejecute con plenitud de competencia, atribuciones y facultades todas las gestiones que a continuación se indican: **A dar en venta y real enajenación perpetua, un bien inmueble de su propiedad, constituido por una CASA ubicada en la Urbanización San Mateo del Conjunto Residencial La Campiña 7, casa No. 88-D2, ciudad de Maná, provincia de Manabí, República del Ecuador, para cuya identificación precisa se tomarán en cuenta los datos que consten en el actual Título de Dominio, que se tendrá como documento habilitante y expresamente incorporado a este instrumento público.- Consecuentemente, el (la, los) mandatario(s) nombrado(s) queda facultado(a) para buscar comprador del referido inmueble; fijar el precio de la venta, la forma de cobro, así como para recibir el dinero producto de la venta; y, suscribir la Escritura Pública de transferencia de dominio del mencionado inmueble, en favor del o los compradores; y, en general, ejecutar cuanto trámite y diligencia sean necesarios y sean propios de este tipo de negociación.-** El (La, los) apoderado(a), mandatario(a) o procurador se verá(n) investido(a) de las más amplias facultades que la naturaleza del encargo requiera de tal manera que nunca se vea impedido (a) de actuar por falta de atribuciones o facultades, ni se pueda alegar insuficiencia de Poder por falta de alguna cláusula especial, por lo que se le confiere todas las atribuciones y facultades comunes y especiales constantes en la Ley, inclusive las determinadas en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil Ecuatoriano. Para la ejecución de este Poder el (la, los) mandatario(a) podrá contratar los servicios profesionales de un Abogado en libre ejercicio de la profesión para que represente a(a-la-los-las) poderdante (s) en todo trámite, ante autoridades judiciales o administrativas del Ecuador, quedando el(la, los) mandatario(s) aquí constituido(s) facultado(s) para delegar total o parcialmente este Mandato pero solo con fines de Procuración Judicial, conservado la facultad de revocar las delegaciones y hacer otras. Quien haga las veces de apoderado(a) se obliga, a rendir cuentas de su gestión y a cumplir con la recta ejecución del mandato en los términos artículo 2038 del Código Civil Vigente y los Artículos 45, 46, 47; y, siguientes del Código de Procedimiento Civil. Minuta elaborada por el Dr. Fabian Moreno-Muñoz, Abogado en libre ejercicio de su profesión con Matrícula Profesional 772 del Colegio de Abogados del Azuay y reconocido por la Corte Suprema del Estado de Nueva York, (*First Appellate Division*) Estados Unidos de Norteamérica como *Consultor Legal*, de acuerdo con la Sección 53, de la Ley Judicial del Estado de Nueva York, Parte 521 de la Reglamentación de la Corte de Apelaciones El presente instrumento público será legalizado a través de la "apostilla" a fin de



U E E N S
Roosevelt Ave. 1FL
Woodside, NY 11377
Tel: 718-521-4566
Fax: 718-448-8998

Q U E E N S
80-20 Roosevelt Ave. Ste # 202
Jackson Heights, NY 11372
Tel: 718-878-6646
Fax: 347-448-8957



State of New York }
County of Queens } ss:

No. 303600

Form 1

I, AUDREY L. PHEFFER, Clerk of the County of Queens, and Clerk of the Supreme Court in and for said county, the same being a court of record having a seal, DO HEREBY CERTIFY THAT

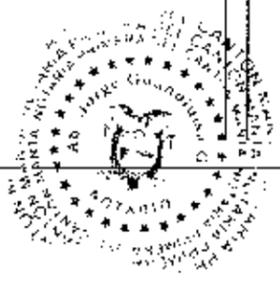
CINTHIA DELGADO



whose name is subscribed to the annexed original instrument has been commissioned and qualified as a NOTARY PUBLIC, and has filed his/her original signature in this office and that he/she was at the time of taking such proof of acknowledgment of oath duly authorized by the laws of the State of New York to take the same; that he/she is well acquainted with the handwriting of such public officer or has compared the signature on the certificate of proof or acknowledgment or oath with the original signature filed in his/her office by such public officer and he/she believes that the signature on the original instrument is genuine.

IN WITNESS WHEREOF, I have hereunto set my hand and my official seal this 24th day of November, 2014


Audrey L. Pheffer
County Clerk, Queens County



NOTARIA



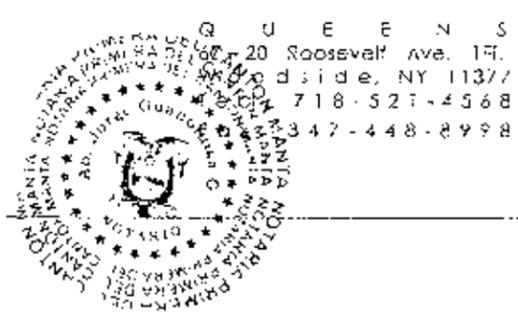
que surta los efectos legales y jurídicos en el Ecuador en virtud de la Adhesión del Estado Ecuatoriano a la "XII Convención para suprimir la Legalización de los documentos Públicos Extranjeros", convención mediante la cual se suprime la legalización diplomática y en su reemplazo se legaliza a través de la apostilla. (Decreto Ejecutivo 1700-A publicado en el Registro Oficial 357 del 16 de Junio del 2004 y la ratificación publicada en el Registro oficial número 410 del Martes 31 de Agosto del 2004) el mismo que el Estado Ecuatoriano lo puso en vigencia a partir del 2 de Abril del 2005 y que de conformidad con el Art. 425 de la Constitución Política del Ecuador es Ley de la Republica y tiene Supremacía Constitucional.- Hasta aquí la voluntad expresa del (la o los o las) mandante (s). Para el otorgamiento de este Mandato se cumplieron con todos los requisitos legales y leídos que fue por mí íntegramente a(í)a los(í) otorgante(s), se ratificó (aron) en su contenido, valor y fuerza legal del mismo y aprobando sus partes firma(n) conmigo al pie del presente, esto para constancia, en cuyo acto lo autorizo definitivamente, y de todo lo cual doy fe. ---

x Carla Trujillo
 CI: 130349675-3

State of New York
 County of New York
 Sworn to before me this
 11/22/2014
 c.c.

[Handwritten signature]

 Notary Public
 State of New York
 My Comm. Expires: _____
 My Comm. No.: _____



QUEENS
 20 Roosevelt Ave. Ste # 202
 Jackson Heights, NY 11372
 Tel: 718-678-6645
 Fax: 347-448-8851



5

YREJO MACIAS (EONILIA) NATIVIDAD
MANABI/MANTA
24 DICIEMBRE 1960
003 0011 01690 P
MANABI/ MANTA
MANTA 1960

Cecilia Yrejo



[Handwritten signature]

ESTADO CIVIL: CASADO

PROFESORA EN CUERPO

SUPERIOR

JOSE YREJO

RANCHA MACIAS

MANTA 22/08/2011

21/08/2023

REN 4136987



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO
Y REGISTROS

No. Certificación: 118160



Nº 0118160

CERTIFICADO DE AVALÚO



No. Electrónico: 26535

Fecha: 13 de noviembre de
2014

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

El Predio de la Clave: 2-12-79-12-020

Ubicado en: LA CAMPIÑA 7 CASA 88-D2(PB.PA.PATIOS)

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	92,00	M2
Área Comunal:	3,6700	M2
Área Terreno:	150,0000	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1303486953	CECILIA NATIVIDAD TREJO MACIAS

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	10500,00
CONSTRUCCIÓN:	31571,10
	42071,10

Son: CUARENTA Y DOS MIL SETENTA Y UN DOLARES CON DIEZ CENTAVOS

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

Abg. David Cedeño Ruperi

Director de Avalúos, Catastros y Registros

Impreso por: MARIS REYES 13/11/2014 15:29:30



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO



Nº 00047258

CERTIFICACIÓN



No. 0217- 3400

La Dirección de Planeamiento Urbano certifica que una vez realizada la inspección al predio propiedad de la Señora **CECILIA NATIVIDAD TREJO MACIAS**, ubicada en el Conjunto Residencial "La Campiña 7", Vivienda No.88-D-2, Clave Catastral #2127912020, Parroquia Eloy Alfaro, Cantón Manta, se pudo constatar que el mismo se encuentra dentro de su respectiva Línea de Fábrica y no está afectado por el Plan Regulador ni Proyecto alguno.

Manta, 13 de Noviembre del 2014.



ARQ. GALO ALVAREZ GONZALEZ
AREA DE CONTROL URBANO
DIRECCION DE PLANEAMIENTO 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 certificador, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes.

MSMS

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 00068274



LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANO en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION perteneciente a CECILIA NATIVIDAD TREJO MACIAS ubicada LA CAMPIÑA 7 CASA 88 -D2 (PB.PA.PATIOS) cuyo AVALUO COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de \$42071.10 CUARENTA Y DOS MIL CERO SETENTA Y UNO 10/100 DOLARES. de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE HIPOTECA.

MPARRAGA

Manta, de 13 del 20 NOVIEMBRE 2014



[Firma manuscrita]
Director Financiero Municipal



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 0096843



LA TESORERÍA 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
..... TREJO MACIAS CECILIA NATIVIDAD

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

Manta, 13 de Noviembre de 20 14

VALIDO PARA LA CLAVE
2127912020 LA CAMPIÑA 7 CASA 88-D2(PB.PA.PATIOS)
Manta, trece de noviembre del dos mil catorce



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Srta. Juliana Rodríguez
RECAUDACIÓN



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

911

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta, Manabí

000029031

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CIRUC: : TREJO MACIAS CECILIA NATIVIDAD
NOMBRES :
RAZÓN SOCIAL: LA CAMPIÑA 7 CASA 38-D2 (PB. PA. BARRIOS)
DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALÚO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 334897
SANCHEZ ALVARADO PAMELA
CAJA: 19/11/2014 11:43:43
FECHA DE PAGO:

ÁREA DE SELLO



DESCRIPCIÓN

VALOR

DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	3.00
TOTAL A PAGAR	3.00

VALIDO HASTA: Martes, 17 de febrero de 2015
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO





RESOLUCION No. 006-ALC-M-JEB-2011
PROPIEDAD HORIZONTAL

CONSIDERANDO

Que, la Constitución de la República en su artículo 225 señala: "Que el sector público comprende... 2: Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizados";

Que, el artículo 227 ibidem establece: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación";

Que, el artículo 264 ibidem señala que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otra que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.

Que, el Artículo 60 del COOTAD, señala: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa... (a) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y la correspondiente a su cargo;

Que, el artículo 382 del COOTAD, señala: Los procedimientos administrativos que se ejecuten en los gobiernos autónomos descentralizados observarán los principios de igualdad, celeridad, cooperación, eficiencia, eficacia, transparencia, participación, libre acceso al expediente, informalidad, inmediación, buena fe y confianza legítima;

Que, el Art. 11.42 del Reglamento Urbano, expresa: Podrán sujetarse a las normas del Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento sean independientes y puedan ser enajenados individualmente;

Que, el señor Marco Arturo Karolys Córdovez, Gerente General FIDEVAL S.A., FIDEICOMISO LA CAMPEÑA, ingresa la solicitud al despacho de la Alcaldía el 18 de noviembre de 2010, con trámite signado No. 11455, requiriendo la autorización de propiedad horizontal el Conjunto Residencial "La Campaña 7", con clave catastral número 2127919000, ubicado en la Av. 113 y calle 323, Km2 ½ vía Manta - Portoviejo, en los terrenos de la Urbanización San Mateo de la parroquia Los Esteros del cantón Manta.

Que, mediante Oficio No. 047-DPUM-TAV P.H. #4 de fecha febrero 7 del 2011, el Director de Planeamiento Urbano, Arq. Teodoro Andrade Vélez, comunica al señor Alcalde, que en base al informe ingresado el 17 de febrero de 2011, suscrito por los Técnicos de la Área de Control Urbano, señores Arq. Birmania García y Carlos Franco Rodríguez, indican lo siguiente:



Gabriel Delgado



Que, El Fideicomiso Mercantil La Campiña, es propietario de un lote de terreno de 3.847,11m² de acuerdo a la escritura de Unificación y Formación de Solar, protocolizada en la Notaría Cuarta de Manta, el 20 de julio de 2010 e inscrita ante la Registraduría de la Propiedad de Manta, el 10 de septiembre de 2010, urbanización San Mateo, ubicada en la avenida 113 de la parroquia Los Esteros del cantón Manta, terreno que de acuerdo al certificado de la Registraduría de la Propiedad emitido el 12 de noviembre del 2010 no posee ningún tipo de gravamen.

Que, el Conjunto Residencial la Campiña 7, está construido de acuerdo a lo especificado en los planos adjuntos, y posee Permiso de Construcción No. 17544 de agosto 9 de 2010, aprobado por la Dirección de Planeamiento Urbano de esta Municipalidad y se compone de 25 viviendas unifamiliares, que constan de Sala, Comedor, Cocina Dormitorios y Patios frontales y posteriores más la respectivas áreas comunales de parque, es importante resaltar que adjunto al estudio de propiedad horizontal se han presentado los estudios de la infraestructura respectiva debidamente aprobados por las empresas públicas pertinentes.

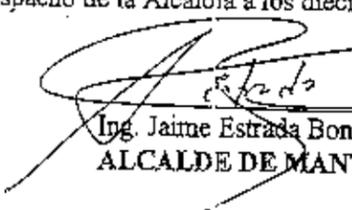
Que, una revisada toda la documentación pertinente, la Dirección de Planeamiento Urbano mediante informe No. 016, febrero 7 de 2011, abalizada mediante oficio No. 047-DPUM-TAV suscrita por el Arq. Teodoro Andrade Vélez, Director de Planeamiento Urbano, indican que es procedente aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial La Campiña 7, de propiedad del Fideicomiso Mercantil La Campiña implantado en la Av. 113 de la parroquia Los Esteros de cantón Manta, con clave catastral No. 2127912000 de la Urbanización San Mateo; y, en base a las normas constitucionales, artículos 60 del COOTAD, Art. 11.42 del Reglamento Urbano se aprueba la declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal;

En uso de las atribuciones conferidas en el Art. 60 literales b) y i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

RESUELVE:

- 1.- Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL LA CAMPIÑA 7, de propiedad del Fideicomiso Mercantil La Campiña, implantado en el lote de clave catastral No. 2127912000 de la Urbanización San Mateo ubicado en la Av. 113 de la parroquia Los Esteros del cantón Manta; al amparo las normas expuestas y acogiendo el informe de la Dirección de Planeamiento Urbano Municipal;
- 2.- Que, las Direcciones de Planeamiento Urbano y Avalúos, Catastros y Registros den cumplimiento a la resolución, tomando en cuenta los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo;
- 3.- Notifíquese con esta resolución a la parte interesada;

Dado y firmado en el despacho de la Alcaldía a los dieciocho días del mes de febrero del dos mil once.


Ing. Jaime Estrada Bonilla
ALCALDE DE MANTA





CONJUNTO RESIDENCIAL "LA CAMPIÑA 7"
MANTA

**REGLAMENTO INTERNO CONJUNTO RESIDENCIAL
"LA CAMPIÑA 7"**

CAPITULO 1

DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El conjunto residencial "LA CAMPIÑA 7" actualmente se encuentra construido y está sometido bajo el régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de copropiedad del conjunto residencial, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

Art. 2.- El conjunto residencial "LA CAMPIÑA 7" se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como 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 7" se encuentra ubicado en la Ciudad de Manta, en la avenida 113, a la altura del Km 2 1/2 vía a Portoviejo, y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. Los bloques tienen por pisos: sala, comedor, cocina, baño y dormitorios.

Art. 4.- En los planos del conjunto residencial, de acuerdo con el Régimen Interno de Propiedad Horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del condominio, distribución de las plantas en que está dividido, de los ambientes que integran cada planta, las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del condominio. Los planos en referencia, forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como único 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. Están incluidos en este dominio, el interior de las paredes medianeras, el piso y el techo hasta la mitad del espesor, y aquellos no declarados como bienes comunes. Son paredes medianeras las que separan un local de otro de distinto dueño, las que separan una vivienda de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de servicio general.

Las paredes que delimitan en cada una de las viviendas con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada en planta baja. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas. Se excluyen las puertas que comunican con ductos de instalaciones ya que son bienes comunes. Se prohíbe la apertura de ingresos directos desde las calles públicas circundantes al conjunto residencial (el único punto de ingreso será el establecido en el proyecto original).

Se prohíbe el uso excesivo de bocinas, alarmas, sirenas, equipos de sonidos, reuniones sociales, etc. dentro del área de estacionamiento, así mismo queda prohibido expresamente, lavar vehículos dentro de esa zona.

Art. 6.- MANTENIMIENTO.- A cada copropietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos.

Art. 7.- REQUISITOS PARA MODIFICAR BIENES EXCLUSIVOS.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario que la obra proyectada no comprometa la estructura existente, seguridad, solidez o salubridad del inmueble declarado en propiedad horizontal, salvo que dichas modificaciones además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los copropietarios asistentes a la Asamblea





CONJUNTO RESIDENCIAL "LA CAMPIÑA 7"

MANTA

de Copropietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y que además se encuentre de conformidad con la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el presente Reglamento Interno.

Art. 8.- BIENES COMUNES.- Son Bienes Comunes todos los elementos y partes del conjunto residencial que no tienen el carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de aprobación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento. Son bienes comunes:

- a) El terreno.- El terreno sobre el que se asienta la construcción del conjunto residencial con inclusión de espacios destinados a retiros, terrazas y circulación.
- b) Los ingresos.
- c) Las aceras, bordillos.
- d) Jardineras

Art. 9.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes de cada vivienda y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

Art. 10.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento.

Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable. Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del edificio.

CAPITULO 4

Art. 11.- 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 de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes de las viviendas en la proporción que le corresponda y hacer uso de ellos con las limitaciones y en forma legal y reglamentaria;
- 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 los derechos y 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, el Reglamento General y las de este Reglamento, acatar las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que esta le confiera;
- e) Permitir al Administrador la inspección de sus bienes exclusivos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuando este lo considere necesario;
- f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que en ausencia de su copropietario por más de dos días, quedara 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) Para celebrar contratos de enajenación, comodato, arrendamiento o anticresis respecto a sus bienes exclusivos, el copropietario deberá contar con el aval de la Asamblea de Copropietarios, en virtud de lo cual el adquiriente, arrendatario o anticrético se someterá, expresamente, al presente Reglamento y a las resoluciones generales, tomada por la Asamblea de Copropietarios. El copropietario comunicará, por escrito, al Administrador, sobre el particular.

MEMBRO





CONJUNTO RESIDENCIAL "LA CAMPIÑA 7"

MANTA

- i) Cancelar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, conservación, prima de seguros de la vivienda y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezca de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los primeros cinco días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;
- ii) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la Asamblea de Copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial de la vivienda, zona de establecimiento, áreas exteriores y en general de los bienes comunes. Estas cuotas serán determinadas y pagadas dentro del plazo que señale la misma Asamblea;
- iii) El derecho de acceso y uso del interior de las viviendas es exclusivo de los propietarios de los mismos;
- iv) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plástico herméticamente cerradas.

Art. 12.- TABLA DE ALÍCUOTAS.- La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes de la vivienda, se fijará de acuerdo con la siguiente tabla que establece lo que cada local representa porcentualmente en relación a la vivienda.

Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias 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 el aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.

CASAS	AREAS VENDIBLES		ALÍCUOTAS		ALÍCUOTA TOTAL (M ²)	AREA DE TERRENO (M ²)	AREA COMUN (M ²)	AREA TOTAL (M ²)
	NETA CONSTRUCCION POR CASA Planta baja/Planta Alta	PATIO SIN CONST. Terreno(m ²)	NETA CONSTRUCCION	PATIO (M ²)				
CASA 80-D1								
Planta Baja	41,29		0,0081			41,29	0,76	42,05
Planta Alta	50,55		0,0100				0,93	51,48
Patio Frontal		33,30		0,0066		33,30	0,61	33,91
Patio Posterior		25,31		0,0050		25,31	0,47	25,78
Total casa 80-D1	91,84	58,61	0,0181	0,0116	0,0297	99,90	2,77	153,22
CASA 80-D2								
Planta Baja	41,29		0,0081			41,29	0,76	42,05
Planta Alta	50,55		0,0100				0,93	51,48
Patio Frontal		33,30		0,0066		33,30	0,61	33,91
Patio Posterior		25,31		0,0050		25,31	0,47	25,78
Total casa 80-D2	91,84	58,61	0,0181	0,0116	0,0297	99,90	2,77	153,22
CASA 80-D3								
Planta Baja	41,29		0,0081			41,29	0,76	42,05
Planta Alta	50,55		0,0100				0,93	51,48
Patio Frontal		33,30		0,0066		33,30	0,61	33,91
Patio Posterior		25,31		0,0050		25,31	0,47	25,78
Patio Lateral		73,96		0,0145		73,96	1,35	75,32
Total casa 80-D3	91,84	132,57	0,0181	0,0262	0,0443	173,86	4,14	228,55

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

AÑO: 2011





CONJUNTO RESIDENCIAL "LA CAMPIÑA 7"

MANTA

CASA 84-D1								
Planta Baja	43,20		0,0085			43,20	0,80	44,00
Planta Alta	48,80		0,0096				0,90	49,70
Patio Frontal		30,00		0,0059		30,00	0,55	30,55
Patio Posterior		76,80		0,0152		76,80	1,42	78,22
total casa 84-D1	92,00	106,80	0,0182	0,0211	0,0392	150,00	3,67	202,67
CASA 84-D2								
Planta Baja	43,20		0,0085			43,20	0,80	44,00
Planta Alta	48,80		0,0096				0,90	49,70
Patio Frontal		30,00		0,0059		30,00	0,55	30,55
Patio Posterior		76,80		0,0152		76,80	1,42	78,22
total casa 84-D2	92,00	106,80	0,0182	0,0211	0,0392	150,00	3,67	202,67
CASA 85-D1								
Planta Baja	43,20		0,0085			43,20	0,80	44,00
Planta Alta	48,80		0,0096				0,90	49,70
Patio Frontal		39,35		0,0078		39,35	0,73	40,08
Patio Posterior		76,80		0,0152		76,80	1,42	78,22
total casa 85-D1	92,00	116,15	0,0132	0,0229	0,0411	159,35	3,84	211,99
CASA 85-D2								
Planta Baja	59,16		0,0127			59,16	1,09	60,25
Planta Alta	69,75		0,0138				1,29	71,04
Patio Frontal		78,63		0,0155		78,63	1,45	80,08
Patio Posterior		84,14		0,0156		84,14	1,55	85,69
Patio Lateral		28,05		0,0055		28,05	0,52	28,57
total casa 85-D2	128,91	190,80	0,0134	0,0276	0,0631	249,96	5,85	328,60
CASA 86-D1								
Planta Baja	41,29		0,0081			41,29	0,73	42,02
Planta Alta	50,55		0,0110				0,93	51,48
Patio Frontal		33,30		0,0065		33,30	0,61	33,91
Patio Posterior		25,31		0,0050		25,31	0,47	25,78
Patio Lateral		73,95		0,0146		73,95	1,36	75,31
total casa 86-D1	91,84	132,56	0,0131	0,0262	0,0443	173,85	4,14	228,54
CASA 86-D2								
Planta Baja	41,29		0,0081			41,29	0,76	42,05
Planta Alta	50,55		0,0110				0,93	51,48
Patio Frontal		33,30		0,0066		33,30	0,61	33,91
Patio Posterior		25,31		0,0050		25,31	0,47	25,78
total casa 86-D2	91,84	58,61	0,0131	0,0116	0,0297	99,90	2,77	153,22



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL





CONJUNTO RESIDENCIAL "LA CAMPIÑA 7"
MANTA

CASA 86-D3								
Planta Baja	41,29		0,0031			41,29	0,76	42,05
Planta Alta	50,55		0,0170				0,93	51,48
Patio Frontal		33,30		0,0066		33,30	0,61	33,91
Patio Posterior		25,31		0,0050		25,31	0,47	25,78
total casa 86-D3	91,84	58,61	0,0181	0,0116	0,0297	99,90	2,77	153,22
CASA 87-D1								
Planta Baja	43,20		0,0085			43,20	0,80	44,00
Planta Alta	48,80		0,0096				0,90	49,70
Patio Frontal		30,00		0,0059		30,00	0,55	30,55
Patio Posterior		76,80		0,0152		76,80	1,42	78,22
total casa 87-D1	92,00	106,80	0,0182	0,0211	0,0392	150,00	3,67	202,47
CASA 87-D2								
Planta Baja	43,20		0,0085			43,20	0,80	44,00
Planta Alta	48,80		0,0096				0,90	49,70
Patio Frontal		30,00		0,0059		30,00	0,55	30,55
Patio Posterior		76,80		0,0152		76,80	1,42	78,22
total casa 87-D2	92,00	106,80	0,0182	0,0211	0,0392	150,00	3,67	202,47
CASA 88-D1								
Planta Baja	43,20		0,0085			43,20	0,80	44,00
Planta Alta	48,80		0,0096				0,90	49,70
Patio Frontal		30,00		0,0059		30,00	0,55	30,55
Patio Posterior		76,80		0,0152		76,80	1,42	78,22
total casa 88-D1	92,00	106,80	0,0182	0,0211	0,0392	150,00	3,67	202,47
CASA 88-D2								
Planta Baja	43,20		0,0085			43,20	0,80	44,00
Planta Alta	48,80		0,0096				0,90	49,70
Patio Frontal		30,00		0,0059		30,00	0,55	30,55
Patio Posterior		76,80		0,0152		76,80	1,42	78,22
total casa 88-D2	92,00	106,80	0,0182	0,0211	0,0392	150,00	3,67	202,47
CASA 89-D1								
Planta Baja	43,20		0,0085			43,20	0,80	44,00
Planta Alta	48,80		0,0096				0,90	49,70
Patio Frontal		30,00		0,0059		30,00	0,55	30,55
Patio Posterior		76,80		0,0152		76,80	1,42	78,22
total casa 89-D1	92,00	106,80	0,0182	0,0211	0,0392	150,00	3,67	202,47

D. Carlos La Campina
 Natario Palacios Cordero
 Manta - M. Ecuador

116
ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ARQ. GABRIEL STANISLAO GARCIA





CONJUNTO RESIDENCIAL "LA CAMPIÑA 7"
MANTA

CASA 89-D2								
Planta Baja	43,20		0,0035			43,20	0,80	44,00
Planta Alta	48,80		0,0056				0,90	49,70
Patio Frontal		46,66		0,0092		46,66	0,56	47,52
Patio Posterior		58,80		0,0116		58,80	1,08	59,68
total casa 89-D2	92,00	105,46	0,0132	0,0208	0,0390	148,66	3,64	201,10
CASA 90-D1								
Planta Baja	59,16		0,0117			59,16	1,09	60,25
Planta Alta	69,75		0,0138				1,29	71,04
Patio Frontal		33,12		0,0075		33,12	0,70	34,92
Patio Posterior		31,80		0,0063		31,80	0,59	32,39
Patio Lateral		28,32		0,0056		28,32	0,52	28,84
total casa 90-D1	128,91	98,24	0,0254	0,0194	0,0448	157,40	4,19	231,34
CASA 91-D1								
Planta Baja	59,16		0,0117			59,16	1,09	60,25
Planta Alta	59,75		0,0138				1,29	71,04
Patio Frontal		34,21		0,0068		34,21	0,63	34,84
Patio Posterior		31,39		0,0067		31,39	0,58	31,97
Patio Lateral		28,42		0,0056		28,42	0,52	28,94
total casa 91-D1	128,91	94,02	0,0254	0,0186	0,0443	153,18	4,17	227,64
CASA 91-D2								
Planta Baja	59,15		0,0117			59,16	1,09	60,25
Planta Alta	69,75		0,0138				1,29	71,04
Patio Frontal		57,86		0,0134		57,86	1,25	59,11
Patio Posterior		31,63		0,0062		31,63	0,53	32,21
Patio Lateral		29,16		0,0058		29,16	0,54	29,70
total casa 91-D2	128,91	128,65	0,0254	0,0254	0,0508	187,81	4,75	262,31

2446,68 2621,29

1,0000 3753,67 93,44 5161,41

5067,97

3847,11



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ARQ. GABRIEL...





CONJUNTO RESIDENCIAL "LA CAMPIÑA 7"

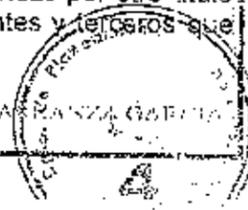
MANTA

CAPITULO 5

DE LAS PROHIBICIONES

Art. 12.- Esta 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 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;
- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo normal de la corriente eléctrica;
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o mal olientes
- h) Mantener abiertas las puertas que comunican sus viviendas con los espacios de circulación y utilizar estos como área de espera;
- i) 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 ;
- j) 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 la unidad de vivienda. Únicamente constará en dicha puerta el número identificador de la misma, el cual será de caracteres uniformes instalados por el administrador del conjunto residencial. Utilizar los vestíbulos, corredores, escaleras y terrazas del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o trabajo;
- k) Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de cada vivienda;
- l) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en 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;
- m) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del conjunto residencial, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios;
- n) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que esté sometido el conjunto residencial;
- o) Colgar ropas, alfombras, o cosas similares en las ventanas, y, en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvos 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 plásticas;
- q) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infectas 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





CONJUNTO RESIDENCIAL "LA CAMPIÑA 7"

MANTA

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 indicadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.
- l) 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 S.M.V.
- 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 aprobadas por el directorio de la asamblea 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 se 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 el juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios a la ley, a los reglamentos o a la ordenanza sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que le hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación solo podrá ejecutarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que se hiciere al copropietario que no hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 16.- Son órganos de la administración del edificio: 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

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

ARQ. GABRIEL ARREANZA GABRIEL





CONJUNTO RESIDENCIAL "LA CAMPIÑA 7"

MANTA

mandatarios, regula la conservación y administración del conjunto residencial, así como las relaciones de los condueños, aunque no concurren a la asamblea o voten en contra.

Art. 18.- La Asamblea estará presidida por el Director, y a falta de este, por su primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del Administrador y del secretario. La Asamblea en cualquier caso, será convocada por el director y cuando este no lo hiciere por petición del administrador o de los tres o más copropietarios dentro de los ocho días de solicitada, la convocatoria a asamblea lo harán cualquiera de estos en forma directa y se hará constar expresamente la negativa del director para convocarla.

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

Art. 19.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La Asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

Art. 20.- QUORUM.- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrando por la concurrencia de copropietarios que represente el 51% de las alícuotas del conjunto residencial. Si no hubiere dicho quórum en la hora fijada para que se instale la asamblea, esta 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 alícuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según en este Reglamento.

Art. 21.- REPRESENTACIÓN.- Los copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos en forma personal, o por medio de representante. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, la que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

Art. 22.- 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. 23.- DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario tiene derecho a votar en proporción a su porcentaje (alícuota) sobre los bienes comunes del conjunto residencial.

Art. 24.- 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. 25.- 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 rever decisiones de la asamblea.

Art. 26.- DE LA ASAMBLEA GENERAL.- Son atribuciones y deberes de la Asamblea General:

- a) Nombrar y remover al Director de la asamblea y su suplente, 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;
- d) Distribuir entre los propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo a este reglamento;
- e) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes;
- f) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumento de los bienes comunes y en sus viviendas, cuando se haya comprobado que son necesarias en beneficio del conjunto residencial.
- g) Aprobar el presupuesto anual que presente el Administrador.
- h) Solicitar rendición de cuentas al Administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su periodo;

D. Dimas
Notario

130

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ARQ. GABRIEL ESPANZA GARCIA



- i) 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;
- j) Conocer y resolver cualquier asunto que este determinado en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno y que sea de interés general para los copropietarios del conjunto residencial;
- k) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando estas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del conjunto residencial.

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

CAPITULO 8

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO

Art. 28.- Estará integrado por un Director, dos vocales principales y sus respectivos suplentes y por el Administrador quien hará las funciones de secretario, sin derecho a voto.

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

Art. 30.- Para ser Director, Vocal o secretario se requiere ser copropietario del 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 la vez, serán convocados los respectivos suplentes.

Art. 31.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.

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

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

Art. 33.- DEL ADMINISTRADOR.- El Administrador del conjunto residencial será elegido por la Asamblea General para el periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por periodos iguales. Para ser Administrador no se requiere ser copropietario del 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 CAMPINA 7, en cuanto se relacionen al Régimen de Propiedad Horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multa, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la Ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesiten 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 estos y realizando las reparaciones que fueren necesarias;
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del Director;
- d) Presentar a consideración de la asamblea, con la prioridad que esta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuestos, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del comisario;





CONJUNTO RESIDENCIAL "LA CAMPIÑA 7"

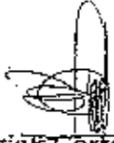
MANTA

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. Gabriel Carfagna García
Reg. Prof. Mat. # 293 C.A.E. - MANABI

Arq. Gabriel Carfagna García
Notario Público Cuarto
Manta - Manabí





CONJUNTO RESIDENCIAL "LA CAMPINA 7"

CASA	ÁREA PLANTA BAJA	ÁREA PLANTA ALTA	ÁREA PATIO	ÁREA TOTAL	COEFICIENTE DE OBRAS				
CASA 87-D2									
Planta Baja	42,20			42,20	0,0085			42,20	0,80
Planta Alta	48,80			48,80	0,0096				0,90
Patio Frontal		30,00		30,00	0,0059			30,00	0,55
Patio Posterior		76,80		76,80	0,0152			76,80	1,42
total casa 87-D2	92,00	106,80			0,0182	0,0211	0,0392	150,00	3,67
CASA 88-D1									
Planta Baja	42,20			42,20	0,0085			42,20	0,80
Planta Alta	48,80			48,80	0,0096				0,90
Patio Frontal		30,00		30,00	0,0059			30,00	0,55
Patio Posterior		76,80		76,80	0,0152			76,80	1,42
total casa 88-D1	92,00	106,80			0,0182	0,0211	0,0392	150,00	3,67
CASA 88-D2									
Planta Baja	42,20			42,20	0,0085			42,20	0,80
Planta Alta	48,80			48,80	0,0096				0,90
Patio Frontal		30,00		30,00	0,0059			30,00	0,55
Patio Posterior		76,80		76,80	0,0152			76,80	1,42
total casa 88-D2	92,00	106,80			0,0182	0,0211	0,0392	150,00	3,67
CASA 89-D1									
Planta Baja	42,20			42,20	0,0085			42,20	0,80
Planta Alta	48,80			48,80	0,0096				0,90
Patio Frontal		30,00		30,00	0,0059			30,00	0,55
Patio Posterior		76,80		76,80	0,0152			76,80	1,42
total casa 89-D1	92,00	106,80			0,0182	0,0211	0,0392	150,00	3,67
CASA 89-D2									
Planta Baja	42,20			42,20	0,0085			42,20	0,80
Planta Alta	48,80			48,80	0,0096				0,90
Patio Frontal		48,66		48,66	0,0092			48,66	0,86
Patio Posterior		58,80		58,80	0,0116			58,80	1,08
total casa 89-D2	92,00	105,46			0,0182	0,0203	0,0390	148,66	3,64
CASA 90-D1									
Planta Baja	59,16			59,16	0,0117			59,16	1,05
Planta Alta	69,73			69,73	0,0138				1,25
Patio Frontal		38,12		38,12	0,0075			38,12	0,70
Patio Posterior		31,80		31,80	0,0063			31,80	0,59
Patio lateral		28,32		28,32	0,0056			28,32	0,52
total casa 90-D1	128,91	98,24			0,0154	0,0194	0,0463	157,60	6,19

PARA EL MUNICIPIO DE MANTA
 MUNICIPIO DE MANTA
 ZONA URBANA
 4-2014-11497
 ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
 Plazuela Grau, Revalón,
 Manta, Ecuador
 REVISADO
 18 de febrero de 2011



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL



URBANIZACIÓN
San Mateo

Fecha, 13 de Noviembre del 2014

CERTIFICADO

Por medio de la presente certifico que la casa N° 88-D2, que pertenece a la Sra. Cecilia Natividad Trejo Macías en la Urbanización SAN MATEO del Conjunto Residencial La Campiña 7, no adeuda ningún valor por concepto de alcúotas de mantenimiento.

Atentamente,



URBANIZACIÓN
San Mateo

Verónica Cedeño
C.I. 13111401-9

ADMINISTRADORA



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



Siendo las 20H00 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 señoras 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 21H00 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.

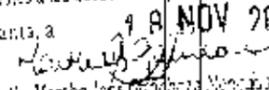

Hugo Dimas Chumo Andrade
PRESIDENTE

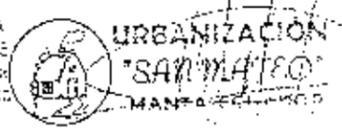

Silvia Viviana Moreira Cedeño
SECRETARIA

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


SECRETARIA DE LA JUNTA



NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 6
Artículo 13 de la Ley Notarial, las COPIAS que
anteceden en 01 folios, directas e inversas son
iguales a los documentos presentados ante mí.
Manta, a 01 de NOV de 2014

Ab. Martha Ipe Guandúo Naranjo
NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CÉDULACION

CECULA DE CIUDADANÍA No. 130839772-5

APellidos y Nombres: TRAMPUZ REYES JUAN PABLO

Lugar de nacimiento: MANABI MANTA MANTA

Fecha de nacimiento: 1993-04-07

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: M

Estado civil: CASADO

Cónyuge: GABRIELA SILVANA CEDEÑO LOPEZ




INSTRUMENTO SUPERIOR PROPÓSITO/OCCUPACION ESTUDIANTE

APellidos y Nombres del Padre: TRAMPUZ REVERA DOROVAN JACINTO

APellidos y Nombres de la Madre: REYES MOREIRA ALEA AMALIA

Lugar y fecha de expedición: MANTA 2013-12-18

Fecha de expiración: 2023-12-18

Identificación: V33331222




REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CÉDULACION

CECULA DE CIUDADANÍA No. 131242844-2

APellidos y Nombres: CEDEÑO LOPEZ GABRIELA SILVANA

Lugar de nacimiento: MANABI MANTA MANTA

Fecha de nacimiento: 1985-01-21

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: F

Estado civil: CASADA

Cónyuge: JUAN PABLO TRAMPUZ REYES




INSTRUMENTO SUPERIOR PROFESIÓN/OCCUPACION ESTUDIANTE

APellidos y Nombres del Padre: CEDEÑO INTRIAGO WILSON BAIRRO

APellidos y Nombres de la Madre: LOPEZ RODRIGUEZ PAMELA PATRICIA

Lugar y fecha de expedición: MANTA 2013-04-13

Fecha de expiración: 2023-04-13

Identificación: V333314222




REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

090

090 - 0018 1308397726

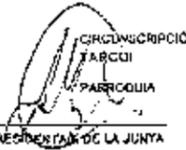
NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
TRAMPUZ REYES JUAN PABLO

MANABI PROVINCIA CIRCUNSCRIPCIÓN Z

MANTA CANTÓN PARROQUIA 1

ZONA 1

(1) PRESIDENTE DE LA JUNTA



REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

020

020 - 0248 1312428442

NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
CEDEÑO LOPEZ GABRIELA SILVANA

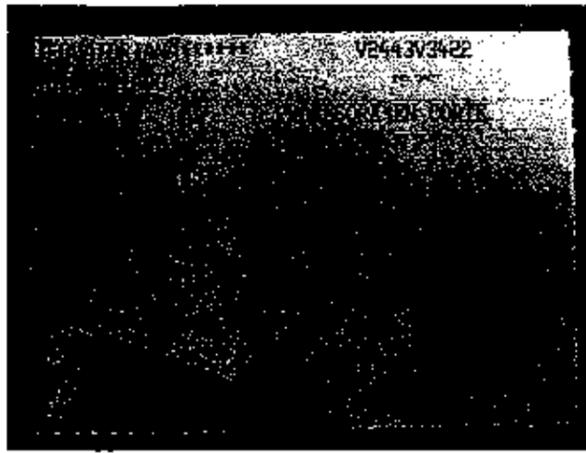
MANABI PROVINCIA CIRCUNSCRIPCIÓN Z

MANTA CANTÓN PARROQUIA 1

ZONA 1

(1) PRESIDENTE DE LA JUNTA



REPUBLICA DE CUBA
ESPACIO EN BLANCO
UNIVERSIDAD DE LA HABANA

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACIÓN Y CÉDULA
 No. 130999011-5



CÉDULA DE CIUDADANÍA
 APELLIDOS Y NOMBRES
 ACOSTA TREJO CAROLINA DEL ROCIO
 LUGAR DE NACIMIENTO
 MANABI
 MANTA
 MANTA
 FECHA DE NACIMIENTO 1990-08-22
 NACIONALIDAD ECUATORIANA
 SEXO F
 ESTADO CIVIL SOLTERA



INSTRUCCIÓN SUPERIOR
 PROFESIÓN / OCUPACIÓN
 ESTUDIANTE
 V433393442

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
 ACOSTA DURAN JORGE ENRIQUE

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
 TREJO MACIAS TERESA ISABEL

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
 MANTA
 2014-06-26

FECHA DE EXPIRACION
 2024-06-26

Carolina Acosta Trejo

GOBIERNO NACIONAL
 GOBIERNO NACIONAL

001
 001 - 0094
 NÚMERO DE CERTIFICADO
 ACOSTA TREJO CAROLINA DEL ROCIO

1309990115
 CÉDULA

MANABI	CIRCUNSCRIPCIÓN	1
PROVINCIA	MANTA	1
MANTA	PARROQUIA	1
CANTÓN	ZONA	1

Carolina Acosta Trejo
 PRESIDENTA DE LA JUNTA





Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
RUC: 136000980001
Dirección: Av. 42a. y Calle 3 - TEL: 2611-479 / 2611-477

TÍTULO DE CRÉDITO No. 000058111

21/11/2015 2:12

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SÓLAR Y CONSTRUCCION CUANTIA 87000.00 ubicada en MANTA de la parroquia LOS ESTEROS	2-12-79-12-020	150.00	42071,10	199769	358711

VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
1303486956	TREJO MACIAS CECILIA NATIVIDAD	LA CAMPIÑA 7 CASA 88-02 (PB.PA.PATIOS)	Impuesto principal	870,00
			Junta de Beneficencia de Guayaquil	201,00
TOTAL A PAGAR				271,00
ADQUIRIENTE			VALOR PAGADO	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN		871,00
1309367726	IRAMPUZ REYES JUAN PABLO	NA	SALDO	0,00

EMISION: 21/11/2015 2:12 YESSERKA CEVALLOS
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO
TESORERIA
GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
MANTAS, GUAYAS



contenidos en el presente documento, las partes renuncian domicilio y se someten a los jueces competentes de esta ciudad o de la que elija EL BANCO. La ejecución, embargo y remate de la presente garantía hipotecaria, así como el cobro de las obligaciones crediticias respaldadas en la presente garantía podrán ser ejercidas y cobradas a elección de EL BANCO, ejerciendo la jurisdicción coactiva en los términos constantes en la Ley o a través de los jueces competentes de esta ciudad. Conforme a lo establecido en la legislación vigente, el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social ejercerá la jurisdicción coactiva para el cobro de los créditos y obligaciones a su favor, por parte de personas naturales o jurídicas. Esta coactiva será ejercida con sujeción a las normas especiales contenidas en la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y demás normas internas pertinentes y a las disposiciones pertinentes del Código de Procedimiento Civil. **DÉCIMO SEPTIMA: INCORPORACIÓN.**- Las partes contratantes declaran incorporadas al presente instrumento todas las disposiciones establecidas en la Ley del Banco de IEISS, 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. Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que esta firmada por el DOCTOR CESAR PALMA ALCIVAR, matrícula número: trece mil novecientos ochenta y cuatro - cuatro. Foro de Abogados, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por el notario, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto DOY FE



FERNANDO VLADIMIR JIMENEZ BORJA
JEFE DE LA OFICINA ESPECIAL DEL BIESS

Carolina Acosta Trejo

CAROLINA DEL ROCIO ACOSTA TREJO
Apoderada Especial de la señora Cecilia Natividad Trejo Macias



NOTARIA PÚBLICA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA


JUAN PABLO TRAMPUZ REYES
C. C. # 130839772-6

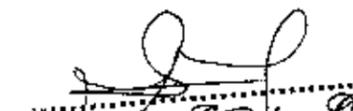

GABRIELA SILVANA CEDENO LOPEZ
C. C. # 131242844-2




EL NOTARIO.-

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA SELLADA Y FIRMADA EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO. EL NOTARIO (37 FOJAS).-




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



NOTARIA PÚBLICA PRIMERA DEL CANTON MANTA