3013917002

ESCRITURA

De: COMPRAVENTA, CONSTITUCION DE HIPOTECA PRIMERA Y ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR.

Otorgada por: ENTRE MARIA BALON MANTUANO Y TERRY MENDOZA CEDEÑO ,JOSINA BATION NACIONAL Y EL I.E.S.S.

A favor de:

N°: (2013-13-08-02-P1925)

Autorizado por el Notario Encargado

ABOGADO:

Ab. Raúl Eduardo González Melgar

Copia: ACTUAL Cuantía: USD 28,000.00 INDETERMINADA

NOTARIA SEGUNDA DEL CANTÓN

Manta, 06 de Diciembre del 2013

Edificio EPAM
Dirección - Malecón - Planta Baja
Telfs.: 2623695 - 2621058

2013-13-08-02-P1.925.-

CONTRATO DE COMPRAVENTA: OTORGA EL SEÑOR MARIA PIEDAD BAILON MANTUANO A FAVOR DE LOS CONYUGES SEÑORES: TEDDI ANTONIO MENDOZA CEDEÑO y ROSINA ELIZABETH BAILON MANTUANO.-

CUANTIA: USD $ 28,000.00.-

CONTRATO DE CONSTITUCION DE HIPOTECA PRIMERA Y ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR: OTORGAN LOS CONYUGES SEÑORES: TEDDI ANTONIO MENDOZA CEDEÑO y ROSINA ELIZABETH BAILON MANTUANO A FAVOR DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL.-

CUANTIA: INDETERMINADA.-

En la ciudad Puerto de San Pablo de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día viernes seis de Diciembre del año dos mil trece, ante mi Abogado **RAUL EDUARDO GONZALEZ MELGAR**, Notario Público SEGUNDO ENCARGADO del Cantón, comparecen, por una parte, **el Ingeniero JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA, Jefe de la Oficina Especial del BIESS Encargado**, en la ciudad de Portoviejo, en representación del **Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social**, en su calidad de **Mandatario del 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"**. El compareciente es de estado civil casado, Ingeniero, ecuatoriano, domiciliado en la ciudad de Portoviejo en tránsito por esta ciudad de

ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
NOTARIO SEGUNDO ENCARGADO
MANTA

Manta; por otra el señor **MARIA PIEDAD BAILON MANTUANO**, de estado civil soltera, por sus propios derechos, y a quien en adelante se le llamará **"VENDEDORA"** y por otra los cónyuges señores: **TEDDI ANTONIO MENDOZA CEDEÑO y ROSINA ELIZABETH BAILON MANTUANO**, casados entre si, por sus propios y personales derechos, y a quienes se les denominarán "**COMPRADORES Y/O PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**".- Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en esta ciudad, a excepción del señor Ing. Jimmy Miranda Galarza, que es domiciliado en la ciudad de Portoviejo, en tránsito por este Puerto, hábiles y capaces para contratar y obligarse, a quienes de conocer personalmente. Doy Fe.- Bien instruidos en el objeto y resultados de esta Escritura de **COMPRAVENTA, CONSTITUCION DE HIPOTECA PRIMERA Y ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR**, la cual proceden a celebrar, me entregan una minuta para que la eleve a escritura pública, cuyo texto es el que sigue: **SEÑOR NOTARIO**: En el protocolo a su cargo sírvase incorporar una escritura pública de compraventa, Constitución de Primera Hipoteca Abierta y Prohibición Voluntaria de Enajenar, que se otorga al tenor de las estipulaciones que se expresan a continuación: **PRIMERA PARTE: CONTRATO DE COMPRAVENTA.- COMPARECIENTES**: Comparecen a la celebración de este contrato de compraventa, por una parte la señora **MARIA PIEDAD BAILON MANTUANO**, de estado civil soltera, por su propio y personal derecho, a quien en adelante se le llamará "**LA VENDEDORA**" y, por otra los cónyuges **TEDDI ANTONIO MENDOZA CEDEÑO y ROSINA ELIZABETH BAILON MANTUANO**, a quienes en lo posterior se les llamarán "**LOS COMPRADORES**"; quienes convienen en suscribir este contrato de compraventa conforme con las siguientes cláusulas. **PRIMERA: ANTECEDENTES.-** La señora **MARIA PIEDAD BAILON MANTUANO**, declaran ser legítimos propietarios de los Gananciales y Derechos y Acciones de un **DEPARTAMENTO** signado con el número **D- 101,** del Edificio **MENDOZA CEDEÑO,** ubicado en el Barrio Jocay, de la Parroquia Tarqui, del cantón

Manta, Provincia de Manabí. Inmueble que fue adquirido por compra a los cónyuges Teddi Antonio Mendoza Cedeño y Rosina Elizabeth Bailón Mantuano, según se desprende de la Escritura Pública de Compraventa de Gananciales de Derechos y Acciones, celebrada y autorizada ante la Abogada Elsye Cedeño Menéndez; Notaria Pública Cuarta Encargada del cantón Manta, con fecha diecisiete de septiembre del año dos mil trece, e inscrita el veintidós de octubre del año dos mil trece, en el Registro de la Propiedad del cantón Manta. **SEGUNDA: COMPRAVENTA**. En base a los antecedentes expuestos la señora **MARIA PIEDAD BAILON MANTUANO**, da en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges **TEDDI ANTONIO MENDOZA CEDEÑO y ROSINA ELIZABETH BAILON MANTUANO,** los Gananciales y Derechos y Acciones de un **DEPARTAMENTO** signado con el número **D- 101,** del Edificio **MENDOZA CEDEÑO,** ubicado en el Barrio Jocay, de la Parroquia Tarqui, del cantón Manta, Provincia de Manabí. Bien inmueble que tiene los siguientes linderos y medidas: **DEPARTAMENTO D-101 (126.46m2),** distribuido en una sola planta (planta alta), compuesto de sala (balcón incluido), comedor, cocina, lavandería, dormitorio principal, baño general, un dormitorio sencillo y uno con baño incluido y ducto con iluminación y ventilación cenital), presenta los siguientes linderos y medidas: **POR EL NORTE:** Partiendo del vértice nor- este, hacia el oeste en línea recta con medida de ocho metros treinta y ocho centímetros, desde ahí gira noventa grados hacia el sur, en línea recta y con medida de cero punto noventa y cinco centímetros para nuevamente girar en ángulo de noventa grados, esta vez hacia el oeste con medida de un metro doce centímetros limitando en todas la extensiones con vacío hacia calle J-trece. **POR EL SUR:** Partiendo del vértice Sur. oeste, hacia el este en línea recta con cuatro metros trece centímetros desde el final de esta medida gira doscientos setenta y ocho grados hacia el norte con medida de dos metros noventa y siete centímetros para luego girar en ángulo de ochenta y dos grados hacia el Este con medida de cinco metros cero nueve centímetros limitando en todas estas medidas con vacío hacia el patio de la misma

ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
NOTARIO SEGUNDO ENCARGADO
MANTA

propiedad. **POR EL ESTE:** Partiendo desde el vértice sur. Este hacia el norte con ángulo de noventa y nueve grados con medida de dos metros ochenta y siete centímetros limitando con vacío al patio de la misma propiedad al finalizar la misma de un giro de ciento ochenta y nueve grados hacia el norte y con medida de nueve metros setenta y tres centímetros limitando con vacío al patio y parte de la escalera desde el final de la misma gira con ángulo de noventa grados hacia el este y con medida de un metro trece centímetros limitando con desarrollo de las gradas a la planta baja, al final de esta medida con ángulo recto de noventa grados hacia el norte con medida de dos metros quince centímetros limitando con vacío hacia el ingreso a la escalera de acceso **POR EL OESTE:** Partiendo desde el vértice nor. Oeste hacia el sur con angulo de noventa y cuatro grados con medida de doce metros cincuenta y ocho centímetros limitando en toda esta extensión con vacío hacia el lote número seis. **POR ARRIBA:** Limitando con cubierta de Dipanel del mismo departamento. **POR ABAJO:** Limitando con el Departamento D-001 de la misma planta baja. **TERCERA: PRECIO:** El precio del inmueble objeto de la presente compraventa, que de común acuerdo han pactado las partes contratantes, es de **VEINTIOCHO MIL CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD.28.000,00)** valor que los cónyuges **TEDDI ANTONIO MENDOZA CEDEÑO y ROSINA ELIZABETH BAILON MANTUANO,** pagan al VENDEDORA la señora **MARIA PIEDAD BAILON MANTUANO**, con préstamo hipotecario que le otorga el **BIESS**, el cual será acreditado en la cuenta bancaria de la parte vendedora, a través del sistema interbancarios de pagos, por lo que, no tienen reclamo alguno que hacer sobre el precio pactado y su forma de pago. **CUARTA: TRANSFERENCIA.-** LA VENDEDORA, 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, 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, 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, y que se halla libre de juicios. LOS COMPRADORES aceptan la venta y transferencia de dominio por ser en seguridad de sus mutuos intereses. **QUINTA: SANEAMIENTO:** LOS COMPRADORES, aceptan la transferencia de dominio que LA VENDEDORA, realizan a su favor, obligándose por tanto ésta última al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios a que pudieran estar sometido el indicado inmueble. SEXTA: "DECLARACIONES ESPECIALES.- "LA PARTE COMPRADORA" al constituirse como deudores hipotecarios declaran expresan 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 vendedores. "LA PARTE COMPRADORA" al constituirse como deudores hipotecarios declaran que toda vez que han realizado la inspección correspondiente al inmueble que pretenden adquirir a través del presente instrumento, se encuentran conformes con el mismo, por consiguiente proceden al pago del precio total según lo acordado entre compradores y vendedores, 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." SEPTIMA: GASTOS Y AUTORIZACIÓN

ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
NOTARIO SEGUNDO ENCARGADO
MANTA

DE INSCRIPCIÓN. Los gastos que causen esta escritura y su inscripción, son de cuenta de los COMPRADORES, excepto el pago de impuestos a la plusvalía o utilidades en la compraventa del inmueble, que en caso de haberlo serán de cuenta de la vendedora. LA VENDEDORA autoriza a los COMPRADORES, a proceder a la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad del cantón Manta. **OCTAVA: ACEPTACIÓN**: Los contratantes aceptan y se ratifican en el contenido del presente instrumento, las condiciones acordadas en beneficio de sus mutuos intereses y en seguridad del bien objeto de este contrato, y manifiestan que en el caso de futuras reclamaciones se someten a los jueces competentes del cantón de Manta y al trámite ejecutivo o verbal sumario a elección del demandante. **SEGUNDA PARTE: PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR:** Contenida 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 **TEDDI ANTONIO MENDOZA CEDEÑO y ROSINA ELIZABETH BAILON MANTUANO**, 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 señor **TEDDI ANTONIO MENDOZA CEDEÑO,** en su calidad de afiliados del IESS han solicitado al BIESS el otorgamiento de diferentes tipos de créditos u operaciones que implican obligaciones económicas a favor de EL BANCO. por concepto de cualquier tipo de créditos de los permitidos otorgar al BIESS en la normativa legal vigente, siendo facultad privativa del BIESS el otorgar o negar el o los créditos solicitados por LA PARTE DEUDORA. **c)** LA PARTE DEUDORA es propietaria de los Gananciales y Derechos y Acciones de un **DEPARTAMENTO** signado con el número **D- 101,** del Edificio **MENDOZA CEDEÑO,** ubicado en el Barrio Jocay, de la Parroquia Tarqui, 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,

ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
NOTARIO SEGUNDO ENCARGADO
MANTA

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 Gananciales y Derechos y Acciones del inmueble de su propiedad descrito en el literal c) de la cláusula de antecedentes de este mismo instrumento y cuyos linderos, dimensiones y superficie son: **LINDEROS GENERALES: DEPARTAMENTO D-101 (126.46m2),** distribuido en una sola planta (planta alta), compuesto de sala (balcón incluido), comedor, cocina, lavandería, dormitorio principal, baño general, un dormitorio sencillo y uno con baño incluido y ducto con iluminación y ventilación cenital), presenta los siguientes linderos y medidas: **POR EL NORTE:** Partiendo del vértice nor-este, hacia el oeste en línea recta con medida de ocho metros treinta y ocho centímetros, desde ahí gira noventa grados hacia el sur, en línea recta y con medida de cero punto noventa y cinco centímetros para nuevamente girar en ángulo de noventa grados, esta vez hacia el oeste con medida de un metro doce centímetros limitando en todas la extensiones con vacío hacia calle J-trece. **POR EL SUR:** Partiendo del vértice Sur. oeste, hacia el este en línea recta con cuatro metros trece centímetros desde el final de esta medida gira doscientos setenta y ocho grados hacia el norte con medida de dos metros noventa y siete centímetros para luego girar en ángulo de ochenta y dos grados hacia el Este con medida de cinco metros cero nueve centímetros limitando en todas estas medidas con vacío hacia el patio de la misma propiedad. **POR EL ESTE:** Partiendo desde el vértice sur. Este hacia el norte con ángulo de noventa y nueve grados con medida de dos metros ochenta y siete centímetros limitando con vacío al patio de la misma propiedad al finalizar la misma de un giro de ciento ochenta y nueve grados hacia el norte y con medida de nueve metros setenta y tres centímetros limitando con vacío al patio y parte de la escalera desde el final de la misma gira con ángulo de noventa grados hacia el

este y con medida de un metro trece centímetros limitando con desarrollo de las gradas a la planta baja, al final de esta medida con ángulo recto de noventa grados hacia el norte con medida de dos metros quince centímetros limitando con vacío hacia el ingreso a la escalera de acceso **POR EL OESTE:** Partiendo desde el vértice nor. Oeste hacia el sur con angulo de noventa y cuatro grados con medida de doce metros cincuenta y ocho centímetros limitando en toda esta extensión con vacío hacia el lote número seis. **POR ARRIBA:** Limitando con cubierta de Dipanel del mismo departamento. **POR ABAJO:** Limitando con el Departamento D-001 de la misma planta baja. 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 ocurriere, EL BANCO queda plenamente facultado, sin necesidad de cumplir con otro requisito, a declarar vencidas todas las obligaciones que por parte de LA

ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
NOTARIO SEGUNDO ENCARGADO
MANTA

PARTE DEUDORA estuvieren pendientes de pago en ese momento y a demandar y ejecutar esta garantía hipotecaria para pago de tales obligaciones. Si el crédito amparado por esta hipoteca corresponde a un Crédito para Vivienda, en los términos establecidos en la normativa legal vigente, LA PARTE DEUDORA no podrá entregar en Arrendamiento el bien que se hipoteca, eximiendo al Banco de cualquier responsabilidad al respecto. En todo caso, si dicho bien llegase a ser entregado en arrendamiento, en ningún caso, dicho contrato podrá ser celebrado mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. **QUINTA: EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA.-** La hipoteca que se constituye por este acto alcanza las construcciones que eventualmente pueden estar hechas y todos los aumentos, mejoras y construcciones hechos o que se hicieren en el futuro y, en general, a todo lo que se considere inmueble por destinación, naturaleza, accesión o incorporación según las reglas del Código Civil vigente e incluye todo derecho que de forma conjunta y/o individual tengan o llegaren a tener LA PARTE DEUDORA sobre el mismo. Los linderos del inmueble que se hipoteca y que se detallaron anteriormente, son los más generales y es entendido que si alguna parte del mismo no estuviere comprendido en ellos, quedará también hipotecado, porque es voluntad de las partes que el gravamen y prohibición de enajenar comprenda toda la propiedad. Todos los documentos que haya suscrito o suscribiere LA PARTE DEUDORA y todas sus obligaciones para con EL BANCO, por cualquier concepto, directas e indirectas, pasadas, presentes, y futuras, de plazo pendiente o vencido, incluyendo gastos judiciales, extrajudiciales y honorarios de abogado, quedan íntegramente garantizadas con la hipoteca que se constituye en este acto. **SEXTA: INSPECCION.-** LA PARTE DEUDORA se obliga a permitir la inspección del(de los) inmueble(s) hipotecado(s) o comprobar de manera satisfactoria para EL BANCO, tanto la integridad de dicho bien, el avalúo actualizado del mismo, así como el hecho de encontrarse en posesión y tenencia del mismo y que no se ha creado sobre él ningún gravamen adicional, para todo lo cual EL BANCO podrá exigir y obtener los certificados correspondientes, así

como podrá contratar por cuenta de LA PARTE DEUDORA los peritajes 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

ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
NOTARIO SEGUNDO ENCARGADO
MANTA

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 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 comprobaré 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, hiciere en la demanda y los archivos contables con los que contare para el efecto. **NOVENA: PRUEBA.-** LA PARTE DEUDORA renuncia expresamente al beneficio del plazo que les haya otorgado EL BANCO y éste podrá proceder como si todos los créditos se encontraren de plazo vencido. La sola afirmación de EL BANCO en la demanda, en el sentido de que LA PARTE DEUDORA ha incurrido en uno de los casos señalados en la cláusula precedente, será suficiente prueba para los efectos determinados en ella. **DÉCIMA.- VIGENCIA DE LA GARANTÍA.-** La hipoteca abierta constituida por este instrumento subsistirá aún cuando hubiese vencido el plazo del o de los préstamos que lo garanticen y hasta tanto no se extingan todas y cada una de las obligaciones que LA PARTE DEUDORA, mantuviere a favor del BIESS, incluyendo dentro de ella

ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
NOTARIO SEGUNDO ENCARGADO
MANTA

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 inmuebie que se hipoteca se encuentra libre de todo gravamen, prohibición de enajenar, limitación de dominio, juicio o acción rescisorias, resolutorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, de modo que a partir de la inscripción de este instrumento tal inmueble únicamente estará afectado por la hipoteca que se constituye por la presente escritura, como consta del certificado conferido por el señor Registrador de la Propiedad del Cantón. LA PARTE DEUDORA autoriza expresamente a EL BANCO para que obtenga de cualquier fuente de información, incluidos la Central de Riesgos, Sistema de Registro Crediticio y Burós de información crediticia, sus referencias e información personal(es) sobre su comportamiento crediticio, manejo de su(s) cuenta(s), corriente(s), de ahorro, tarjeta(s) de crédito, etc., y en general sobre el cumplimiento de sus obligaciones y demás activos,

pasivos y datos personales. De igual manera LA PARTE DEUDORA declara que el(los) préstamo(s) recibido(s) y los que va a recibir en el futuro, lo(s) utilizará en negocios lícitos y permitidos por las Leyes del Ecuador, eximiendo de cualquier responsabilidad a EL BANCO por el uso que de a dichos fondos. De igual forma, EL BANCO queda expresamente autorizado para que pueda utilizar, transferir o entregar dicha información a autoridades competentes, organismos de control, Sistema de Registro Crediticio, Burós de información crediticia y otras instituciones o personas jurídicas legal o reglamentariamente facultadas, así como para que pueda hacer público el comportamiento crediticio de LA PARTE DEUDORA. LA PARTE DEUDORA declara expresamente que exime al BIESS de cualquier responsabilidad posterior que tenga relación con las condiciones físicas del inmueble que se hipoteca. **DÉCIMO TERCERA: GASTOS.-** Todos los impuestos, honorarios y más gastos que demande el otorgamiento e inscripción de esta escritura, y los que posteriormente cause la cancelación de la hipoteca que queda constituida, son de cuenta exclusiva de LA PARTE DEUDORA, así como también todos los gastos, comisiones e impuestos que se ocasionaren por los diversos contratos y créditos que se les otorguen, amparados con esta hipoteca. Si el BANCO creyere conveniente o si se viere en el caso de efectuar o anticipar cualquier egreso por estos conceptos, la PARTE DEUDORA autoriza el cobro de los valores respectivos. **DÉCIMO CUARTA: INSCRIPCIÓN.-** LA PARTE DEUDORA autoriza expresa e irrevocablemente a EL BANCO para que éste directamente o a través de la persona o institución que designe, inscriba el presente instrumento en el Registro de la Propiedad respectivo, comprometiéndose a asumir todos los gastos que dicha inscripción implique, como lo señala la cláusula Décimo Tercera del presente instrumento. **DÉCIMO QUINTA: FINANCIAMIENTO DE LOS GASTOS.-** Los gastos que demande la celebración y perfeccionamiento de este instrumento, incluido el pago de tributos, derechos notariales, e inscripción en el Registro de la Propiedad son de cuenta de LA PARTE DEUDORA. Estos gastos, a petición de LA PARTE DEUDORA son financiados por el BIESS y se suman al valor del crédito

ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
NOTARIO SEGUNDO ENCARGADO
MANTA

otorgado. Estos rubros podrán incluir a criterio de EL BANCO, la contratación de los seguros de: vida y de desgravamen, seguros de incendios y líneas aliadas; y, de riesgo de construcción. **DÉCIMO SEXTA: DOMICILIO Y JURISDICCION.-** Para los efectos contenidos en el presente documento, las partes renuncian domicilio y se someten a los jueces competentes de esta ciudad o de la que elija EL BANCO. La ejecución, embargo y remate de la presente garantía hipotecaria, así como el cobro de las obligaciones crediticias respaldadas en la presente garantía podrán ser ejercidas y cobradas a elección de EL BANCO, ejerciendo la jurisdicción coactiva en los términos constantes en la Ley o a través de los jueces competentes de esta ciudad. Conforme a lo establecido en la legislación vigente, el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social ejercerá la jurisdicción coactiva para el cobro de los créditos y obligaciones a su favor, por parte de personas naturales o jurídicas. Esta coactiva será ejercida con sujeción a las normas especiales contenidas en la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y demás normas internas pertinentes y a las disposiciones pertinentes del Código de Procedimiento Civil. **DÉCIMO SEPTIMA: INCORPORACIÓN.-** Las partes contratantes declaran incorporadas al presente instrumento todas las disposiciones establecidas en la Ley del Banco del IESS, Estatutos, Manuales y Reglamentos vigentes del BIESS. Las partes aceptan y se ratifican en el contenido de todas y cada una de las cláusulas constantes en esta escritura, por así convenir a sus intereses. Usted Señor Notario, se servirá agregar las 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 mi el Notario, en alta y clara voz de principio a fin;

ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
NOTARIO SEGUNDO ENCARGADO
MANTA

NOTARÍA VIGÉSIMA SEXTA

NOTARÍA VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO
DISTRITO METROPOLITANO

2013	17	01	26	P6179

DR. HOMERO LÓPEZ OBANDO
NOTARÍA VIGÉSIMA SEXTA

PODER ESPECIAL

QUE OTORGA EL

BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO

DE SEGURIDAD SOCIAL (BIESS)

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

(DI 2 COPIAS)

A.C.

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

Biess
Banco del IESS

QUITO
Av. Amazonas 1.36-18 y Japón
Telf: (593) 2 397 0500
GUAYAQUIL
Av. 9 de Octubre 249 y Pedro Carbo
Telf: (593) 4 232 0840
www.biess.fin.ec

NOTARÍA VIGÉSIMA SEXTA

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. 205 de 2 de junio de 2010.

Mediante Resolución No. SBS-INJ-2013-508 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

INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL
GERENCIA GENERAL BIESS
P.A.

15 JUL 2013

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

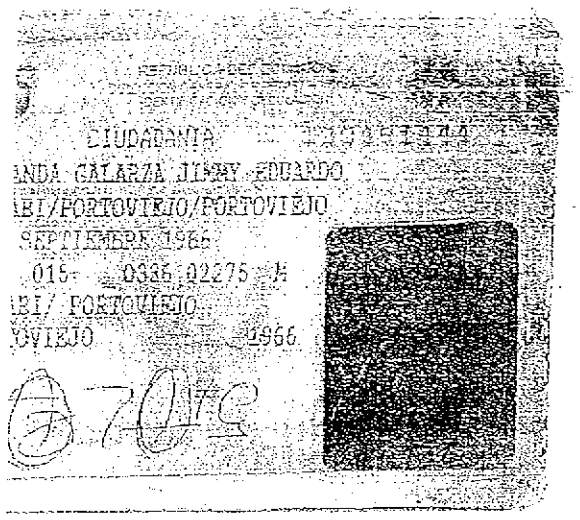
f) Sr. Econ. Roberto Alejandro Machuca Coello

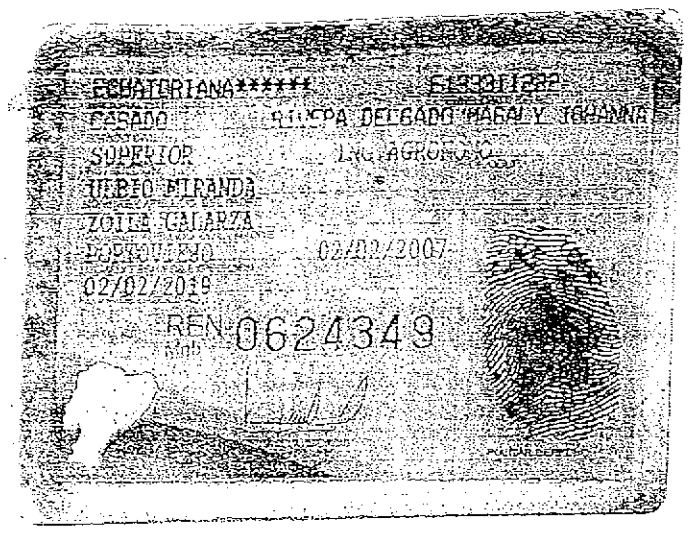
c.c. 0101348883

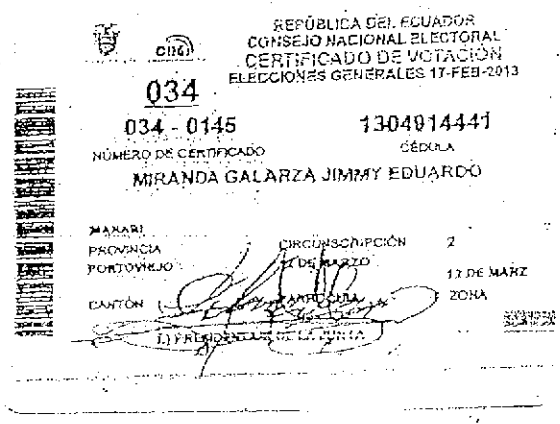
Dr. Homero López Obando.
NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO.

...go 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 (BIESS) 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).-

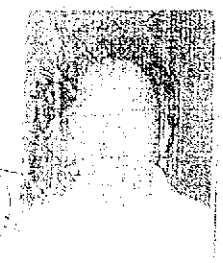
Dr. Homero López Obando
NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO


CIUDADANIA
ANDA GALARZA JIMMY EDUARDO
ABI/PORTOVIEJO/PORTOVIEJO
SEPTIEMBRE 1966
015 0335 02275 M
ABI/ PORTOVIEJO
OVIEJO 1966


ECUATORIANA***** E133311232
CASADO PEPA DELGADO MARAL Y YOHANNA
SUPERIOR Ing.AGRONOMO
TUBIO MIRANDA
ZOILA GALARZA
PORTOVIEJO 02/02/2007
02/02/2019
REN 0624349

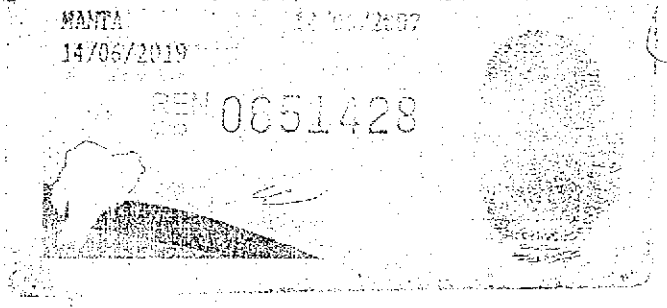

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013
034
034 - 0145
NÚMERO DE CERTIFICADO
1304014441
CÉDULA
MIRANDA GALARZA JIMMY EDUARDO
MANABI
PROVINCIA
PORTOVIEJO
CANTÓN
CIRCUNSCRIPCIÓN 2
17 DE MARZO
17 DE MARZ
ZONA

CIUDADANIA 1303749327 - 7
BAILON MANTUANO ROSINA ELIZABETH
MANABI/MANTA/MANTA
10 AGOSTO 1962
002 0188 01119 F
MANABI/ MANTA
MANTA



CASADO TEDDI ANTONIO MENDOZA CEDEÑO
PRIMARIA QUEHACER. DOMESTICOS
RAMON BAILON
SEBASTIANA MANTUANO
MANTA
14/06/2019

REN 0851428



REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013

011

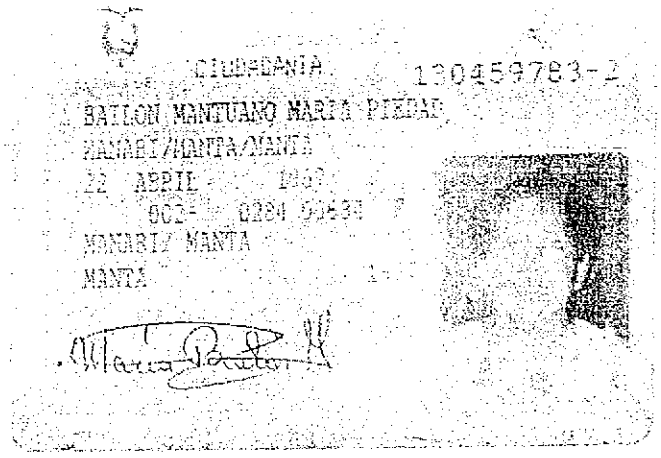
011 - 0083 1303749327
NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
BAILON MANTUANO ROSINA ELIZABETH

MANABI
PROVINCIA
MANTA
CANTÓN

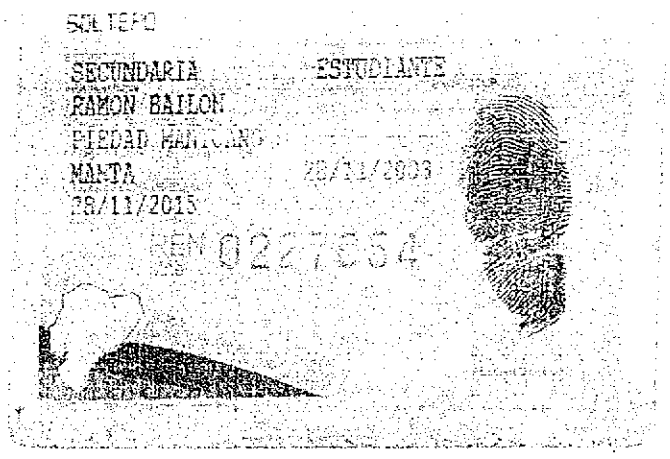
CIRCUNSCRIPCIÓN 2
MANTA
PARROQUIA

MANTA - PE
ZONA

f.) PRESIDENTA/E DE LA JUNTA



CIUDADANIA 1304597832-2
BAILON MANTUANO MARIA PIEDAD
MANABI/MANTA/MANTA
22 ABRIL [illegible]
002- 0284 00438 F
MONUBIA MANTA
MANTA



SOLTERO
SECUNDARIA ESTUDIANTE
RAMON BAILON
PIEDAD MANTUANO
MANTA 28/11/2003
28/11/2015
REM 0227864

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013

011

011 - 0082 1304597832
NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA

BAILON MANTUANO MARIA PIEDAD

MANABI
PROVINCIA
MANTA
CANTÓN

CIRCUNSCRIPCIÓN 2
MANTA
PARROQUIA

MANTA - PE
ZONA

(.) PRESIDENTA/E DE LA JUNTA

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CIUDADANÍA

CÉDULA DE CIUDADANÍA 0701438061-1

APELLIDOS Y NOMBRES
MENDOZA CEDEÑO
TEDDI ANTONIO

LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
SANTA ANA
SANTA ANA

FECHA DE NACIMIENTO 1960 03 23
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL Casado
ROSINA ELIZABETH
BAILON

INSTRUCCIÓN BACHILLERATO
PROFESIÓN / OCUPACIÓN EMPLEADO PUBLICO
E3333I3222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
MENDOZA VICTOR

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
CEDEÑO MARIA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
MANTA
2021-11-11

FECHA DE EXPIRACIÓN
2021-11-11

(0048)752

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013

061

061 - 0108
NÚMERO DE CERTIFICADO

0701438061
CÉDULA

MENDOZA CEDEÑO TEDDI ANTONIO

MANABI
PROVINCIA

CIRCUNSCRIPCIÓN 2
MANTA

MANTA - PE
ZONA

MANTA
CANTÓN

PARROQUIA

(...) PRESIDENTA/E DE LA JUNTA

Quito, 07/11/2013

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. 380480, 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) Milton Mauricio Mejía Pradosa es de US$ 28000 (Veinte y ocho mil 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).

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

Atentamente,

Sr.
C.C. Mendoza Cedeño Eddi Antonio
0701438061

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

39963

Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 39963:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *lunes, 15 de abril de 2013*
Parroquia: Tarqui

Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa relacionada con los Gananciales y Derechos y Acciones del Departamento signado con el número - 101, del EDIFICIO MENDOZA CEDEÑO, ubicado en el Barrio Jocay de la parroquia Tarqui del Cantón Manta. El mismo que se describe a continuación; DEPARTAMENTO D - 101 (126.46m2). distribuido en una sola planta (planta alta), compuesto de sala (balcón incluido), comedor, cocina, lavandería, dormitorio principal, baño general, un dormitorio sencillo y uno con baño incluido y ducto con iluminación y ventilación cenital), presenta los siguientes linderos y medidas; Por el Norte; partiendo del vértice Nor-Este, hacia el oeste en línea recta con medida de ocho metros treinta y ocho centímetros , desde ahí gira noventa grados hacia el sur, en línea recta y con medida de cero punto noventa y cinco centímetros para nuevamente girar en ángulo de noventa grados, esta vez hacia el Oeste con medida de un metro doce centímetros limitando en todas estas extensiones con vacío hacia calle J- trece. Por el Sur; partiendo del vértice Sur. Oeste, hacia el Este en línea recta con cuatro metros trece centímetros desde el final de esta medida gira doscientos setenta y ocho grados hacia el norte con medida de dos metros noventa y siete centímetros para luego girar en ángulo de ochenta y dos grados hacia el Este con medida de cinco metros cero nueve centímetros limitando en todas estas medidas con vacío hacia el patio de la misma propiedad. Por el Este: partiendo desde el vértice sur. Este, hacia el Norte con ángulo de noventa y nueve grados con medida de dos metros ochenta y siete centímetros limitando con vacío al patio de la misma propiedad al finalizar la misma de un giro de ciento ochenta y nueve grados hacia el norte y con medida de nueve metros setenta y tres centímetros limitando con vacío al patio y parte de la escalera desde el final de la misma gira con ángulo de noventa grados hacia el Este y con medida de un metros trece centímetros limitando con desarrollo de las gradas a la planta baja, al final de esta medida con ángulo recto de noventa grados hacia el norte con medida de dos metros quince centímetros limitado con vacío hacia el ingreso a la escalera de acceso. Por el Oeste; partiendo desde el vértice Nor. Oeste, hacia el sur y con ángulo de noventa y cuatro grados con medida de doce metros cincuenta y ocho centímetros, limitando en toda esta extensión con vacío hacia el lote número seis. Por arriba;

limitado con vivienda de Depart. del mismo departamento D. 002 Abajo; limitando con el Departamento D. 001 de la misma planta baja. SOLVENCIA; EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	767	07/10/1976	1.255
Planos	Plano de Terrenos	4	09/03/2006	20
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	5	09/03/2006	280
Compra Venta	Compraventa de Derechos Ganancia	1.185	29/05/2006	15.438
Compra Venta	Compraventa de Derechos y Accion	3.219	22/10/2013	65.073

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 3 Compraventa

Inscrito el : jueves, 07 de octubre de 1976

Tomo: 1 Folio Inicial: 1.255 - Folio Final: 1.255
Número de Inscripción: 767 Número de Repertorio: 1.162
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 16 de septiembre de 1976
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:
Un terreno ubicado en la Parroquia Tarqui del canton Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000024320	Cedeño Maria Catalina	Casado(*)	Manta
Vendedor	80-0000000012318	Lopez Mercedes	Viudo	Manta

2 / 3 Plano de Terrenos

Inscrito el : jueves, 09 de marzo de 2006

Tomo: 1 Folio Inicial: 20 - Folio Final: 20
Número de Inscripción: 4 Número de Repertorio: 1.161
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 13 de enero de 2006
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:
Planos que otorgan la Sra. Maria catalina Cedeño Viuda de Mendoza y los herederos del señor Victor Daniel Mendoza Mera

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000024320	Cedeño Maria Catalina	Viudo	Manta
Propietario	80-0000000024322	Mendoza Mera Victor Daniel	(Ninguno)	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	767	07-oct-1976	1255	1255

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP
Ab. Jaime E. Delgado Intriago
REGISTRO DE LA PROPIEDAD E.P.
MANTA
MANABÍ - ECUADOR

Tomo: 1 Folio Inicial: 280 - Folio Final: 330
Número de Inscripción: 5 Numero de Repertorio: 1.160
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 13 de enero de 2006
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.-Observaciones:

Costitucion al regimen de Propiedad horizontal del Edificio Mendoza Cedeño, otorgan la Sra. Maria Catalina Cedeño Viuda de Mendoza y los herederos del señor Victor Daniel Mendoza Mera.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Causante	80-0000000024322	Mendoza Mera Victor Daniel	(Ninguno)	Manta
Propietario	80-0000000024320	Cedeño Maria Catalina	Viudo	Manta
Propietario	13-01864433	Mendoza Cedeño Alfredo Daniel	Divorciado	Manta
Propietario	80-0000000024327	Mendoza Cedeño Angela Delia	Divorciado	Manta
Propietario	80-0000000024325	Mendoza Cedeño Flor Maria	Divorciado	Manta
Propietario	80-0000000024324	Mendoza Cedeño Luz Del Alba	Divorciado	Manta
Propietario	80-0000000024333	Mendoza Cedeño Maximiliano Tobias	Divorciado	Manta
Propietario	80-0000000024331	Mendoza Cedeño Segundo Victor	Divorciado	Manta
Propietario	13-01702849	Mendoza Cedeño Sonia Dalinda	Divorciado	Manta
Propietario	80-0000000024329	Mendoza Cedeño Teddi Antonio	Divorciado	Manta

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

Libro:	No Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Planos	4	09-mar-2006	26	20

4 / 3 Compraventa de Derechos Gananciales y Acciones Hereditarios

Inscrito el : lunes, 29 de mayo de 2006
Tomo: 1 Folio Inicial: 15.438 - Folio Final: 15.475
Número de Inscripción: 1.485 Número de Repertorio: 2.395
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 10 de abril de 2006
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

La Señora. Maria Catalina Cedeño, por sus propios y personales derechos y por los que representa de sus hijos los señores. Luz Del Alba Mendoza Cedeño, Flor Maria Mendoza Cedeño, Angela Delia Mendoza Cedeño, Sonia Dalinda Mendoza Cedeño, Alfredo Daniel Mendoza Cedeño, Segundo Victor Mendoza Cedeño y Maximiliano Tobias Mendoza Cedeño en calidad de apoderada.

*Los Gananciales y Derechos y Acciones del Departamento Signado con el número D. 101, del Edificio Mendoza Cedeño, ubicado en el Barrio Jocay de la parroquia Tarqui 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
Causante	80-0000000024322	Mendoza Mera Victor Daniel	Casado	Manta
Comprador	80-0000000024329	Mendoza Cedeño Teddi Antonio	Casado(*)	Manta
Vendedor	80-0000000024320	Cedeño Maria Catalina	Viudo	Manta
Vendedor	13-01864433	Mendoza Cedeño Alfredo Daniel	(Ninguno)	Manta
Vendedor	80-0000000024327	Mendoza Cedeño Angela Delia	(Ninguno)	Manta
Vendedor	80-0000000024325	Mendoza Cedeño Flor Maria	(Ninguno)	Manta
Vendedor	80-0000000024324	Mendoza Cedeño Luz Del Alba	(Ninguno)	Manta
Vendedor	80-0000000024333	Mendoza Cedeño Maximiliano Tobias	(Ninguno)	Manta
Vendedor	80-0000000024331	Mendoza Cedeño Segundo Victor	(Ninguno)	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	5	09-mar-2006	280	330

5 / 3 Compraventa de Derechos y Acciones de Gananciales

Inscrito el : martes, 22 de octubre de 2013

Tomo: 1 Folio Inicial: 65.073 - Folio Final: 65.094

Número de Inscripción: 3.219 Número de Repertorio: 7.525

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 17 de septiembre de 2013

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

COMPRAVENTA DE GANANCIALES Y DE DERECHOS Y ACCIONES de un departamento signado con el número 101, del Edificio Mendoza Cedeño, ubicado en el Barrio Jocay de la parroquia Tarqui 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	13-04597832	Bailon Mantuano Maria Piedad	Soltero	Manta
Vendedor	13-03749327	Bailon Mantuano Rosina Elizabeth	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000024329	Mendoza Cedeño Teddi Antonio	Casado	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1185	29-may-2006	15438	15475

TOTAL DE MOVIMENTOS CERTIFICADOS:

Libro	*Número de Inscripciones*	*Libro*	*Número de Inscripciones*
Planos	1		
Compra Venta	3		
Propiedades Horizontales	1		

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

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

Emitido a las: 9:39:08 del martes, 29 de octubre de 2013

A petición de: Sra. Ma. Bailon

Elaborado por : Zayda Azucena Saltos Pachay
130730043-2

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

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

Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA
USD 1.25

Nº 0107631

No. Certificación: 107631

CERTIFICADO DE AVALÚO

No. Electrónico: 16384

Fecha: 30 de octubre de 2013

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: 3-01-39-17-002
Ubicado en: ED.MENDOZA CEDEÑO D-101

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	*126,46*	*M2*
Área Comunal:	*110,6600*	*M2*
Área Terreno:	*154,3000*	*M2*

Perteneciente a:

Documento Identidad	*Propietario*
1304597832	*MARIA PIEDAD BAILON MANTUANO*

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	6943,50
CONSTRUCCIÓN:	43391,70
	50335,20

Son: *CINCUENTA MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO DOLARES CON VEINTE CENTAVOS*

Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor del Suelo actual de acuerdo al sector aprobado mediante Ordenanza por el Concejo Cantonal de Manta en Diciembre 29 de 2011, para el Bienio 2012-2013.

Arq. Daniel Terán Sornoza
Director de Avaluos, Catastros y Registros

Impreso por: MARIS REYES 30/10/2013 15:25:52

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO

ESPECIE VALORADA
USD 1.25

Nº 0043152

CERTIFICACIÓN

No. 1304-2611

La Dirección de Planeamiento Urbano certifica que la Propiedad de ***MARIA PIEDAD BAILON MANTUANO,*** *ubicado en el Edificio Mendoza Cedeño Departamento 101, ubicado en el Barrio Jocay, clave Catastral 3013917002 parroquia Tarqui 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, octubre 30 del 2013

SR. RAMIRO LOOR
DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO.
AREA DE CONTROL URBANO

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

ILVI.

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1.25

Nº 0060845

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 URBANA SOLAR Y CONSTRUCCION perteneciente a MARIA PIEDAD BAILON MANTUANO ubicada ED. MENDOZA CEDEÑO D-101 AVALUÓ COMERCIAL PRESENTE HIPOTECA cuyo avalúo asciende a la cantidad de $50335.20 CINCUENTA MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO CON 20/100 DOLARES CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE HIPOTECA

Manta, 31 de OCTUBRE del 2013

AFIGUEROA

Ing. Erika Pazmiño

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1.25

Nº 0087657

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 BAILON MANTUANO MARIA PIEDAD
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 29 de octubre de 2013

VALIDO PARA LA CLAVE
3013917002 ED.MENDOZA CEDEÑO D-101
Manta, veinte y nueve de octubre del dos mil trece

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
Ing. Paola Macías García
TESORERO MUNICIPAL

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
TESORERIA MUNICIPAL

NOTARIA CUARTA MANTA

DECLARACION JURAMENTADA

En la ciudad de Manta, cabecera cantonal del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, a los dos días del mes de Diciembre del año dos mil trece, ante mi ABOGADA ELOYZA CEDEÑO MENENDEZ, Notaria Publica Cuarta del cantón Manta (E), mediante Acción de Personal No 128-UP-CJM_12-CC, otorgada por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Manabí, comparecen a la celebración de la presente DECLARACION JURAMENTADA, los cónyuges señor TEDDI ANTONIO MENDOZA CEDEÑO, portador de su cédula de ciudadanía numero 0701438806-1, Y ROSINA ELIZABETH BAILÓN MANTUANO, portadora de su cédula de ciudadanía numeros 1303749327 de contratar y obligarse como en derecho se requiere para este clase de actos, quienes advertidas por la señora Notaria de la pena por perjurio y de la obligación que tiene de decir la verdad, y sin presión de ninguna naturaleza, libre y voluntariamente, proceden a rendir la siguiente manifestación: "Que nuestras generales de ley son como quedan indicadas anteriormente y declaramos que vamos a adquirir un departamento signado con el numero 101, en el edificio MENDOZA CEDEÑO, ubicado en el barrio Jocay de la Parroquia Tarqui del cantón Manta, declaramos además que este edificio no cuenta con administrador por lo que no se puede extender los Certificados de Expensas correspondientes, por lo que eximimos de toda responsabilidad al señor NOTARIO Y REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN MANTA, PROVINCIA DE MANABI, por el pago de alicuotas, expensas, y, gastos administrativos del edificio. Es todo cuanto podemos declarar en honor a la verdad". Leída que le fue su declaración se ratifica en ella estampando su firma y rubrica al pie del presente documento, en unidad de acto con la Señora Notaria que da fe.-

TEDDI ANTONIO MENDOZA CEDEÑO
C.C.N.- 0701438806-1

ROSINA E. BAILON MANTUANO
C.C.N.- 1303749327

Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta - Ecuador

Se otorga ante mi, en fe de ello, confiero esta PRIMERA COPIA, la misma que [illegible] de su otorgamiento.- [illegible]

ECUATORIANA

CASADO TEDDI ANTONIO MENDOZA CEDEÑO

PRIMARIA QUEHACER. DOMESTICOS

RAMON BAILON

SEBASTIANA MANTUANO

MANTA 14/06/2007

14/06/2019

REN 0651428

Mnb

NOTARIA PUBLICA CUARTA MANTA - ECUADOR

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CEDULACION

CEDULA DE CIUDADANIA No. 130374932 - 7

BAILON MANTUANO ROSINA ELIZABETH

MANABI/MANTA/MANTA

10 AGOSTO 1962

002 0188 01149 F

MANABI/ MANTA

MANTA 1963

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013

011

011 - 0083 1303749327

NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA

BAILON MANTUANO ROSINA ELIZABETH

MANABI PROVINCIA

MANTA CANTÓN

CIRCUNSCRIPCIÓN MANTA

PARROQUIA

2 MANTA - PE ZONA

f.) PRESIDENTA/E DE LA JUNTA

INSTRUCCIÓN BACHILLERATO

PROFESIÓN / OCUPACIÓN EMPLEADO PUBLICO

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE MENDOZA VICTOR

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE CEDEÑO MARIA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN MANTA 2011-11-11

FECHA DE EXPIRACIÓN 2021-11-11

E333313222

DIRECTOR GENERAL

FIRMA DEL CEDULADO

NOTARIA PUBLICA CUARTA MANTA - ECUADOR

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

No. 0701438061-1

CÉDULA DE CIUDADANÍA

APELLIDOS Y NOMBRES
MENDOZA CEDEÑO
TEDDI ANTONIO

LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
SANTA ANA
SANTA ANA

FECHA DE NACIMIENTO 1960-03-23

NACIONALIDAD ECUATORIANA

SEXO M

ESTADO CIVIL Casado

ROSINA ELIZABETH BAILON

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013

061

061 - 0108 0701438061

NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA

MENDOZA CEDEÑO TEDDI ANTONIO

MANABI PROVINCIA

MANTA CANTÓN

CIRCUNSCRIPCIÓN MANTA

PARROQUIA

2 MANTA - PE ZONA

f.) PRESIDENTA/E DE LA JUNTA

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta

TITULO DE CREDITO

COPIA

12/20/2013 12:34

OBSERVACION	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia TARQUI	3-01-39-17-002	154,30	50335,20	111155	216233

VENDEDOR		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
1304597832	BAILON MANTUANO MARIA PIEDAD	E.D.MENDOZA CEDEÑO D-10
ADQUIRIENTE		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
0701436061	MENDOZA CEDEÑO TEOD. ANTONIO	S/N

UTILIDADES	
CONCEPTO	VALOR
GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,00
Impuesto Principal Compra-Venta	287,27
TOTAL A PAGAR	288,27
VALOR PAGADO	288,27
SALDO	0,00

EMISION 12/19/2013 10:25 ROSARIO RIERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
CERTIFICO: Que es fiel copia
del original
DPTO. DE RECAUDACION

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta

No. 218232

TITULO DE CREDITO

COPIA

12/20/2013 12:34

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia TARQUI	3-01-39-17-002	154,30	50335,20	111154	218232

VENDEDOR		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
1304597832	BAILON MANTUANO MARIA PIEDAD	E.D.MENDOZA CEDEÑO D-10
ADQUIRIENTE		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
0701436061	MENDOZA CEDEÑO TEOD ANTONIO	S/N

ALCABALAS Y ADICIONALES	
CONCEPTO	VALOR
Impuesto principal	503,35
Junta de Beneficencia de Guayaquil	151,01
TOTAL A PAGAR	654,36
VALOR PAGADO	654,36
SALDO	0,00

EMISION. 12/19/2013 10:34 ROSARIO RIERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
CERTIFICO: Que es fiel copia
del original
DPTO. DE RECAUDACION

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

102

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11 entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

0027834

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

RUC: BAILON MANTUANO MARIA PIEDAD

NOMBRES:

RAZÓN SOCIAL: ED. MENDOZA CEDEÑO D-101

DIRECCIÓN:

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

AVALUO PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

2/5112

PAGO: MARGARITA ANCHUNDIA L

FECHA: 28/10/2013 12:03:57

FORMA DE PAGO:

ÁREA DE SELLO

DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	3.00
	3.00
TOTAL A PAGAR	

VALIDO HASTA: domingo, 26 de enero de 2014

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

185

SE RECTIFICA

f

166

PROPIEDAD HORIZONTAL

En base al informe No. 669-DPUM-MCS P.H. # 016, de Agosto 30 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 la señora María Catalina Cedeño Vda. De Mendoza, propietaria de un edificio denominado **"Mendoza Cedeño"**, ubicado en la Calle J-13 del barrio Jocay, Código #214 de la parroquia Tarqui, cantón Manta, con clave catastral 3013917000, hace esta declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal.

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

Manta, Septiembre 9 de 2005

Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño
ALCALDE DE MANTA

Con fecha Agosto 30 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. 669-DPUM-MCS P.H. # 016, de Agosto 30 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 de un edificio denominado **"Mendoza Cedeño"** ubicado en la Calle J-13 del barrio Jocay, Código #214 de la parroquia Tarqui, cantón Manta, con clave catastral 3013917000, de propiedad de la señora María Catalina Cedeño Vda. De Mendoza.

Manta, Septiembre 9 de 2005.

Soraya Mera Cedeño
SECRETARIA MUNICIPAL

10 ABR 2006

Calle 9 Av. 4 Teléfonos: 2611471 - 2611479 - 2611558 Fax: 2611714 Casilla: 13-00-4532
Correo Electrónico: mimm@municipiodemanta.com

8.- REGLAMENTO INTERNO DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO I

DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El Edificio MENDOZA CEDEÑO ha sido construido y actualmente está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este Reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho edificio, así como su administración, uso, conservación y reparación.

Art. 2.- El Edificio MENDOZA CEDEÑO se compone de bienes exclusivos y comunes, son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como son los departamentos; y, son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la ley y en el presente Reglamento Interno.

CAPITULO 2

DEL EDIFICIO

Art. 3.- El Edificio MENDOZA CEDEÑO, se encuentra ubicado en la calle J-13, entre Avenidas S/N del barrio "JOCAY" de la Parroquia Tarqui, Cantón Manta y compuesta de 2 plantas, cada una con un departamento único, y cuya cubierta es de Dipanel sobre estructura metálica.

Art. 4.- En los planos del Edificio, de acuerdo con el Reglamento Interno de Propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación de los departamentos, que integran la edificación y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes de departamentos. Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento y que lo aceptan los copropietarios como únicos para el Régimen de Propiedad Horizontal y sus derechos.

Teddy Moreira Ch
ARQUITECTO
Reg. Prof. CAE N°257

CAPITULO 3

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Los Departamentos y las plantas de la edificación son bienes de dominio exclusivo singular en indivisible de sus respectivos propietarios. Están incluidos en este dominio, el interior de las paredes medianera hasta la mitad del espesor. Son paredes medianeras las que separan un local de los espacios de circulación o de ductos de instalaciones de servicio general.

Las paredes que delimitan departamentos con el exterior son la propiedad exclusiva (la propiedad exclusiva incluye paredes de fachadas, las ventanas vidrios, marcos, puertas y escaleras). Se excluyen las puertas que comunican con ductos de instalaciones ya que estos son bienes comunes. Las puertas de entrada al predio, garajes y patio 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 de departamentos que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales son sometidos como están al régimen de copropiedad 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 departamentos y en las obligaciones inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

Art. 9.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/ o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento. Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable. Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daño que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general con la persona que use su propiedad exclusiva, en relación a los bienes comunes de departamentos.

Teddy Moreira Ch
ARQUITECTO
Reg. Prof. CAE Nº237

ARQ. TEDDY MOREIRA CH.
Reproducción Página 11
en 01 fojas útiles
Revisadas son fieles a sus
originales. Manta

10 ABR 2006

j) El derecho de acceso y uso del interior de departamentos y departamentos es exclusivo de los copropietarios de los mismos;
k) Los demas derechos y obligaciones establecidas por la Ley, Reglamento y Ordenanzas.

CAPITULO 4

DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

Art. 11.- TABLA DE ALICUOTAS.- La alicuota de derecho y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos ,tiene cada propietario respecto de los bienes comunes departamentos ,se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla que establece lo que cada bloque y departamento, representa porcentualmente con relación al edificio.

Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias que sobrevengan necesariamente y cuyo reajuste se hará al aumento de indice de precios u otras situaciones que alteren la economia nacional, como el caso de la devaluación monetaria salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previos aprobación de la Asamblea de copropietarios.

Departamento 01	D-001	0.4198
Departamento 02	D-101	0.5201
TOTAL		1.0000

Teddy Moreira Ch
ARQUITECTO
Reg. Prof. C.F. 9252

DOY FE: Que los presentes ... ARQ. TEDDY MOREIRA CH. ... Página # (3)
10 ABR 2008

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 en ellos en la forma y en las limitaciones impuestas por la ley y éste Reglamento,
b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes de departamentos en la proporción que le corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en forma legal y reglamentaria impuesta por la ley y éste Reglamento.
c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las demás atribuciones que la Ley y este Reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado,
d) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias cha norman el Régimen de Propiedad Horizontal y las de éste 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 locales 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, la dirección y el teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por mas de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de departamentos a fin de que actúe en caso de incendios, accidentes, ruptura de cualquier instalación y otros casos de emergencia,
g) Introducir cláusula especial en los Contratos de Enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendatario o anticresis, etc., que celebre el Copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquiriente o el usuario se someta expresamente al presente Reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la Asamblea de Copropietarios. El administrador no otorgará la certificación a que se refiere el Art. 9 del Reglamento de Propiedad Horizontal sin la previa verificación de que en el contrato que vaya a celebrarse conste la cláusula en referencia.
h) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros de departamentos y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de las cuotas dique se establezcan de acuerdo con el cuadro de alicuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los ocho primeros días de cada mes .En caso de mora se cobra 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 departamentos.
Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma Asamblea;

Teddy Moreira Ch
ARQUITECTO

CAPITULO 5

DE LAS PROHIBICIONES

Art. 12.- PROHIBICIONES.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos departamentos;

a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes departamentos;
b) Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del Administrador de departamentos, quien a su vez deberá consultar a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar los cambios propuestos son posibles. La tabiquería se ductos es inalterable.
c) Hacer uso abusivo de departamento o departamentos 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 a las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos o la seguridad departamentos.
e) Establecer en los departamentos : Depósitos, bodegas, almacenes, pensiones, talleres, fábricas, restaurantes, bares, clubes, centros sociales, peluquerías, salones de belleza, aulas de educación, centros de conferencias, centros de salud, laboratorios, dependencias de la administración pública, semi pública o privada, centros de medicina infantil o de enfermedades infecciosas, efectuar reuniones de obreros en los bienes comunales departamentos, y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de los mismos que son para vivienda.
f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
g) Almacenar substancias explosivas, tóxicas, insalubres o mal olientes.
h) Mantener abiertas las puertas que comunican con el predio.
i) Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan el ambito de departamentos y departamentos.
j) Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la Asamblea, ocasionen cualquier tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
k) Utilizar los patios, garaje o terrazas de departamentos como lugares de almacenamiento, de reunión o de trabajo.

Teddy Moreira Ch
ARQUITECTO
Reg. Prof. CAE #9257

l) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de departamentos y departamentos y, en general, en los bienes comunes de departamentos y departamentos. No se podrá colocar ningún letrero decorativo con el nombre del usuario en el departamento o departamentos, en la puerta de entrada a tal unidad de vivienda únicamente constará el número que identifique el o los departamentos, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el Administrador departamentos.

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

n) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes de departamentos y departamento, salvo con autorización de la Asamblea de copropietarios.

o) 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 sometidos los departamentos.

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

q) 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.

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

s) Usar los patios. Garaje para el almacenamiento privado o colectivo, ni para las reuniones, o algún propósito ajeno al tránsito normal de las personas.

t) El propietario. Arrendatario o cualquier persona que use o goce de departamento o departamentos por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del departamento o departamentos, en caso de que infrinjan la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento y el presente Reglamento Interno.

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

v) Instalar cortinas que distorsionen la armonía y estética de departamentos.

Teddy Moreira
ARQUITECTO

ARQ. TEDDY MOREIRA CH.

1- U ABR 2006

CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

Art. 13.- SANCIONES.- 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 (1) SMV.
c) Los que infringieren las disposiciones de este Reglamento serán demandados por el Administrador en juicio Verbal sumario ante el 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 los 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 departamentos, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagadero desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de interés no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el Administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el Directos de la Asamblea de Copropietarios a no ser que la celeridad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de estos, 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 prejuicio de la acción judicial correspondiente.
f) Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la Administración.

Teddy Moreira Ch
ARQUITECTO
Reg. Prof. CAE #1257

ARQ. TEDDY MOREIRA CH.

Art. 14.- ACCIONES.- 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 a departamentos y podrá ser destituido por la Asamblea; en lo que sea de su competencia.

Art. 15.- IMPUGNACIONES.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante el juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la Asamblea que sean contrarios a la Ley, a los Reglamentos o a 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.

CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 16.- CONFORMACION.- Son órganos de la Administración de departamentos: La Asamblea de Copropietarios, el Director 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 de departamentos así como las relaciones de los condueños, aunque no concurran a la Asamblea o voten en contra.

Art. 18.- DIRECCION DE LA ASAMBLEA.- La Asamblea estará dirigida por el Director, y a falta de este, por el Primer Vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del Administrador y del Secretario.

Teddy Moreira Ch
ARQUITECTO
Reg. Prof. CAE Nº257

ARQ. TEDDY MOREIRA CH.
reproducción Página 17 de 18
en 01 fojas útiles, a excepción
fotocopias son fieles a
originales. 10-ABR-2006

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 cuatro copropietarios. La Asamblea en cualquier caso, será convocada por d Director y cuando éste no lo hiciere por petición del Administrador o de los cuatro o más copropietarios dentro de los 8 días de solicitadas, la convocatoria a la Asamblea la hará cualquiera de estos en forma directa y se hará constar expresamente la negativa del Director para convocarla. Las convocatorias se realizarán por escrito con una anticipación de 8 días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse dicha Asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse.

Art. 20.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La Asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre lo que concurran 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 alícuotas de departamentos. 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 porcentajes de sus alícuotas 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 otorgara mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al Director, los que se adjuntará al Acta de respectiva sesión.

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

Art. 24.- DERECHO DE VOTO.- Cada propietario tiene derecho a votar en proporción a sus porcentajes (alícuotas) sobre los bienes comunes de departamentos.

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 a un voto en proporción a su alícuota.

Teddy Moreira Ch
ARQUITECTO
Reg. Prof. CAE #7257

Art. 26.- REFORMA DEL REGLAMENTO INTERNO.- 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 la fachada, departamentos y revisar 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 de departamento o departamentos y fijar la remuneración de este último.
b) Nombrar las comisiones permanentes y 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 necesarios en beneficio del departamento, o los departamentos.
h) Aprobar un presupuesto anual que presente el Administrador.
i) Solicitar revisión de cuentas al Administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su periodo.
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 los departamentos.
l) Revocar y reformar las decisiones del Administrador cuando éstas no se sujeten a la Ley, a las Ordenanzas, a los Reglamentos; o no resultaren convenientes para los intereses de los copropietarios de departamentos.

Teddy Moreira Ch
ARQUITECTO

DOY FE: Que los presentes...
...son Página(s) útil(es)...
originales, Blanco...

ARQ. TEDDY MOREIRA CH.

10 ABR 2006

Las actas de las Asambleas Generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del Director y del Secretario, quienes podrán delegar a una Comisión de dos copropietarios para que redacte el Acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

CAPITULO 8

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO, Y DEL COMISARIO

Art. 28.- CONFORMACION.- El Directorio estará integrado por el Director, dos vocales principales y sus respectivos suplentes y por el Administrador quién hará las funciones de Secretario, sin derecho a voto.

Art. 29.- DEL DIRECTORIO.- Los Miembros del Directorios serán nombrados por la Asamblea de copropietario, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art. 30.- REQUISITOS.- Para ser Director, Vocal, o Secretario se requiere ser copropietario del Edificio, los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de faltas o impedimentos temporal o definitivo del Director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a su vez, serán convocados los respectivos suplentes.

Art. 31.- ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.- Son atribuciones del Director:

a) Convocar y presidir las reuniones de Asamblea General de copropietarios.
b) Asumir provisionalmente las funciones del Administración en caso de falta o de impedimento de éste, hasta que la Asamblea General resuelva lo pertinente.
c) Cumplir las demas funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la Asamblea así como las delegaciones dadas por ésta.

Art. 32.- FUNCIONES DE LOS VOCALES.- 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 Edificio será elegido por la Asamblea General para el periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por periodos iguales. Para ser Administrador se requiere ser copropietario del edificio.

Teddy Moreira Ch.
ARQUITECTO

Art. 34.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR.-

a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio MENDOZA CEDEÑO en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la Ley o Reglamento, 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 edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fuesen necesarias.
c) Efectuar los gastos de Administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del Director.
d) Presentar a consideración de la Asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la Administración a su cargo con el informe del Comisario.
e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses de moratoria y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente Reglamento.
f) Recaudar las cuotas extraordinaria que acuerde la Asamblea y, en caso de mora de más de 30 días desde la fecha en que fueron acordadas ,cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, conjuntamente a los intereses de moratoria y las costas procesales.
g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de estos.
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 necesario par la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del edificio, hasta los montos señalados por la Asamblea.
j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración se su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la Asamblea General y formar parte del presupuesto de gastos anuales.
k) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.
l) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio.

Teddy Moreira Ch
ARQUITECTO

DOY FE: Que las anteriores copias de fotos son iguales a las presentadas en Página# 21

ARQ. TEDDY MOREIRA CH.

10 ABR 2006

Dr. Jorge Cevallos Vera
NOTARIO

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

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

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

p) Llevar un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derecho, bienes exclusivos y demás datos.

q) Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Directorio

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

s) Supervisar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del edificio.

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

u) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la Asamblea General.

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

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

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

Art. 35.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.- El Secretario será elegido por la Asamblea General por el período de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por períodos anuales. Sus funciones son: asistir a las Asambleas Generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecute el Directorio y el Administrador del edificio. Sus funciones son honoríficas.

Teddy Moreira Ch
ARQUITECTO

Art. 36.- DEL COMISARIO.- Son funciones del comisario, revisar los documentos de contabilidad y de Administración en cualquier instante e informar al Directorio y/o Asamblea de Copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del Administrador

CAPITULO 9

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 37.- Los casos no previstos en este Reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal por no encontrarse estipulado en dichos instrumentos, serán resueltos por la Asamblea General de Copropietarios mediante resolución adoptada por más del 50% de los asistentes.

Arq. Teddy Moreira Ch.

DOY FE: Que las precedentes fotocopias son iguales a sus originales

Manta 10 ABR 2006

Dr. Sonia Zambrano Chávez
NOTARIA CUARTA

Teddy Moreira Ch
ARQUITECTO

aquellos se ratifican en todo su contenido y firman, conmigo el Notario, en unidad de acto. Doy Fe.-

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

MARIA PIEDAD BAILON MANTUANO
C.C.130459783-2

TEDDI ANTONIO MENDOZA CEDEÑO
C.C.070143806-1

ROSINA ELIZABETH BAILON MANTUANO
C.C130374932-7

NOTARIO ENCARGADO.-

SE OTORGO...

ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
NOTARIO SEGUNDO ENCARGADO
MANTA

ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA QUE SELLO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO. EL NOTARIO ENCARGADO (28 FOJAS).

Abg. Raúl González Melgar
NOTARIO SEGUNDO ENCARGADO
DE MANTA

NOTARIA 02
MANTA