

3037201007

USD 47/10/13

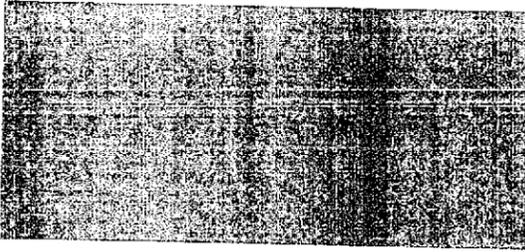
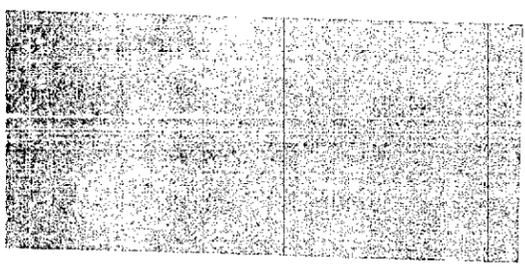
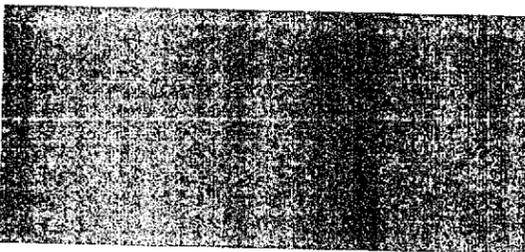
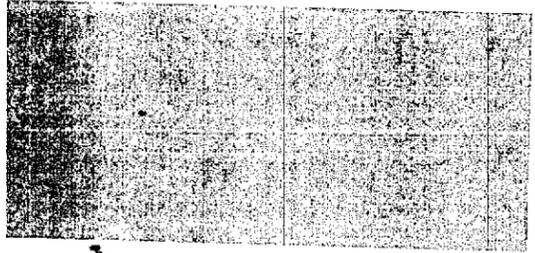


Ab. Raúl Eduardo González Melgar

Notaría 3^{era}
de Manta

Silla
12/3/13

Nº 2013-13-08-03-P3219



TITULO TESTIMONIO DE LA ESCRITURA DE CANCELACION
PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR. COMPRAVENTA
E HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR.

OTORGANTES: ENTREBARCO PICHINCHA S.A. LA CIA. INVERSIONES
CONSTRUVIVIERNA S.A. COPLOS ORTIZ HUERTA. ERICA VELEZ MOLINA.
Y EL B.I.E.S.D.

CANTIA (S) INDETERMINADA Y USD\$ 42.000.00

MANTA, Octubre 30 del 2013

COTIA

2013-13-08-03-P3.219.-

**CONTRATO CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA
y PROHIBICION ENAJENAR: OTORGA EL BANCO
PICHINCHA C.A. A FAVOR DE LA COMPAÑIA INVERSIONES
CONSTRUVIVIENDAS S.A..-**

CUANTIA: INDETERMINADA.-

**COMPRAVENTA: OTORGA LA COMPAÑIA INVERSIONES
CONSTRUVIVIENDAS S.A. A FAVOR DE LOS CONYUGES
SEÑORES: CARLOS DAVID ORTIZ HUERTA y ERIKA
MARIANELA VELEZ MOLINA.-**

CUANTIA: USD \$ 42,000.00.-

**CONTRATO DE CONSTITUCION DE PRIMERA HIPOTECA
ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR:
OTORGAN LOS CONYUGES SEÑORES: CARLOS DAVID ORTIZ
HUERTA y ERIKA MARIANELA VELEZ MOLINA, 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 miércoles treinta de Octubre del año dos mil trece, ante mi Abogado **RAUL EDUARDO GONZALEZ MELGAR**, Notario Público TERCERO del Cantón, comparecen por una parte el señor **YANDRI DAVID CEVALLOS CEDEÑO**, en su calidad de Gerente de la Zona Costa Centro del Banco Pichincha C.A., tal como lo justifica con el nombramiento que se acompaña; Por otra el Doctor **CRISTIAN SANTIAGO ALTAMIRANO**



NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

MANCHENO, Funcionario del Banco del BIESS, 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, Doctor en Jurisprudencia, ecuatoriano, domiciliado en la ciudad de Quito en tránsito por esta ciudad de Manta; y por otra la Compañía INVERSIONES CONSTRUVIENDAS S.A., legalmente representada en éste contrato por el señor SAMIR BEN ABDALLAH, en su Calidad de Gerente General de la Compañía y debidamente autorizado por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, lo que justifica con las copias de su nombramiento y del acta de la junta que se agregan como habilitantes a quienes en adelante se les llamará "LA VENDEDORA" y por otra los cónyuges CARLOS DAVID ORTIZ HUERTA y ERIKA MARIANELA VELEZ MOLINA, casados entre sí, por sus propios y personales derechos, a quienes en lo posterior se les llamarán "LOS COMPRADORES Y/O LA PARTE DEUDORA".- Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana con excepción del señor Samir Ben Abdallah que es Belga con legal residencia en nuestro país, domiciliados en esta ciudad con excepción del Dr. Cristian Altamirano Mancheno que es domiciliado en la Ciudad de Quito en tránsito por este puerto, hábiles y capaces para contratar y obligarse, a quienes de conocer personalmente y de haberme presentado sus respectivos documentos de identificación, Doy Fe.- Bien instruidos en el objeto y resultados de esta Escritura de CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA, COMPRAVENTA, CONSTITUCION DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR, la cual proceden a celebrar, me entregan una minuta para que la eleve a escritura pública, cuyo texto es el

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

que sigue: **SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de Instrumentos Públicos a su cargo, sírvase insertar una de **CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA ABIERTA y PROHIBICION ENAJENAR**, que se contiene al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen a la Cancelación Parcial de la HIPOTECA ABIERTA, el señor YANDRI DAVID CEVALLOS CEDEÑO, en su calidad de Gerente de la Zona Costa Centro del Banco Pichincha C.A., tal como lo justifica con el nombramiento que se acompaña. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** Mediante Escritura Pública de Hipoteca Abierta y Prohibición Voluntaria de Enajenar, celebrada en la Notaría Pública Cuarta del cantón Manta, el diez de Enero del dos mil once, la **COMPAÑÍA INVERSIONES CONSTRUUVIVIENDAS S.A.**, legalmente representada por el señor SAMIR BEN ABDALLAH, en su Calidad de Gerente General, para garantizar las obligaciones contraídas por la Compañía con el Banco Pichincha C.A, hipotecó un bien inmueble de su propiedad consistente en una parte de un lote de terreno ubicado en el Barrio Quince de Septiembre de la parroquia Tarqui del cantón Manta, con los siguientes linderos y medidas: **FRENTE:** cincuenta y dos coma cero dos metros con vía a San Juan de Manta; **ATRÁS:** inicia desde la derecha hacia la izquierda con setenta y tres punto cincuenta y dos metros y lindera con calle pública; desde este punto gira hacia la parte de adentro del terreno con diecinueve coma cuarenta y siete metros, desde aquí gira hasta cerrar con el costado izquierdo con cuarenta y ocho coma veintisiete metros, linderando en sus dos extensiones con terreno otorgado a favor de la Ilustre Municipalidad de Manta; **COSTADO DERECHO:** Inicia desde el frente hacia atrás con ciento cuarenta y uno coma cero siete metros, desde este punto continua en línea inclinada hacia la parte de afuera del terreno con noventa y seis coma treinta y un metros, linderando en sus dos extensiones con calle pública; **COSTADO IZQUIERDO:** doscientos treinta y seis coma cero dos metros con calle pública. Área total diecinueve mil novecientos veintidós con sesenta y tres metros cuadrados. Esta



NOTARIA TERCERA MANTA
 ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
 ESFUERZO Y DEDICACION

hipoteca fue inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el once de enero del año dos mil once. Con fecha veintiséis de Octubre del año dos mil once, se encuentra inscrita la Escritura Pública de Constitución de Propiedad Horizontal del Conjunto Habitacional "Villa María Colonial", autorizada el diez de Octubre del año dos mil once, ante el Notario Público Cuarto del Cantón Manta, sobre el bien inmueble descrito anteriormente. **TERCERA: CANCELACION PARCIAL DE HIPOTECA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR.** Con los antecedentes indicados y por considerarlo conveniente el Banco Pichincha C.A., por intermedio del señor Yandri David Cevallos Cedeño, en su ya invocada calidad, declara que en ésta fecha y mediante ésta Escritura Pública, **da por Cancelada Parcialmente la Hipoteca Abierta y Prohibición Voluntaria de Enajenar que grava única y exclusivamente el inmueble correspondiente a la Vivienda V 22-B del Conjunto Habitacional "Villa María Colonial**, ubicado, en el Barrio quince de Septiembre, de la Parroquia Tarqui, del cantón Manta. Se aclara expresamente en lo demás tanto la Hipoteca Abierta como la Prohibición de Enajenar subsistirá. Se tomará nota de éste particular en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, para que proceda de conformidad siendo de cuenta de la compañía deudora los gastos que se ocasionen. Usted señor Notario sírvase incorporar las cláusulas de estilo. Abogado. César Palma Salazar. MAT. No. 13-2011-134. **SEGUNDA PARTE: CONTRATO DE COMPRAVENTA.**

COMPARECIENTES: Comparecen a la celebración de este contrato de compraventa, por una parte, la Compañía **INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A.**, legalmente representada en éste contrato por el señor **SAMIR BEN ABDALLAH**, en su Calidad de Gerente General de la Compañía y debidamente autorizado por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, lo que justifica con las copias de su nombramiento y del acta de la junta que se agregan como habilitantes a quienes en adelante se les llamará "**LA VENDEDORA**" y por otra los cónyuges **CARLOS DAVID ORTIZ HUERTA** y **ERIKA MARIANELA**

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

VELEZ MOLINA, por sus propios y personales derechos, que en lo posterior se les llamarán "LOS COMPRADORES"; quienes convienen en suscribir este contrato de compraventa conforme con las siguientes cláusulas. PRIMERA: ANTECEDENTES.- a) La Compañía INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A, es propietaria de un lote de terreno ubicado en el barrio quince de Septiembre, de la Parroquia urbana Tarqui, Cantón Manta, Provincia de Manabí, con los siguientes linderos y medidas: **FRENTE:** Cincuenta y dos coma cero dos metros con vía a San Juan de Manta; **ATRÁS:** Inicia desde la derecha hacia la izquierda con setenta y tres punto cincuenta y dos metros y lindera con calle publica; desde este punto gira hacia la parte de adentro del terreno con diecinueve coma cuarenta y siete metros, desde aquí gira hasta cerrar con el costado izquierdo con cuarenta y ocho coma veintisiete metros, linderando en sus dos extensiones con terreno otorgado a favor de la Ilustre Municipalidad de Manta; **COSTADO DERECHO:** Inicia desde el frente hacia atrás con ciento cuarenta y uno coma cero siete metros, desde este punto continua en línea inclinada hacia la parte de afuera del terreno con noventa y seis coma treinta y un metros, linderando en sus dos extensiones con calle publica; **COSTADO IZQUIERDO:** Doscientos treinta y seis coma cero dos metros con calle pública. Área total **DIECINUEVE MIL SETECIENTOS VEINTIDÓS CON SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS.** Lote de terreno que lo adquirió la Compañía INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A., representada por el señor Samir Ben Abdallah, en su calidad de Gerente General, mediante escritura de Compraventa e Hipoteca Abierta y Prohibición Voluntaria de Enajenar, celebrada en la Notaría Primera del Cantón Manta, el día diez de enero del año dos mil once, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, el día veintiuno de enero del año dos mil once, por compra a la señora Yesica Andrea Bravo Justinico, y a la vez se hipotecó favor del Banco Pichincha Compañía Anónima. b) Mediante resolución Número 034-ALC-M-JEB-2011, otorgada por el señor Alcalde de la Ilustre Municipalidad de



NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

Manta. Ing. Jaime Estrada Bonilla, con fecha diecinueve de Septiembre del año dos mil once, aprobó la declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto Habitacional "VILLA MARIA COLONIAL", ubicado en el barrio Quince de Septiembre, de la Parroquia Tarqui, Cantón Manta, de propiedad de la Compañía INVERSIONES CONSTRUUVIENDAS S.A. c) El Conjunto Habitacional "VILLA MARIA COLONIAL", se halla sometido al Régimen de Propiedad según Escritura Pública de Constitución al Régimen de Propiedad Horizontal, celebrada el día diez de Octubre del dos mil once, ante el Doctor Simón Zambrano Vínces, Notario Público Cuarto del Cantón Manta, y que consta inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, el día veintiséis de Octubre año dos mil once, bajo el número treinta y tres. Con fecha veintiséis de Octubre del año dos mil once, con el número de inscripción treinta y nueve, se encuentra inscrito Constitución de Planos del Conjunto Habitacional "VILLA MARIACOLONIAL". **SEGUNDA: COMPRAVENTA.**- En base a los antecedentes expuestos, LA VENDEDORA, da en venta y perpetua enajenación a favor de los COMPRADORES los cónyuges **CARLOS DAVID ORTIZ HUERTA y ERIKA MARIANELA VELEZ MOLINA**, el siguiente **INMUEBLE: La Vivienda 22-B**, del Conjunto Habitacional "VILLA MARIA COLONIAL", ubicado en el barrio Quince de Septiembre, de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, Provincia de Manabí, cuyas medidas y linderos son los siguientes: **Vivienda 22-B.-** Del Conjunto Habitacional **VILLA MARIA COLONIAL**: Consta de planta baja, planta alta, patio frontal y patio posterior, los mismos que presentan las siguientes características: **3.2.22.1.- Vivienda 22-B.- PLANTA BAJA.-** Compuesta de Sala – Comedor – Cocina – ½ Baño – Escalera de acceso a la Planta Alta, y con las siguientes medidas y linderos: **Por Arriba:** lindera con planta alta de la misma vivienda: **Por Abajo:** lindera con terreno de la edificación: **Por el Norte:** Lindera con planta baja de la vivienda 23-B en 8,00m. **Por el Sur:** Lindera con planta baja de la vivienda 21-B en 5,75 metros. **Por el Este:** Lindera con patio posterior de la misma vivienda

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

en 6,00 metros. **Por el Oeste:** Partiendo desde el vértice Sur hacia el Norte en 2,80 metros, desde este punto gira hacia el Oeste en 2,25 metros, luego gira hacia el Norte en 3,20 metros, lindando con el patio frontal de la misma vivienda.

3.2.22.2.- Vivienda 22-B.- PLANTA ALTA.- Compuesta de Dormitorio Máster con Baño Privado, dormitorio 1, dormitorio 2, baño general, con las siguientes medidas y linderos: **Por Arriba:** Lindera con cubierta de la misma vivienda: **Por Abajo:** Lindera con planta baja de la misma vivienda: **Por el Norte:** lindera con planta alta de la vivienda 23-B en 8,80m. **Por el Sur:** Lindera con planta alta de la vivienda 21-B en 7,05 metros. **Por el Este:** Lindera con vacío hacia patio posterior de la misma vivienda en 6,00 metros. **Por el Oeste:** Partiendo desde el vértice Sur hacia el Norte en 2,80 metros, desde este punto gira hacia el Oeste en 1,75 metros, luego gira hacia el Norte en 3,20 metros, lindando con vacío al patio hacia frontal de la misma vivienda. **3.2.22.3.-Vivienda 22-B: PATIO FRONTAL.-**

Compuesta de Garaje y Jardín, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos: **Por Arriba:** lindera con espacio aéreo: **Por Abajo:** Lindera con terreno de la edificación: **Por el Norte:** Lindera con patio frontal de la vivienda 23-B en 3,00m. **Por el Sur:** Lindera con patio frontal de la vivienda 21-B en 5,25m. **Por el Este:** Partiendo desde el vértice Sur hacia el Norte en 2,80 metros, desde este punto gira hacia el Oeste en 2,25 metros, luego gira al Norte en 3,20 metros, lindando con planta baja de la misma vivienda. **Por el Oeste:** Lindera con calle principal las Palmeras en 6,00 metros. **3.2.22.4 Vivienda 22-B.-PATIO POSTERIOR.-** Incluye una Lavandería, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos: **Por Arriba:** Lindera con espacio aéreo: **Por Abajo:** lindera con terreno de la edificación: **Por el Norte:** Lindera con patio posterior de la vivienda 23-B en 2,00 metros. **Por el Sur:** Lindera con patio posterior de la vivienda 21-B en 2,00 metros. **Por el Este:** lindera con patio posterior de vivienda 11-B en 6,00 metros. **Por el Oeste:** Lindera con planta baja de la misma vivienda en 6,00 metros. **LA VIVIENDA 22-B.** Tiene un **área neta individual:** 125,90 m². **Alícuota** 0,7200%.



NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

Área Común: 51,91. Área de Terreno: 140,59. Área total: M2 177,81.

TERCERA: PRECIO.- Las partes fijan y acuerdan como justo precio por el INMUEBLE descrito anteriormente, la suma de **CUARENTA Y DOS MIL CON 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD.42.000,00)** valor que los compradores los cónyuges **CARLOS DAVID ORTIZ HUERTA y ERIKA MARIANELA VELEZ MOLINA**, pagan a la vendedora la Compañía **INVERSIONES CONSTRUVIDIENDAS S.A.** 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 tiene reclamo alguno que hacer sobre el precio pactado y su forma de pago. **CUARTA: TRANSFERENCIA.-** LA VENDEDORA, a través de su representante legal, declara que está conforme con el precio pactado y los valores recibidos, por cuya razón transfieren a favor de los **COMPRADORES**, el dominio, posesión, uso y goce del inmueble antes descrito en este contrato, con todos los bienes muebles que por su destino, accesión o incorporación se los considera inmuebles, así como todos sus derechos reales, usos, costumbres, entradas, salidas, servidumbres activas y pasivas que le son anexas, sin reservarse nada para sí. LA VENDEDORA, a través de su representante legal, declara que el inmueble que se vende mediante este instrumento no se encuentra hipotecado, embargado, ni prohibido de enajenar, conforme consta del Certificado otorgado por el Registro de la Propiedad que se agrega como documento habilitante. De igual manera, LA VENDEDORA, a través de su representante legal, declara que el inmueble no está sujeto a condiciones suspensivas ni resolutorias, que no son motivo de acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, 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: CUERPO CIERTO:** Sin embargo de determinarse la cabida y dimensiones del inmueble materia de este contrato, la transferencia de dominio se efectúa como cuerpo cierto. **SEXTA:**

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

SANEAMIENTO: LOS COMPRADORES, aceptan la transferencia de dominio que LA VENDEDORA, realiza a su favor, obligándose por tanto éstos últimos al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios a que pudieran estar sometido el indicado inmueble. **SÉPTIMA: "DECLARACIONES ESPECIALES.-** "LA PARTE COMPRADORA" al constituirse como deudores hipotecarios declaran expresa e irrevocablemente que eximen a la institución financiera que otorgue el crédito para la adquisición del inmueble en referencia de toda responsabilidad concerniente al acuerdo que éstos realicen con la parte vendedora respecto del precio de compraventa del inmueble materia del presente contrato, así como su forma de pago, gastos que debe asumir cada una de las partes por concepto de pago de impuestos municipales y cualquier otra responsabilidad que tenga relación con dicho acuerdo entre compradores y 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 procede al pago del precio total según lo acordado entre compradora y vendedora, así como ratifican que los términos y condiciones de la compra-venta son de única y exclusiva responsabilidad de compradores y vendedora, deslindando en tal sentido a terceros." **OCTAVA: GASTOS Y AUTORIZACIÓN DE INSCRIPCIÓN:** Los gastos que causen esta escritura y su inscripción, son de cuenta de LOS COMPRADORES, 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, a través de su representante legal autoriza a la **COMPRADORES**, a proceder a la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad del cantón Manta. **NOVENA: ACEPTACIÓN:** Los contratantes aceptan y se ratifican en el contenido del presente instrumento, las condiciones acordadas en beneficio de sus mutuos intereses y en seguridad del bien objeto de este contrato, y manifiestan que en el caso de futuras



NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

reclamaciones se someten a los jueces competentes de la ciudad de Manta y al trámite ejecutivo o verbal sumario a elección del demandante. **TERCERA PARTE:**
PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR:
Contenida en las siguientes cláusulas: **COMPARECIENTES** a) Por una parte el **Doctor CRISTIAN SANTIAGO ALTAMIRANO MANCHENO**, Funcionario del Banco del BIESS, 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 **CARLOS DAVID ORTIZ HUERTA y ERIKA MARIANELA VELEZ MOLINA**, 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 **CARLOS DAVID ORTIZ HUERTA**, en su calidad de afiliado del IESS ha solicitado al BIESS el otorgamiento de diferentes tipos de créditos u operaciones que implica obligaciones económicas a favor de EL BANCO, por concepto de cualquier tipo de créditos de los permitidos otorgar al BIESS en la normativa legal vigente, siendo facultad privativa del BIESS el otorgar o negar el o los créditos solicitados por LA PARTE DEUDORA. c) LA PARTE DEUDORA es propietaria de un inmueble consistente en un lote de terreno

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

y vivienda número 22-B, del Conjunto Habitacional "VILLA MARIA COLONIAL", ubicado en el barrio Quince de Septiembre, 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, reprogramaciones, sustituciones, planes de pago, ajustes a estos planes de pago, sea que se traten de obligaciones de créditos endosados o cedidos o de cualquier otra índole a favor BIESS incluyendo intereses, comisiones, gastos judiciales y extrajudiciales, LA PARTE DEUDORA constituye a favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, **HIPOTECA ABIERTA EN CALIDAD DE PRIMERA** sobre el inmueble de su propiedad descrito en el literal c) de la cláusula

de antecedentes de este mismo instrumento y cuyos linderos, dimensiones y superficie son: **LINDEROS GENERALES: Vivienda 22-B.- Del Conjunto**



NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

Habitacional VILLA MARIACOLONIAL:Consta de planta baja, planta alta, patio frontal y patio posterior, los mismos que presentan las siguientes características:

3.2.22.1.- Vivienda 22-B.- PLANTA BAJA.- Compuesta de Sala – Comedor – Cocina – ½ Baño – Escalera de acceso a la Planta Alta, y con las siguientes medidas y linderos: **Por Arriba:** lindera con planta alta de la misma vivienda: **Por Abajo:** lindera con terreno de la edificación: **Por el Norte:** Lindera con planta baja de la vivienda 23-B en 8,00m. **Por el Sur:** Lindera con planta baja de la vivienda 21-B en 5,75 metros. **Por el Este:** Lindera con patio posterior de la misma vivienda en 6,00 metros. **Por el Oeste:** Partiendo desde el vértice Sur hacia el Norte en 2.80 metros, desde este punto gira hacia el Oeste en 2,25 metros, luego gira hacia el Norte en 3,20 metros, lindando con el patio frontal de la misma vivienda.

3.2.22.2.-Vivienda 22-B.- PLANTA ALTA.- Compuesta de Dormitorio Máster con Baño Privado, dormitorio 1, dormitorio 2, baño general, con las siguientes medidas y linderos: **Por Arriba:** Lindera con cubierta de la misma vivienda: **Por Abajo:** Lindera con planta baja de la misma vivienda: **Por el Norte:** lindera con planta alta de la vivienda 23-B en 8,80m. **Por el Sur:** Lindera con planta alta de la vivienda 21-B en 7,05 metros. **Por el Este:** Lindera con vacío hacia patio posterior de la misma vivienda en 6,00 metros. **Por el Oeste:** Partiendo desde el vértice Sur hacia el Norte en 2,80 metros, desde este punto gira hacia el Oeste en 1,75 metros, luego gira hacia el Norte en 3.20 metros, lindando con vacío al patio hacia frontal de la misma vivienda.

3.2.22.3.-Vivienda 22-B: PATIO FRONTAL.- Compuesta de Garaje y Jardín, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos: **Por Arriba:** lindera con espacio aéreo: **Por Abajo:** Lindera con terreno de la edificación: **Por el Norte:** Lindera con patio frontal de la vivienda 23-B en 3,00m. **Por el Sur:** Lindera con patio frontal de la vivienda 21-B en 5,25m. **Por el Este:** Partiendo desde el vértice Sur hacia el Norte en 2.80 metros, desde este punto gira hacia el Oeste en 2,25 metros, luego gira al Norte en 3.20 metros, lindando con planta baja de la misma vivienda. **Por el Oeste:** Lindera con calle

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

principal las Palmeras en 6.00 metros. **3.2.22.4 Vivienda 22-B.-PATIO POSTERIOR.-** Incluye una Lavandería, la misma que tiene las siguientes medidas y linderos: **Por Arriba:** Lindera con espacio aéreo: **Por Abajo:** lindera con terreno de la edificación: **Por el Norte:** Lindera con patio posterior de la vivienda 23-B en 2,00 metros. **Por el Sur:** Lindera con patio posterior de la vivienda 21-B en 2.00 metros. **Por el Este:** lindera con patio posterior de vivienda 11-B en 6,00 metros. **Por el Oeste:** Lindera con planta baja de la misma vivienda en 6,00 metros. **LA VIVIENDA 22-B. Tiene un área neta individual: 125,90 m2. Alicuota 0,7200%. Área Común: 51,91. Área de Terreno: 140,59. Área total: M2 177,81.** 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,



NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

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

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

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



NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

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

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

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, hiciera en la demanda y los archivos contables con los que contare para el efecto. **NOVENA: PRUEBA.-** LA PARTE DEUDORA renuncia expresamente al beneficio del plazo que les haya otorgado EL BANCO y éste podrá proceder como si todos los créditos se 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,



NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

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

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

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

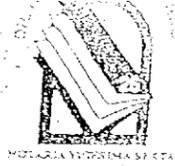


NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

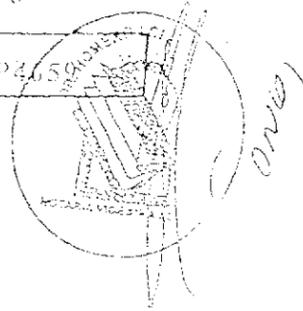
respectivo, comprometiéndose a asumir todos los gastos que dicha inscripción implique, como lo señala la cláusula Décimo Tercera del presente instrumento.

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

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION



2013	17	01	26	P4650
------	----	----	----	-------



PODER ESPECIAL
 QUE OTORGA EL
 BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO
 DE SEGURIDAD SOCIAL (BIESS)
 A FAVOR DEL DOCTOR
 CRISTIAN SANTIAGO ALTAMIRANO MANCHENO
 FUNCIONARIO DEL BANCO DEL INSTITUTO
 ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL (BIESS)
 CUANTÍA: INDETERMINADA

(DI 3

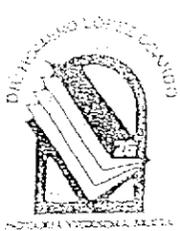
COPIAS)

AC.

FE ALTAMIRANO
 En la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, capital de la República del Ecuador, hoy día, DIECISÉIS (16) DE JULIO 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 ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL SUBROGANTE, según se desprende de los



documento que se adjuntan y que sirven como habilitantes, bien instruido por mí el Notario sobre el resultado de esta escritura pública a la que comparece de una manera libre y voluntaria.- El compareciente declara ser de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casado, domiciliado en esta ciudad de Quito Distrito Metropolitano, legalmente capaz para contratar y obligarse, a quien de ~~conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su documento de~~ identificación, cuya copia certificada se adjunta a este instrumento público y me pide que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me entrega y cuyo tenor literal y que transcribo es el siguiente.- "Señor Notario: En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incluir una de poder especial, contenido en las siguientes cláusulas: PRIMERA: COMPARECIENTE.- Comparece, el Economista ROBERTO ALEJANDRO MACHUCA COELLO, mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado, Subgerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y en su calidad de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, subrogante, conforme consta de los documentos que se adjuntan como habilitantes y como tal, representante Legal de la Institución y a quien en adelante se nominará EL PODERDANTE o MANDANTE.- SEGUNDA: ANTECEDENTES.- 1) El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social es una institución financiera pública creada por el Poder Ejecutivo, cuyo objeto social es la administración de los recursos previsionales del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, de acuerdo a los criterios de banca de inversión. 2) Según el artículo cuatro de su Ley Constitutiva el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, se encarga también de ejecutar operaciones y prestar servicios



DR. HOMERO LOPEZ OBANDO
NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO
DISTRITO METROPOLITANO



Financieras a sus usuarios, afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. 3) Para el mejor desenvolvimiento de las operaciones del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en todo el territorio nacional, el Doctor Cristian Santiago Altamirano, Mancheno, funcionario del Banco, debe estar debidamente legitimado para comparecer a nombre del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social a la celebración de los actos jurídicos relacionados con las operaciones y servicios mencionados en el numeral anterior. TERCERA: PODER ESPECIAL.- Con los antecedentes expuestos, el Economista ROBERTO ALEJANDRO MACIUCA COELLO, en su calidad de Gerente General del BIESS subrogante, otorga poder especial, amplio y suficiente: cual en derecho se requiere, a favor del Doctor Cristian Santiago Altamirano Mancheno, con cédula de ciudadanía número uno ocho cero dos tres tres cinco ocho cero cero (1802335800), funcionario del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, de ahora en adelante EL MANDATARIO, para que a nombre del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social realice lo siguiente: 1) Suscribir a nombre del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y a nivel nacional, las matrices de hipoteca y contratos de mutuo, que se otorgan a favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS, en todas sus variantes y productos, contempladas en el Manual de Crédito del BIESS. 2) Suscribir a nombre del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social las tablas de amortización, las notas de serón, cancelaciones de hipoteca, contratos de mutuo o préstamos, escrituras públicas de constitución y cancelación de hipotecas y en duplicar este documento legal, público o privado, relacionando con el contrato de mutuo con garantía hipotecaria y/o mutuo, sobre bienes



irrevocables que se otorguen a favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS. 3) Suscribir a nombre del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS todo acto relacionado con los créditos hipotecarios concedidos y/ o cualquier otro tipo de crédito que conceda el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social a sus prestatarios a nivel nacional así como también cualquier documento público o privado relacionado con la adquisición de cartera

transferida a favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS, por parte de cualquier tercera persona, natural o jurídica, entendiéndose dentro de ello la suscripción de endosos, cesiones y/o cualquier otro documento que fuera menester a efectos de que se perfeccione la transferencia de cartera a favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS, sea en documento público o privado. 4) El presente poder podrá ser delegado total o parcialmente, únicamente previa autorización escrita y suscrita por el representante legal del MANDANTE. CUARTA.- REVOCABILIDAD:

Este poder se entenderá automáticamente revocado, sin necesidad de celebrarse escritura pública de revocación, una vez que EL MANDATARIO cese definitivamente por cualquier motivo, en sus funciones en el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. QUINTA.- El presente mandato dada su naturaleza es a título gratuito.

Usted, señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo necesarias para la plena validez de este instrumento." (firmado)

Doct. Christian Machado Granda, portador de la matrícula profesional número ocho mil setenta y ocho del Colegio de Abogados de Pichincha.- HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA,

la misma que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal.- Para el otorgamiento de la presente escritura pública, se



DR. HOMERO LÓPEZ OBANDO
NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO
DISTRITO METROPOLITANO

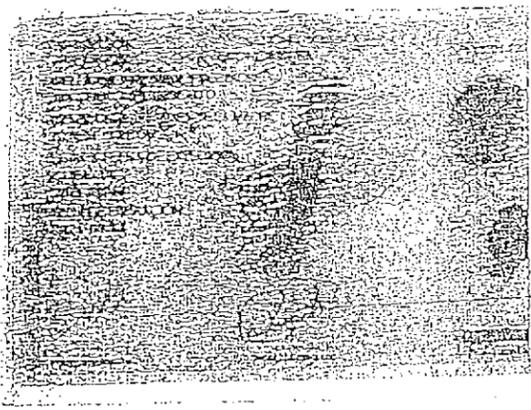
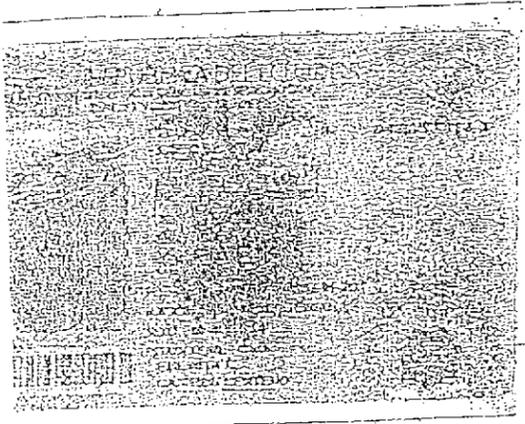


observaron todos y cada uno de los preceptos que el caso
requiere; y, leída que le fue al compareciente por mí el
Notario en alta y clara voz, aquel se afirma y ratifica en el total de su
contenido, para constancia firma junto conmigo en unidad de acto, de
todo lo cual doy fe.-

f) Sr. Econ. Roberto Alejandro Machuca Coulo
c.c. 070134083

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





REPUBLICA DEL ECUADOR
CORTE NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE REGISTRO
ELECTORAL N° 17-198-2017
009
019-0255-0101348183
NOMBRE DEL ELECTOR
MAGUICA COELLO ROBERTO ALEJANDRO
DZUAY
PROVINCIA
CANTON
ZONA
1) PRESIDENTE DE LA JUNTA

NOTARIA VIGESIMA SEXTA DEL CANTON LITO
de acuerdo con la facultad prevista en el
numeral 5 Art. 13, de la Ley Notarial, doy fe que la
COPIA que antecede, es igual al documento
presentado ante mí.
Lito, a 08 JUL 2017
DR. HOMEROS LOPEZ ORLANDO
NOTARIO DESPACHO LITO
del Cantón Lito



**ACTA DE POSESIÓN
SUBGERENTE GENERAL DEL BIESS**

En sesión ordinaria celebrada el día veintio 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-INEJ-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

Roberto Alejandro Machuca Coello
Econ. Roberto Alejandro Machuca Coello
SUBGERENTE GENERAL DEL BIESS

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

María Belén Rojo Díaz
SECRETARIA GENERAL DEL BIESS

SECRETARIA GENERAL DEL BIESS
15 JUL 2013
María Belén Rojo Díaz



ZON: Siento por tal que el Directorio en sesión ordinaria de 26 de junio y 11 de julio de 2013 conoció la renuncia irrevocable del ingeniero Efraín Vieira Herrera al cargo de Gerente General; por tanto, y conforme lo establecen los Arts. 22, literal a) y 23 de la Codificación del Estatuto Social del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, es atribución del Subgerente General reemplazar al Gerente General y asumir la representación legal. Lo que CERTIFICO.- Quito, DM, 15 de julio de 2013.



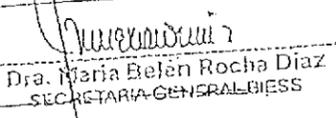
Dra. María Belén Rocha Díaz
SECRETARIA GENERAL BIESS

SECRETARIA DIRECTORIO
certificada que me fue presentada en
.. fojas útiles y que luego devolví al
o, en fe de ello confiero la presente.

16 JUL 2013
D. JERONIMO LOPEZ OBANDO
ARIO VIGESIMO SEXTO
DEL CANTON QUITO


CEMPROCO QUE ES DEL COPY DEL ORIGINAL
QUE ALFONSI EN LOS ARCHIVOS DE LA SECRETARIA
GENERAL DEL BIESS- QUITO

15 JUL 2013

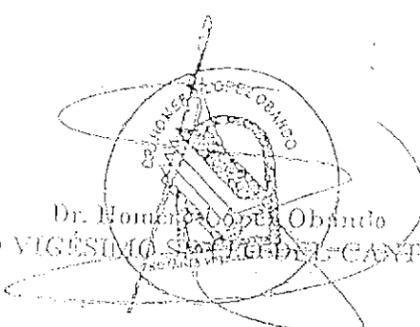

Dra. María Belén Rocha Díaz
SECRETARIA GENERAL BIESS

Se otor-

g) ante mí, en fe de lo cual 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 del doctor CRISTIAN SANTIAGO ALTAMIRANO MANCHENO FUNCIONARIO DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL (BIESS) Firmada y sellada en Quito, a los dieciséis (16) días del mes de Julio del dos mil trece (2013).

(Cont)

Dr. Homero Ojeda Obando
NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL,
 IDENTIFICACIÓN Y CREDITACIÓN

CÉDULA CIUDADANÍA 180233580-0

APELLIDOS Y NOMBRES
 ALTAMIRANO MANCHENO
 CRISTIAN SANTIAGO

LUGAR DE NACIMIENTO
 TUNGURAHUA

AMBAATO
 LA PATRIZ

FECHA DE NACIMIENTO 1974-04-30

NACIONALIDAD ECUATORIANA

SEXO M

ESTADO CIVIL Casado

VERÓNICA ALEXANDRA
 MENDEZ R.

INSTRUCCIÓN SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
 DR. JURISPRUDENCIA

E233813222

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
 ALTAMIRANO JAIME ADALBERTO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
 MANCHENO TELVIA RAQUEL

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
 QUITO
 2011-04-15

FECHA DE EXPIRACIÓN
 2021-04-15

[Signature]
 DIRECTOR

[Signature]
 INGENIERO

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

004

NÚMERO DE CERTIFICADO 004-0069

CÉDULA 1802335800

ALTAMIRANO MANCHENO CRISTIAN
 SANTIAGO

TURCUBAMBA

PROVINCIA AMBAATO

CIRCUSCRIPCIÓN HUACABALCO

CANTÓN HUACABALCO

PARROQUIA

ZONA

[Signature]

1) PRESIDENTE DE LA JUNTA

CIUDADANA (C):

Este documento acredita que usted
 sufragó en las Elecciones Generales
 17 de febrero de 2013

ESTE CERTIFICADO SIRVE PARA TODOS
 LOS TRÁMITES PÚBLICOS Y PRIVADOS

(Duplicado)

Notaría Pública del Cantón de Manta

En la ciudad de Manta

se me presentó el Sr. Juan José Gómez Espinoza, de edad de años, con cédula de identidad N.º [...], quien me manifestó que desea otorgar un poder especial para que yo, el Notario, represente a su persona en los actos de fe que se celebraren en el presente.

Conforme a lo solicitado, se le leyó el contenido del presente instrumento y el Sr. Gómez Espinoza manifestó que lo acepta y ratifica en todo y por todo, en las oficinas de esta Notaría Pública, en la ciudad de Manta, a las [...] horas del día [...], de [...], de [...].

En consecuencia, se otorgó el presente instrumento en la forma y tenor que se transcribe a continuación, para que sirva de fe y conste de lo que se declara y se ratifica en el presente.

Que el Sr. Gómez Espinoza, en virtud del presente instrumento, se faculta para que yo, el Notario, represente a su persona en los actos de fe que se celebraren en el presente.

En fe de lo cual, se otorgó el presente instrumento en la forma y tenor que se transcribe a continuación, para que sirva de fe y conste de lo que se declara y se ratifica en el presente.

Notario Público

Raúl González Melgarejo



COMUNIDAD AUTÓNOMA DE PUERTO RICO
SECRETARÍA DE GOBIERNO
CALLE DE LA JUSTITIA
SAN JUAN, P.R. 00901
TEL. (787) 724-1000
WWW.GOB.PR

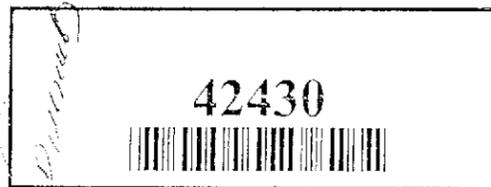
SECRETARÍA DE GOBIERNO
CALLE DE LA JUSTITIA
SAN JUAN, P.R. 00901
TEL. (787) 724-1000
WWW.GOB.PR

SECRETARÍA DE GOBIERNO
CALLE DE LA JUSTITIA
SAN JUAN, P.R. 00901
TEL. (787) 724-1000
WWW.GOB.PR

017
017-0067 1308342500
FOLIO DE CERTIFICACION
CEVALLOS CORDERO YANDRI DAVID

MUNICIPIO	CIRCUNSCRIPCION	2
PONTIENDE	ANDRES DE VERA	ANDRES DE
CALLE	RESERVA	DOMO

REPRESENTANTE DE LA JUNTA



Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 42430.

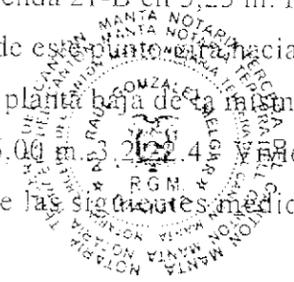
INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 18 de septiembre de 2013*
Parroquia: Tarqui
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

3.2.22. Vivienda 22-B DEL CONJUNTO HABITACIONAL "VILLA MARIA COLONIAL".-

Consta de planta baja, planta alta, patio frontal y patio posterior, los mismos que presentan las siguientes características: 3.2.22.1.- Vivienda 22-B: Planta Baja.- Compuesta de: sala, comedor, cocina, ½ baño, escalera de acceso a la planta alta, con las siguientes medidas y linderos: Por arriba, Lindera con planta alta de la misma vivienda. Por abajo: Lindera con terreno de la edificación. Por el Norte: Lindera con planta baja de la vivienda 23-B en 8,00 m. Por el Sur: Lindera con planta baja de la vivienda 21-B en 5,75 m. Por el Este: Lindera con patio posterior de la misma vivienda en 6.00 m. Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Sur hacia el Norte en 2,80 m, desde este punto gira hacia el Oeste en 2.25 m, luego gira hacia el Norte en 3,20 m, lindando con el patio frontal de la misma vivienda. 3.2.22.2.- Vivienda 22-B: Planta Alta.- Compuesta de: dormitorio máster con baño privado, dormitorio 1, dormitorio 2, baño general, y con las siguientes medidas y linderos: Por arriba: Lindera con cubierta de la misma viviendas. Por abajo: Lindera con planta baja de la misma vivienda. Por el Norte: Lindera con planta alta de la vivienda 23-B en 8,80 m. Por el Sur: Lindera con planta alta de la vivienda 21-B en 7,05 m. Por el Este: Lindera con vacío hacia patio posterior de la misma vivienda en 6.00 m. Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Sur hacia el Norte en 2,80 m, desde este punto gira hacia el Oeste en 1,75 m, luego gira hacia el Norte en 3,20 m, lindando con el vacío hacia patio frontal de la misma vivienda. 3.2.22.3.- Vivienda 22-B: Patio Frontal.- Compuesto de Garaje y Jardín la misma que tiene las siguientes medidas y linderos: Por arriba: Lindera con espacio aéreo. Por abajo: Lindera con terreno de la edificación. Por el Norte: Lindera con patio frontal de vivienda 23-B en 3,00 m. Por el Sur: Lindera con patio frontal de vivienda 21-B en 5,25 m. Por el Este: Partiendo desde el vértice Sur hacia el Norte en 2,80 m, desde este punto gira hacia el Oeste en 2,25 m, luego gira hacia el Norte en 3,20 m, lindando con planta baja de la misma vivienda. Por el Oeste: Lindera con calle principal Las Palmeras en 6.00 m. 3.2.22.4.- Vivienda 22-B: Patio Posterior.- Incluye una lavandería la misma que tiene las siguientes medidas y linderos Por arriba: Lindera con espacio aéreo. Por abajo:



Lindera con terreno de la edificación. Por el Norte: lindera con patio posterior de vivienda 23-B en 2,00 m. Por el Sur: Lindera con patio posterior de vivienda 21-B en 2,00 m. Por el Este: Lindera con patio posterior de vivienda 11-B en 6,00 m. Por el Oeste: Lindera con planta baja de la misma vivienda en 6,00 m. LA VIVIENDA 22-B.- tiene un área neta individual: 125,90. Alícuota, 0,7200% Área común, 51,91m2. Área de Terreno 140,59m2. Área total m2. 177,81m2. SOLVENCIA; EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA TIENE

V I G E N T E G R A V A M E N

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Compra Venta	Protocolización de Adjudicación	861	09/04/2007	12.061
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta	106	21/01/2011	1.656
Compra Venta	Compraventa	189	21/01/2011	2.943
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	33	26/10/2011	1.413
Planos	Planos	39	26/10/2011	721

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 2 Protocolización de Adjudicación

Inscrito el : lunes, 09 de abril de 2007

Tomo: 1 Folio Inicial: 12.061 - Folio Final: 12.070
 Número de Inscripción: 861 Número de Repertorio: 1.653
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 15 de marzo de 2007

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PROTOCOLIZACION DE ADJUDICACION DE REMATE CON HIPOTECA.- Ubicado en el Barrio 15 de Septiembre, de la Parroquia Tarqui del Canton Manta.-Este predio se constituye en Hipoteca a favor del Banco Nacional de Fomento.-Actualmente dicha Hipoteca se encuentra cancelada con fecha 06 de Septiembre del 2010.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Adjudicador	80-0000000000116	Banco Nacional de Fomento		Manta
Adjudicatario	17-19017954	Bravo Jutinico Yesica Andrea	(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	159	18-dic-1948	36	38

2 / 1 Hipoteca Abierta

Inscrito el : viernes, 21 de enero de 2011

Tomo: 4 Folio Inicial: 1.656 - Folio Final: 1.676
 Número de Inscripción: 106 Número de Repertorio: 393
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 10 de enero de 2011

Escritura/Juicio/Resolución: 177

Fecha de Resolución: lunes, 10 de enero de 2011

a.- Observaciones:

HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR.- La COMPAÑIA INVERSIONES CONSTRUUVIVIENDAS S.A. se encuentra legalmente representada por el señor SAMIR BEN ABDALLAH, en su

calidad de GERENTE GENERAL, de la compañía y debidamente autorizado por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, lo que justifica con las copias de nombramiento y del acta de la junta que se agregan como documentos habilitantes. Y además comparece la señora MARICELA DOLORIS VERA CRESPO, en calidad de Gerente de la Sucursal Manta del BANCO PICHINCHA COMPAÑIA ANONIMA, tal como lo acredita el documento que se adjunta como habilitante. Sobre una parte de un lote de terreno ubicado en el Barrio Quince de Septiembre 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
Acreedor Hipotecario	80-000000000046	Banco Pichincha C.A		Manta
Deudor Hipotecario	80-000000005554	Compañía Inversiones Construyviendas S.A		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	189	21-ene-2011	2943	2964

3 / 2 Compraventa

Inscrito el: viernes, 21 de enero de 2011

Tomo: 6 Folio Inicial: 2.943 - Folio Final: 2.964
Número de Inscripción: 189 Número de Repertorio: 392
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 10 de enero de 2011
Escritura/Juicio/Resolución: 177
Fecha de Resolución: lunes, 10 de enero de 2011

a.- Observaciones:

COMPRAVENTA - HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR.- La COMPAÑIA INVERSIONES CONSTRUYVIENDAS S.A. se encuentra legalmente representada por el señor SAMIR BEN ABDALLAH, en su calidad de GERENTE GENERAL de la compañía y debidamente autorizado por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, lo que justifica con las copias de nombramiento y del acta de la junta que se agregan como documentos habilitantes. Sobre una parte de un lote de terreno ubicado en el Barrio Quince de Septiembre 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	80-000000005554	Compañía Inversiones Construyviendas S.A		Manta
Vendedor	17-19017954	Bravo Jutinico Yesica Andrea	Soltero	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	861	09-abr-2007	12061	12070

4 / 1 Propiedad Horizontal

Inscrito el: miércoles, 26 de octubre de 2011

Tomo: 3 Folio Inicial: 1.413 - Folio Final: 1.525
Número de Inscripción: 33 Número de Repertorio: 6.312
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 10 de octubre de 2011
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto Habitacional Villa Maria Colonial.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000005554	Compañía Inversiones Construyviendas S.A		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Planos	39	26-oct-2011	721	726

5 / 1 Planos

Inscrito el : miércoles, 26 de octubre de 2011

Tomo: 1 Folio Inicial: 721 - Folio Final: 726
 Número de Inscripción: 39 Número de Repertorio: 6.313
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 10 de octubre de 2011

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Planos del Conjunto Habitacional Villa Maria Colonial...

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000005554	Compañía Inversiones Construviviendas S A		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	189	21-ene-2011	2943	2964

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1	Hipotecas y Gravámenes	1
Compra Venta	2		
Propiedades Horizontales	1		

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

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

Emitido a las: 16:19:13 del miércoles, 18 de septiembre de 2013

A petición de: *María Asunción Cedeño Chávez*

Elaborado por : María Asunción Cedeño Chávez
130699882-2



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



Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

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

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

NUMERO RUC: 1391745831001
RAZON SOCIAL: INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A.

Comunidad

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

Nº. ESTABLECIMIENTO:	002	ESTADO:	ABIERTO	MATRIZ	FEC. INICIO ACT.:	03/01/2007
NOMBRE COMERCIAL:	INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A.				FEC. CIERRE:	
ACTIVIDADES ECONÓMICAS:					FEC. REINICIO:	

VENTA AL POR MAYOR DE MATERIALES, PIEZAS Y ACCESORIOS DE CONSTRUCCION.
CONSTRUCCION DE VIVIENDAS.
COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES.

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

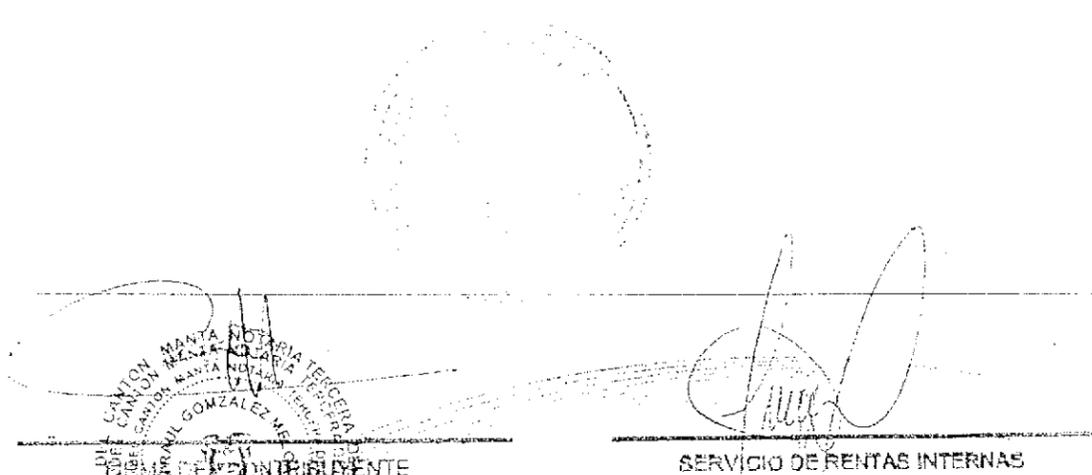
Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Ciudadela: VILLA MARIA COLONIAL Barrio: SECTOR 15 DE SEPTIEMBRE
Calle: AV. SAN JUAN DE MANTA Número: SIN Referencia: A LADO DEL CONDOMINIO VILLA MARIA Telefono Trabajo: 052628632 Celular: 0970103399 Email: inverviviendas@hotmail.com Telefono Domicilio: 052628783

Nº. ESTABLECIMIENTO:	001	ESTADO:	CERRADO	LOCAL COMERCIAL	FEC. INICIO ACT.:	03/05/2007
NOMBRE COMERCIAL:					FEC. CIERRE:	23/11/2007
ACTIVIDADES ECONÓMICAS:					FEC. REINICIO:	

COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES
CONSTRUCCION DE VIVIENDAS.
VENTA AL POR MAYOR DE MATERIALES, PIEZAS Y ACCESORIOS DE CONSTRUCCION.

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Calle: 10 Número: SIN Intersección: AV. 4 Referencia: FRENTE AL BANCO SOLIDARIO Telefono Trabajo: 052628782



NOTARIA TERCERA
CANTON MANTA
MANTILLA
GONZALEZ ME
DE LOS CONTRIBUYENTES

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Lugar: MANTA Dirección: MANTA/AVENIDA E, ENTRE Fecha y hora: 03/05/2012 11:32:05

**REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES**

NUMERO RUC: 1291745521601
RAZON SOCIAL: INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A.
NOMBRE COMERCIAL: INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS
CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS
REPRESENTANTE LEGAL: SAMIR BEN ABDALLAH
CONTADOR: NAVARRETE HIDROVO SONIA LOURDES

FEC. INICIO ACTIVIDADES: 03/09/2007 **FEC. CONSTITUCION:** 03/09/2007
FEC. INSCRIPCION: 16/05/2007 **FECHA DE ACTUALIZACION:** 03/05/2012

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

COMPRAS, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES.

DOMICILIO TRIBUTARIO:

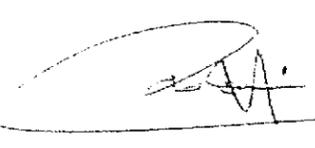
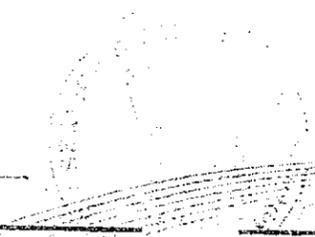
Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Ciudadela: VILLA MARIA COLONIAL Barrio: SECTOR 15 DE SEPTIEMBRE Calle: AV. SAN JUAN DE MANTA Número: S/N Referencia ubicación: A LADO DEL CONDOMINIO VILLA MARIA Telefono Trabajo: 052629532 Celular: 087633390 Email: inverviviendas@hotmail.com Telefono Domicilio: 052629782

DOMICILIO ESPECIAL:

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

- * ANEXO DE COMPRAS Y RETENCIONES EN LA FUENTE POR OTROS CONCEPTOS
- * ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- * DECLARACION DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- * DECLARACION DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- * DECLARACION MENSUAL DE IVA

# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:	del 001 al 002	ABIERTOS:	1
JURISDICCION:	REGIONAL MANABI MANABI	CERRADOS:	1


FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Identificador: BOERAZO

Lugar de emisión: MANTA/AVENIDA 5, ENTRE

Fecha y hora: 03/05/2012 11:32:25

Manta, Noviembre 05 del 2012.

11/05/12

Señor:
SAMIR BEN ABDALLAH
Cedula de Identidad Nº 131350325-0
Manta.

De mis consideraciones:

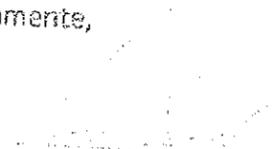
Cumplo en comunicarle que la Junta General Extraordinaria Universal de la compañía **INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A.**, celebrada el día de hoy, lo ha designado como **GERENTE GENERAL** de la compañía por el periodo de cinco años, contados a partir de la inscripción de este nombramiento en el Registro Mercantil del domicilio de la compañía.

De conformidad a lo dispuesto en el Artículo 26 el **GERENTE GENERAL** es el representante legal, judicial y extrajudicial de la compañía.

La compañía **INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A.**, se constituyó mediante escritura pública otorgada ante la Notaría Novena del Cantón Portoviejo. Ab. Luz H. Daza Lopez, de fecha 28 de Junio del 2007, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón de Manta el 3 de Agosto del 2007, bajo número 629.

Cumpla Usted con los demás requisitos que dan validez a este instrumento.

Atentamente,


YESICA ANDREA BRAVO JUTINICO
SECRETARIA DE LA JUNTA

Manta, Noviembre 06 del 2012.

RAZON - acepto el nombramiento que antecede y prometo desempeñar las funciones a mi encomendadas, con apoyo a las leyes del País y al estatuto social de la compañía.


SAMIR BEN ABDALLAH
C.I. Nº 131350325-0

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN: MANTA

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. 1 Y 2 ENTRE CALLE 12 Y 13 EDIFICIO DELBANK

1. ACTA DE INSCRIPCIÓN: CON ESTA FECHA QUEDA INSCRITO EL DOCUMENTO QUE SE PRESENTÓ.

Número de repertorio: 2831
Fecha de repertorio: 12/11/2012
Número de inscripción: 1
Registro: NOMBRAMIENTO DE GERENTE
Foja inicial: 1
Foja final: 5

2. DATOS DEL ACTO O CONTRATO:

Fecha de celebración del acto: 13/11/2012
Fecha de la resolución: 06/11/2012
Número de la resolución:
Razón social: INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A.
Autoridad que designa:
Domicilio de la compañía: MANTA

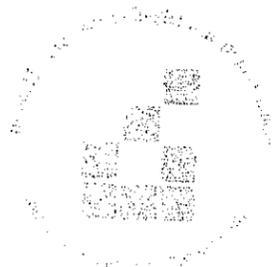
Identificación	Nombres y Apellidos	Cargo	Plazo
1313503250	SAMIR BEN ABDALLAH	GERENTE GENERAL	CINCO AÑOS

CUALQUIER ENMENDADURA, ALTERACIÓN O MODIFICACIÓN AL TEXTO DE ESTE CERTIFICADO, LO INVÁLIDA.

MANTA, A 13 DÍA(S) DEL MES DE NOVIEMBRE DEL 2012

JUAN CARLOS GONZALEZ LIMONGI

REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA



ACTA N° DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL DE ACCIONISTA DE LA COMPAÑIA INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A.

En Manta, Provincia de Manabí, El día Miércoles 15 de Octubre del dos mil trece, en las oficinas de la compañía INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A. ubicadas en el Barrio 15 de Septiembre por la Av. San Juan de Manta en el Conjunto Habitacional Villa María Colonial en la casa 6 Manzana A, siendo las 09h00, concurren los siguientes socios: 1.- el señor SAMIR BEN ABDALLAH, propietario de 400 participaciones. 2.- el señor JEAN PIERRE FRANCOIS, representado por el señor SAMIR BEN ABDALLAH, de acuerdo al poder que muestra en esta junta y se anexara a la misma, propietario de 400 participaciones. En consecuencia por encontrarse presenta el 100% del capital social de la Compañía los socios se instalan en Junta General Universal de Socios, con el único punto del orden del día.

AUTORIZACION AL GERENTE PARA QUE FIRME LA VENTA DE LA CASA 22 DE LA MANZANA B DEL CONJUNTO HABITACIONAL VILLA MARIA COLONIAL UBICADO EN LE BARRIO 15 DE SEPTIEMBRE.

Preside la Junta el socio de la compañía señor SAMIR BEN ABDALLAH en su calidad de Gerente General y actúa como secretaria AD-HOC, LA SRA. YESICA ANDREA BRAVO JUTINICO

De conformidad con el primer punto los socios por unanimidad autorizan al Gerente de la compañía, el Señor SAMIR BEN ABDALLAH, PARA QUE FIRME LA VENTA DE LA CASA 22 DE LA MANZANA B DEL CONJUNTO HABITACIONAL VILLA MARIA COLONIAL UBICADO EN LE BARRIO 15 DE SEPTIEMBRE

No habiendo otro punto que tratar, se concede un receso para redactar el acta y el nombramiento.

Siendo las 11h00 se reinstala le sesión, procediendo por secretaria a la lectura de la presente acta y nombramiento, la misma que es aprobada por unanimidad y sin modificaciones. El presidente declara terminada la Junta, procediendo a la firma del Acta por parte de los socios concurrentes. Se levanta la sesión a las 11h30.

CERTIFICO: que la presente acta de la Junta General, Extraordinaria y Universal de accionistas es fiel copia del original que reposa en el libro de actas de la compañía.

Manta, 15 de Octubre del 2013.

SRA YESICA ANDREA BRAVO J.
Secretaria.



Manta, Septiembre 14 del 2013.

Señores:

BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

Presente.-

De mi consideración:

Por medio del presente, dentro de mi trámite de crédito Hipotecario N°365657, 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, a los señores de **INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A.**, es de **(USD 42.000.00) CUARENTA Y DOS MIL DOLARES CON 00/100.**

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 pudiere producirse de la misma, en vista de que corresponde al valor de mi negociación.

Atentamente,


CARLOS DAVID ORTIZ HUERTA
C.C. N° 131031533-6


ERIKA MARIANELA VELEZ MOLINA
C.C. N° 131111478-7

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 106500

No. Certificación: 6500

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 20 de septiembre de
2013

No. Electrónico: 15569

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: 3-03-72-01-068

Ubicado en: CONJ.HABIT.VILLA MA.COLONIAL VIV.22-B(PB.PA.PATIOS)

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	125,90	M2
Área Comunal:	51,91	M2
Área Terreno:	140,60	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario

CIA.INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	4847,90
CONSTRUCCIÓN:	34152,10
	<hr/>
	39000,00

Son: TREINTA Y NUEVE MIL DOLARES

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.

Dante Ferrín Sornoza
Arq. Dante Ferrín Sornoza

Director de Avalúos, Catastros y Registros



Impreso por: DELLY CHAVEZ 20/09/2013 17:51:00



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO

ESPECIE VALORADA

USD-1:25

Nº 0042582

CERTIFICACIÓN

No. 1171-2290

La Dirección de Planeamiento Urbano certifica que la Propiedad de la **INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A.**, ubicado en el Conjunto Habitacional Villa María Colonial Vivienda 22-B, parroquia Tarquí 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, septiembre 20 del 2013


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

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

HM.



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 50171

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANO en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste SOLAR Y CONSTRUCCION perteneciente a CIA INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A. ubicada CONJ. HABITACIONAL VILLA MA. COLONIAL VIV.22- B(PB.PA.PATIOS) AVALUÓ COMERCIAL PRESENTE HIPOTECA cuyo \$39000.00 TREINTA Y NUEVE MIL 00/100 DOLARES asciende a la cantidad de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRAMITE DE HIPOTECA

Manta, de del 20

23 SEPTIEMBRE 2013



ing. Erika Pazmiño

Director Financiero Municipal





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 0086807

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 CIA. INVERSIONES CONSTRUUVIENDAS S.A.

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

Manta, 23 de septiembre de 2013

VALIDO PARA LA CLAVE
3037201068 CONJ.HABIT.VILLA MA.COLONIAL VIV.22-B(PB.PA.PATIOS)
Manta, veinte y tres de septiembre del dos mil trece

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

J
Ing. Pablo Macías García
TESORERO MUNICIPAL

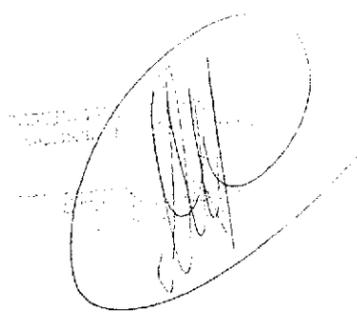


11/21/2013 4:20

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			3-03-72-01-058	140.00	39.00	106783	214241
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR		
	CA INVERSIONES CONSTRUCCIONES S.A.	CONJ.HABIT.VILLA MA COLONIAL VIV.22-B(PB PA.PATIOS)	Impuesto Municipal		420.00		
			Junta de Beneficencia de Glaysqui		126.00		
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO				
1310315335	ORTIZ HUERTA CARLOS DAVID	NA	546.00				
			SALDO				
			0.00				

EMISION: 11/21/2013 4:20 ROSARIO RIERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

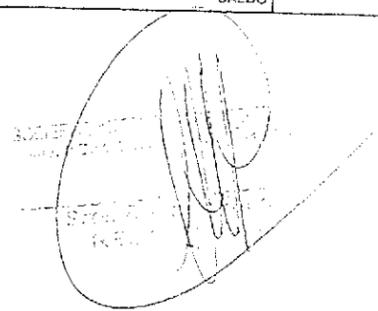



11/21/2013 4:20

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			3-03-72-01-068	140.60	39.00	106783	214242
VENDEDOR			UTILIDADES				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR		
	CA INVERSIONES CONSTRUCCIONES S.A.	CONJ.HABIT.VILLA MA COLONIAL VIV.22-B(PB PA.PATIOS)	GASTOS ADMINISTRATIVOS		1.00		
			Impuesto Principal Compra-Venta		425.64		
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO				
1310315335	ORTIZ HUERTA CARLOS DAVID	NA	426.64				
			SALDO				
			0.00				

EMISION: 11/21/2013 4:20 ROSARIO RIERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY




CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

0274361

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL COD: 1391745621001

DATOS DEL PREDIO

CURSO:

CLAVE CATASTRAL:

COMETES

CIA INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A. AVALUO PROPIEDAD:

RACION SOCIAL:

CONJ. HABITACIONAL VILLA MARIA COLONIAL VIV. 22-B-1 (BB. PA. PAT

DIPECO ON:

DIRECCION PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

274163

Nº PAGO:

MARGARITA ANCHUNDIA L

CAJA:

15/10/2013 15:48:14

FECHA DE PAGO:

ÁREA DE SELLO



VALOR

DESCRIPCIÓN

VALOR

3.00

3.00

TOTAL A PAGAR

VALIDO HASTA: lunes, 13 de enero de 2014

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TIENE VALOR SIN EL REGISTRO DE PAGO

NOTARIA CUARTA- MANTA
DECLARACION JURAMENTADA

Cartas

En la ciudad de Manta, cabecera del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, a los dieciséis días del mes de Septiembre del año dos mil trece, ante mi ABOGADA ELSYE CEDEÑO MENENDEZ, Notaria Pública Cuarta del Cantón, Manta, mediante Acción de Personal N° 128-UP-CJM_12-CC, otorgada por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Manabí de fecha cuatro de octubre del dos mil doce, comparecen a la celebración de la presente DECLARACION JURAMENTADA, el señor CARLOS DAVID ORTIZ HUERTA, portador de la cedula de ciudadanía N° 131031533-6 y la Señora ERIKA MARIANELA VELEZ MOLINA, portadora de la cedula de ciudadanía N° 131111478-7, respectivamente capaz de controlar y obligarse como en derecho se requiere para esta clase de actos, quien advertido por la señora Notaria 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 declaro que voy a adquirir la casa 22 de la Manzana B, del Conjunto Habitacional Villa María Colonial, ubicado en el Barrio 15 de Septiembre, por la avda San Juan de Manta, declaro además que este Conjunto 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 CANTON DE MANTA, PROVINCIA DE MANABI, por el pago de alicuotas, expensas, y, gastos administrativos del Conjunto.- 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.-


CARLOS DAVID ORTIZ HUERTA

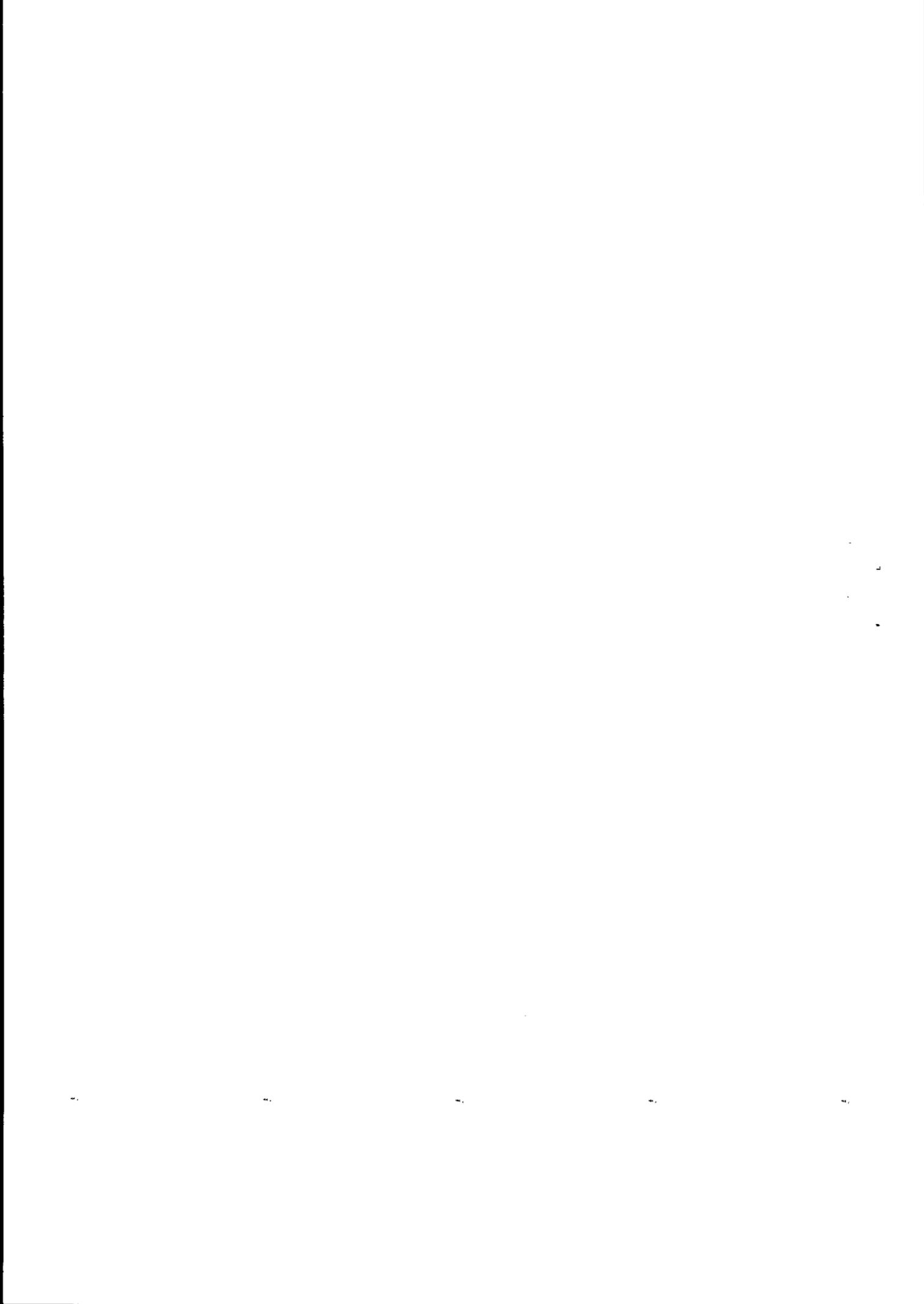

ERIKA MARIANELA VELEZ MOLINA


Elyse Cedeno Menendez
Abogada
Cantón Manta, Provincia de Manabí
Ecuador - 2013

Se otorgo ante mí, en fe de ello, confiero esta PRIMERA COPIA, la misma que sello y firmo en la fecha de su otorgamiento.- LA NOTARIA (E)




Elyse Cedeno Menendez
Abogada
Cantón Manta, Provincia de Manabí
Ecuador - 2013





RESOLUCION No. 034-ALC-M-JEB-2011
PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL "VILLA MARIA COLONIAL"
ADMINISTRACION ING. JAIME ESTRADA BONILLA

CONSIDERANDO:

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

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

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

Que, el Artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, señala: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: ... h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas;

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

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

Que, el señor Samir Ben Abdallah, Gerente General ICV INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A., ingresa solicitud al despacho de la Alcaldía, el 29 de julio de 2011, asignándosele el trámite No. 6763, requiriendo la autorización al régimen de propiedad horizontal del Conjunto Habitacional "VILLA MARIA COLONIAL", de propiedad del señor Samir Ben Abdallah, ubicado en el barrio 15 de Septiembre de la parroquia Tarqui del cantón Mantua, coto catastral No. 3037201000.

Que, mediante Oficio No. 359-DPUM-JCV/P.H. No. 032, de fecha 19 de septiembre de 2011, la Directora de Planeamiento Urbano, Arq. Jeanette Cedeño Villavicencio, comunica al señor Alcalde que en base al informe presentado por los arquitectos Carlos Franco Rodríguez y Familia Helgair Briones, Técnicos del Área de Control Urbano, lo siguiente:

Que, el Conjunto Habitacional "VILLA MARIA COLONIAL", se encuentra conformado por 145 unidades de vivienda de una y dos plantas. Viviendas de una Planta: Comprende dos



Pág. 2.- Resolución No.034-AI.C-M-JER-2011 PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL "VILLA MARIA COLONIAL"

unidades de vivienda con cubierta de losa (signadas como 07-A y 08-A) y 37 unidades de vivienda con cubierta de eurolit (signadas desde la 10-A hasta la 46-A), cada una de ellas conformada por los ambientes de sala-comedor, cocina, baño general, dormitorio máster y dormitorio secundario, poseyendo además para cada una de ellas un patio frontal-garaje y un patio posterior con sus respectivas áreas comunes de circulación y áreas verdes. Viviendas de dos plantas: Comprende 106 unidades de vivienda con entepiso de losa y cubierta de eurolit (signadas como 01-A, 02-A, 03-A, 04-A, 05-A; 06-A Y 09-A desde la 01-B hasta la 32-B; desde la 01-C hasta la 30-C y desde la 01-D hasta la 37-D); cada una de ellas conformada en planta baja por los ambientes de sala-comedor, cocina y baño social, y en planta alta: dormitorio máster con baño, dos dormitorios secundarios y un baño general, poseyendo para cada una de ellas un patio frontal-garaje y un patio posterior, y en algunas de ellas un patio lateral; existiendo además sus respectivas áreas comunes de circulación y áreas verdes, de propiedad del señor Samir Ben Abdallah, ubicado en el barrio 15 de Septiembre de la parroquia Tarqui del cantón Manta, clave catastral No. 3037201000.

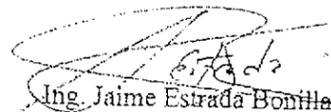
Que, la Dirección de Planeamiento Urbano, mediante informe No. 359-DPUM-JCV/P.H. No. 032, del 19 de septiembre de 2011, suscrita por la Arq. Jeanette Cedeño Villavicencio, Directora de Planeamiento Urbano, indica que es procedente aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Conjunto Habitacional "VILLA MARIA COLONIAL", de propiedad del señor Samir Ben Abdallah, ubicado en el barrio 15 de Septiembre de la parroquia Tarqui del cantón Manta, clave catastral No. 3037201000; basadas en las normas constitucionales y legales estipuladas en la presente resolución; y,

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

RESUELVE:

1. Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto Habitacional "VILLA MARIA COLONIAL", de propiedad del señor Samir Ben Abdallah, ubicado en el barrio 15 de Septiembre de la parroquia Tarqui del cantón Manta, clave catastral No. 3037201000.
2. Que, las Direcciones de Planeamiento Urbano y Avalúos, Catastros y Registros den cumplimiento a la presente resolución, tomando en cuenta los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo;
3. Notifíquese con esta resolución a la parte interesada;

Dado y firmado en el Despacho de la Alcaldía de Manta, a los tres días del mes de octubre del año dos mil once.


Ing. Jaime Estrada Bonilla

ALCALDE GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Patricia g.

Dirección: Calle 9 y Av. 4
teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 555

PROYECTO DE REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION DEL
CONJUNTO
"VILLAMARIA COLONIAL"

11/03/2016

CAPITULO I
DEL CONJUNTO

Artículo 1.- El Conjunto "VILLA MARIA COLONIAL" denominación dada por los promotores **INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS**, un Conjunto sometida al régimen de Propiedad Horizontal, según declaratoria Municipal constante en la Escritura Pública autorizada por el Notario _____ del cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de la Ciudad de Manta el _____ de _____ de _____, la cual ha sido ratificada por los referidos Copropietarios.

El Conjunto "VILLA MARIA COLONIAL", está ubicado en el Barrio 15 de Septiembre, con la avenida San Juan de Manta, del Cantón Manta, lugar que se fija como domicilio de dicho conjunto.

Artículo 2.- El Conjunto "VILLA MARIA COLONIAL", El Conjunto Villamaria Colonial, se compone de 2 viviendas con losa, para ampliación segunda planta; 37 viviendas de una planta con cubierta en eurolit; 106 viviendas de 2 plantas, para un total de 145 unidades de viviendas.

Artículo 3.- Este Conjunto tiene un área de terreno de 19.541,18 m², Lotes urbanizables de 12.326,67 m², total áreas verdes 2.099,76 Aceras y vías 3.802,38 Construcción de Viviendas; de Una Planta 43.37 m², de 2 Planta 91.25 m².

CAPITULO II
OBLIGATORIEDAD, DISPOSICIONES APPLICABLES, AMBITO DE
APLICACION

Artículo 4.- Este reglamento es obligatorio para todos los Copropietarios, arrendatarios, administradores y tenedores a cualquier título de locales integrantes del Conjunto "VILLA MARIA COLONIAL" así como para los usuarios del mismo en la parte que les compete. Todos y cada uno de los copropietarios, arrendatarios, Administradores y tenedores a cualquier título de locales integrantes del Conjunto "VILLA MARIA COLONIAL", así como los usuarios del mismo en la parte *que le compete residentes, están en la obligación de conocer este reglamento por lo tanto su cumplimiento o inobservancia no excusa persona alguna.*

Artículo 5.- En todo lo que no estuviere previsto en este reglamento, se aplicarán las disposiciones de la Ley, Reglamento y Ordenanza de Propiedad Horizontal, y Art. 915 del código Civil, y en su falta las normas previstas en los reglamentos especiales que llegaren a expedir por parte de la Asamblea de Copropietarios, que es el máximo organismo



Artículo 6.- El presente Reglamento establece los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios y las normas de administración, y conservación de los bienes comunes del Conjunto "VILLA MARIA COLONIAL", facultades de los órganos administrativos del mismo, y en general, todas las disposiciones relativas a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del Conjunto "VILLA MARIA COLONIAL", considerando como un Conjunto que persigue proporcionar al copropietario un espacio orgánico, cuyo funcionamiento se complementa racionalmente, conforme al plan preestablecido por el promotor.

CAPITULO III BIENES COMUNES

Artículo 7.- Se reputan bienes comunes del Conjunto "VILLA MARIA COLONIAL", los determinados en la escritura de constitución de régimen de Propiedad Horizontal del mismo.

Artículo 8.- Los bienes comunes se clasifican en:

- a) Bienes comunes generales: que son para todos los propietarios del Conjunto Villamaría Colonial.

Bienes comunes generales son los dominios indivisibles necesarios para la existencia, seguridad y conservación del Conjunto y permite a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su inmueble particular.

En esta calificación se encuentra por ejemplo: el terreno en que se ha constituido del Conjunto Villamaría Colonial, las vías (aceras, bordillo), áreas recreativas y comunales, instalaciones eléctricas, la acometida de agua potable incluida la tubería que va desde el Conjunto a la conexión del tubo madre existente en el Barrio 15 de Septiembre, que también es de propiedad del Conjunto, la fachada de las viviendas como fachadas de las áreas comunales, etc.; y en general todos los bienes generales que se comprenden en la definición de los mismos que ha dado en este reglamento o que se encuentran comprendidos en la Ley de Propiedad Horizontal.

Bienes comunes especiales son por ejemplo: los muros de cerramiento.

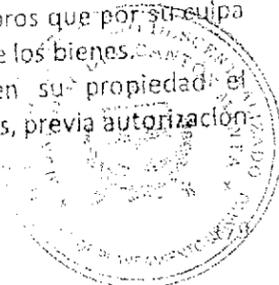
Artículo 9.- El derecho de cada copropietario sobre el valor de los bienes comunes será proporcional a la cuota de participación o alicuota y se encuentra fijada en el pliego de alicuotas de Conjunto, inserto en la escritura constitutiva del Régimen de Propiedad Horizontal.

En la transferencia, gravamen o embargo de un predio del Conjunto, se entenderán comprendidos esos derechos y no podrá efectuarse estos mismos actos o contratos con relación a ellos, que se accede por la Ley.



detalladas les entregará mensualmente el Administrador del Conjunto Villamaria Colonial.

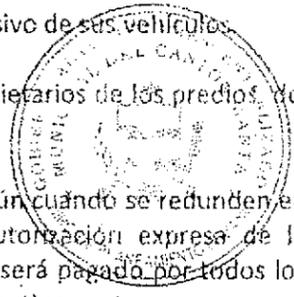
- c) Estar al día con la cuota o pago de administración para poder ingresar al Conjunto con sus muebles y enseres, de la misma manera tendrán que presentar su recibo de pago en caso de sacar los muebles y enseres del Conjunto.
- d) Estar al día en todas sus obligaciones económicas para con la administración del Conjunto antes de enajenar o gravar su propiedad.
- e) Contribuir con los gastos comunes que extraordinariamente se acuerde en la asamblea como también contribuir en el fondo de reserva para el debido mantenimiento del Conjunto.
- f) En caso de mora por incumplimiento de sus contribuciones se cobrará un interés de acuerdo a la tasa de interés bancario según las tasas de interés vigente, dispuesto por la Ley.
- g) Pagar obligatoriamente cualquier valor que por concepto de multa le impusiere la Asamblea de Copropietarios.
- h) Cubrir oportunamente cuando sea el caso, los impuestos, tasas y contribuciones que gravan su vivienda o departamento o que gravan todo el Conjunto de Villa Maria Colonial.
- i) Usar su propiedad exclusiva en forma ordenada y tranquila, absteniéndose de efectuar acto alguno o incurrir en sus acciones y/o omisiones que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios o que comprometan la moral o las buenas costumbres o que atente contra la seguridad y solidez del conjunto.
- j) Destinar la vivienda de su propiedad únicamente para los fines y uso de vivienda, establecido en la escritura de compraventa y este Reglamento.
- k) Conservar y mantener su vivienda tanto en su parte interior como exterior en buen orden y con la debida presentación y aseo que requiera.
- l) Abstenerse de hacer todo aquello que pueda menoscabar el buen aspecto y la arquitectura de la vivienda y cuidar de que sus arrendatarios según el caso, trabajadores, dependientes o familiares, observen esta limitación. Encaso contrario el dueño de cada vivienda se hará responsable de los daños ocasionados por sus arrendatarios, visitantes o trabajadores.
- m) Hacer de conocimiento de los arrendatarios y demás ocupantes a cualquier título, así como de los empleados dependientes, etc., las disposiciones de este Reglamento Interno para su debido cumplimiento, cualquier responsabilidad se podrá hacer efectiva en la persona o bienes del Copropietario y del ocupante a cualquier título.
- n) Las reparaciones de ciertos bienes comunes, serán de cuenta de los copropietarios del Conjunto que tendrán la obligación de preservarlo en buen estado.
- o) Dar la comodidad necesaria para la ejecución de reparaciones y obras de los bienes comunes generales o especiales permitiendo para estos menesteres el acceso del Administrador o de las personas que deban cumplir con el trabajo.
- p) Reparar inmediatamente a su costa los desperfectos o deterioros que por su culpa o del ocupante a cualquier título se ocasionen en cualquiera de los bienes.
- q) Permitir en cualquier tiempo la inspección que haga en su propiedad el Administrador, cuando el caso lo amerite por daños comunales, previa autorización del propietario.



- r) Comunicar por escrito al Administrador el sitio o domicilio donde recibirá notificaciones y realizará los pagos de las alcuotas.
- s) Llevar con la mayor cordialidad sus relaciones con los demás copropietarios.
- t) Avisar cuando se ausente de su propiedad por más de tres días y deberá entregar la llave a la persona de su confianza que pueda ser encontrado con facilidad, dando aviso de la entrega al administrador, con el fin de que se pueda utilizar dicha llave en caso de emergencia como incendio, accidente, daño de instalaciones etc.
- u) Podrán hacer modificaciones internas que no dañen la estructura de la vivienda, sin hacer ningún tipo de modificaciones en fachadas frontales o posteriores,
- v) Podrán hacer modificaciones posteriores o laterales solo en la primera planta sin elevaciones de ninguna índole y sin ningún tipo de losa ya que afectaría las fachadas de la vivienda, con una elevación máxima a 2.50mtrs.
- w) Las paredes de patios tendrán una altura máxima de 2.50mtrs, y queda totalmente y rotundamente prohibido colocar cualquier tipo de vidrio o plástico, punzones cortantes en la parte final de la pared del patio, en caso de querer más seguridad, solo podrán colocar un protector o reja que cubra su patio.
- x) Para cualquier reforma hecha en las viviendas tendrán que solicitar un permiso en la administración y solo podrán hacer mezclas y manipular cualquier tipo de material dentro de sus viviendas.
- y) Todo material como arena, ripio, piedra, etc, tendrá que ser ingresado al Conjunto en sacos, que solo podrán ser almacenados dentro de la misma vivienda.
- z) Las áreas verdes como jardines, parques tendrán que mantener siempre en buen estado, y preservarlos para el beneficio de los copropietarios.
- aa) Podrán hacer uso del club o salón comunal para sus reuniones, dejándolo en buen estado y limpio.
- bb) Las basuras generadas por reuniones del club o salón comunal serán de responsabilidad del anfitrión de la reunión.
- cc) La basura solo se sacara en las horas de la mañana, y se dejará solo en los sitios específicos para depositarias es necesario aprender a reciclar, se darán colores específicos para el depósito de basura.
- dd) Usar los parqueaderos de visitas para sus invitados, con el fin de no colapsar las vías del Conjunto.
- ee) Los daños y normas que generen las personas visitantes serán de responsabilidad del copropietario del Conjunto.
- ff) Respetar las normas de tránsito dentro del Conjunto.
- gg) Utilizar los parqueaderos de las viviendas para uso exclusivo de sus vehículos.

Artículo 15.- PROHIBICIONES: Queda prohibido a los copropietarios de los predios del Conjunto Villa María Colonial:

- a) Realizar obra de ninguna clase en los bienes comunes, aún cuando se redunden en beneficio o interés de todos sin que antes exista autorización expresa de la Asamblea. Si obtuviera autorización, el valor de la obra será pagado por todos los copropietarios del Conjunto a ser prorrateada de su respectiva cuota.
- b) Destinar las viviendas, a otros fines que los permitidos, a la buena costumbre, a la tranquilidad de los vecinos, a la seguridad de sus moradores, etc.

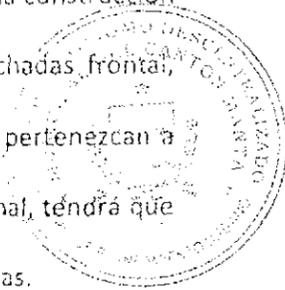


- c) Queda rotundamente prohibido colocar cualquier tipo de vidrio o plástico, pinzones cortantes en la parte final de la pared del patio.
- d) Establecer en su propiedad salones, bibliotecas, oficinas o consultorios, tiendas de ningún índole, cybers o dedicar su propiedad a actividades peligrosas, insalubres o molestas.
- e) Tener en su inmueble animales que puedan ser peligrosos o molestos para los ocupantes del Conjunto o para el público en general.
- f) Los animales no podrán salir a las áreas del Conjunto Villa Maria Colonial para hacer sus necesidades en ellas, de lo contrario incurrirán en multas que impondrá la Asamblea del Conjunto, los animales que circulen en el Conjunto no podrán estar sin una persona responsable y en caso de que dichos animales agredieran a las personas que circulan por el Conjunto tendrán la obligación de sacarlos del Conjunto en un tiempo máximo de 12 horas.
- g) Hacer dentro o fuera de su propiedad privativa todo aquello que pueda perturba a los demás copropietarios en el uso quieto y pacífico en sus respectivas propiedades.
- h) Hacer uso de los bienes comunes en del Conjunto, para fines diversos de aquellos que estén destinados.
- i) Arrojar basura o desperdicios en los espacios libres de los bienes comunes, así también como ocuparlos con objeto de cualquier naturaleza.
- j) Efectuar acto alguno que comprometa la seguridad, solidez y salubridad del Conjunto.
- k) Instalar amplificadores de sonido que causen molestias a los demás ocupantes del Conjunto.
- l) Colocar antenas aéreas de televisión, radios, que dañen la armonía del conjunto.
- m) Poner avisos o anuncios como instalar viseras en las fachadas del Conjunto sin la correspondiente aprobación de la Asamblea.
- n) Colgar en las ventanas o en cualquier parte de la fachada del Conjunto ropa, alfombras, etc, o sacudir el polvo desde la ventana o limpiar las cosas golpeando las paredes exteriores.
- o) Utilizar al portero o vigilancia nocturno o cualquier persona de administración o servicio en asunto de orden doméstico o personal.
- p) En general todo aquello que se encuentre prohibido en la Ley, la Escritura de compraventa o este Reglamento Interno.
- q) Se prohíbe dejar cualquier tipo de escombros o basura de obra, o cualquier tipo de material en las aceras, vías, jardines, garajes o áreas comunales.
- r) Para las reformas hechas por cada vivienda, se prohíbe dejar cualquier material de construcción en las vías, aceras, jardines, garajes o áreas comunales.
- s) Es prohibido rotundamente hacer cualquier reforma que conlleve a la construcción de losa o modificación de la estructura de la casa.
- t) No se puede hacer ningún tipo de balcones o elevaciones en fachadas frontal, posterior o lateral de las viviendas.

No se pueden hacer ningún cambio en ventanearía o puertas que pertenezcan a fachadas principal.

Cualquier daño que incurran por reuniones en el club o salón comunal, tendrá que reparado por cuenta de la persona responsable de la reunión.

Los aires acondicionados no podrán colocarse al frente de las viviendas.



- x) Los jardines o parqueaderos de cada vivienda tendrán que mantenerse siempre como áreas verdes de la misma vivienda, sin poder encementar o colocar cualquier tipo de cerramiento (ladrillos, bloques, rejas, cañas, maderas, tubos, etc) o división entre viviendas o aceras, las únicas viviendas que presentan cerramiento frontal por su seguridad son las viviendas No 1A-2ª-3ª-4ª-5ª-6ª, pero no podrán hacer cerramiento entre jardines, que no sea del mismo estilo de rejas o en plantas y no más que una altura de 1.50 m. de alto, no podrá hacer cerramiento en ladrillo, bloque, caña, ect.
- y) No ingerir bebidas alcohólicas ni comida en el área de la piscina, ni utilizar artículos de vidrio en estas mismas áreas.
- z) Los juegos infantiles son de uso exclusivo de menores de edad.
 - aa) El exceso de velocidad.
 - bb) Pitar dentro del Conjunto.
- cc) No dejar el vehículo en las vías del Conjunto, cada propietario tendrá que hacer unos de su garaje.

Artículo 16.- El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones o la infracción de cualquiera de las prohibiciones que se le impongan, será sancionado con una multa del 25% de 1 S.M.U. a 1 S.M.U. (Salario Mínimo Unificado) que será impuesto al correspondiente dueño por la Asamblea de Copropietarios, sin perjuicio a la acción judicial que diera lugar al cumplimiento infracción según el caso.

La Asamblea de Copropietarios al imponer la multa, deberá considerar el caso en forma concreta con las circunstancias o factores que lo motivaron y procederá a este respecto de acuerdo a las reglas de la sana crítica y con principios de equidad en la correspondiente sesión que se acuerde la imposición de la multa: deberá ser sólo el copropietario al cual se le impone la multa, previa citación personal por el Administrador o Directorio.

La multa en cuestión será impuesta por la mayoría de votos de los copropietarios presentes en la Asamblea que ordene la imposición de la expresada multa que será inapelable, tal sanción será aplicable a partir del día de la respectiva sanción, cualquier copropietario podrá denunciar el incumplimiento o la infracción a que se refiere este artículo, al igual que el Administrador.

El producto de cualquier tipo de multa ingresará al fondo de Reserva del Conjunto.

CAPITULO V

CUADRO DE ALICUOTAS O CUOTAS Y VOTOS



Artículo 17.- Las alícuotas o porcentajes para el cálculo de las ~~las~~ ^{las} expensas de administración y mantenimiento o reparación constan en el cuadro que se anexa como cuadro único.

Artículo 18.- Cada copropietario tendrá derecho a tantos votos en las sesiones de Asamblea de acuerdo con el número de viviendas que posee y cuyo detalle se anexa como cuadro único.

CAPÍTULO VI

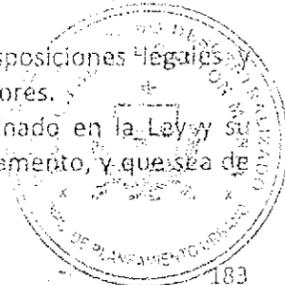
DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

Artículo 19.- LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS es el máximo organismo, que, mediante el régimen de la Propiedad Horizontal, regula la administración y conservación del Conjunto "VILLA MARIA COLONIAL", así como de las relaciones de los dueños de los predios de este Conjunto.

Artículo 20.- LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS se reunirá ordinariamente cada tres (3) meses, y extraordinariamente cuando lo solicite el equivalente en votos mínimo del 25% de los copropietarios o el Directorio.

Artículo 21.- Sus atribuciones y deberes son:

- a) Nombrar a los vocales del Directorio (3) al Presidente de la Asamblea que también será del Directorio y al Secretario de la Asamblea que también será del Directorio y el Administrador y removerlos por causa grave.
- b) Fijar la remuneración del Administrador.
- c) Autorizar expresamente al Administrador para que, en caso necesario y cumpliendo con las disposiciones legales, de por terminado los contratos de trabajo con los empleados del Conjunto. Las remuneraciones de los trabajadores serán señaladas y modificadas por la asamblea, previo informe del Administrador.
- d) Reformar este reglamento interno cuando el asunto conste en el orden del día de la sesión de la asamblea.
El Proyecto de reformas se lo considerará en dos sesiones y el Administrador las hará protocolizar e inscribir para que surtan efectos legales.
- e) Imponer gravámenes extraordinarios, cuando haya necesidad
- f) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras, modificaciones o aumentos en los bienes comunes, cuando se ha comprobado plenamente que son necesarias y de beneficio del Conjunto.
- g) Dictar y reformar normas generales para el funcionamiento del Conjunto "VILLA MARIA COLONIAL", y para el uso de los bienes comunes.
- h) Exigir cuentas al Administrador, cuando lo estimare conveniente y de modo especial al terminar éste su período.
- i) Resolver sobre las sanciones que, de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias se podrán imponer a los copropietarios infractores.
- j) Conocer y resolver cualquier otro asunto que esté determinado en la Ley y su reglamento, en la ordenanza Municipal y en el presente Reglamento, y que sea de interés general para el Conjunto y sus copropietarios.



- k) Revocar y reformar las decisiones del Administrador y Directorio cuando éstas no se ajusten a la Ley, su reglamento, este reglamento y a las ordenanzas municipales.

Artículo 22.- Las citaciones para las sesiones de la Asamblea las hará el Directorio mediante el Administrador, por escrito y serán entregadas a cada propietario o a su representante en cada inmueble con anticipación de dos días por lo menos. También podrá verificarse la citación por uno de los diarios que se editen en la ciudad de Manta, con anticipación de un día por lo menos. En cualquiera de las dos formas, deberá indicarse el lugar, el día y la hora de la reunión, así con el carácter de ella, la que de ser extraordinaria se expresará el asunto a tratarse. Se dejará constancia escrita del recibo de cada citación.

Artículo 23.- LA ASAMBLEA podrá reunirse sin previa citación y en cualquier momento y lugar, siempre que concurren la mitad más uno de todos los copropietarios para la reunión.

Artículo 24.- Los copropietarios podrán hacerse representar por otro copropietario o tercera persona, mediante carta dirigida al Directorio de la Asamblea, pudiendo indicar en la carta su criterio o decisión sobre el asunto o asuntos a tratarse.

Artículo 25.- Ningún copropietario podrá ser privado de su derecho de concurrir y votar en la asamblea, salvo que no hubiere cumplido cualquiera de sus obligaciones o estuviera demandando o denunciado por contravenciones a la Ley o a este Reglamento, en cuyo caso será suficiente una certificación del Administrador para que la asamblea le impida su concurrencia y voto.

Artículo 26.- Para instalarse la Asamblea se requerirá la concurrencia de copropietarios que representen más del 50% de los votos. Si no hubiera dicho quórum se reunirá la asamblea una hora después con los copropietarios presentes, siempre y cuando el particular conste en la convocatoria.

Artículo 27.- Las resoluciones de la Asamblea se tomarán POR LA MITAD MAS UNO DE LOS VOTOS DEPOSITADOS, excepto los casos expresamente establecidos y los siguientes en que se requerirá una mayoría especial o la unanimidad de los Copropietarios, a saber:

- a) Para el acuerdo que establezca gravámenes extraordinarios o que tengan por objeto la construcción de mejoras voluntarias o que implique una sensible alteración en el goce de los bienes comunes, se necesitará la unanimidad de los copropietarios asistentes a la respectiva reunión.
- b) La reforma a este Reglamento Interno, se hará con la aprobación de las dos terceras partes de votos de copropiedad.
- c) La construcción de toda obra, o que produzca aumentos en sentido lateral, se podrá autorizar con el voto unánime de todos los copropietarios del Conjunto y previo el respectivo permiso municipal, sin perjudicar las fachadas frontal o posterior.



d) La inversión o destino que se dará a las indemnizaciones provenientes de seguros en caso de destrucción parcial del Conjunto, se hará por resolución unánime de todos los copropietarios del Conjunto; y cualquier otro caso establecido por la Ley o los Reglamentos.

En estos casos que se requiere la unanimidad de todos los copropietarios del Conjunto, podrán ser aprobados provisionalmente con los votos de los que concurren, pero se notificará inmediatamente con esta resolución a los que no hubieren asistido, los mismos que deberán expresar su opinión dentro de quince días subsiguientes a la notificación, y si fuera favorable o no manifestaren sus discrepancias dentro de ese plazo, se considerará aprobada por unanimidad dicha resolución y surtirá todos los efectos legales.

En caso de empate se volverá a votar tantas veces sea necesario.

Artículo 28.- Las resoluciones de la Asamblea obligarán a todos los copropietarios aunque alguno de ellos no concurren a la reunión o voten en contra, salvo los casos en que se requiera unanimidad de todos los copropietarios del Conjunto, debiendo observarse lo prescrito en el artículo precedente.

Artículo 29.- Las actas de la ASAMBLEA serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin que surtan efecto inmediatamente.

CAPITULO VI

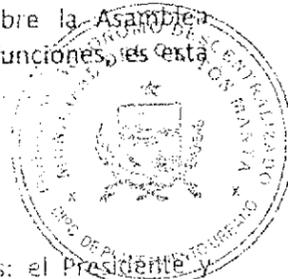
DE LA ADMINISTRACION Y REPRESENTACION

Artículo 30.- El Presidente y el Secretario de la Asamblea, los vocales del Directorio y el Administrador deberán ser nombrados en la reunión que celebre la Asamblea ordinaria en el mes de _____, durarán un año en sus funciones, en esta sesión se presentará el presupuesto elaborado por el Administrador.

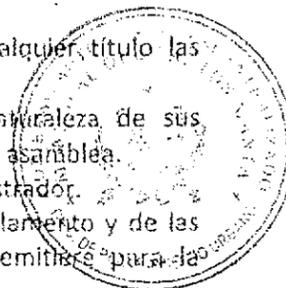
EL DIRECTORIO

Artículo 31.- El Directorio estará conformado por TRES miembros: el Presidente y Secretario de la Asamblea y por un vocal nombrado por ésta. Para ser miembro del Directorio se requiere ser copropietario del Conjunto, y tener más de 21 años de edad. Su período durará un año, pudiendo ser indefinidamente reelegido. Este cargo será desempeñado en forma GRATUITA. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo será reemplazado por el que designe la Asamblea. Es el órgano consultivo del Administrador.

Artículo 32.- Sus atribuciones y deberes son:



- a) Convocar a las sesiones de la Asamblea de Copropietarios.
- b) En caso de falta o impedimento del Administrador, asumirá provisionalmente las funciones de éste uno de sus miembros nombrado entre ellos hasta que la asamblea nombre el reemplazo, y le encargará especialmente de la representación legal, judicial y extrajudicial del Conjunto "VILLA MARIA COLONIAL", hasta que la asamblea resuelva lo conveniente, debiendo legitimar esta personería con el certificado en que se acredite la falta del Administrador, conferido por el Presidente del Directorio y de la Asamblea.
- c) Cumplir las demás funciones que establezcan las disposiciones legales, reglamentarias y la Asamblea.
- d) Ejercer la fiscalización administrativa y contable de la Administración aprobando los cierres contables anuales, de la Administración antes de que éste presente el informe a la Asamblea.
- e) Dar a conocer a las personas e instituciones que les incumba el cambio del propietario y destino comercial originalmente atribuido a los inmuebles por el promotor.
- f) Autorizar o ratificar, según el caso, los actos y contratos del Administrador cuando lo amerite su cuantía.
- g) Ejercer todas las atribuciones que le delegue la Asamblea de Copropietarios y en orden de atender todas las necesidades urgentes relativas a las ordinarias de la Administración del Conjunto "VILLA MARIA COLONIAL". Ejercer con delegación de la Asamblea los contactos, compra de bienes, materiales, equipos, etc., que fuera a celebrar el Administrador y que excediesen del 50% del Presupuesto Mensual cuando no estuvieren previsto al presupuesto anual y no fueren indispensables urgentemente para la seguridad y funcionamiento cabal de la copropiedad.
- h) Autorizar la venta de los bienes muebles que se tengan en Copropiedad Horizontal y que por su estado no cumplan con la finalidad para lo cual fueron adquiridos o fuera menester su reposición.
- i) Intervenir por los conflictos que ocurran entre los copropietarios y que no hayan sido solucionados con la intervención del Administrador, tratar de darle soluciones conforme a las normas de equidad y justicia.
- j) Planificar y ordenar toda clase de campaña promocional y publicitaria dirigida a lograr mayor éxito de la copropiedad.
- k) Planificar y ordenar la decoración especial de las áreas comunes del Conjunto, en ocasiones especiales.
- l) Planificar y ordenar la decoración especial que se realizaren y determinar el horario de apertura, cierres e iluminación de las distintas dependencias del Conjunto y los días de servicio al público.
- m) Delegar parte de sus atribuciones al Administrador para el cumplimiento de un cometido.
- n) Imponer a los copropietarios o tenedores de los locales a cualquier título las sanciones previstas en este reglamento.
- o) Todas las demás que le correspondieren de acuerdo a la naturaleza de sus funciones de conformidad con este reglamento lo que expidiere la asamblea.
- p) Hacer cumplir el pago de las aportaciones en la oficina del Administrador.
- q) Exigir el cumplimiento de las obligaciones derivadas de este Reglamento y de las disciplinas que tengan que ver con las disposiciones que se emitieron para ello.



correcta administración, conservación y mantenimiento del Conjunto demandando cortésmente a quien le correspondía la adecuada atención a sus solicitudes.

DEL SECRETARIO

Artículo 33.- El secretario deberá reunir los mismos requisitos del Presidente de la Asamblea. Durará un año en sus funciones, no podrá ser indefinidamente o reelegido, y su actuación será gratuita. En caso de falta o impedimento, lo reemplazará un ad-Doc que designe la Asamblea. Y en caso de falta o impedimento definitivo, se nombrará a otro copropietario para que determine el período.

Artículo 34.- Sus atribuciones y deberes son:

- a) Redactar las Actas y firmarlas en unión del Directorio y de los vocales, debiendo llevar en un libro foliado los originales de las mismas.
- b) Conferir copias de las actas al Administrador, tan pronto sea posible, para que pueda cumplir con las resoluciones de la Asamblea. También podrá conferir copias a los copropietarios cuando se lo solicitaren.
- c) Entregar el libro de actas y más documentos que tenga en su poder al nuevo funcionario que lo suceda en este cargo.
- d) Cumplir con las demás atribuciones inherentes a sus cargos y con las que establezcan las disposiciones legales, reglamentarias y la asamblea.

DEL ADMINISTRADOR

Artículo 35.- Sus atribuciones y deberes son:

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Conjunto "VILLA MARIA COLONIAL", en cuanto se refiere el régimen de la Propiedad Horizontal del mismo, y especialmente sobre el cobro de cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y los reglamentos.
- b) Administrar los bienes comunes con el mayor cuidado y eficacia; arbitrar las medidas necesarias para su buena conservación hacer realizar las reparaciones que fueren menester; responderá hasta la culpa levisima.
- c) Cumplir y hacer cumplir la Ley, los reglamentos y las ordenanzas que se hubieren expedido o se expidieren en lo futuro sobre la propiedad horizontal; así como hacer cumplir las resoluciones de la Asamblea de copropietarios y del Directorio.
- d) Depositar los fondos de este del Conjunto en un banco que indique la asamblea.
- e) Recaudar por adelantado dentro de los cinco primeros días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, conservación y reparación de los bienes comunes.
- f) Proponer al Directorio el nombramiento de los trabajadores que fueren necesarios; visitar sus actividades e informar sobre ellas al Directorio.
- g) Cobrar por la vía ejecutiva, las expensas o cuotas a que se refieren los Arts. 17 y 18.



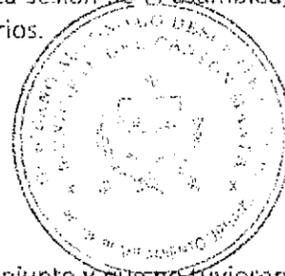
- h) Contratar el seguro que dispone el artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal y cuidar de sus oportunas renovaciones. El seguro lo contratará a favor de "Copropietarios del Conjunto "VILLA MARIA COLONIAL",
- i) Demandar ante el Juez la aplicación y cobro de las multas y más sanciones establecidas en la Ley en los Reglamentos. El producto de dichas multas ingresará a los fondos comunes a cargo del Administrador.
- j) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo además presentar el proyecto de presupuesto para el año próximo previa aprobación del Directorio.
- k) Conservar en orden los títulos del Conjunto, noteros, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con este Conjunto.
- l) Llevar libros de inventario, los demás libros de contabilidad y un libro en que estén registrados a todos los copropietarios del Conjunto, haciendo constar sus nombres, cuotas y fechas de adquisición de los inmuebles.
- m) Cumplir las otras funciones que le establezcan al Directorio de la Asamblea.

Artículo 36.- El Administrador podrá ser removido de su cargo por la mayoría de votos de los copropietarios asistentes a la asamblea, en caso de negligencia en el cumplimiento de sus funciones o por cualquier otra causa grave.

Artículo 37.- El Administrador deberá informar en la inmediata sesión de la asamblea, sobre los incumplimientos y las infracciones de los copropietarios.

CAPITULO VII

DISPOSICIONES GENERALES



Artículo 38.- Los casos relacionados con el régimen de este Conjunto y que no tuvieren un procedimiento determinado, se los tramitarán en juicio verbal sumario por el Administrador, ante uno de los Jueces provinciales con sede en Manta.

Artículo 39.- El régimen de la Propiedad Horizontal, para el Conjunto "VILLA MARIA COLONIAL", está integrado por la Ley de Propiedad Horizontal, por el Reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal, por el Reglamento de copropietarios del Conjunto "VILLA MARIA COLONIAL", y por Ordenanzas de Propiedad Horizontal.

Artículo 40.- Los propietarios de los inmuebles, o sus arrendatarios y toda persona (empleados de los ocupantes, clientes, visitantes) que usen el Conjunto de cualquier manera, estarán sujetos al régimen de propiedad horizontal, y en especial a las disposiciones del presente reglamento.

Artículo 41.- Ningún copropietario podrá negarse al pago de gastos, multas, daños, perjuicio, etc., ni tampoco podrá renunciar la copropiedad total o parcial de los bienes comunes.

Artículo 42.- Para el caso en que se requiera la unanimidad de todos los copropietarios del Conjunto, también se tomarán en cuenta los votos de aquellos aunque estén suspendidos del derecho de voz y voto.

Artículo 43.- Cuando un inmueble pertenezca a dos o más personas, éstas deberán nombrar un mandatario común en forma legal para que los represente en todo lo relacionado con la administración, la propiedad, etc.

Artículo 44.- Los impuestos prediales, del Cuerpo de bomberos y las tasas por cada local o departamento serán pagados por sus respectivos propietarios, como si se tratase de predios aislados.

DE LOS FONDOS DEL CONJUNTO HABITACIONAL

Artículo 45.- Para cubrir los gastos y servicios comunes como agua potable, iluminación general y demás gastos de administración, conservación y reparación de los bienes comunes la Asamblea de los Copropietarios determinará la formación de un fondo de Administración el mismo que será integrado por el valor que le corresponde a cada copropietario según el pliego de alícuotas. Este fondo de administración será fijado anualmente por la asamblea según el presupuesto aprobado.

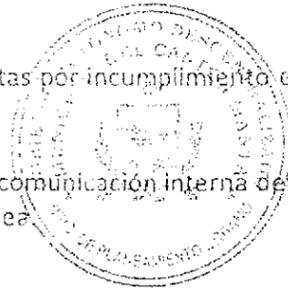
Artículo 46.- La mora en el pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias o de multa de indemnizaciones de que trate este reglamento causará interés de mora al máximo de la tasa activa del sector bancario privado. Esta multa por mora se la cobrará cinco días después de la fecha en que haya quedado exigible cada cuota e indemnización sin que al efecto necesite previo requerimiento o declaratoria de mora.

Artículo 47.- Para efecto de lo previsto en el artículo anterior las cuotas ordinarias causan el primero de cada mes y deben ser pagadas dentro de los cinco días hábiles, las cuotas extraordinarias se causan en el día que sean decretadas y serán pagadas hasta la fecha máxima indicada para ello en dicha resolución.

Artículo 48.- Cuando se cause algún perjuicio a los bienes del Conjunto por parte de un copropietario y la copropiedad tuviese que hacer gastos diversos a los ordinarios que sean los bienes comunes, sean causado en las zonas separadas o sea en pago de indemnizaciones a favor de una tercera persona, al copropietario responsable se cobrará estos gastos ocasionados más un recargo del 40%, salvo que la asamblea por intermedio del Directorio opte por cobrar en su lugar una multa en dinero no superior a la cuantía.

Artículo 49.- Para efecto de aplicación de las sanciones y multas por incumplimiento e inobservancia de la Ley y reglamentos se dividen en:

1. Amonestación, que se realizará a través de los medios de comunicación interna del Conjunto, y se les hará conocer públicamente en la asamblea.
2. Suspensión del derecho de voto en la Asamblea General.



3. Multa por mora en el pago de las expensas, de acuerdo a la tasa del interés bancario privado, correspondiente al mes que incurrió en la falta.
4. La mora sucesiva, reiterada sin justificación alguna puede causar multas adicionales de los intereses respectivos a juicios de la asamblea.

Artículo 50.- Para la imposición de sanciones y multas se observarán las siguientes reglas:

1. La sanción establecida en el numeral 1 del artículo anterior será impuesta por la asamblea.
2. La sanción establecida en el numeral 2 del artículo anterior será impuesta por la asamblea.
3. La sanción establecida en el numeral 3 no admitirá recurso alguno y será impuesta por el administrador; cuando exceda de los cinco meses de mora será pasado a órdenes de la asamblea o se llevara a los tribunales respectivos, pagando todos las costas o gastos que con lleve la recaudación del dinero.

CAPITULO VIII

EXTINCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 51.- El régimen de la propiedad horizontal, para el Conjunto "VILLA MARIA COLONIAL", se podrá extinguir en los siguientes casos:

- a) Por destrucción total del Conjunto.
- b) Por destrucción parcial en una proporción que represente, por lo menos, las tres cuartas partes del valor del Conjunto.
- c) Por conversión en propiedad privada, cuando una persona natural o jurídica, a cualquier título traslativo de dominio, adquiera para sí todos los inmuebles de este Conjunto

Artículo 52.- En los casos a) y b) del artículo precedente, la documentación oficial del Conjunto será destinado en la forma que resuelva por mayoría la asamblea de copropietarios, y en el caso c) del mismo artículo, dicha documentación será entregada al propietario único que adquiere el Conjunto.



Trabaja (centro)

NOTARIA PUBLICA DEL CANTON MANTA

ACTA DE NOTARIA

En la ciudad de Manta, provincia de Manabí, a las 10:00 horas del día 16 de Julio del 2013, comparecieron:

1. DATOS DE IDENTIFICACION Y FOLIO DE REGISTRO DE GERENTE

NUMERO DE IDENTIFICACION	1530312503
AREA DE IDENTIFICACION	COMERCIO
NUMERO DE IDENTIFICACION	1530312503
REGISTRO	LIBRO DE COMPAÑIAS

2. DATOS DEL ESTABLECIMIENTO

ACTIVIDAD DEL ESTABLECIMIENTO	COMERCIALIZACION DE BANCOS
ESTADO DEL ESTABLECIMIENTO	NO ABILTA
FECHA DE COMIENZO DE ACTIVIDADES	16/07/2013
FECHA DE CANCELACION	15/07/2013
NOMBRE DE LA EMPRESA	BANCO TICHINCHA CIA
DIRECCION DE LA EMPRESA	MANTA

3. DATOS DE REPRESENTACION

Identificación	Nombres Apellidos	Cargo	Puesto
1530312503	OSVALDO MEDERO	GERENTE	JURADO
	YANER DAVID		

El suscrito Notario Publico, en virtud de lo dispuesto en el artículo 10 del Reglamento de la Ley Orgánica de Régimen de Jurisdicción Contencioso Administrativo, ha verificado que los datos consignados en el presente acta son ciertos y veraces, y que los campos que se encuentran en blanco no son necesarios para la validez del presente instrumento, según consta en el expediente.

En fe de lo cual, se expide el presente acta en la ciudad de Manta, a las 10:00 horas del día 16 de Julio del 2013.

Yo, el Notario Publico, en fe de lo cual, he expedido el presente acta en la ciudad de Manta, a las 10:00 horas del día 16 de Julio del 2013.



CITIZENSHIP 1310315336-0
 ORTIZ HUERTA CARLOS DAVID
 MANABI/MANTA/MANTA
 09 ENERO 1982
 001- 0073 00145 M
 MANABI/ MANTA
 MANTA 1982



ECUATORIANA***** V234314222
 CASADO VELEZ MOLINA ERIKA MARIANELA
 SUPERIOR ING. EN MARKETING
 CARLOS DAVID ORTIZ FLOR
 YUDAFICH DANIELLE HUERTA BRAVO
 MANTA 08/10/2012
 08/10/2024

0031061



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

074
 074 - 0087 1310315336
 NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
 ORTIZ HUERTA CARLOS DAVID

MANABI	CIRCUNSCRIPCIÓN	2
PROVINCIA	MANTA	
MANTA	MANTA - PE	
CANTÓN	PARRÓQUIA	ZONA
	1) PRESIDENCIAL DE LA JUNTA	

EXTRANJERO

IDENTIDAD 131350325-0
SAMIR BEN ABDALLAH
SEXO
16 DE DICIEMBRE DE 1962
45 41999 96599 M
QUITO/PICHINCHA 2007

[Handwritten signature]



BELGA V4444- V4244
DIVORCIADO
SUPERIOR ABOGADO GENERAL
BECHIR BEN ABDALLAH
ZOHRA BEN ZINA
PORTOVIEJO 13/11/2007
13/11/2019

0168591

[Handwritten note: 7 (verificar caso)]



034
034 - 0017 1313503250
NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
SAMIR BEN ABDALLAH

MANABÍ
PROVINCIA SANTA CIRCUNSCRIPCIÓN 2
CANTÓN SANTA PARROQUIA SANTA - PE
ZONA
PRESIDENTE DE LA JURTA



CIUDADANIA 1311114787-7
VELEZ MOLINA ERIKA MARIANELA
MANABI/MANTA/MANTA
21 FEBRERO 1983
001- 0317 09633 F
MANABI/ MANTA
MANTA 1983



Erika Velez Molina

ECUATORIANA***** V2933V3222
CASADO ORTIZ HUERTA CARLOS DAVID
SECUNDARIA ESTUDIANTE
SEGUNDO AUGUSTO VELEZ ALVAREZ
LUZ ESTRELLA MOLINA LOOR
MANTA 08/10/2012
08/10/2024



0081060



REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
ELECCIONES GENERALES 17-AEB-2015



103
103 - 0242 1311114787
NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
VELEZ MOLINA ERIKA MARIANELA

MANABI CIRCUNSCRIPCIÓN 2
PROVINCIA MANTA MANTA - PE
MANTA PARROQUIA
CANTÓN *Erika Velez* ZONA
1) PRESIDENTA DE LA JUNTA

Contra valor

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. Y, leída esta Escritura a los otorgantes por mi el Notario, en alta y clara voz de principio a fin; aquellos se ratifican en todo su contenido y firman, junto conmigo el Notario, en unidad de acto. Doy Fe.-



[Signature]
Yandry David Cevallos Cedeño.-
C.C. No. 130634250-0
GERENTE BANCO PICHINCHA
ZONA COSTA CENTRO

[Signature]
Doctor CRISTIAN SANTIAGO ALTAMIRANO MANCHENO
C.C. No. 180233580-0
Apoderado del Biess

[Signature]
SAMIR BEN ABDALLAH
C.I. 131350325-0
Gerente General
INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A.,



NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

CARLOS DAVID ORTIZ HUERTA
C.C.131031533-6

ERIKA MARIANELA VELEZ MOLINA
C.G.1311114787

EL NOTARIO.-

SE OTORGO 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 (36, FOJAS)-

Abg. Raul Gonzalez Melgar
NOTARIO TERCERO DE MANTIA

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPFOIC VALORADA

Usd 1,00

No. Certificación: 106729

CERTIFICADO DE AVALÚO

No. Electrónico: 15567

Fecha: 20 de septiembre 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: 3-03-72-01-068

Ubicado en: CONJ.HABIT.VILLA MA.COLONIAL VIV.22-B(PB.PA.PATIOS)

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	125,90	M2
Área Comunal:	51,91	M2
Área Terreno:	140,60	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario
CIA.INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	4,85
CONSTRUCCIÓN:	34,15
	<hr/>
	39,00

Son: TREINTA Y NUEVE DOLARES

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 Ferrín Sornoza

Director de Avalúos, Catastros y Registros

NOTA: SE EMITE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, HACIENDO CONSTAR QUE SOBRE ESTE PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA TIENE VIGENTE GRAVAMEN, DE ACUERDO AL RESUMEN DE MOVIMIENTOS SOLVENCIA DEL REGISTRO DE PROPIEDAD.

Impreso por: DELY CHAVEZ 20/09/2013 17:15:04

4973

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS G.A.D.		GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE MANTA
---	---	---

FECHA DE INGRESO.	20-09-13 16:56	FECHA DE ENTREGA: 24-09-13 16:00
CLAVE CATASTRAL:	30372 01068	
NOMBRES y/o RAZÓN	Villa Juana Colonial	
CÈDULA DE I. y/o RUC.		
CELULAR - TFNO:		

RUBROS	
IMPUESTO PRINCIPAL:	
SOLAR NO EDIFICADO	Dirig. Segun orden al jefe proye. obra
CONTRIBUCIÓN MEJORAS	revisar el Conf.
TASA DE SEGURIDAD	3%

TIPO DE TRAMITE: <i>Compraventa</i>
INSPECCIÓN: <i>Pasa obra</i>
FIRMA DEL USUARIO

INFORME DEL INSPECTOR:
FIRMA DEL INSPECTOR
FECHA:

INFORME TÉCNICO:
FIRMA DEL TÉCNICO
FECHA: 20/09/2013

INFORME DE APROBACIÓN:
FIRMA DEL DIRECTOR
FECHA:



Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 42430:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 18 de septiembre de 2013*
Parroquia: Tarqui
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

3.2.22. Vivienda 22-B DEL CONJUNTO HABITACIONAL "VILLA MARIA COLONIAL".-

Consta de planta baja, planta alta, patio frontal y patio posterior, los mismos que presentan las siguientes características: 3.2.22.1.- Vivienda 22-B: Planta Baja.- Compuesta de: sala, comedor, cocina, ½ baño, escalera de acceso a la planta alta, con las siguientes medidas y linderos: Por arriba, Lindera con planta alta de la misma vivienda. Por abajo: Lindera con terreno de la edificación. Por el Norte: Lindera con planta baja de la vivienda 23-B en 8,00 m. Por el Sur: Lindera con planta baja de la vivienda 21-B en 5,75 m. Por el Este: Lindera con patio posterior de la misma vivienda en 6.00 m. Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Sur hacia el Norte en 2,80 m, desde este punto gira hacia el Oeste en 2,25 m, luego gira hacia el Norte en 3,20 m, lindando con el patio frontal de la misma vivienda. 3.2.22.2.- Vivienda 22-B: Planta Alta.- Compuesta de: dormitorio máster con baño privado, dormitorio 1, dormitorio 2, baño general, y con las siguientes medidas y linderos: Por arriba: Lindera con cubierta de la misma viviendas. Por abajo: Lindera con planta baja de la misma vivienda. Por el Norte: Lindera con planta alta de la vivienda 23-B en 8,80 m. Por el Sur: Lindera con planta alta de la vivienda 21-B en 7,05 m. Por el Este: Lindera con vacío hacia patio posterior de la misma vivienda en 6.00 m. Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Sur hacia el Norte en 2,80 m, desde este punto gira hacia el Oeste en 1,75 m, luego gira hacia el Norte en 3,20 m, lindando con el vacío hacia patio frontal de la misma vivienda. 3.2.22.3.- Vivienda 22-B: Patio Frontal.- Compuesto de Garaje y Jardín la misma que tiene las siguientes medidas y linderos: Por arriba: Lindera con espacio aéreo. Por abajo: Lindera con terreno de la edificación. Por el Norte: Lindera con patio frontal de vivienda 23-B en 3,00 m. Por el Sur: Lindera con patio frontal de vivienda 21-B en 5,25 m. Por el Este: Partiendo desde el vértice Sur hacia el Norte en 2,80 m, desde este punto gira hacia el Oeste en 2,25 m, luego gira hacia el Norte en 3,20 m, lindando con planta baja de la misma vivienda. Por el Oeste: Lindera con calle principal Las Palmeras en 6,00 m. 3.2.22.4.- Vivienda 22-B: Patio Posterior.- Incluye una lavandería la misma que tiene las siguientes medidas y linderos Por arriba: Lindera con espacio aéreo. Por abajo:

Lindera con terreno de la edificación. Por el Norte: lindera con patio posterior de vivienda 23-B en 2,00 m. Por el Sur: Lindera con patio posterior de vivienda 21-B en 2,00 m. Por el Este: Lindera con patio posterior de vivienda 11-B en 6,00 m. Por el Oeste: Lindera con planta baja de la misma vivienda en 6,00 m. LA VIVIENDA 22-B.- tiene un área neta individual: 125,90. Alícuota, 0,7200% Área común, 51,91m2. Área de Terreno 140,59m2. Área total m2. 177,81m2. SOLVENCIA; EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA TIENE
V I G E N T E G R A V A M E N

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Protocolización de Adjudicación	861 09/04/2007	12.061
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta	106 21/01/2011	1.656
Compra Venta	Compraventa	189 21/01/2011	2.943
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	33 26/10/2011	1.413
Planos	Planos	39 26/10/2011	721

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 2 **Protocolización de Adjudicación**

Inscrito el : **lunes, 09 de abril de 2007**

Tomo: **1** Folio Inicial: **12.061** - Folio Final: **12.070**

Número de Inscripción: **861** Número de Repertorio: **1.653**

Oficina donde se guarda el original: **Notaría Cuarta**

Nombre del Cantón: **Manta**

Fecha de Otorgamiento/Providencia: **jueves, 15 de marzo de 2007**

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PROTOCOLIZACION DE ADJUDICACION DE REMATE CON HIPOTECA.- Ubicado en el Barrio 15 de Septiembre, de la Parroquia Tarqui del Canton Manta.-Este predio se constituye en Hipoteca a favor del Banco Nacional de Fomento.-Actualmente dicha Hipoteca se encuentra cancelada con fecha 06 de Septiembre del 2010.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Adjudicador	80-0000000000116	Banco Nacional de Fomento		Manta
Adjudicatario	17-19017954	Bravo Jutinico Yesica Andrea	(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	159	18-dic-1948	36	38

2 / 1 **Hipoteca Abierta**

Inscrito el : **viernes, 21 de enero de 2011**

Tomo: **4** Folio Inicial: **1.656** - Folio Final: **1.676**

Número de Inscripción: **106** Número de Repertorio: **393**

Oficina donde se guarda el original: **Notaría Cuarta**

Nombre del Cantón: **Manta**

Fecha de Otorgamiento/Providencia: **lunes, 10 de enero de 2011**

Escritura/Juicio/Resolución: **177**

Fecha de Resolución: **lunes, 10 de enero de 2011**

a.- Observaciones:

HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR.- La COMPAÑIA INVERSIONES CONSTRUUVIVIENDAS S.A. se encuentra legalmente representada por el señor SAMIR BEN ABDALLAH, en su

calidad de GERENTE GENERAL de la compañía y debidamente autorizado por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, lo que justifica con las copias de nombramiento y del acta de la junta que se agregan como documentos habilitantes. Y además comparece la señora MARICELA DOLORES VERA CRESPO, en calidad de Gerente de la Sucursal Manta del BANCO PICHINCHA COMPAÑIA ANONIMA, tal como lo acredita el documento que de adjunta como habilitante. Sobre una parte de un lote de terreno ubicado en el Barrio Quince de Septiembre 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
Acreedor Hipotecario	80-0000000000046	Banco Pichincha C A		Manta
Deudor Hipotecario	80-0000000005554	Compañía Inversiones Construviviendas S A		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	189	21-ene-2011	2943	2964

3 / 2 Compraventa

Inscrito el: viernes, 21 de enero de 2011

Tomo: 6 Folio Inicial: 2.943 - Folio Final: 2.964
 Número de Inscripción: 189 Número de Repertorio: 392

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 10 de enero de 2011

Escritura/Juicio/Resolución: 177

Fecha de Resolución: lunes, 10 de enero de 2011

a.- Observaciones:

COMPRAVENTA - HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR.- La COMPAÑIA INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A. se encuentra legalmente representada por el señor SAMIR BEN ABDALLAH, en su calidad de GERENTE GENERAL de la compañía y debidamente autorizado por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, lo que justifica con las copias de nombramiento y del acta de la junta que se agregan como documentos habilitantes. Sobre una parte de un lote de terreno ubicado en el Barrio Quince de Septiembre 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	80-0000000005554	Compañía Inversiones Construviviendas S A		Manta
Vendedor	17-19017954	Bravo Jutinico Yesica Andrea	Soltero	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	861	09-abr-2007	12061	12070

4 / 1 Propiedad Horizontal

Inscrito el: miércoles, 26 de octubre de 2011

Tomo: 3 Folio Inicial: 1.413 - Folio Final: 1.525
 Número de Inscripción: 33 Número de Repertorio: 6.312

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 10 de octubre de 2011

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitucion al Regimen de Propiedad Horizontal del Conjunto Habitacional Villa Maria Colonial.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000005554	Compañía Inversiones Construviviendas S A		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Planos	39	26-oct-2011	721	726

5 / 1 Planos

Inscrito el: miércoles, 26 de octubre de 2011

Tomo: 1 Folio Inicial: 721 - Folio Final: 726

Número de Inscripción: 39 Número de Repertorio: 6.313

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 10 de octubre de 2011

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Planos del Conjunto Habitacional Villa Maria Colonial..

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	- 80-000000005554	Compañía Inversiones Construviviendas S A		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	189	21-ene-2011	2943	2964

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1	Hipotecas y Gravámenes	1
Compra Venta	2		
Propiedades Horizontales	1		

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

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

Emitido a las: 16:19:13 del miércoles, 18 de septiembre de 2013

A petición de: *José B. ...*

Elaborado por: María Asunción Cedeño Chávez
130699882-2



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



Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

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

CONTRATO DE RESERVA DE LA CASA No. 22 DE LA MANZANA "B" DEL CONJUNTO HABITACIONAL VILLA MARIA COLONIAL

En la Ciudad de Manta, a los 05 días del mes de Agosto del 2013 comparecen libre y voluntariamente a la celebración y otorgamiento del presente Contrato de Reserva que se contiene en las cláusulas detalladas a continuación, las siguientes personas:

PRIMERA.- COMPARECIENTES:

Por una parte **INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A.**, legalmente representado por el Señor **SAMIR BEN ABDALLAH**, Gerente, del mismo a quien y para efectos del presente contrato se le denominará "**EL VENDEDOR**"; y, por otra el Señor **CARLOS DAVILA ORTIZ** **MUERTA**, de estado civil **CASADO**, portador de la cédula de ciudadanía No. 131031533-8 y la Señora **ERIKA MARIANELA VELEZ MOLINA**, de estado civil **CASADA**, portadora de la cédula de ciudadanía No. 13111478-7, mayor de edad domiciliado en la ciudad de Manta, quien (es) y para efectos de este contrato se le denominará "**EL (LOS) CLIENTE (S)**". El (los) compareciente (s) son legalmente capaces para contratar y obligarse. En el caso de que "**EL CLIENTE**", fuere casado, se entenderá que comparecen también por los derechos que representa la Sociedad Conyugal conformada.

SEGUNDA.- ANTECEDENTES:

2.- El lote referido, se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones generales: **POR EL FRENTE**; cincuenta y dos metros con cero dos centímetros (52.02mtrs) con la Vía San Juan de Manta **POR ATRÁS**; hacia desde la derecha hacia la izquierda con 73.52mtrs y lindera con calle pública; desde este punto gira hacia la parte de adentro del terreno con 19.47m, y desde aquí gira hasta cerrar con el costado izquierdo con 48.27mtrs, linderando en sus dos extensiones con terreno otorgado a favor de la I. Municipalidad de Manta **POR EL COSTADO DERECHO**; hacia desde el frente hacia atrás con 141.07mtrs, desde este punto continua en la línea inclinada hacia la parte de afuera del terreno con 98.31m, linderando en sus dos extensiones con calle pública. **COSTADO IZQUIERDO**; en 236.02m con calle pública. El inmueble referido se contiene en un área total de 16 722.66 m².

3.- Sobre el inmueble determinado anteriormente, se desarrollará el Conjunto Habitacional Villa María Colonial, del cual forma parte la casa asignada con el número 22, de la B de la quinta etapa y del referido conjunto habitacional, dentro del cual se incluye el área individualizada de terreno aproximadamente de 78.056 metros cuadrados, con un área construcción de 89.60 metros cuadrados.

PARÁGRAFO.- No obstante los linderos que se expresen, el inmueble que se reserva, se promete en venta como cuerpo cierto; y se suscribirá el correspondiente Contrato de Promesa de Compra - Venta.

TERCERA.- DEL CONTRATO DE RESERVA Y PROMESA DE COMPRA-VENTA

Al amparo del Art. 1570, numerales 1, 2, 3 y 4 del Código Civil, en virtud del presente instrumento, "**EL VENDEDOR**", reserva y promete vender y dar en venta real y perpetua enajenación a favor de "**EL CLIENTE**"; y, este promete comprar el inmueble ubicado en el literal tres (3) de la cláusula anterior, del Conjunto Habitacional "**VILLA MARIA COLONIAL**". La casa consta de dos (2) plantas, distribuidas así: Planta primera, sala, comedor, baño social, cocina, mesón y lavaplatos empotrado, baño de mujer con cédula de lavaplatos y lavavajillas; Segunda Planta: Habitación Máster baño privado, dos habitaciones, baño social. Los pisos se entregará con cubierta en **ASBESTO CEMENTO**.

CUARTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO:

El justo precio pactado y de común acuerdo entre las partes de la casa No. 22, del lote B que es la suma del terreno y la construcción de la casa, es de **TREINTA Y NUEVE MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA (USD. \$ 39.000,00)** dinero que EL CLIENTE se compromete y obliga a pagar de la siguiente forma:

- La suma de **QUINIENTOS DOLARES (USD. 500.00)** como valor de entrada y que el **VENDEDOR** declara haber recibido a satisfacción.

2.- **CREDITO:** El saldo de precio pactado, esto es la suma de **TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS DOLARES (USD 38.500.00)** se pagará con un crédito hipotecario que EL CLIENTE se compromete a tramitar oportunamente en UNA ENTIDAD FINANCIERA. Para el efecto, el cliente deberá presentar a **INVERSIONES CONSTRUCCIONES S.A.**, la carta en la cual conste la aprobación de dicho crédito con una antelación no inferior a 50 días a la fecha prevista para la firma de la escritura de compraventa, estableciéndose que la entrega de la casa se producirá solo después de que la correspondiente suma haya sido desembolsada y entregada al "**VENDEDOR.**" y el cliente se encontrará a paz y salvo por todo concepto. Si la carta de aprobación no se entregase oportunamente o el cliente resultase rechazado por el sistema financiero como sujeto de crédito, se obliga a cancelar con recursos propios el monto indicado, antes de la firma de la escritura de compraventa, sin otorgar plazos adicionales.- En caso de que se le solicite al CLIENTE, que debe iniciar el trámite del crédito y EL CLIENTE, no lo realice oportunamente, demorando la firma de la escritura y por consiguiente el desembolso del crédito, se tomara como incumplimiento y se procederá de acuerdo a las cláusulas siguientes.-

El incumplimiento de EL CLIENTE en el pago de una o más cuotas o las que se obliga según el detalle antes referido o al pago del saldo de la deuda es causa suficiente, para la rescisión inmediata de este Contrato de Reserva, quedando a voluntad del **VENDEDOR**, el realizar un nuevo acuerdo con EL CLIENTE que se encuentra en mora de sus obligaciones o en su defecto se entenderá que el tiempo de incumplimiento corresponderá como prórroga a la fecha señalada, para la celebración de la Escritura de Compraventa definitiva señalada en la cláusula octava de este contrato, anotándose que no por ello la promitente vendedora perderá la facultad de rescindir el presente contrato de promesa de compraventa y de negociar con un tercero, los inmuebles materia de este contrato, sin necesidad de la autorización de los **PROMITENTES COMPRADORES.**- De no darse este nuevo acuerdo, la **PROMITENTE VENDEDORA** queda en absoluta libertad de negociar la casa con un tercero.-

En caso de que EL **VENDEDOR**, decida rescindir el Contrato de Reserva por incumplimiento de EL CLIENTE, aquel devolverá a este último, los dineros que haya recibido como parte de pago del justo precio pactado, reteniendo la suma acordada como cláusula penal, que se conviene en el presente Contrato.

QUINTA.- DECLARACIÓN:

EL CLIENTE, expresamente declara conocer la descripción del inmueble y la forma de pago acordada y detallada en la presente Contrato y se obliga por lo tanto a realizar los pagos en la forma y plazo establecidos y en moneda de curso legal. Igualmente declara conocer sus derechos y obligaciones según el Reglamento de propiedad horizontal del Proyecto "**CONJUNTO HABITACIONAL VILLA MARIA COLONIAL.**"- EL CLIENTE, por el presente documento faculta al **VENDEDOR**, a modificar, si fuere necesario, y sin trámites adicionales, la declaratoria de propiedad horizontal del "**Conjunto Habitacional Villa María Colonial.**"- Además declaran conocer que esta modificatoria no alterara en nada la superficie del inmueble que están adquiriendo; por lo tanto, aceptan sin lugar

SEXTA.- ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCION:

La casa No 22 del lote B de la unidad habitacional prometida en venta, que es materia de este Contrato constará de los siguientes acabados, especificaciones y características: pisos en cerámica lico económica, sin narrederas, todos los muros interiores serán construidos en ladrillo macizo, y pintada, zumbado entucidos, entucidos las fachadas principal y posterior, con puertas en madera en entrada principal (puertas tamboradas, colocadas en estructura de MDF), similar en baños y alcobas, puerta metálica en el patio, dos baños con ducha y aparatos sanitarios económicos, muros enchapados en cerámicos solo en las zonas de la ducha, CLOSET EN LAS TRES HABITACIONES. un medio baño en la parte baja de la vivienda, punto de aire en la habitación Master y sala en mangüerado y sin placa, ventanas de aluminio y vidrio, masón de cocina en GRANITO O DE ANACÓELES ALTOS Y BAJOS, lavaplatos empotrado de un pozo, piedra de lavar en lava, PATIO CEMENTADO Y PINTADO, cubierta en ASBESTO CEMENTO, en la segunda planta instalaciones eléctricas sin breaker, hidráulicas, y sanitarias interna de la casa. La casa es parte de un conjunto, el cual se entregará con la primera etapa juegos interiores, caseta de guardiana y parqueaderos comunales, con la segunda etapa piscinas y área social, con la tercer etapa área de cancha múltiple. Se entregará los servicios comunes del conjunto de acueducto, alcantarillado de aguas lluvias, redes eléctricas internas, vías internas terminadas, aceras y bordillos. EL CLIENTE solicitará por su cuenta y costo a las empresas Públicas inspeccionar los servicios, acomodadas y medidores de Energía Eléctrica, según las especificaciones determinadas en el presente instrumento. Se aclara que a) que los acabados presentados en la casa modelo, pueden ser modificados, por cambio de proveedor. - Las fachadas de las viviendas, se entregaran como aparece en la casa modelo. b) la garantía que da la constructora INVERSIONES CONSTRUVVIVIENDAS S.A. en línea y exclusivamente de la parte estructural, por asentamientos de la vivienda, no por aparatos eléctricos, mecánicos u otros.

SÉPTIMA.- ADICIONALES.-

En caso de que el CLIENTE, solicite reformas o modificaciones a los inmuebles prometidos en venta y/o EL CLIENTE incumplan con cualquier deber que se haya derivado de esta negociación de compraventa de inmuebles, el plazo de entrega se ampliará en igual número de días que se haya retrasado el pago por parte de EL CLIENTE y/o que haya tardado realizar las reformas o modificaciones de los inmuebles prometidos en venta, sin que dicha ampliación sea considerada como retraso en la entrega por parte del VENDEDOR. -

OCTAVA.- PLAZOS:

La escritura de compraventa definitiva del inmueble en propiedad horizontal que por este instrumento de reserva y se promete vender, se suscribirá el 30 de Noviembre del 2013, siempre que el cliente cumpla con todas las obligaciones contenidas en este contrato de reserva. Una vez que esté construida la casa en un (70%) se entregará por cliente y firmará una letra por el valor del crédito, la cual será devuelta a EL CLIENTE una vez la Institución Financiera cancele al VENDEDOR. No obstante lo previsto, en el evento de producirse cualquier incumplimiento imputable a los contratistas directos e indirectos y proveedores del proyecto o hechos similares que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones asumidas por EL VENDEDOR, no indemnizará a EL CLIENTE, en caso de presentarse fuerza mayor, caso fortuito o cualquier causa que siendo predecible o resistible no sea considerada como culpa del VENDEDOR. Sin perjuicio de la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad respectivo de la compra-venta definitiva, EL CLIENTE, desde la fecha que el inmueble referido, no le sea entregado por el VENDEDOR, en tanto y en cuanto EL CLIENTE, de

encuentre en paz y salvo por todo concepto, con EL VENDEDOR. EL CLIENTE deberá asumir los pagos que por guardianía y condominio se generen a partir de la notificación por parte del vendedor de que la casa y su escritura están listas para su entrega final.-

NOVENA.- GASTOS E IMPUESTOS:

Todos los gastos e impuestos que se generen en la celebración de este contrato, del contrato de compra-venta y de la escritura de compra-venta definitiva hasta su inscripción, pólizas de cumplimiento, avalúo a incluso impuestos de plusvalía en caso de haberlo, los pagará EL CLIENTE. - En caso de que la Entidad Financiera, solicite se realice la escritura de compraventa por un mayor valor al Impuesto Catastral, EL CLIENTE, cancelara incluso las contribuciones especiales de mejoras que cobre anticipadamente el Municipio, por efecto de transferencia de dominio.- EL CLIENTE acepta desde ya que el inmueble referido, no le sea entregado por el VENDEDOR en tanto y cuanto el CLIENTE se encuentre a paz y salvo por todo concepto con el VENDEDOR.-

DECIMA.- CLAUSULA PENAL:

En el evento de que EL CLIENTE, se RETRACTEN de la compra del inmueble o INCUMPLAN los términos contenidos en el CONTRATO DE RESERVA Y LOS ADENDUM, vertigracia el incumplimiento en el pago de las cuotas, saldo del precio pactado a la fecha exigida o interés sobre el saldo de la deuda con EL VENDEDOR, se retire o de por terminado este contrato en forma unilateral, las partes acuerdan en que EL CLIENTE pagara a título de indemnización al VENDEDOR, el 6% sobre el valor total de la vivienda, incluyendo valor de adicionales y se efectuará una vez que los referidos bienes hubieren sido vendidos y su precio haya sido cancelado en su totalidad. Este mismo procedimiento se aplicará a lo establecido en el inciso anterior. Las partes acuerdan que el plazo para el cumplimiento de los acuerdos señalados en este contrato, podrá ser prorrogado de común acuerdo. Igual multa pagara el VENDEDOR, a manera de indemnización, en el caso de que EL CLIENTE habiendo cumplido con todas las obligaciones estipuladas en este contrato, como lo es el pago a tiempo de las cuotas, saldo que adeude, o intereses sobre dicho saldo, EL VENDEDOR, no le transfiera en propiedad el inmueble objeto del presente instrumento. Si fuere EL VENDEDOR quien incumpla, deberá devolver la totalidad de los valores entregados por EL CLIENTE, sin intereses de ninguna clase. Si fuere EL CLIENTE, quien incumpla, se deducirá de los valores entregados al VENDEDOR, la cantidad que corresponde a la multa. Si a EL CLIENTE, no le fuera aprobado el CREDITO, por cualquier razón, cancelaran con sus propios recursos la diferencia total antes de la fecha de escrituración sin otorgar plazos adicionales, en caso de que no pueda cumplir con estos pagos, se le devolverán los dineros recibidos descontando la clausula penal en su totalidad. - En caso de incumplimiento del pago de alguna cuota acordada EL CLIENTE, pagará el interés por mora vigente a esa fecha de pago sobre el saldo de la deuda. En caso de la multa por cualquiera de las partes, implica la renuncia a exigir el cumplimiento del objeto principal y a cualquier otra reclamación.

DECIMA PRIMERA.- OTRAS OBLIGACIONES Y ACUERDOS:

- 1.- EL CLIENTE declara que los dineros con los cuales cancela las obligaciones contraídas en este instrumento, tienen origen lícito.
- 2.- El presente contrato se celebra en consideración AL CLIENTE, y en caso de su fallecimiento, EL VENDEDOR, exigirá a los herederos legales la presentación efectiva que los acredite como reales herederos únicos universales. Con ellos se continuará con el contrato en cuanto a las obligaciones y multas que estuvieren pendientes. Si en lo posterior aparecieren otros herederos, ninguna responsabilidad tendrá EL VENDEDOR, para con ellos y toda reclamación la dirigirán contra quienes se presentaron anteriormente como tales. No

obstante lo estipulado, en caso de cualquier reclamo o acción judicial o extrajudicial contra el FUTURO VENDEDOR, la defensa corresponderá a los primeros herederos y ellos asumirán cualquier obligación que se pudiera impugnar al VENDEDOR, los herederos con bienes se continuarán ejecutando las obligaciones previstas en este contrato, se someterán y darán estricto cumplimiento a todo lo pactado en este contrato y que estuviese pendiente de ejecutarse.

3.- EL CLIENTE, declara conocer la descripción del inmueble y forma de pago pactada y se obliga a realizar los pagos en forma prevista y los plazos estipulados y además de cumplir con todas las obligaciones y procedimientos establecidos para el presente contrato.

4.- En caso de producirse variación en los costos de componentes de los precios unitarios fijados en cuenta en el presupuesto para la construcción de esta vivienda, producidos por reformas legales y vigentes, o por razones ajenas al control y responsabilidad del VENDEDOR, estos costos de reajuste serán asumidos íntegramente por EL CLIENTE.

5.- Las partes manifiestan que no conocen validez a estipulaciones verbales o escritas anteriores relacionadas con el presente contrato, el mismo que constituye un único acuerdo total y completo.

6.- En caso de producirse recesión o cambios en la economía del país, que obliguen al vendedor a paralizar el desarrollo o culminación del programa, el vendedor se compromete a habitar la áreas comunales proporcionales a la cantidad de viviendas vendidas, y el cliente en caso de haber separado en otra etapa que no se construya, se compromete a reincorporarse en las viviendas disponibles de la etapa que se esté entregando. En caso que las entidades financieras cambien las políticas de crédito, el cliente deberá cancelar la diferencia a la firma de la escritura.

7.- EL COMPRADOR, autoriza desde este momento al VENDEDOR, a publicar de considerarlo necesario, los saldos de las operaciones de crédito otorgado en cualquier banco de crédito autorizado. De la misma forma autoriza y confirma la información referente a su historial de crédito.

8.- Para el cumplimiento de la entrega de los bienes prometidos en venta, EL CLIENTE se comprometen a concurrir en la fecha convocada, en caso de que EL CLIENTE no concurren a la recepción de los inmuebles prometidos en venta, EL VENDEDOR, señalará y fijará un nuevo día y hora que será comunicada por escrito, cuyo nuevo señalamiento no podrá ser mayor a quince días hábiles, desde la primera fecha.- Si EL CLIENTE no asistieren a la recepción en esta segunda convocatoria se entenderá como que hubiere recibido los inmuebles a satisfacción. Si EL CLIENTE, hubiesen concurrido, se suscribirá un acta de entrega-recepción definitiva en la cual, de ser el caso se dejara constancia de los arreglos admisibles que se comprometa a realizar el VENDEDOR y el plazo para efectuarlos.- Se entenderá por admisibles a todos aquellos cuyo valor acumulado no supere el 5% del precio de venta de los inmuebles señalados en este contrato de reserva -

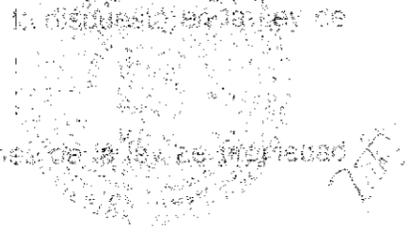
9.- En caso de celebrarse escritura pública de compraventa de vivienda, El Cliente se obliga a cancelar el valor equivalente a los compromisos adquiridos mediante el contrato de reserva firmado en fecha 5 Agosto del 2013.

DECIMA SEGUNDA.- CONTROVERSIAS:

En caso de suscitarse alguna controversia o diferencia entre las partes firmantes, las mismas renuncian a la jurisdicción fuero y domicilio y la someterán al Arbitraje Institucional de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Manta, que se sujeta a la disposición de la Ley de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Manta.

DECIMA TERCERA.- SOMETIMIENTO

EL CLIENTE, declara someterse singularmente a las prescripciones de la Ley de Ingresos



horizontal y su reglamento, hasta que se reúna la Asamblea de Copropietarios del Conjunto Habitacional Villa María Colonial y dicte su correspondiente Reglamento Interno de copropiedad, regirá el reglamento dictado por el ejecutivo, publicado en el registro oficial número 270 del 6 de Septiembre de 1.999.-

Para constancia, las partes ratifican el contenido íntegro del presente instrumento, por estar hecho en conformidad de las mismas y, firman en unidad de acto en tres ejemplares de igual contenido y valor.

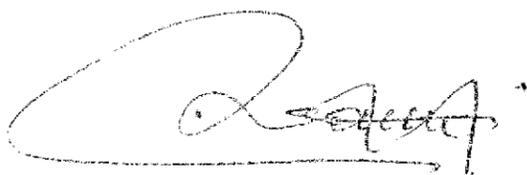
Las partes reconocen firma y rubrica ante Notario Publico



CARLOS DAVID ORTIZ HUERTA
C. C. N° 131031533-6



ERIKA MARIANELA VELEZ MOLINA
C.C. N° 131111478-7


SAMIR BEN ABDALLAH
Gerente General

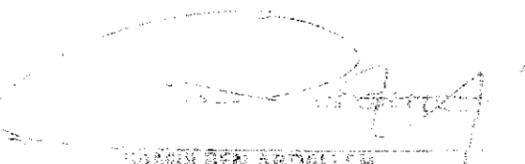


ACTA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS Y EMPLUMOS
NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN MANABÍ

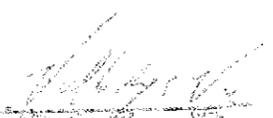
En la ciudad de Maná, cabecera del cantón del mismo nombre, provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día cinco de Agosto del dos mil trece, ante mí, NOTARIA VIELKA REYES VINCOS, Notaria Encargada de la Notaría Pública Primera del cantón Manabí, y de acuerdo al artículo 15 numeral noveno de la Ley Notarial vigente, comparecen a excepción de firmas y rubricas que se encuentran en el documento que antecede el señor CARLOS DAVID ORTE MUENKA, identificado con cédula de ciudadanía Nº 181080535-6, y la Señora EROKA MARIABELLA VILEY MOTINA, identificada con cédula de ciudadanía Nº 181112478-7 por sus propios y auténticos caracteres, de nacionalidad Ecuatorianos, de estado civil Solteros, con domicilio en esta ciudad de Maná, y por otra parte el señor SAMIR BEN ABDALLAH, identificado con cédula de ciudadanía Nº 181360325-0, un miembro de Garantía de Inversiones Construyendos S.A., cuyo nombre en este momento quizás estando presente fue advertido de las penas del perjurio y de la obligación que tienen de decir la verdad insinfiestan bajo juramento que reconocen como suyas las firmas y rubricas que se les pone a la vista y para constancia de ello firman conmigo la Notaria Encargada en calidad de acto, dos fe-


CARLOS DAVID ORTE MUENKA
C.C. Nº 181080535-6


EROKA MARIABELLA VILEY MOTINA
C.C. Nº 181112478-7


SAMIR BEN ABDALLAH
C.C. Nº 181360325-0




Vielka Reyes Vincos
NOTARIA PRIMERA ENCARGADA
CANTÓN MANABÍ



Manta, 20 de Septiembre del 2013

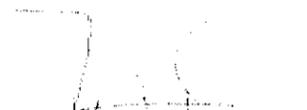
Señores:
Dirección de Avalúos, Catastro y Registro
Municipal de Manta.
Arq. Daniel Ferrín Sornoza
La ciudad.-

Respetado Arq. Ferrín:

Les solicitamos a usted una certificación del avalúo Catastral, que se encuentra registrado por EL CONJUNTO HABITACIONAL VILLA MARIA COLONIAL, de propiedad de Inversiones Construviviendas S.A. de las siguientes claves catastrales:

CASA	CLAVE CAT	% CONST	TERRENO	CONST	VALOR
22 B	3037201068	100	78.00	89.60	39.000.00

Agradecemos su atención,


PATRICIA OSPINA CHAVEZ
Presidenta



Manta, Septiembre 12 del 2013.

CERTIFICACION

A petición del interesado, tengo a bien CERTIFICAR, que la empresa **INVERSIONES CONSTRUUVIVIENDAS S.A.**, con número de R.U.C **1391745621001**, se encuentra registrado como usuario de **CNEL REGIONAL MANABI** en el sistema SICO, con número de servicio **541789**, el mismo que se encuentra libre de deuda.

El interesado puede hacer uso de la presente CERTIFICACION para sus intereses.

Atentamente,



Sr. Christian Tinarejo A.
ATENCION AL CLIENTE