



2.273.25034



[Faint, illegible text or markings]

1111

1111



2014	13	08	01	P00673
------	----	----	----	--------

CONTRATO DE CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR, COMPRAVENTA Y CONSTITUCION DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR: OTORGA LA ASOCIACION MUTUALISTA DE AHORRO Y CREDITO PARA LA VIVIENDA PICHINCHA A FAVOR DE LA COMPAÑIA GESTORES INMOBILIARIOS MUMBRU CIA. LTDA., ESTA A FAVOR DE LOS CONYUGES SEÑORES: GALO ALEJANDRO TROYA GONZALEZ Y ELE TROYA GONZALEZ Y ESTOS A FAVOR DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL.-

CUANTIA: USD. \$ 55,000,00 E INDETERMINADA.-

COPIA: PRIMERA

ENERO 27 DEL 2014.-

*Galo Troya Gonzalez*  
27/01/2014

**COPIA**

2014-13-08-01-P00673.-

CONTRATO DE CANCELACION DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR: OTORGA LA ASOCIACION MUTUALISTA DE AHORRO Y CREDITO PARA LA VIVIENDA "PICHINCHA" A FAVOR DE LA COMPAÑIA GESTORES INMOBILIARIOS MUMBRU CÍA. LTDA.

CUANTIA: INDETERMINADA.-

COMPRAVENTA: OTORGA LA COMPAÑIA GESTORES INMOBILIARIOS MUMBRU CÍA. LTDA. A FAVOR DE LOS CONYUGES SEÑORES: GALO ALEJANDRO TROYA GONZALEZ y ELE TROYA GONZALEZ.-

CUANTIA: USD \$ 55,000.00.-

CONTRATO DE CONSTITUCION DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR: OTORGAN LOS CONYUGES SEÑORES: GALO ALEJANDRO TROYA GONZALEZ y ELE TROYA GONZALEZ A FAVOR DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL.-

CUANTIA: INDETERMINADA.-

En la ciudad Puerto de San Pablo de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día lunes veintisiete de enero del año dos mil catorce, ante mí Abogado JORGE NELSON GUANOLUISA GUANOLUISA, Notario Público PRIMERO del Cantón, comparecen por una parte el Ingeniero JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA, Jefe de la Oficina

NOTARIA PRIMERA DE MANTA  
TRANSCRIPCION DE LO QUE SE LEYÓ



Especial del BIESS Encargado, en la ciudad de Portoviejo, en representación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en su calidad de Mandatario del Economista Roberto Alejandro Machuca Coello; Gerente General (E) del Banco 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"; por otra el Dr. Trajano Lugo Naranjo, en calidad de Apoderado Especial del Ingeniero Mario Burbano de Lara Auson, Gerente General de la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha; según documentos que se adjuntan; y por otra, la Compañía, GESTORES INMOBILIARIOS MUMBRU CÍA. LTDA., debidamente representado por la señora INES DE LAS MERCEDES MUMBRU SALAZAR, en su calidad de Gerente General y debidamente autorizado por la Junta General Extraordinaria de Socios lo que justifica con el nombramiento y el acta de la Junta de Socios que se agregan como documentos habilitantes, que en adelante se le llamará "LA VENDEDORA" y por otra los cónyuges GALO ALEJANDRO TROYA GONZALEZ y ELE TROYA GONZALEZ, casados entre sí, por sus propios y personales derechos, y a quienes se les llamarán "LOS COMPRADORES Y/O LA PARTE DEUDORA".- Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana con excepción de los señores: Inés Munbru Salazar y Ele Troya González que son Española (ecuatoriana) y Estonia respectivamente con legal residencia en nuestro país, domiciliados en esta ciudad con excepción del Ing. Jimmy Miranda Galarza, que es domiciliado en Portoviejo en tránsito por este puerto, hábiles y capaces para contratar y obligarse, a quienes de conocer personalmente y de haberme presentado sus respectivos documentos de identificación, Doy Fe.- Bien instruidos en el objeto y resultados de esta Escritura de COMPRAVENTA, CONSTITUCIÓN DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y

NOTARIA PRIMERA DE MANTA  
TRABAJANDO CON DEDICACION

PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR, la cual proceden a celebrar, me entregan una minuta para que la eleve a escritura pública, cuyo texto es el que sigue: SEÑOR NOTARIO: En el registro de escrituras públicas a su cargo, sirvase extender una de cancelación de hipoteca y levantamiento de prohibición de enajenar del siguiente tenor: **GLÁUSULA UNICA:** Dr. Trajano Lugo Naranjo, en calidad de Apoderado Especial del Ingeniero Mario Burbano de Lara Auson, Gerente General de la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha, de acuerdo con el poder que se agrega, cancela la PRIMERA HIPOTECA ABIERTA y levanta la prohibición de enajenar constituidas a favor de su representada por la señora INES DE LAS MERCEDES MUMBRU SÁLAZAR; en calidad de Gerente General y Representante Legal de la Compañía GESTORES INMOBILIARIOS MUMBRU Compañía Limitada, en seguridad de las obligaciones contraídas a favor de Mutualista Pichincha, en el préstamo N°.500158263 y sobre el Departamento Trescientos Dos-C, Alótopa, cero coma cero dos uno uno por ciento, del Conjunto Residencial, Puerto Maderos, ubicado en la Avenida Ciento Trece, sector Intercambio y Crédito, Parroquia Los Esteros, cantón Manta, Provincia de Manabí. Los gravámenes fueron constituidos a favor de Mutualista Pichincha, en la escritura pública de 06 de diciembre del 2006 otorgado ante el Notario Cuarto de este cantón, Doctor Simón Zambrano Vices, inscrita 15 de diciembre del 2006. La cancelación de hipoteca y el levantamiento de prohibición de enajenar se efectúan por cuanto los deudores han cancelado la totalidad del crédito garantizado con la hipoteca. Se tomara razón de esta cancelación y levantamiento al margen de la inscripción correspondiente. Todo gasto que demande el otorgamiento de la presente escritura será de cuenta de los deudores. Usted, señor Notario agregará las demás cláusulas de estos. Ab. Carlos Soria Granizo MAT. 8966 CAP. SEGUNDA PARTE: CONTRATO DE COMPRAVENTA.- COMPARECIENTES. Comparecer a la celebración de este

NOTARIA PRIMERA DE MANTA  
TRABAJANDO CON DEDICACION

contrato de compraventa, por una parte la Compañía, **GESTORES INMOBILIARIOS MUMBRU CÍA. LTDA.**, debidamente representado por la señora **INES DE LAS MERCEDES MUMBRU SALAZAR**, en su calidad de Gerente General y debidamente autorizado por la Junta General Extraordinaria de Socios lo que justifica con el nombramiento y el acta de la Junta de Socios, que se agregan como documentos habilitantes, que en adelante se le llamará "**LA VENDEDORA**" y por otra los cónyuges **GALO ALEJANDRO TROYA GONZALEZ** y **ELE TROYA GONZALEZ**, a quienes en adelante se les llamarán "**LOS COMPRADORES**" quienes convienen en suscribir este contrato de compraventa conforme a las siguientes cláusulas: **PRIMERA: ANTECEDENTES.**- La Compañía **GESTORES INMOBILIARIOS MUMBRU CÍA. LTDA.**, a través de su representante legal, declara ser legítima propietaria de un **DEPARTAMENTO** signado con el número **TRESCIENTOS DOS-C, CUARTO TRESCIENTOS DOS-C, GARAJE** signado con el número **TRESCIENTOS DOS-C. LAVANDERIA** signada con el número **TRESCIENTOS DOS-C**, del Conjunto Residencial Puerto Maderos, ubicado en la Avenida Ciento trece Sector Intercambio y Crédito Parroquia Los Esteros, del cantón Manta Provincia de Manabí. Bien inmueble que fue adquirido mediante compra al Fideicomiso La Campiña, debidamente representada por su Fiduciaria la Compañía **FIDEVAL S.A.**, Administradora de Fondos y Fideicomisos, y ésta a su vez representada por su Gerente General señor Marco Karolys Cordovez, según se desprende de la escritura de Pública de Compraventa, Hipoteca Abierta y Prohibición Voluntaria de Enajenar, celebrada y autorizada ante el Doctor Simón Zambrano Vences, Notario Público Cuarto del cantón Manta, con fecha seis de diciembre del año dos mil seis, e inscrita con fecha quince de diciembre del año dos mil seis, en el Registro de la Propiedad del cantón Manta. **SEGUNDA: COMPRAVENTA.**- En base a los antecedentes expuestos, **LA VENDEDORA**, a través de su representante legal, da en venta y

NOTARIA PRIMERA DE MANTA  
TRABAJANDO CON DEDICACION

perpetua enajenación a favor de los cónyuges GALO ALEJANDRO TROYA GONZALEZ y ELE TROYA GONZALEZ, un DEPARTAMENTO signado con el número TRESCIENTOS DOS-C, CUARTO signado con el número TRESCIENTOS DOS-C. GARAJE signado con el número TRESCIENTOS DOS-C. LAVANDERIA signada con el número TRESCIENTOS DOS-C, del Conjunto Residencial Puerto Maderos, ubicado en la Avenida Ciento trece Sector Intercambio y Crédito, Parroquia Los Esteros, del cantón Manta Provincia de Manabí. Inmueble que tiene las siguientes medidas y linderos: DEPARTAMENTO TRESCIENTOS DOS-C: Departamento ubicado en la segunda planta alta del Blóque C y compuesto de sala – comedor cocina, Baño General, Dormitorio 1 con baño privado, dormitorio dos y dormitorio tres, las misma que tiene las siguientes medidas y linderos: **POR ARRIBA**: Lindera con las lavanderías ciento dos – C doscientos dos – C y Trescientos dos – C. **POR ABAJO**: Lindera con el departamento doscientos dos-C. **POR EL NORTE**: Partiendo desde el vértice nordeste hacia el oeste en tres metros, luego gira hacia el Norte en un metro luego gira hacia el Oeste en tres metros cuarenta centímetros luego gira hacia el sur en tres metros diez centímetros, luego gira hacia el oeste en un metro cuarenta centímetros, luego gira hacia el Sur en un metro veinte centímetros y luego gira hacia el Oeste en tres metros, cuarenta centímetros lindando con vacío hacia área común exterior. **POR EL SUR**: Lindera con el departamento trescientos cuatro – C en siete metros cincuenta y dos centímetros. **POR EL ESTE**: Partiendo desde el vértice nordeste hacia el sur en cinco metros diez centímetros, luego gira hacia el oeste en dos metros cincuenta y cuatro centímetros luego gira hacia el Suroeste en línea inclinada en un metro treinta y dos centímetros y luego gira hacia el sur en dos metros veintiséis centímetros lindando con el departamento trescientos uno – C y área común interior. **POR EL OESTE**: Partiendo desde el vértice Noroeste hacia el Sur en cincuenta centímetros, luego gira hacia el este en veinte

NOTARIA PRIMERA DE MANTA  
TRABAJANDO CON DEDICACIÓN

centímetros y luego gira hacia el sur en cuatro metros cincuenta centímetros, lindando con vacío hacia área común exterior. CUARTO TRESCIENTOS DOS - C: Cuarto ubicado en la planta baja y compuesto de área para gas y calefón, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos. **POR ARRIBA**: Lindera con espacio aéreo. **POR ABAJO**: Lindera con terreno de la edificación. **POR EL NORTE**: Lindera con área común social del conjunto residencial en sesenta centímetros. **POR EL SUR**: Lindera con área común exterior en sesenta centímetros. **POR EL ESTE**: Lindera con el cuarto trescientos uno-C. En un metro. **POR EL OESTE**: Lindera con el cuarto trescientos tres - C en un metro. GARAJE TRESCIENTOS DOS - C: Garaje ubicado en la planta baja y compuesto de área para estacionamiento, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos: **POR ARRIBA**: Lindera con espacio aéreo. **POR ABAJO**: Lindera con terreno de la edificación. **POR EL NORTE**: Lindera con el garaje doscientos dos-C, en cinco metros. **POR EL SUR**: Lindera con el garaje trescientos-C, en cinco metros. **POR EL ESTE**: Lindera con área común exterior en dos metros cuarenta centímetros. **POR EL OESTE**: Lindera con área común exterior en dos metros cuarenta centímetros. LAVANDERIA TRESCIENTOS DOS-C: Lavandería ubicada en la planta terraza bloque C y compuesto de área para el lavado y secado de ropa, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos: **POR ARRIBA**: Lindera con espacio aéreo. **POR ABAJO**: Lindera con el departamento trescientos dos -C. **POR EL NORTE**: Lindera con las lavandería doscientos dos-C, en tres coma seiscientos setenta y cinco metros. **POR EL SUR**: lindera con la lavandería trescientos cuatro -C en tres metros seiscientos setenta y cinco metros. **POR EL ESTE**: Lindera con área común de hall en tres metros. **POR EL OESTE**: Lindera con cubierta del departamento trescientos dos-C. En tres metros con un área neta de noventa y cuatro metros veintiséis centímetros cuadrados. Alicuota de cero coma cero dos uno uno por ciento. Área de terreno de noventa y tres metros.

NOTARIA PRIMERA DE MANTA  
TRABAJANDO CON DEDICACION

diecisiete centímetros cuadrados. Área común de sesenta y ocho metros ochenta y ocho centímetros cuadrados y área total de: Ciento sesenta y tres metros catorce centímetros cuadrados. TERCERA: PRECIO: El precio del inmueble objeto de la presente compraventa, que de común acuerdo han pactado las partes contratantes, es de: CINCUENTA Y CINCO MIL CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD.55.000,00) valor que los COMPRADORES, los cónyuges GALO ALEJANDRO TROYA GONZALEZ y ELE TROYA GONZALEZ, pagan a la VENDEDORA Compañía GESTORES INMOBILIARIOS MUMBRU CÍA. LTDA, con préstamo hipotecario que le otorga el BIESS, el cual será acreditado en la cuenta bancaria de la parte vendedora, a través del sistema interbancarios de pagos, por lo que, una vez realizada la transferencia a su favor, no tiene reclamo alguno que hacer sobre el precio pactado y su forma de pago. CUARTA: TRANSFERENCIA.- LA VENDEDORA, a través de su representante legal, declara que está conforme con el precio pactado y los valores recibidos, por cuya razón transfiere a favor de los COMPRADORES, el dominio, posesión, uso y goce del inmueble antes descrito en este contrato, con todos los bienes muebles que por su destino, accesión o incorporación se los considera inmuebles, así como todos sus derechos reales, usos, costumbres, entradas, salidas, servidumbres activas y pasivas que le son anexas, sin reservarse nada para sí. LA VENDEDORA, a través de su representante legal, declara que el inmueble que se vende mediante este instrumento no se encuentra hipotecado, embargado, ni prohibido de enajenar, conforme consta del Certificado otorgado por el Registro de la Propiedad, que se agrega como documento habilitante. De igual manera, LA VENDEDORA, a través de su representante legal, declara que el inmueble no está sujeto a condiciones suspensivas ni resolutorias, que no son motivo de acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, que se trata libre de juicios. LOS

NOTARIA PRIMERA DE MANTA  
TRABAJANDO CON DEDICACION

COMPRADORES aceptan la venta y transferencia de dominio por ser en seguridad de sus mutuos intereses. **QUINTA: CUERPO CIERTO:** Sin embargo de determinarse la cabida y dimensiones del inmueble materia de este contrato, la transferencia de dominio se efectúa como cuerpo cierto. **SEXTA: SANEAMIENTO:** LOS COMPRADORES, aceptan la transferencia de dominio que LA VENDEDORA, a través de su representante legal, realiza a su favor, obligándose por tanto ésta última al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios a que pudieran estar sometido los indicados inmuebles. **SÉPTIMA: "DECLARACIONES ESPECIALES.-** "LA PARTE COMPRADORA" al constituirse como deudores hipotecarios declaran expresa e irrevocablemente que eximen 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 compradores y vendedor. "LA PARTE COMPRADORA" al constituirse como deudores hipotecarios declaran que toda vez que han realizado la inspección correspondiente al inmueble que pretende adquirir a través del presente instrumento, se encuentra conforme con el mismo, por consiguiente procede al pago del precio total según lo acordado entre compradores y vendedor, así como ratifican que los términos y condiciones de la compra-venta son de única y exclusiva responsabilidad de compradores y vendedora, deslindando en tal sentido a terceros." **OCTAVA: GASTOS Y AUTORIZACIÓN DE INSCRIPCIÓN:** Los gastos que causen esta escritura y su inscripción, son de cuenta de los COMPRADORES. LA VENDEDORA, a través de su representante legal autoriza a los COMPRADORES, a proceder a la inscripción de la presente escritura en

NOTARIA PRIMERA DE MANTA  
TRABAJANDO CON DEDICACION

el Registro de la Propiedad del cantón Manta. **NOVENA: ACEPTACIÓN:** Los contratantes aceptan y se ratifican en el contenido del presente instrumento, las condiciones acordadas en beneficio de sus mutuos intereses y en seguridad del bien objeto de este contrato, y manifiestan que en el caso de futuras reclamaciones se someten a los jueces competentes de la ciudad de Manta y al trámite ejecutivo o verbal sumario a elección del demandante. **TERCERA: PARTE: PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR:** Contendida en las siguientes cláusulas: **COMPARECIENTES:** a) Por una parte, el Ingeniero **JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA**, Jefe de la **Oficina Especial del BIESS Encargado**, en la ciudad de Portoviejo, en representación del **Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social**, en su calidad de **Mandatario del Economista Roberto Alejandro Machuca Coello; Gerente General (E) del Banco 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 comparecen los cónyuges **GALO ALEJANDRO TROYA GONZALEZ** y **ELE TROYA GONZALEZ**, por sus propios y personales derechos, a quienes en lo posterior se les denominarán "**La Parte Deudora**". Los comparecientes son hábiles en derecho, plenamente facultados para celebrar este tipo de instrumentos, domiciliados en la ciudad de Manta y quienes de forma libre y voluntaria consienten en celebrar este contrato de constitución de **PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR: PRIMERA: ANTECEDENTES.-** a) **EL BANCO** es una institución financiera pública, sujeta al control y vigilancia de la Superintendencia de Bancos y Seguros, entre cuyas finalidades se encuentra el otorgamiento de préstamos para el beneficio de los afiliados y jubilados del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS). b) El

NOTARIA PRIMERA DE MANTA  
TRABAJANDO CON DEDICACIÓN

señor **GALO ALEJANDRO TROYA GONZALEZ**, en su calidad de afiliado del IESS ha solicitado al BIESS el otorgamiento de diferentes tipos de créditos u operaciones que implica obligaciones económicas a favor de EL BANCO, por concepto de cualquier tipo de créditos de los permitidos otorgar al BIESS en la normativa legal vigente, siendo facultad privativa del BIESS el otorgar o negar el o los créditos solicitados por LA PARTE DEUDORA. c) LA PARTE DEUDORA es propietaria de los inmuebles consistentes en un **DEPARTAMENTO** signado con el número **TRESCIENTOS DOS-C. CUARTO** signado con el número **TRESCIENTOS DOS-C. GARAJE** signado con el número **TRESCIENTOS DOS-C. LAVANDERIA** signado con el número **TRESCIENTOS DOS-C**, del Conjunto Residencial Puerto Maderos, ubicados 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 compraventa celebrada en la primera parte de este contrato. Los demás antecedentes de dominio, constan del Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad del cantón, que se agrega al presente documento como habilitante. Los demás antecedentes de dominio, constan del Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad del cantón, que se agrega al presente documento como habilitante. **SEGUNDA: HIPOTECA ABIERTA.**- En seguridad y garantía real de todas y cada una de las obligaciones que LA PARTE DEUDORA contraiga, de las que tuviere contraídas o las que 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 los inmuebles de su propiedad descrito en el literal c) de la cláusula de antecedentes de este mismo instrumento y cuyos linderos, dimensiones y superficie son: **LINDEROS GENERALES: DEPARTAMENTO TRESCIENTOS DOS-C:** Departamento ubicado en la segunda planta alta del Bloque C y compuesto de sala – comedor cocina, Baño General, Dormitorio 1 con baño privado, dormitorio dos y dormitorio tres, las misma que tiene las siguientes medidas y linderos: **POR ARRIBA:** Lindera con las lavanderías ciento dos –C doscientos dos –C y Trescientos dos – C. **POR ABAJO:** Lindera con el departamento doscientos dos-C. **POR EL NORTE:** Partiendo desde el vértice nordeste hacia el oeste en tres metros, luego gira hacia el Norte en un metro luego gira hacia el Oeste en tres metros cuarenta centímetros luego gira hacia el sur en tres metros diez centímetros. luego gira hacia el oeste en un metro cuarenta centímetros, luego gira hacia el Sur en un metro veinte centímetros y luego gira hacia el Oeste en tres metros. cuarenta centímetros lindando con vacío hacia área común exterior. **POR EL SUR:** Lindera con el departamento trescientos cuatro – C en siete metros cincuenta y dos centímetros. **POR EL ESTE:** Partiendo desde el vértice nordeste hacia el sur en cinco metros diez centímetros, luego gira hacia el oeste en dos metros cincuenta y cuatro centímetros luego gira hacia el Suroeste en línea inclinada en un metro treinta y dos centímetros y luego gira hacia el sur en dos metros veintiséis centímetros.

NOTARIA PRIMERA DE MANTA  
TRABAJANDO CON DEDICACIÓN

lindando con el departamento trescientos uno -C y área común interior. **POR EL OESTE:** Partiendo desde el vértice Noroeste hacia el Sur en cincuenta centímetros, luego gira hacia el este en veinte centímetros y luego gira hacia el sur en cuatro metros cincuenta centímetros, lindando con vacío hacia área común exterior. **CUARTO TRESCIENTOS DOS - C:** Cuarto ubicado en la planta baja y compuesto de área para gas y calefón, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos. **POR ARRIBA:** Lindera con espacio aéreo. **POR ABAJO:** Lindera con terreno de la edificación. **POR EL NORTE:** Lindera con área común social del conjunto residencial en sesenta centímetros. **POR EL SUR:** Lindera con área común exterior en sesenta centímetros. **POR EL ESTE:** Lindera con el cuarto trescientos uno-C. En un metro. **POR EL OESTE:** Lindera con el cuarto trescientos tres - C en un metro. **GARAJE TRESCIENTOS DOS - C:** Garaje ubicado en la planta baja y compuesto de área para estacionamiento, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos: **POR ARRIBA:** Lindera con espacio aéreo. **POR ABAJO:** Lindera con terreno de la edificación. **POR EL NORTE:** Lindera con el garaje doscientos dos-C, en cinco metros. **POR EL SUR:** Lindera con el garaje trescientos-C, en cinco metros. **POR EL ESTE:** Lindera con área común exterior en dos metros cuarenta centímetros. **POR EL OESTE:** Lindera con área común exterior en dos metros cuarenta centímetros. **LAVANDERIA TRESCIENTOS DOS-C:** Lavandería ubicada en la planta terraza bloque C y compuesto de área para el lavado y secado de ropa, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos: **POR ARRIBA:** Lindera con espacio aéreo. **POR ABAJO:** Lindera con el departamento trescientos dos -C. **POR EL NORTE:** Lindera con las lavandería doscientos dos-C, en tres coma seiscientos setenta y cinco metros. **POR EL SUR:** lindera con la lavandería trescientos cuatro -C en tres metros seiscientos setenta y cinco metros. **POR EL ESTE:** Lindera con área común de hall en tres metros. **POR EL OESTE:** Lindera con cubierta del

departamento trescientos dos-C. En tres metros con un área neta de noventa y cuatro metros veintiséis centímetros cuadrados. Alícuota de cero coma cero dos uno uno por ciento. Área de terreno de noventa y tres metros diecisiete centímetros cuadrados. Área común de sesenta y ocho metros ochenta y ocho centímetros cuadrados y área total de: Ciento sesenta y tres metros catorce centímetros cuadrados. Esta garantía hipotecaria solo será levantada cuando hayan sido canceladas todas y cada una de las obligaciones contraídas por LA PARTE DEUDORA para con el BIESS. Adicionalmente LA PARTE DEUDORA acepta expresa e irrevocablemente que esta caución hipotecaria no sea levantada por parte del BIESS, si la PARTE DEUDORA mantuviere algún tipo de obligación pendiente en el INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL. **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 ocurriera, EL BANCO queda plenamente facultado, sin necesidad de cumplir con otro requisito, a declarar vencidas todas las obligaciones que por parte de LA PARTE DEUDORA estuvieren pendientes de pago en ese momento y a demandar y

NOTARIA PRIMERA DE MANA  
TRABAJANDO CON DEDICACION

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



obligado de tales derechos o créditos. Por el traspaso de derechos o créditos en proceso de titularización, se transfiere de pleno derecho y sin requisito o formalidad adicional, tanto el derecho o crédito como las garantías constituidas sobre tales créditos. **OCTAVA: VENCIMIENTO ANTICIPADO.-** EL BANCO, aun cuando no estuvieren vencidos los plazos de los créditos y demás obligaciones que hubieren contraído LA PARTE DEUDORA, podrá dar por vencido el plazo y demandar la ejecución de esta hipoteca, a más del pago de todo lo que se le estuviere adeudando incluido capital, intereses, costos y honorarios de abogado, ejerciendo la acción real hipotecaria, en uno cualquiera de los siguientes casos: a) Si LA PARTE DEUDORA cayeren en mora en el pago de cualquier dividendo, obligación, o cuota, a favor de EL BANCO; b) En caso de que el inmueble hipotecado fuere enajenado o gravado, entregado en anticresis, donado, secuestrado, embargado o prohibido de enajenar por voluntad de la PARTE DEUDORA o por sentencia u orden judicial, en todo o en parte. c) Si LA PARTE DEUDORA deja de cumplir cualquier obligación laboral o patronal que tengan para con sus trabajadores, incluido los aportes patronales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. d) Si se iniciare en contra de LA PARTE DEUDORA juicios de coactiva, de insolvencia o concurso de acreedores; e) Si LA PARTE DEUDORA dejare de cumplir o incurriere en mora en el pago de los impuestos municipales o fiscales sobre el inmueble en garantía o cualquier bien en él que 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 cumpliere con un auto de pago en ejecución promovido por terceros contra ella; i) Si

NOTARIA PRIMERA DE MANTA  
TRABAJANDO CON DEDICACION

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 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

NOTARIA PRIMERA DE MANTA  
TRABAJANDO CON DEDICACION

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

NOTARIA PRIMERA DE MANTA  
TRABAJANDO CON DEDICACION

partir de la inscripción de este instrumento tal inmueble únicamente estará afectado por la hipoteca que se constituye por la presente escritura, como consta del certificado conferido por el señor Registrador de la Propiedad del Cantón. LA PARTE DEUDORA autoriza expresamente a EL BANCO para que obtenga de cualquier fuente de información, incluidos la Central de Riesgos, Sistema de Registro Crediticio y Burós de información crediticia, sus referencias e información personal(es) sobre su comportamiento crediticio, manejo de su(s) cuenta(s), corriente(s), de ahorro, tarjeta(s) de crédito, etc., y en general sobre el cumplimiento de sus obligaciones y demás activos, pasivos y datos personales. De igual manera LA PARTE DEUDORA declara que el(los) préstamo(s) recibido(s) y los que va a recibir en el futuro, lo(s) utilizará en negocios lícitos y permitidos por las Leyes del Ecuador, eximiendo de cualquier responsabilidad a EL BANCO por el uso que de 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 viera en el caso de efectuar o anticipar cualquier ingreso por estos conceptos, la

NOTARÍA PRIMERA DE MANA  
TRABAJANDO CON DEDICACION

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

NOTARIA PRIMERA DE MANTA  
TRABAJANDO CON DEDICACION

NOTARIO



*[Handwritten signature of Felipe Iturralde Dávalos]*



2 ESCRITURA PÚBLICA No. 000233

3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16

PODER ESPECIAL

OTORGADO POR: ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y  
CRÉDITO PARA LA VIVIENDA "PICHINCHA"

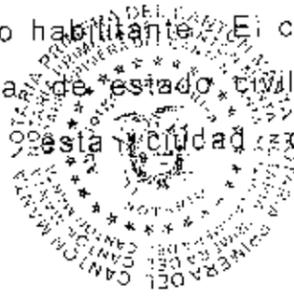
A FAVOR DE: DR. TRAJANO ERNESTO LUGO NARANJO

CUANTIA: INDETERMINADA

DI: 100 COPIAS 2004, 2010, 2030, 2050, 2070, 2090, 2110, 2130, 2150, 2170, 2190, 2210, 2230, 2250, 2270, 2290, 2310, 2330, 2350, 2370, 2390, 2410, 2430, 2450, 2470, 2490, 2510, 2530, 2550, 2570, 2590, 2610, 2630, 2650, 2670, 2690, 2710, 2730, 2750, 2770, 2790, 2810, 2830, 2850, 2870, 2890, 2910, 2930, 2950, 2970, 2990, 3010, 3030, 3050, 3070, 3090, 3110, 3130, 3150, 3170, 3190, 3210, 3230, 3250, 3270, 3290, 3310, 3330, 3350, 3370, 3390, 3410, 3430, 3450, 3470, 3490, 3510, 3530, 3550, 3570, 3590, 3610, 3630, 3650, 3670, 3690, 3710, 3730, 3750, 3770, 3790, 3810, 3830, 3850, 3870, 3890, 3910, 3930, 3950, 3970, 3990, 4010, 4030, 4050, 4070, 4090, 4110, 4130, 4150, 4170, 4190, 4210, 4230, 4250, 4270, 4290, 4310, 4330, 4350, 4370, 4390, 4410, 4430, 4450, 4470, 4490, 4510, 4530, 4550, 4570, 4590, 4610, 4630, 4650, 4670, 4690, 4710, 4730, 4750, 4770, 4790, 4810, 4830, 4850, 4870, 4890, 4910, 4930, 4950, 4970, 4990, 5010, 5030, 5050, 5070, 5090, 5110, 5130, 5150, 5170, 5190, 5210, 5230, 5250, 5270, 5290, 5310, 5330, 5350, 5370, 5390, 5410, 5430, 5450, 5470, 5490, 5510, 5530, 5550, 5570, 5590, 5610, 5630, 5650, 5670, 5690, 5710, 5730, 5750, 5770, 5790, 5810, 5830, 5850, 5870, 5890, 5910, 5930, 5950, 5970, 5990, 6010, 6030, 6050, 6070, 6090, 6110, 6130, 6150, 6170, 6190, 6210, 6230, 6250, 6270, 6290, 6310, 6330, 6350, 6370, 6390, 6410, 6430, 6450, 6470, 6490, 6510, 6530, 6550, 6570, 6590, 6610, 6630, 6650, 6670, 6690, 6710, 6730, 6750, 6770, 6790, 6810, 6830, 6850, 6870, 6890, 6910, 6930, 6950, 6970, 6990, 7010, 7030, 7050, 7070, 7090, 7110, 7130, 7150, 7170, 7190, 7210, 7230, 7250, 7270, 7290, 7310, 7330, 7350, 7370, 7390, 7410, 7430, 7450, 7470, 7490, 7510, 7530, 7550, 7570, 7590, 7610, 7630, 7650, 7670, 7690, 7710, 7730, 7750, 7770, 7790, 7810, 7830, 7850, 7870, 7890, 7910, 7930, 7950, 7970, 7990, 8010, 8030, 8050, 8070, 8090, 8110, 8130, 8150, 8170, 8190, 8210, 8230, 8250, 8270, 8290, 8310, 8330, 8350, 8370, 8390, 8410, 8430, 8450, 8470, 8490, 8510, 8530, 8550, 8570, 8590, 8610, 8630, 8650, 8670, 8690, 8710, 8730, 8750, 8770, 8790, 8810, 8830, 8850, 8870, 8890, 8910, 8930, 8950, 8970, 8990, 9010, 9030, 9050, 9070, 9090, 9110, 9130, 9150, 9170, 9190, 9210, 9230, 9250, 9270, 9290, 9310, 9330, 9350, 9370, 9390, 9410, 9430, 9450, 9470, 9490, 9510, 9530, 9550, 9570, 9590, 9610, 9630, 9650, 9670, 9690, 9710, 9730, 9750, 9770, 9790, 9810, 9830, 9850, 9870, 9890, 9910, 9930, 9950, 9970, 9990, 10000

MABS

18 En la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito  
19 Metropolitano, Capital de la República del Ecuador, el día de  
20 hoy lunes diez y siete (17) de enero del año dos mil once, ante  
21 mi Doctor Felipe Iturralde Dávalos, Notario Vigésimo Quinto  
22 del cantón Quito, comparece el señor Ingeniero Mario Burbano  
23 de Lara Auson, en mi calidad de Gerente General de a  
24 Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda  
25 "Pichincha", conforme consta del nombramiento que se  
26 adjunta como documento habilitante. El compareciente es de  
27 nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado, mayor de  
28 edad, domiciliado en esta ciudad de Quito, Distrito



1 Metropolitano, con capacidad legal para contratar y obligarse  
2 que la ejercen en la forma antes indicada; y, me solicita elevar  
3 a escritura pública, la minuta que me entrega, cuyo tenor,  
4 literal y que transcribo es el siguiente:- SEÑOR NOTARIO:-  
5 En el Registros de escritura públicas a su cargo, sírvase  
6 extender una de Poder Especial.- Yo, Ingeniero Mario Burbano  
7 de Lara Auson, en mi calidad de Gerente General de la  
8 Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda  
9 "Pichincha", de acuerdo con el nombramiento que se agrega,  
10 otorgo poder especial a favor del Doctor Trajano Ernesto Lugo  
11 Naranjo, con arreglo a las siguientes cláusulas:- CLÁUSULA  
12 PRIMERA:- En ejercicio de las funciones propias a mi cargo,  
13 confiero PODER ESPECIAL amplio y suficiente cual en  
14 derecho se requiere, a favor del Doctor Trajano Ernesto Lugo  
15 Naranjo, con matrícula profesional cuatro mil doscientos  
16 treinta y siete del Colegio de Abogados de Pichincha, a fin de  
17 que pueda ejercer algunas de las atribuciones que en mi  
18 calidad de Gerente General de la Asociación Mutualista de  
19 Ahorro y Crédito para la vivienda "Pichincha", me asignan la  
20 Ley, los Reglamentos y los Estatutos de ella.- CLÁUSULA  
21 SEGUNDA:- Declaro que mi Mandatario tendrá las siguientes  
22 atribuciones para cuyo ejercicio le autorizo expresamente:-  
23 UNO.- Representar al Poderdante, en la suscripción de toda  
24 clase de actos y contratos públicos o privados; y,  
25 especialmente en los relacionados a la actividad económica,  
26 financiera e inmobiliaria de Mutualista Pichincha, tales como  
27 en los contratos de compraventa, de mutuo; así como en todas  
28 las escrituras públicas o privadas, pudiendo además aceptar,

NOTARIO



NOTARIA  
VIGÉSIMA QUINTA  
QUITO



constituir, modificar o cancelar hipotecas, prendas y cualquier  
 2 clase de gravámenes; podrá suscribir a nombre de Mutualista  
 3 Pichincha todos los trámites necesarios a fin de solicitar y  
 4 obtener declaratorias de propiedad horizontal;- DOS.- Para  
 5 que realice cualquier acto o contrato que tenga que ver con la  
 6 concesión, modificación, sustitución, liquidación, cancelación  
 7 o ejecución de préstamos hipotecarios, prendarios,  
 8 quirografarios, redescuento de cartera, cesión de derechos de  
 9 crédito, cesión de derechos litigiosos, suscribir garantías  
 10 reales o personales; y, otras operaciones que otorgue  
 11 Mutualista Pichincha, y en general queda facultado para  
 12 representarme en cuestiones relacionadas con el giro  
 13 ordinario de Mutualista Pichincha;- TRES.- Intervenir  
 14 personalmente o mediante sustitución de Poder para efectos  
 15 de Procuración Judicial y en los términos contemplados en la  
 16 Ley de Federación de Abogados en Juicios, proponiendo  
 17 demandas y contestándolas, solicitar diligencias, presentar  
 18 escritos, pruebas, impugnaciones o alegatos, interponer  
 19 recursos, asistir a juntas, audiencias, apelar Sentencias u otra  
 20 clase de Recursos ante cualquier Juez, Corte o Tribunal, y  
 21 más diligencias judiciales que la tramitación y prosecución de  
 22 las causas así lo exijan. Se contempla para los efectos de  
 23 poder especial y procuración judicial los procesos de  
 24 Mediación y Arbitraje en los que el Mandante sea actor y  
 25 demandado.- CUATRO.- Intervenir a nombre y en  
 26 representación de Mutualista Pichincha ante Organismos de  
 27 Control e Instituciones Públicas así como ante Instituciones  
 28 privadas con las que mantenga relación de cualquier



1 naturaleza y en aquellas en las que sea socia o accionista,  
2 pudiendo actuar a nombre del mandante y de los derechos que  
3 representa en juntas Generales, de Directorio o reuniones que  
4 tenga que ver con los intereses de Mutualista Pichincha,  
5 adoptando las resoluciones convenientes a los intereses que  
6 representa y dentro de los lineamientos que para el efecto se  
7 le instruya verbalmente o por escrito;- CINCO.- Emitir  
8 dictámenes en Juicios de levantamiento, sustitución o  
9 cancelación de Patrimonio Familiar o de otra naturaleza por  
10 disposición de Ley o autoridad judicial o administrativa;-  
11 SEIS.- El Mandatario podrá, en ejercicio del presente poder,  
12 suscribir todos los documentos dirigidos a personas naturales  
13 o jurídicas, públicas o privadas, especiales y administrativas  
14 que permitan el desarrollo, construcción y aprobación de  
15 planos y proyectos inmobiliarios que Mutualista Pichincha  
16 desarrolle, construya, promocióne, adquiera, venda,  
17 beneficiario y/o cedente. Podrá suscribir y firmar  
18 comunicaciones u oficios dirigidos al Municipio, Consejo  
19 Provincial, Registro de la Propiedad, entre otros, sin que la  
20 enumeración que antecede sea limitativa, pues es la intención  
21 que se permita el desarrollo de proyectos inmobiliarios.-  
22 SIETE.- Otorgo a mi Mandatario en la calidad de Procurador  
23 Judicial, las facultades consignadas en el artículo cuarenta y  
24 cuatro del Código de Procedimiento Civil, esto es, transigir,  
25 comprometer el pleito en árbitros, desistir del pleito, absolver  
26 posiciones y diferir al juramento decisorio, recibir la cosa  
27 sobre la cual verse el litigio o tomar posesión de ella.-  
28 CLÁUSULA TERCERA: REVOCATORIA.- Este Poder se

NOTARIO

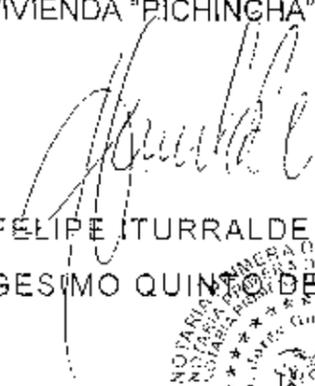


NOTARIA VIGESIMA QUINTA QUITO

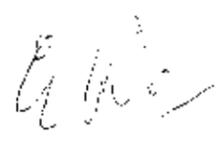
1 revocará automáticamente y quedará sin valor legal alguno, en  
 2 los casos de renuncia del Mandatario a sus funciones, cuando  
 3 sea separado de la Institución.- La cuantía por su naturaleza  
 4 es indeterminada.- Usted Señor Notario, se servirá agregar  
 5 las demás cláusulas de estilo para la plena validez de este  
 6 instrumento- HASTA AQUÍ LA MINUTA, copiada textualmente.-  
 7 El compareciente ratifica la minuta inserta, la misma que se  
 8 encuentra firmada por el Doctor Trajano Lugo Naranjo,  
 9 Abogado con matrícula profesional número cuatro mil  
 10 doscientos treinta y siete del Colegio de Abogados de  
 11 Pichincha".- Para el otorgamiento de esta escritura pública se  
 12 observaron los preceptos legales que el caso requiere; y,  
 13 leída que le fue al compareciente, por mi el Notario, éste se  
 14 afirma y ratifica en todo su contenido, firmando conmigo en  
 15 unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-

16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28

  
 MARIO BURBANO DE LARA AUSON  
 GERENTE GENERAL  
 ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y  
 CRÉDITO PARA LA VIVIENDA "PICHINCHA"  
 C.C.

  
 DR. FELIPE ITURRALDE DAVALOS  
 NOTARIO VIGESIMO QUINTO DEL CANTON QUITO





r  
o  
r  
s  
e  
a  
a  
ar  
jo  
la  
on  
i-  
of  
y  
ir  
rer  
sa  
a-  
se

REPUBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
E IDENTIFICACION VOTATIVA

CEDULA DE IDENTIFICACION

BURBANS DE LARA ALFREDO MARTIN REYES  
PATRIANAS/INDIO/ROSALES SUAREZ

1948

0077 05024

PTENENCA

GONALEZ SUAREZ




REPUBLICA DEL ECUADOR

IDENTIFICACION

MARIA SALAZAR

14/10/1967

REN 0101860



6

REPUBLICA DEL ECUADOR  
CONSEJO NACIONAL DE ELECTORAL  
E IDENTIFICACION VOTATIVA

238-0010

BURBANS DE LARA ALFREDO MARTIN REYES  
ALFREDO

PROVINCIA: PATRIANAS  
PARROQUIA: INDIO ROSALES SUAREZ

1702



Yo, el suscrito, Notario Publico, en virtud de las facultades conferidas por el Art. 18 de la Ley Notarial, doy fe que la COPIA que antecede es igual al documento presentado ante mi.

Quito, 17 ENE 2011

*[Signature]*

DR. FELIPE RIVERA DE JAVALOS  
NOTARIO



Quito, 13 de enero del 2011

Señor Ingeniero  
MARIO ALFREDO BURBANO DE LARA AUSON  
Presente.-



Por la presente me permito informarle que el Directorio de Mutualista Pichincha en sesión celebrada el día 29 de noviembre del 2010, y en ejercicio de la atribución consignada en el literal c) del Art. 27 del Reglamento de Constitución, Organización, Funcionamiento, Fusión y Disolución de las Asociaciones Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda; y, en el literal h) del Art. 36 del Estatuto de Mutualista Pichincha, resolvió designar a Usted Gerente General de la Institución por un periodo de cuatro años.

De conformidad con el Art. 29 del citado Reglamento y el Art. 45 del Estatuto de Mutualista Pichincha, aprobado según Resoluciones No. SBS-INF-2010-757 y SBS-INF-2010-945 de 29 de octubre del 2010 y 17 de diciembre del 2010 respectivamente, inscritas en el Registro Mercantil el 05 de enero del 2011 y contenidas en la escritura pública otorgada por el Dr. Felipe Iturralde Dávalos, Notario Vigésimo Quinto del Cantón Quito, el 24 de septiembre del 2010, Usted ejercerá la representación legal, judicial y extrajudicial de Mutualista Pichincha y la administrará bajo la vigilancia del Directorio.

El Acta Constitutiva de la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda "Pichincha" fue otorgada por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda el 24 de octubre de 1962, y al amparo de lo prescrito en el Título II, Art. 11 del Decreto Ley No. 20, de 28 de junio de 1962, publicado en el Registro Oficial No. 196 del 2 de julio del mismo año.

Atentamente,

*Mónica Valles B.*  
Sra. Mónica Valles B.  
SECRETARIA DEL DIRECTORIO

NOTARIA VIGÉSIMA QUINTA  
CANTÓN QUITO  
17 ENE 2011  
*Felipe Iturralde Dávalos*  
DR. FELIPE ITURRALDE DÁVALOS  
NOTARIO VIGÉSIMO QUINTO DEL CANTÓN QUITO

Acepto el nombramiento que antecede y me comprometo al cumplimiento de las disposiciones de la Ley, del Reglamento y del Estatuto de Mutualista Pichincha.

Quito, 13 de enero del 2011

*Mario Alfredo Burbano De Lara Auson*  
Ing. Mario Alfredo Burbano De Lara Auson  
C.I. 170261311-6

Con esta fecha queda inscrito el presente documento bajo el No. 5.5.7 del Registro de Nombramientos Tema No. 162  
Quito, a 14 ENE 2011  
REGISTRO MERCANTIL



*Rodrigo Caybar Secaira*  
Dr. Rodrigo Caybar Secaira  
REGISTRADOR MERCANTIL  
DEL CANTÓN QUITO

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES  
SOCIEDADES

NÚMERO RUC: 1790075494001  
 RAZÓN SOCIAL: ASOCIACION MUTUALISTA PICHINCHA PARA LA VIVIENDA  
 NOMBRE COMERCIAL: MUTUALISTA PICHINCHA  
 TIPO DE CONTRIBUYENTE: ESPECIAL  
 AGENTE DE RETENCIÓN: BURBANJO DE LARA ALISON MARIO ALFREDO  
 AGENTE DE RETENCIÓN: ENRIQUEZ DUQUE CESAR VINICIO

FECHA ACTIVIDADES: 01/08/1981      FEC. CONSTITUCION: 01/08/1981  
 FECHA REGISTRO: 31/10/1981      FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 29/08/2008

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:  
 SERVICIOS DE INTERMEDIACION MONETARIA REALIZADA POR MUTUALISTA

DIRECCION PRINCIPAL:  
 PICHINCHA, Cantón: QUITO Parroquia: SANTA FE, Barrio: MARISCAL, Calle: AV. 18 DE  
 SEPTIEMBRE Número: El 151 Intersección: JUAN LEON MERA Edificio: MUTUALISTA PICHINCHA Códigos: 17  
 Ubicación: ATRAS DEL HOTEL HILTON COLON Email: cerriquez@mail.mutualista.com Email:  
 info@mail.mutualista.com Email: mupi@mail.mutualista.com Apartado Postal: 17-01-3757 Teléfono Trabajo:  
 89222800 Teléfono Trabajo: 822979300 Celular: 892228001

DECLARACIONES TRIBUTARIAS:  
 NEXO RELACION DEPENDENCIA  
 NEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO  
 DECLARACION DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES  
 DECLARACION DE RETENCIONES EN LA FUENTE  
 DECLARACION MENSUAL DE IVA  
 IMPUESTO A LA PROPIEDAD DE VEHICULOS MOTORIZADOS

En fe del presente día de Agosto del 2008, he verificado el contenido del Acto de la ley Notarial, doy fe que la CDPTA que antecede es igual al documento presentado ante mí.  
 QUITO  
 17 AGO 2008  
 DR. FELIPE DURANGO GAVILAN  
 N.º 24710

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS: del 01 al 031 ASIENTOS: 27  
 DISTRICCIÓN: REGIONAL NORTE PICHINCHA CERRADOS: 6

*[Handwritten signature]*

SRI SERVICIO DE RENTAS INTERNAS  
 DIRECCION REGIONAL NORTE  
 COD. 5008046 28 AGO 2008  
 SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

No: DPSST11205 Lugar de emisión: QUITO GARCIA MORENO # Fecha y hora: 29/08/2008

Se otorgó ante el doctor FELIPE ITURRALDE DAVALOS Notario Vigésimo Quinto del cantón Quito, cuyo protocolo se encuentra actualmente a mi cargo, en fe de ello confiero esta 2433 COPIA CERTIFICADA del PODER ESPECIAL otorgado por ASOCIACION MUTUALISTA DE AHORRO Y CREDITO PARA LA VIVIENDA "PICHINCHA", a favor de DR TRAJANO ERNESTO LUGO NARANJO, a petición verbal de NESTOR ROMAN BOI AÑOS VASQUEZ., cedula de ciudadanía numero 100160560-7., debidamente selada, firmada y rubricada en Quito, nueve de octubre del año dos mil trece.

*Maria Augusta Baca Serrano*

**DRA. MARIA AUGUSTA BACA SERRANO**

**NOTARIA VIGÉSIMA QUINTA SUPLENTE DEL CANTÓN**



REGLAMENTO INTERNO CONJUNTO RESIDENCIAL  
"PUERTO MADEROS"

CAPITULO 1

DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

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

CAPITULO 2

DEL CONJUNTO RESIDENCIAL

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

El conjunto residencial Puerto Maderos se compone de cuatro bloques agrupados como A, B, C, y D. Cada bloque tiene 4 plantas (planta baja, 1ra. Planta alta, 2da. Planta alta y Planta Terraza) con 4 departamentos por piso y 12 lavanderías en la terraza, para un total de 12 departamentos y 12 lavanderías por bloque. En total el conjunto residencial se compone de 48 departamentos y 48 lavanderías, conjuntamente con áreas independientes de garaje y cuarto de gas y calefón para cada departamento.

Art. 4.- En los planes del conjunto residencial, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los límites, dimensiones y ubicación del mismo, distribución de los bloques de departamentos en que está dividido y las especificaciones de los espacios de circulación, estacionamiento, recreación, instalaciones y demás servicios que componen el conjunto residencial.

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

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL PUERTO MADEROS  
Av. Avenida 113 y 1/2



## DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Los departamentos son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Está incluido en este dominio el interior de las paredes medianeras, hasta la mitad del espesor. Son paredes medianeras las que separan una vivienda de otra de distinto dueño y las que separan una vivienda de los espacios de circulación. Las paredes que delimitan la vivienda con el exterior son de propiedad exclusiva, incluyendo la fachada. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas. Así mismo, los estacionamientos están asignados a cada departamento, al igual que las lavanderías, los cuartos para gas y calefón.

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

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

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

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

Art. 9.- GASTOS DE ADMINISTRACION.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento. 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 conjunto residencial.

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

- a) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley y este reglamento;



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



ESTUDIO DE PROPIEDAD PÚBLICA AL DISEÑO RESIDENCIAL PIEDRA NEGRA  
601 - Av. El Dorado - Guayaquil



CAPITULO 4

DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

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

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

<b>BLOQUE A</b>	
Departamento 101 A	2.16
Departamento 102 A	2.12
Departamento 103 A	2.15
Departamento 104 A	1.47
Departamento 201 A	2.13
Departamento 202 A	2.13
Departamento 203 A	2.13
Departamento 204 A	2.13
Departamento 301 A	2.11
Departamento 302 A	2.18
Departamento 303 A	2.18
Departamento 304 A	2.25
<b>TOTAL BLOQUE A</b>	<b>25.14</b>
<b>BLOQUE B</b>	
Departamento 101 B	2.12
Departamento 102 B	2.12
Departamento 103 B	2.15
Departamento 104 B	1.46
Departamento 201 B	2.13
Departamento 202 B	2.18
Departamento 203 B	2.18
Departamento 204 B	2.17
Departamento 301 B	2.15
Departamento 302 B	2.15
Departamento 303 B	2.13
Departamento 304 B	2.11
<b>TOTAL BLOQUE B</b>	<b>25.05</b>



BLOQUE C	
Departamento 101 C	2.12
Departamento 102 C	2.12
Departamento 103 C	2.15
Departamento 104 C	1.46
Departamento 201 C	2.13
Departamento 202 C	2.13
Departamento 203 C	2.13
Departamento 204 C	2.13
Departamento 301 C	2.11
Departamento 302 C	2.11
Departamento 303 C	2.11
Departamento 304 C	2.11
<b>TOTAL BLOQUE C</b>	<b>24.81</b>

BLOQUE D	
Departamento 101 D	2.12
Departamento 102 D	2.12
Departamento 103 D	2.19
Departamento 104 D	1.46
Departamento 201 D	2.13
Departamento 202 D	2.13
Departamento 203 D	2.20
Departamento 204 D	2.13
Departamento 301 D	2.11
Departamento 302 D	2.11
Departamento 303 D	2.19
Departamento 304 D	2.11
<b>TOTAL BLOQUE D</b>	<b>25.00</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>100.00</b>



MONTA = MURCO  
 MONTA = MURCO  
 MONTA = MURCO

INSTITUTO DE FORTALEZAS HORIZONTALES EN EL SUR DEL ECUADOR  
 QUITO - ECUADOR



CAPITULO 5  
DE LAS PROHIBICIONES

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

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



- l) Pintar o colocar rótulos, carteles, reteros, avisos, inscripciones o señales en las fachadas de los edificios, salvo con autorización escrita de la asamblea de copropietarios y en la forma y con las limitaciones que ésta 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 está sometido el conjunto residencial.
- o) Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas, balcones, o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni hacer las cosas golpearlas contra las paredes exteriores de los departamentos.
- p) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto, y en todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- q) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infecto contagiosas, o de carácter psíquico 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 los departamentos por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del departamento, en caso de que infrinja la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- s) Los copropietarios que arrenden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.
- t) Se deberán mantener los colores originales de los edificios.



Notario  
 Cantón Manabí  
 Manabí - Ecuador



ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL FONDSURBROS S.A. DE C.V. QUITO - ECUADOR  
 Av. República 11 - Manabí



## DE LAS SANCIONES

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

- a) Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.
- b) Imposición de multa de hasta un SMV.
- c) Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.
- d) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del conjunto residencial, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos, por la asamblea general de copropietarios.
- e) Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- f) Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

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

Art. 15.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios a la ley, a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere al copropietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.



DE LA ADMINISTRACIÓN

veinte

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

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

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

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

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

Art. 20.- ASAMBLA 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. 21.- QUÓRUM.- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alcuotas del conjunto residencial. Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentaje de sus alcuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento

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

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

Notario J. Arturo Cuervo  
Manabí

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL



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

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

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

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

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



- d) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos o no resultaren convenientes para los intereses del conjunto residencial.
- e) Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Éstas llevarán la firma del director y del secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios para que redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

CAPITULO 8

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO

- Art. 28.- El directorio estará integrado por el director, dos vocales principales y sus respectivas suplentes y por el administrador quien hará las funciones de secretario, sin derecho a voto.
- Art. 29.- DEL DIRECTORIO.- Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.
- Art. 30.- Para ser director, vocal o secretario se requiere ser copropietario del conjunto residencial y los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando fallare un vocal principal o los dos a su vez, serán convocados los respectivos suplentes.
- Art. 31.- Son atribuciones del director:
  - a) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
  - b) Asumir provisionalmente las funciones del administrador en caso de falta o impedimento de éste hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.
  - c) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.
- Art. 32.- Son funciones de los vocales. Contribuir con el director en las funciones de éste y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios.
- Art. 33.- DEL ADMINISTRADOR.- El administrador del conjunto residencial será elegido por la asamblea general para el periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por periodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del conjunto residencial.

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL CONDOMINIO "EL PARAISO" DE LA ZONA DE LA GUAYAMA, MUNICIPIO DE LA GUAYAMA, ESTADO DE PUERTO RICO.

NOTARIO PUBLICO

PRIMERA DEL CANTON

LA GUAYAMA

ESTADO DE PUERTO RICO

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

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



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

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

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

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

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

s) Atender con presteza, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los copropietarios.

t) Supervisar diariamente al personal de mantenimiento, guardería y demás trabajadores del conjunto residencial.

u) Controlar y supervisar las instalaciones comunes en forma periódica, continua y sistemática.

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

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

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

y) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le imponga la ley y las reglamentos.

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

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

Art. 36.- DEL COMISARIO.- Son funciones del comisario vigilar los libros de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al director y a la asamblea de copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del conjunto residencial.

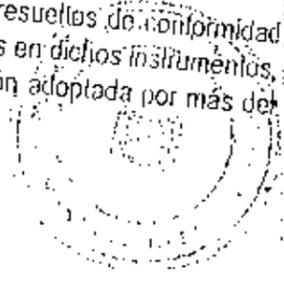


DISPOSICIONES GENERALES

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



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





# I. MUNICIPALIDAD DE MANTA

(veinte tres)

## PROPIEDAD HORIZONTAL

En base al informe No. 681-PPUM-MCS P.H. # 016, de Septiembre 8 de 2005, emitido por el Dr. Arq. Miguel Camino Solórzano, atento a lo prescrito en el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, el suscrito Alcalde de Manta, y de acuerdo a lo solicitado por el Ing. Yuri Rodríguez, representante de Fideicomiso La Campiña, propietaria de cuatro bloques de apartamentos, ubicados dentro de los lotes 165H (CC. 2128325000), 166H (CC. 2128326000), 167H (CC. 2128327000), 168H (CC. 2128328000), 169H (CC. 2128329000), 170H (CC. 2128330000), 171H (CC. 2128331000), 172H (CC. 2128332000), 173H (CC. 2128333000), 174H (CC. 2128334000), 175H (CC. 2128335000) de la Urbanización "San Mateo" inmediatez a la Avenida 113, código 317, parroquia Los Esteros del cantón Manta, hace esta declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial "Puerto Maderes"

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

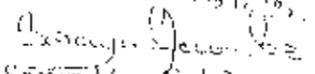
Manta, Septiembre 21 de 2005



Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño  
ALCALDE DE MANTA

Con fecha Septiembre 21 de 2005, el señor Alcalde de Manta, Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, en uso de la facultad que le otorga el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, y en base al informe No. 681-PPUM-MCS P.H. # 016, de Septiembre 8 de 2005, emitido por el Dr. Miguel Camino Solórzano, Director de Planeamiento Urbano, procedió a efectuar la declaratoria, autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial "Puerto Maderes", solicitado por el Ing. Yuri Rodríguez, representante de Fideicomiso La Campiña, propietaria de cuatro bloques de apartamentos, ubicados dentro de los lotes 165H (CC. 2128325000), 166H (CC. 2128326000), 167H (CC. 2128327000), 168H (CC. 2128328000), 169H (CC. 2128329000), 170H (CC. 2128330000), 171H (CC. 2128331000), 172H (CC. 2128332000), 173H (CC. 2128333000), 174H (CC. 2128334000), 175H (CC. 2128335000) de la Urbanización "San Mateo" inmediatez a la Avenida 113, código 317, parroquia Los Esteros del cantón Manta

Manta, Septiembre 21 de 2005



Soraya Mira Cedeño  
SECRETARIA MUNICIPAL



6.5 DIC 2006

Calle 9 Av. Teléfonos: 2511111





DR. HOMERO LÓPEZ OBANDO

NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO  
DISTRITO METROPOLITANO

(destruido)

2013	17	01	26	P6179
------	----	----	----	-------



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  
CUANTÍA: INDETERMINADA

( de 2

COPIAS )

AC.

PE. MIRANDA

En la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, capital de la República del Ecuador, hoy día, PRIMERO (01) DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL TRECE; ante mí, Doctor Homero López Obando, Notario Vigésimo Sexto del Cantón Quito, comparece el economista ROBERTO ALEJANDRO MACHUCA COELLO en su calidad de SUBGERENTE GENERAL DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL; y GERENTE GENERAL DEL BANCO DEL INSTITUTO



BIESS se encarga de ejecutar operaciones y prestar servicios financieros a sus usuarios, afiliados y jubilados del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. 3) El Ingeniero JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA Jefe de la Oficina Especial del BIESS Encargado, en la ciudad de Portoviejo debe estar debidamente legitimado para comparecer a nombre del BIESS a la celebración de los actos jurídicos relacionados con las operaciones y servicios mencionados en el numeral anterior, en la jurisdicción de la provincia de Manabí. TERCERA.- PODER ESPECIAL.- Con estos antecedentes, el Economista Roberto Alejandro Machuca Coello en su calidad de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, extiende poder especial, amplio y suficiente, cual en derecho se requiere, a favor del Ingeniero JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA, con cédula de ciudadanía número uno tres cero cuatro nueve uno cuatro cuatro cuatro uno (1304914441), Jefe de la Oficina Especial del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social Encargado, en la ciudad de Portoviejo, de ahora en adelante EL MANDATARIO para que, a nombre del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, realice lo siguiente: UNO.- Suscribir a nombre del BIESS, en la jurisdicción de la provincia de Manabí, las matrices de hipoteca y contratos de mutuo, que se otorgan a favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS, en todas sus variantes y productos, contempladas en el Manual de Crédito del BIESS. DOS.- Suscribir a nombre del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS las tablas de amortización, las notas de 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

**ACTA DE POSESIÓN  
SUBGERENTE GENERAL DEL BIESS**

En sesión ordinaria celebrada el día veinte y seis de junio del año dos mil trece, el Directorio del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social-BIESS, resolvió designar al economista Roberto Alejandro Machuca Coello como Subgerente General del BIESS, con base en lo establecido en el artículo 13, letra h) del Estatuto Social del BIESS, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 235 de 2 de junio de 2010.

Mediante Resolución No. SBS-INJ-2013-538 de 11 de julio de 2013, la Intendencia Nacional Jurídica de la Superintendencia de Bancos y Seguros, califica la idoneidad legal del economista Roberto Alejandro Machuca Coello, portador de la cédula de ciudadanía No. 0101348183, para que ejerza las funciones como Subgerente General del BIESS.

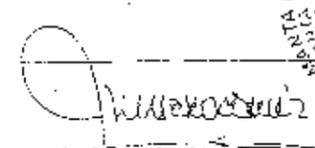
En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 15, letra d) del Estatuto Social del BIESS y el artículo 3, letras a) y b) del Reglamento para el Funcionamiento del Directorio del BIESS, el 15 de Julio de 2013, ante el Presidente del Directorio del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el economista Roberto Alejandro Machuca Coello presta la correspondiente promesa y se le declara legalmente posesionado para las funciones de Subgerente General del BIESS.

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

  
- Fernando Cordero Cueva  
PRESIDENTE DEL DIRECTORIO DEL BIESS

Econ. Roberto Alejandro Machuca Coello  
SUBGERENTE GENERAL DEL BIESS

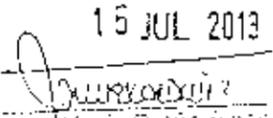
Lo certifico, Quito, D.M., a 15 de Julio de 2013

  
Dra. María Belén Rocha Díaz  
SECRETARIA GENERAL DEL BIESS



CERTIFICO QUE ES UNA COPIA DEL ORIGINAL  
QUE REPOSA EN LOS ARCHIVOS DE LA SECRETARIA  
GENERAL DEL BIESS. QUITO  
RA...

15 JUL 2013

  
Dra. María Belén Rocha Díaz  
SECRETARIA GENERAL DEL BIESS



# DR. HOMERO LÓPEZ OBANDO

NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO  
DISTRITO METROPOLITANO

escritura pública con todo su valor legal.- Para el otorgamiento de la presente escritura pública, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere; y, laida que se le fue al compareciente íntegramente por mí el Notario en alta y clara voz, aquel se afirma y ratifica en el total de su contenido, para constancia firma junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-



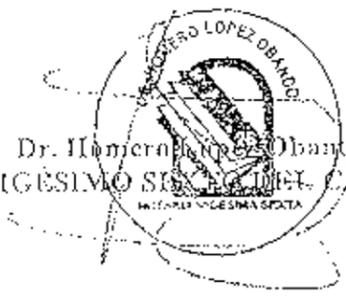
f) Sr. Econ. Roberto Alejandro Machuca Coello

c.c. 010134883

  
Dr. Homero López Obando.  
NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO.

veintidós

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 (BUESS) a favor de JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA JEFE DE LA OFICINA ESPECIAL DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL ENCARGADO, EN LA CIUDAD DE PORTOVIEJO.- Firmada y sellada en Quito, a los cuatro (04) días del mes de Noviembre del dos mil trece (2013).-



Dr. Homero Lopez Obando  
NOTARIO VIGÉSIMO SÉPTIMO DEL CANTÓN QUITO



CIUDADANIA  
 MIRANDA GALARZA JIMMY EDUARDO  
 MANABI/PORTOVIEJO/PORTOVIEJO  
 23 SEPTIEMBRE 1965  
 015-0386:02275-M  
 MANABI/PORTOVIEJO  
 PORTOVIEJO 0966  
*070re*

REPUBLICANA  
 CASADO RIVERA DELGADO MAGALY JHANNY  
 SUPERIOR ING. AGRONOMO  
 JIMMY MIRANDA  
 ZONA BELARZA  
 PORTOVIEJO 02/02/2007  
 02/02/2019  
 SEREN 0624349

REPUBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
 CERTIFICADO DE VOTACION  
 ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013

**034**  
 034-0145 1304914441  
 NUMERO DE CERTIFICADO CÉDULA  
 MIRANDA GALARZA JIMMY EDUARDO

MANABI PROVINCIA CIRCUNSCRIPCION 2  
 PORTOVIEJO 17 DE MARZO  
 CANTON 12 DE MARZ ZONA  
 13

Quito, 24 de Julio de 2009

Señor (a):  
INÉS DE LAS MERCEDES MUMBRÚ SALAZAR  
Quito.

De mi consideración:

La Disposición Primera de los estatutos sociales de la compañía GESTORES INMOBILIARIOS MUMBRÚ CIA. LTDA.; así como, la Junta General de Socios llevada a cabo el día 22 de Julio de 2009, designó a usted, para el cargo de GERENTE GENERAL de la compañía, por el periodo estatutario de cinco (5) años, contados a partir de la fecha de inscripción del presente nombramiento en el Registro Mercantil.

En razón de su cargo, ejercerá la representación legal, judicial, y extrajudicial de la compañía, en caso de falta, ausencia o impedimento, será surogada por el Presidente de la compañía con plenas facultades, conforme consta del literal f) de Artículo Décimo Octavo de los estatutos sociales.

Sus atribuciones y deberes constan en el Artículo Vigésimo de los estatutos sociales de la compañía, contenidos en la escritura de constitución otorgada el 25 de mayo de 2004, ante el Notario Vigésimo Séptimo del Cantón Quito, Dr. Fernando Polo Enrí, docidamente inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón, el 21 de Julio de 2004, bajo el número 154, tomo 13.

La Junta General, facultó a la susrita para otorgar el presente nombramiento.

ATENTAMENTE.

*Mercades Dueñas P.*

Ciudad Mercedes Dueñas Rivadeneira  
SOCIA/PRESIDENTA DE LA JUNTA  
C.C. 170957189-2

RAZÓN DE ACEPTACIÓN: Acepto la designación de Gerente General de la compañía GESTORES INMOBILIARIOS MUMBRÚ CIA. LTDA.; en la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, a los 24 días del mes de Julio de 2009.

*Inés de las Mercedes Mumburu Salazar*



14.755... Registro  
140  
12 OCT. 2009  
Dr. Raúl Caspary Sequeira  
REGISTRADOR MERCANTIL  
DEL CANTÓN QUITO

Número de Recibo

TRAMITE 56769

( 2013/12/04 )

El infrascrito Registrador Mercantil del Cantón, en legal forma CERTIFICA:

Que bajo No.- 11.755 del Registro de Nombramientos de doce de Octubre del dos mil nueve, Tomo 140 se halla inscrito el Nombramiento de GERENTE GENERAL de la Compañía "GESTORES INMOBILIARIOS MUMBRUCIA LTDA.", otorgado a favor de la Señora INÉS DE LAS MERCEDES MUMBRO SALAZAR, por el período de CINCO AÑOS, tiempo en el cual ejercerá la Representación Legal, Judicial y Extrajudicial de la Compañía.- Quito, a cuatro de Diciembre del dos mil trece.- EL REGISTRADOR.-

DR. RUBÉN AGUIRRE LÓPEZ  
REGISTRADOR MERCANTIL  
DEL CANTÓN QUITO.



RA/mm.-  
Resp.....

NOTA: SALVO ERROR U OMISION DEL SISTEMA



Av. 6 de Diciembre N56-78 Y Gaspar de Villarroel (esq)  
Teléfonos: (593 2) 2263-590/ 2265-446  
Quito-Ecuador

Quito, 3 de Diciembre del 2013



Señores  
REGISTRO DE MERCANTIL DE PICHINCHA  
Presente

56769

De mi consideración:

Por medio de la presente, solicito a usted una certificación del último Representante Legal inscrito de la Empresa GESTORES INMOBILIARIOS MUMBRU CIA. LTDA. con RUC No. 1791944887001.

Autorizo a la Señorita MARIA BELEN SANDOVAL AGUILAR con cédula de identidad No. 1715464986 a realizar el trámite pertinente.

Agradeciéndoles por la atención prestada.

Atentamente,

*Gladi Mercedes Dueñas R.*

GLADIS MERCEDES DUEÑAS RIVADENEIRA  
REPRESENTANTE LEGAL  
C.I. 170957789-2



URBANIZACIÓN  
San Mateo

(...)

Econ. Mercedes Soza García

Ciudad.

De nuestras consideraciones.

La directiva de la ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS Y COPROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN SAN MATEO, cumple en comunicarle que en reunión de directorio se decidió elegirla como Administradora de la Urbanización San Mateo, que abarca los proyectos de vivienda, La Campiña, La Estancia, Puerto Madero, y Terrenos.

El cargo de Administradora al cual usted ha sido elegida, tiene como funciones a cumplir las indicadas en el Artículo 20 del ESTATUTO DE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS Y COPROPIETARIOS DE LA URBANIZACIÓN SAN MATEO, además podrá representar a la urbanización en asuntos de carácter administrativos, y cumpliendo las disposiciones asignadas a su persona por el directorio.

Esperando que su desempeño cumpla con las expectativas que la comunidad de nuestra urbanización espera, le deseamos éxito en las labores encomendadas.

  
Hugo D. Chango Andrade  
Presidente

ACEPTO: el nombramiento que antecede, y posesionado a la fecha Manta, 07 de noviembre del 2013

  
Mercedes Soza García.  
C.I.# 130761638-1



BOY P. 111

Que las firmas y rúbricas que constan en el presente documento son auténticas y pertenecen a los señores: MERCEDES EUGENIA SOZA GARCIA CON C.C.No.130761638-1 , HUGO DIMAS CHUMO ANDRADE CON C.C. No.130812842-8, firmas y rúbricas que son las suyas propias, legítimas y las mismas que usan en todos sus actos públicos y privados. Manta, Diciembre 06 del 2013.- EL NOTARIO.-

*Raúl González Melgar*  
NOTARIO TERCERO DE MANTA



(Frente)

UNIVERSIDAD SUPERIOR  
 ECONOMISTA  
 APELLIDOS Y NOMBRES DEL PLENARIO  
 SOZA THOMAS ROGELIO Y RUDALDO  
 APELLIDOS Y NOMBRES DEL SUFRAJISTA  
 CAROLINA SOZA GARCIA MERCEDES EUGENIA  
 LOCAL Y FECHA DE EMISIÓN  
 MANABITA  
 2011-11-29  
 FECHA DE EXPIRACIÓN  
 2021-11-29



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACIÓN CIVIL  
 CUILA TO  
 CIUDADANA  
 APELLIDOS Y NOMBRES  
 SOZA GARCIA  
 MERCEDES EUGENIA  
 LOCAL Y FECHA DE EMISIÓN  
 MANABITA  
 MANABITA  
 2011-11-29  
 FECHA DE EXPIRACIÓN  
 2021-11-29  
 ESTADO CIVIL Casada  
 ASLAN NEWTON  
 LARGACHA CELGADO



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
 CERTIFICADO DE VOTACIÓN  
 ELECCIONES GENERALES 17 FEB 2011  
 098 - 0108 1307616381  
 NOMBRE DE SUFRAJISTA  
 SOZA GARCIA MERCEDES EUGENIA



(Tiempo y hora)

**ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE LA COMPAÑÍA  
GESTORES INMOBILIARIOS MUMBRU COMPAÑÍA LIMITADA REALIZADA  
EL DIA 29 DE ABRIL DEL 2013**

En la ciudad de Quito Distrito Metropolitano, el día 29 de abril del 2013, a las 11:00 horas, las socias de la Compañía GESTORES INMOBILIARIOS MUMBRU COMPAÑÍA LIMITADA, Inés de las Mercedes Mumburu Salazar, Zulema del Rosario Cajas Robalino, Alicia de Lourdes Carrera Chávez y Gladys Mercedes Dueñas Rivadeneira se reúnen e instalan en Junta General Extraordinaria en las oficinas de la Compañía situadas en la Calle Alpacana E6-114 y Whimper, Piso Quinto, sin necesidad de convocatoria previa de conformidad con el artículo 238 de la Ley de Compañías por estar reunido y concurrente el 100% del capital social de la Compañía, bajo la Presidencia de la Señora Gladys Mercedes Dueñas Rivadeneira y actuando de Secretaria la suscrita Inés de las Mercedes Mumburu Salazar.

Las Socias aceptan de manera expresa que en esta Sesión se trate como único punto, la venta del departamento 302-C con su respectivo parqueadero (302), lavandería (302) y cuarto para e gas (302) del Conjunto Residencial Puerto Madros ubicado a la altura del kilómetro dos y tres (2.3) de la carretera Manta-Guavedo, Avenida número ciento trece (113), Barrio intercambio y Crédito, parroquia Los Esteros, Cantón Manta, Provincia de Manabí.

La señorita Inés de las Mercedes Mumburu Salazar, Gerente General de la Compañía, solicita la autorización para la venta de dicho departamento con el fin de adquirir mas adelante una casa en la misma ciudad, por lo cual las socias unánimemente dan su aprobación para que se proceda a dicha venta.

No siendo otro motivo de la presente reunión, la Presidente concede un receso de 15 minutos para redactar el Acta. Reinstalando la Sesión, se da lectura al Acta y se la aprueba por unanimidad. Suscriben la presente Acta la socias de conformidad a lo que dispone la Ley.

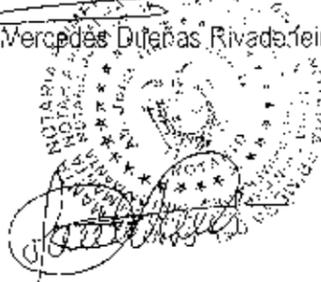
Siendo las 12:35 horas, se levanta la Sesión.

Inés de las Mercedes Mumburu Salazar      Gladys Mercedes Dueñas Rivadeneira

Inés de las Mercedes Mumburu Salazar      Gladys Mercedes Dueñas Rivadeneira

Alicia de Lourdes Carreras Chávez

Alicia de Lourdes Carreras Chávez



Zulema del Rosario Cajas Robalino

Quito, 13/08/2013

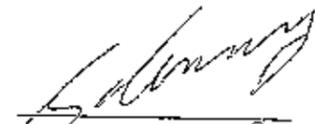
Señores  
BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL  
Presente.-

De mi consideración:

Por medio del presente, dentro de mi trámite de Crédito Hipotecario NUT No. 361180  
pongo en su conocimiento que el precio de la Compra-Venta del Inmueble detallado en mi  
solicitud de crédito, el cual me encuentro adquiriendo con financiamiento del BIESS, al (a los)  
señor(es) Compañía Inmobiliaria Humbro de Uda es de US\$  
\$55000 (Cincuenta y cinco mil 00/1000) Dólares de  
los Estados Unidos de América).

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

Atentamente,

  
Sr. Eloy González Galo Alejandro  
S.C.  
1710804228



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11



Conforme a la solicitud Número: 95956, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: *Jueves, 18 de julio de 2013*  
Parroquia: Los Esteros  
Tipo de Predio: Urbano  
Cód.Catastral/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



**LINDEROS REGISTRALES:**

Un bien inmueble que comprende el departamento TRESCIENTOS DOS - C del Conjunto Residencial Puerto Madros ubicados en la avenida Ciento trece sector intercambio y crédito Parroquia Los Esteros del Cantón Manta. el mismo que tiene los siguientes medidas y linderos, DEPARTAMENTO TRESCIENTOS DOS - C.- Departamento ubicado en la segunda planta alta del Bloque C y compuesto de sala - comedor cocina, Baño General, Dormitorio 1 con baño privado, dormitorio dos y dormitorio tres, las misma que tiene las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA; lindera con las lavanderías ciento dos - C doscientos dos- C, y trescientos dos- C. POR ABAJO. lindera con el departamento doscientos dos- C, POR EL NORTE: partiendo desde el vértice nordeste hacia el oeste en tres metros, luego gira hacia el Norte en un metros luego gira hacia el Oeste en tres metros cuarenta centímetros luego gira hacia el sur en tres metros diez centímetros, luego gira hacia el oeste en un metro cuarenta centímetros, luego gira hacia el Sur en un metro veinte centímetros y luego gira hacia el Oeste en tres metros, cuarenta centímetros lindando con vacío hacia área común exterior, POR EL SUR; lindera con el departamento trescientos cuatro- C. en siete metros cincuenta y dos centímetros, POR EL ESTE, partiendo desde el vértice nordeste hacia el sur en cinco metros diez centímetros, luego gira hacia el oeste en dos metros cincuenta y cuatro centímetros luego gira hacia el Suroeste en línea inclinada en un metros treinta y dos centímetros, y luego gira hacia el sur en dos metros veintiséis centímetros, lindando con el departamento trescientos uno - C y área común interior, POR EL OESTE, Partiendo desde el vértice Noroeste hacia el Sur en cincuenta centímetros, luego gira hacia el este en veinte centímetros y luego gira hacia el sur en cuatro metros cincuenta centímetros, lindando con vacío hacia área común exterior. CUARTO TRESCIENTOS DOS-C. cuarto ubicado en la planta baja y compuesto de área para gas y calefón, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos: POR ARRIBA: lindera con espacio aéreo, POR ABAJO, lindera con terrenos de la edificación, POR EL NORTE. Lindera con área común social del conjunto residencial ochocientos sesenta centímetros, POR EL SUR, lindera con área común exterior en sesenta centímetros, POR EL ESTE. Lindera con

*[Handwritten signature]*

el cuarto trescientos uno -C. En un metro. POR EL OESTE lindera con el cuarto trescientos tres -C. en un metros, GARAJE TRESCIENTOS DOS - C. garaje ubicado en la planta baja y compuesto de área para estacionamiento, las misma que tiene las siguientes medidas y linderos, POR EL ARRIBA; lindera con espacio aéreo, POR ABAJO: lindera con terreno de la edificación, POR EL NORTE: lindera con el garaje doscientos dos-C, en cinco metros, POR EL SUR; lindera con el garaje trescientos -C, en cinco metros, POR EL ESTE. lindera con área común exterior en dos metros cuarenta centímetros, POR EL OESTE, lindera con área común exterior en dos metros cuarenta centímetros, LAVANDERIA TRESCIENTOS DOS-C.- lavandería ubicada en la planta terraza del bloque C, y compuesto de área para el lavado y secado de ropa, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos, POR ARRIBA: lindera con espacio aéreo, POR ABAJO, linderan con el departamento trescientos dos-C, POR EL NORTE; lindera con las lavandería doscientos dos- C, en tres coma seiscientos setenta y cinco metros, POR EL SUR. lindera con la lavandería trescientos cuatro-C en tres metros seiscientos setenta y cinco metros, POR EL ESTE, lindera con área común de hall en tres metros POR EL OESTE, lindera con cubierta del departamento trescientos dos-C. En tres metros. Con una área neta de noventa y cuatro metros vintiséis centímetros cuadrados, alícuotas de cero coma cero dos uno uno por ciento, área de terreno de noventa y tres metros diecisiete centímetros cuadrados, área común de sesenta y ocho metros ochenta y ocho centímetros cuadrados, y área total de ciento sesenta y tres metros catorce centímetros cuadrados. SOLVENCIA, EL PREDIO DESCRITO A LA FECHA SE ENCUENTRA CON GRAVAMEN VIGENTE.

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca	1.446 15/12/2006	20.699
Compra Venta	Compraventa	2.846 15/12/2006	39.494

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES**

1 / 1 **Hipoteca**

Inscrito el: viernes, 15 de diciembre de 2006

Tomo: 1 Folio Inicial: 20.699 - Folio Final: 20.728

Número de Inscripción: 1.446 Número de Repertorio: 6.086

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 06 de diciembre de 2006

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR. - Por una parte Fideicomiso la Campaña debidamente presentado por su Fiduciaria la compañía Fideval S.A: Administradora de Fondos y Fideicomisos, representada por su Gerente General Señor Marcos Karolys Cordovez, y por otra parte la Compañía Gestores Inmobiliarios Mumbro Cía. Ltda. debidamente representado por la Señora Inés De las Mercedes Mumbro Salazar, en calidad de Gerente General y como representante legal de un bien inmueble que comprende el departamento trescientos dos, C del Conjunto Residencial Puerto Maderos ubicados en la avenida



Ciento trece sector intercambio y crédito Parroquia Los Esteros del Cantón Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-000000000163	Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito		Manta
Deudor	80-000000069206	Compañía Gestores Inmobiliarios Mumburu		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Compra Venta	2846	15-dic-2006	3949:	39523

1.1. Compraventa

Inscripción el: viernes, 15 de diciembre de 2006  
 Tomo: 3 Folio Inicial: 39.494 - Folio Final: 39.523  
 Número de Inscripción: 2.846 Número de Repertorio: 6.085  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 06 de diciembre de 2006  
 Escritura/Inicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

COMPRAVENTA - HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR.- Por una parte Fideicomiso la Campiña debidamente presentado por su Fiduciaria la compañía Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, representada por su Gerente General Señor Marcos Karoys Cordovez, y por otra parte la Compañía Gestores Inmobiliarios Mumburu Cia Ltda, debidamente representado por la Señora Inés De las Mercedes Mumburu Salazar, en calidad de Gerente General y como representante legal de un bien inmueble que comprende el departamento trescientos dos, C del Conjunto Residencial Puerto Macoros ubicados en la avenida Ciento trece sector intercambio y crédito Parroquia Los Esteros del Cantón Manta

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000059206	Compañía Gestores Inmobiliarios Mumburu		Manta
Vendedor	80-000000000167	Fideicomiso la Campiña		Manta

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Compra Venta	1	Hipotecas y Gravámenes	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: 16:26:47 del lunes, 06 de enero de 2014

A petición de: *Jessy Rivas Zambrano*

Elaborado por: María/Asunción Cedeno Chávez  
130699882-2



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



Abg. Jaime E. Delgado Intriago  
Firma del Registrador



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

Certificación impresa por: MARC

Ficha Registrada: 41372

Página: 3 de 3



**CERTIFICADO DE AVALÚO**  
**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL**  
**DEL CANTÓN MANTA**

**DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS**

ESPECIE VALORADA

No. Electrónico: 18467  
USD: 1,25

Nº 0109774 Fecha: 17 de enero 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: 2-12-83-25-034

Ubicado en: CONJ.RES.PUERTO MADEROS D.302C

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	94,26	M2
Área Comunal:	68,88	M2
Área Terreno:	93,17	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario  
CIA.GESTORES INMOB.MUMBRU CIA.LTDA.

**CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:**

TERRENO:	6521,90
CONSTRUCCIÓN:	17945,40
	<u>24467,30</u>

Son: VEINTICUATRO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE DOLARES CON TREINTA CENTAVOS

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de valor 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 reforma el Bienio 2014-2015."

Arq. Daniel Enrique Sornoza

Director de Avalúos, Catastros y Registros





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO

ESPECIE VALORADA

USD 1.25

Nº 0044135

## CERTIFICACIÓN

No. 015-043

La Dirección de Planeamiento Urbano certifica que la Propiedad de CIA. GESTORES INMOBILIARIOS MUMBRU CIA.LTDA, con clave Catastral 2128325034, ubicado en el Conjunto Residencial Puerto Maderos Departamento 302-C Avenida 113, parroquia los Esteros cantón Manta, dicha propiedad se encuentra dentro de su respectiva Línea de Fábrica y no está afectado por el Plan Regulador ni Proyecto alguno.

Manta, enero 09 del 2014

  
SR. RAINERO LOOR  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO  
ÁREA DE CONTROL URBANO

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

HM.



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA USD 1-25

Nº 0089226

LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

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

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

Manta, 09 de enero de 2014

VALIDO PARA LA CLAVE 2128325034 CONJ. RES. PUERTO MADEROS D.302C Manta, nueve de enero del dos mil catorce

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA Pablo Placitas Garcia





**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA**

ESPECIE VALORADA  
USD 1.-25

Nº 0082037

**LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA**

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en una propiedad perteneciente a CIA. GESTORES INMOB. MUMBRU CIA. LTDA. ubicada en COM. RESID. PUERTO MADEROS S. 302 C SOLAR Y CONSTRUCCION AVALUÓ COMERCIAL PRESENTE HIPOTECA cuyo \$24466.60 VEINTE Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS CON 60/100 DOLARES. CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE HIPOTECA. asciende a la cantidad de \_\_\_\_\_

Manta, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del 20

AFIGÜEROA

09 DE

ENERO 2014



Ing. Erika Pazmiño

Director Financiero Municipal



Le hace bien al país!

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES  
SOCIEDADES

NUMERO RUC:

1791944887691

RAZON SOCIAL:

GESTORES INMOBILIARIOS MUMBIEN CIA. LTDA.

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

Nº ESTABLECIMIENTO	CP	RUBROS	USER O NATAL	FED. INGRESOS ACT. I	ACT. II
--------------------	----	--------	--------------	----------------------	---------

1		COMERCIO AL POR MENOR			
---	--	-----------------------	--	--	--

FED. CIENRE

ACTIVIDADES ECONOMICAS:

FED. RENTAS

COMERCIO AL POR MENOR Y EXPLICACION DE BIENES INMOBILIARIOS

EXCLUSIÓN ESTABLECIMIENTOS:

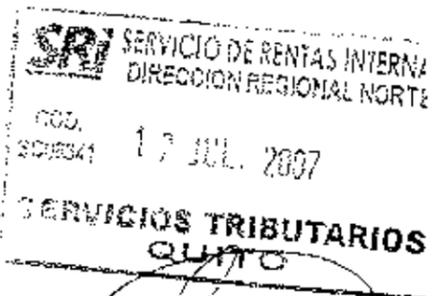
Resolución de RENTAS INTERNAS... (text is mirrored and mostly illegible)



GESTORES  
Incorporación Mumbián

*Inés Oleta Mercedes Mumbián*

FINANCIERAS INTERNAS



17 JUL 2007

SERVICIOS TRIBUTARIOS  
QUITO

*[Signature]*

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

IMPRESIONADO EN EL INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y CENSOS DE YACUPELLO, QUITO



URBANIZACIÓN  
*San Mateo*

Manta, 09 de Enero del 2014

### CERTIFICADO DE EXPENSAS

Por medio de la presente certifico que el departamento 302-C, ubicado en la Urbanización SAN MATEO del Conjunto Residencial Puerto Madero, no adeuda ningún valor por concepto de alcótuas de mantenimiento.

Atentamente,

Econ. Mercedes Soza  
C.I. 130761638-4  
**ADMINISTRADORA**



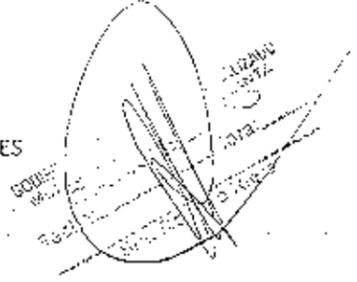
URBANIZACIÓN  
*"SAN MATEO"*  
MANTA-ECUADOR

4242014 332

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALLO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura póliza de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia LOS ESTEROS		2-12-99-26-034	93,17	24467,32	131997	269452
VENDEDOR			ALCARRAJES Y ADICIONALES			
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
	DIAGNOSTICOS INMOBILIARIOS DIALEILA	COMPLEJOS PUERTO MADEROS 0.3020	Impuesto ordinario		552,00	
ADQUIRIENTE			Unite de Ganaderia en Quevedo		186,00	
			TOTAL A PAGAR		738,00	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO		738,00	
1710954228	IRIDYA GONZALEZ GALO A. CUANDRO	NU	SALDO		0,00	

EMISIÓN: 4/24/2014 3:32 ROSARIO RIERA  
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

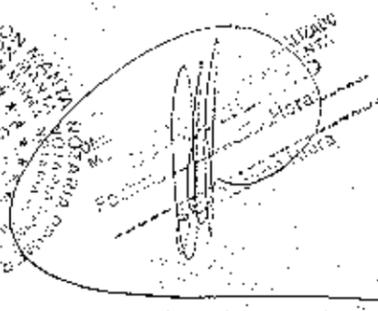
CUANTIA: \$55000.00 CINCUENTA Y CINCO MIL 00/100 DOLARES  
NOTA: Lo corregido es valido



4242014 333

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALLO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura póliza de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia LOS ESTEROS		2-12-99-26-034	93,17	24467,32	131998	269453
VENDEDOR			UTILIDADES			
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
	DIAGNOSTICOS INMOBILIARIOS DIALEILA	COMPLEJOS PUERTO MADEROS 0.3020	GASTOS ADMINISTRATIVOS		1,00	
ADQUIRIENTE			Impuesto Pincipal Compra-venta		15,42	
			TOTAL A PAGAR		16,42	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO		16,42	
1710954228	IRIDYA GONZALEZ GALO A. CUANDRO	NU	SALDO		0,00	

EMISIÓN: 4/24/2014 3:33 ROSARIO RIERA  
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY





# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

102

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

0036062

## CERTIFICADO DE SOLVENCIA

<b>DATOS DEL CONTRIBUYENTE</b>		<b>DATOS DEL PREDIO</b>	
C/RUC:	CIA GESTORES INMOB. MUMBRU CIA. LTDA.	CLAVE CATASTRAL:	
NOMBRES:		AVALUO PROPIEDAD:	
RAZÓN SOCIAL:	CONJ. RES. PUERTO MADEROS D. 302C	DIRECCIÓN PREDIO:	
DIRECCIÓN:			

REGISTRO DE PAGO	
Nº PAGO:	283336
CAJA:	SANCHEZ ALVARADO PAMELA
FECHA DE PAGO:	08/01/2014 15:02:22

VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
		3.00
<b>TOTAL A PAGAR</b>		<b>3.00</b>

AREA DE SELLO



VALIDO HASTA: martes, 08 de abril de 2014  
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

**ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO**

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y CIRCULACIÓN



DECLARACIÓN DE CIUDADANÍA  
170943395-0  
APELLIDOS Y NOMBRES  
NUMERO SALAZAR  
INES DE LAS MERCEDES  
LUGAR DE NACIMIENTO  
España  
Barcelona  
FECHA DE NACIMIENTO 1960-07-09  
NACIONALIDAD ECUATORIANA  
SEXO F  
ESTADO CIVIL Soltera

INSTRUCCIÓN: HACHILLERATO  
PROFESIÓN/OCCUPACIÓN: EMPLEADO  
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: NUMERO JOSE LUIS  
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: SALAZAR MARIA INES  
LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN: QUITO 2013-09-20  
FECHA DE EXPIRACIÓN: 2020-09-20

*Ines de los Mercedes Flores*

CIUDADANÍA 1706666827-6  
LUSO MARIANO FRAJANO ERNESTO  
PICHINCHA/QUITO/SANTA KRISCA  
24 FEBRERO 1970  
C05- 0301 03802 M  
PICHINCHA/ QUITO  
SONZALEZ SUÁREZ 1970



ECUATORIANA\*\*\*\*\* V244973242  
CASADO MARIA ROMERO CALDERO  
SUPERIOR ASCADO  
GERALDO MARCELO LUGO  
MERCEDES DEL ROSARIO MARIANO  
QUITO 31/07/2006  
1960725

INSTRUCCIÓN INICIAL  
PROFESIÓN/OCCUPACIÓN LAS PERMI.POR.LA.LEY  
E43442242  
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: JUNKAM JUR  
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: JUNKAM EVI  
LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN: QUITO 2013-05-17  
FECHA DE EXPIRACIÓN: 2023-06-17



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y CIRCULACIÓN



175413473-0  
CEDULA DE IDENTIDAD EXT  
APELLIDOS Y NOMBRES: TROYA GONZALEZ  
ELE  
LUGAR DE NACIMIENTO: Estonia  
Tartu (Tartu)  
FECHA DE NACIMIENTO: 1972-04-15  
NACIONALIDAD: ESTONIA  
SEXO: F  
ESTADO CIVIL: CASADA  
GALO ALEJANDRO  
TROYA GONZALEZ



REPUBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACION Y CEDULACION  
 CANTON: PICHINCHA  
 PROVINCIA: QUITO  
 ZONA: LOS LAJONES  
 PARROQUIA: JIMAYRA  
 CIRCUNSCRIPCION: 1

TROYA GONZALEZ GALO ALEJANDRO  
 NUMERO DE IDENTIFICACION: 026-0292  
 Cedula: 1710804228

026  
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACION Y CEDULACION

REPUBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACION Y CEDULACION



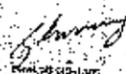
1710804228-8

CATEGORIA DE: CIUDADANIA  
 APELLIDOS Y NOMBRES: TROYA GONZALEZ GALO ALEJANDRO  
 LUGAR DE NACIMIENTO: PICHINCHA QUITO SANTA PRISCA  
 FECHA DE NACIMIENTO: 1975-09-14  
 NACIONALIDAD: ECUATORIANA  
 SEXO: M  
 ESTADO CIVIL: Casado  
 ELE: JUKKAM

ESTE CERTIFICADO SIRVE PARA TODOS  
 LOS TRAMITES PUBLICOS Y PRIVADOS  
 17 de Febrero de 2012  
 Este documento es válido en todo el territorio nacional.  
 DIRECCION NACIONAL

INSTRUCCION: BASICA  
 PROFESION/OCCUPACION: EMPLEADO  
 APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: TROYA GALO ALEJANDRO  
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: GONZALEZ ROSARIO MERCEDES  
 LUGAR Y FECHA DE EMISION: MANTA 2011-04-04  
 FECHA DE EXPIRACION: 2021-04-04

V2302V3222  
 08015465

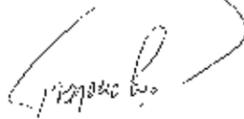
(Escritura)

**INCORPORACIÓN.-** Las partes contratantes declaran incorporadas al presente instrumento todas las disposiciones establecidas en la Ley del Banco del IESS, Estatutos, Manuales y Reglamentos vigentes del BIESS. Las partes aceptan y se ratifican en el contenido de todas y cada una de las cláusulas constantes en esta escritura, por así convenir a sus intereses. Usted Señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas necesarias para la validez de este instrumento. (Firmado) Abogada Alexandra Zambrano Loor, matrícula número mil quinientos noventa y nueve del Colegio de Abogados de Manabí.- Hasta aquí la minuta que los otorgantes la ratifican, la misma que junto a sus documentos anexos y habilitantes queda elevada a Escritura Pública con todo el valor legal. Se cumplieron los preceptos legales de acuerdo con la Ley. Y, leída esta Escritura a los otorgantes por mí el Notario, en alta y clara voz de principio a fin; aquellos se ratifican en todo su contenido y firman, junto conmigo el Notario, en unidad de acto. Doy Fe.- w



**ING. JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA**  
C.C. No. 130491444-1

Jefe de la Oficina Especial (Encargado) del BieSS- Portoviejo



**DR. TRAJANO LUGO NARANJO,**  
C.C. 970666627-6

Apoderado Especial de la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito  
Picbirtcha



*Ines de las Mercedes Mumburu Salazar*



INES DE LAS MERCEDES MUMBRU SALAZAR  
C.C.170948395-0  
GERNETE GENERAL GESTORES INMOBILIARIOS MUMBRU CÍA. LTDA.

*Galo Alejandro Troya Gonzalez*



GALO ALEJANDRO TROYA GONZALEZ  
C.C.171080422-8

*Ele Troya Gonzalez*



ELE TROYA GONZALEZ  
C.I.175413473-0

*[Signature]*  
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 (40 FOLIOS)



*[Signature]*  
Ab. Jorge Guanaisa S.  
Notario Público Primero  
Manta - Ecuador