

3039201132'

|      |    |    |    |        |
|------|----|----|----|--------|
| 2015 | 13 | 08 | 03 | HP0054 |
|------|----|----|----|--------|



**COMPRAVENTA QUE OTORGA LA COMPAÑÍA  
INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A.**

**A FAVOR DE LOS CONYUGES**

**SRA. JESSICA MARY SALAZAR BOWEN**

**SR. RUBEN REYNALDO REYES LUCAS**

**CUANTÍA: USD \$ 39.000,00**

**CONSTITUCIÓN DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y  
PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR**

**QUE OTORGAN LOS CONYUGES**

**SRA. JESSICA MARY SALAZAR BOWEN**

**SR. RUBEN REYNALDO REYES LUCAS**

**A FAVOR DEL**

**BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD  
SOCIAL "BIESS"**

**CUANTÍA: INDETERMINADA**

**DI (2) COPIAS**

**(J.M.)**

En la Ciudad San Pablo de Manta, Cabecera del Cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy viernes diez (10) de abril del año dos mil quince, ante mí ABOGADA MARTHA INÉS GANCHOZO MONCAYO, NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA, comparecen: por una parte, la **COMPAÑÍA INVERSIONES**

*[Handwritten signature]*

CONSTRUVIVIENDAS S.A. legalmente representada por el señor **SAMIR BEN ABDALLAH**, de estado civil divorciado, en su calidad de Gerente General 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; por sus propios y personales derechos; por otra parte los cónyuges, señora **JESSICA MARY SALAZAR BOWEN** y el señor **RUBEN REYNALDO REYES LUCAS**, ambos de estado civil casados entre sí, por sus propios y personales derechos y por los que les corresponde de la sociedad conyugal por ellos formada; y por otra parte el señor **FERNANDO VLADIMIR JIMENEZ BORJA**, Jefe de la Oficina Especial del BIESS, en la ciudad de Portoviejo, en representación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en su calidad de apoderado especial del Ingeniero Patricio Chanabá Paredes, en su calidad de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, según consta del documento habilitante; bien instruidos por mí el Notario sobre el objeto y resultados de esta escritura pública a la que proceden de una manera libre y voluntaria.- Los comparecientes declaran ser de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, domiciliados en esta ciudad de Manta; legalmente capaces para contratar y poder obligarse, a quienes de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación, cuyas copias certificadas se agregan como habilitantes; y, me piden que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me presentan, cuyo tenor literal que transcribo íntegramente a continuación es el siguiente: **SEÑORA NOTARIA:** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar una escritura de

**COMPRAVENTA Y PRIMERA HIPOTECA ABIERTA**  
**PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR,** contenida en

las siguientes cláusulas: **PRIMERA**

**COMPRAVENTA.- PRIMERA: INTERVINIENTES.-**

Intervienen en la celebración del presente contrato de Compra-Venta, por una parte la **COMPAÑÍA INVERSIONES CONSTRUUVIVIENDAS 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 quien en adelante se le podrá designar como "**LA VENDEDORA**"; por otra parte, comparecen los cónyuges señores **JESSICA MARY SALAZAR BOWEN Y RUBEN REYNALDO REYES LUCAS**, por sus propios y personales derechos y por los que representan de la sociedad conyugal formada entre sí; a quienes en adelante se los podrán designar como "**LOS COMPRADORES**".

**SEGUNDA: ANTECEDENTES DE DOMINIO.-** La Compañía **INVERSIONES CONSTRUUVIVIENDAS S.A.**, es propietaria de una parte de un lote de terreno ubicado en el Barrio Quince de Septiembre de la parroquia Tarquí 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 setecientos veintidós con sesenta y tres metros cuadrados.- Lote de terreno que lo adquirió la Compañía INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A., mediante escritura de Compraventa e Hipoteca Abierta y Prohibición Voluntaria de Enajenar, celebrada en la Notaría Cuarta del Cantón Manta, el diez de enero del dos mil once, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, el veintiuno de enero del dos mil once.- Con fecha veintiséis de octubre del dos mil once, se encuentra inscrita la Escritura de Régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto Habitacional "Villa Maria Colonial", celebrada en la Notaría Cuarta del cantón Manta, el diez de octubre del dos mil once.- Con fecha veintiséis de octubre del dos mil once, se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el Registro de Planos del Conjunto Habitacional "Villa Maria Colonial".-

**TERCERA: COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes expuestos **LA VENDEDORA**, da en venta real y enajenación perpetua a favor de **LOS COMPRADORES**, el inmueble que consiste en el terreno y la vivienda número **TREINTA - D**, del Conjunto Habitacional "Villa Maria Colonial", ubicado en el Barrio quince de Septiembre de la parroquia Tarqui del cantón Manta, cuyos linderos, dimensiones, superficie y alícuotas particulares son los siguientes: **Vivienda TREINTA - D.-**



Consta de planta baja, planta alta, patio frontal y patio posterior la misma que presenta los siguientes ambientes: **VIVIENDA TREINTA - D: PLANTA BAJA.-** Compuesta de Sala, Comedor, Cocina,  $\frac{1}{2}$  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:** Partiendo desde el vértice Este hacia el Oeste en tres coma veinte metros, luego gira hacia el sur en dos coma veinticinco metros, desde ese punto gira hacia el Oeste en dos coma ochenta metros y lindera en sus tres extensiones con patio frontal de la misma vivienda; **POR EL SUR:** lindera con patio posterior de la misma vivienda en seis metros; **POR EL ESTE:** Lindera con planta baja de la vivienda treinta y uno - D, en ocho metros; **POR EL OESTE:** lindera con planta baja del a vivienda veintinueve - D en cinco coma setenta y cinco metros. **VIVIENDA TREINTA - D: PLANTA ALTA.-** Compuesta de dormitorio máster con baño privado, dormitorio uno, dormitorio dos, baño general, y 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:** partiendo desde el vértice este hacia el oeste en tres coma veinte metros, luego gira hacia el Sur en uno coma setenta y cinco metros, desde ese punto gira hacia el oeste en dos coma ochenta metros, y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia patio frontal de la misma vivienda; **POR EL SUR:** lindera con vacío hacia patio posterior de la misma vivienda en seis metros; **POR EL ESTE:** Lindera con planta alta de la vivienda treinta y uno - D en ocho coma ochenta metros; **POR EL OESTE:** lindera con planta alta de la vivienda veintinueve - D en siete coma cero cinco metros.

**VIVIENDA TREINTA - D: 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 calle Las Palmeras en seis metros; **POR EL SUR:** Partiendo desde el vértice Este hacia el Oeste en tres coma veinte metros, luego gira hacia el Sur en dos coma veinticinco metros, desde ese punto luego gira hacia el Oeste en dos coma ochenta metros y lindera en sus tres extensiones con planta baja de la misma vivienda; **POR EL ESTE:** Lindera con patio frontal de la vivienda treinta y uno - D en tres metros; **POR EL OESTE:** Lindera con patio frontal de la vivienda veintinueve - D en cinco coma veinticinco metros.

**VIVIENDA TREINTA - D: 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 planta baja de la misma vivienda en seis metros; **POR EL SUR:** lindera con cancha de uso múltiple en seis metros; **POR EL ESTE:** lindera con patio posterior de la vivienda treinta y uno - D en dos metros; **POR EL OESTE:** lindera con patio posterior de la vivienda veintinueve - D en dos metros. La vivienda treinta - D tiene un total de: área neta individual ciento veinticinco coma noventa metros cuadrados; alícuota cero coma siete dos cero cero por ciento; área común Planta Baja cincuenta y uno coma noventa y un metros cuadrados; área de terreno ciento cuarenta coma cincuenta y nueve metros cuadrados; área total ciento setenta y siete coma ochenta y un metros cuadrados.- La venta la realiza **LA VENDEDORA** sin reservarse ningún derecho para sí. La

Vendedora transfiere el dominio y posesión del bien inmueble a que se refiere este contrato, y sin limitaciones de ninguna clase; con todas sus instalaciones exclusivas, que se encuentran dentro de ellos, servidumbres, usos y costumbres.

transferencia comprende todo aquello que forma parte independiente y exclusiva del inmueble en cuestión. Así como todo lo que por ley se reputa inmueble, sin reserva o excepción alguna. No obstante determinarse la cabida del inmueble, la venta se hace como cuerpo cierto. Los anteriores antecedentes de dominio de la propiedad constan en el Certificado de gravamen, conferido por el Registro de la Propiedad del cantón Manta que se agrega como documento habilitante. **CUARTA:**

**PRECIO.-** Las partes, de mutuo acuerdo han pactado como precio real y justo por la venta del indicado bien inmueble descrito en la cláusula segunda, en la suma de **TREINTA Y NUEVE MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, valor que **LA VENDEDORA** declara haber recibido en moneda de curso legal y a su entera satisfacción. Las partes de manera libre y voluntaria declaran, que aún cuando no existe lesión enorme, renuncian a ejercer o intentar acción alguna por este motivo. La Venta materia de este contrato, se la efectúa considerándola como cuerpo cierto dentro de los linderos señalados anteriormente. **QUINTA:**

**DECLARACIONES ESPECIALES.-** "**LA PARTE COMPRADORA**" al constituirse como deudores hipotecarios expresan 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 compra-venta 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 compradora y vendedora. "LA PARTE COMPRADORA" al constituirse como deudores hipotecarios declaran que toda vez que han realizado la inspección correspondiente al inmueble que pretende adquirir a través del presente instrumento, se encuentra conforme con el mismo, por consiguiente procede al pago del precio total según lo acordado entre compradora y vendedora, así como ratifica que los términos y condiciones de la compraventa son de única y exclusiva responsabilidad de compradora y vendedora, deslindando en tal sentido a terceros.- **SEXTA:**

**ACEPTACION.- LOS COMPRADORES,** aceptan la transferencia, que se efectúa a su favor, en los términos que se indican en este contrato, por convenir a sus intereses.

**SEPTIMA: SANEAMIENTO.- LA VENDEDORA,** declara que el bien inmueble, materia de este Contrato, se encuentra libre de todo gravamen, que el mismo no es materia de Juicio y no obstante lo cual se obliga al saneamiento en los términos de ley. **OCTAVA: GASTOS.-** Los gastos que ocasionen la celebración de esta escritura, tales como impuestos, derechos notariales, inscripción y demás correrán por cuenta de **LOS**

**COMPRADORES.** Se agregarán las demás cláusulas de estilos y los documentos habilitantes necesarios para la validez de esta escritura. Quedan facultados cualquiera de los otorgantes para obtener la inscripción de este contrato en el Registro de la Propiedad. **SEGUNDA PARTE: PRIMERA HIPOTECA**

**ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR**

**COMPARECIENTES:** a) Por una parte el señor **FERNANDO**



**VLADIMIR JIMENEZ BORJA**, Jefe de la Oficina Especial del BIESS, en la ciudad de Portoviejo, en representación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social; en su calidad de apoderado especial del Ingeniero Jesús Patricio Chanabá Paredes, en su calidad de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, según consta del documento habilitante, parte a la cual en adelante se la denominará "EL BIESS" y/o "EL BANCO" y/o "EL ACREEDOR". b) Y por otra parte comparece(n) los cónyuges señores **JESSICA MARY SALAZAR BOWEN Y RUBEN REYNALDO REYES LUCAS**, por sus propios y personales derechos y por los que representan de la sociedad conyugal formada entre sí, a quien(es) en lo posterior se le(s) denominará "La Parte Deudora". Los comparecientes son hábiles en derecho, plenamente facultados para celebrar este tipo de instrumentos, domiciliados en la ciudad de Portoviejo y Manta respectivamente y quienes de forma libre y voluntaria consienten en celebrar este contrato de constitución de PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR: PRIMERA: ANTECEDENTES.- a) EL BANCO es una institución financiera pública, sujeta al control y vigilancia de la Superintendencia de Bancos y Seguros, entre cuyas finalidades se encuentra el otorgamiento de préstamos para el beneficio de los afiliados y jubilados del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS). b) Los cónyuges señores **JESSICA MARY SALAZAR BOWEN Y RUBEN REYNALDO REYES LUCAS**, en su(s) calidad(es) de afiliado(s)/jubilado(s) al/del IESS ha(n) solicitado al BIESS el otorgamiento de diferentes tipos de créditos u operaciones que implican obligaciones económicas a

favor de EL BANCO, por concepto de cualquier tipo de créditos de los permitidos otorgar al BIESS en la normativa legal vigente, siendo facultad privativa del BIESS el otorgar o negar el o los créditos solicitados por LA PARTE DEUDORA. c) LA PARTE DEUDORA son propietarios de un inmueble consistente en un lote de terreno y la vivienda número TREINTA - D, 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 el presente instrumento público, detallado en la primera parte de éste contrato, por compra a la compañía **COMPAÑIA INVERSIONES CONSTRUUVIVIENDAS S.A..** 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 BLESS 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 TREINTA - D.-** Consta de planta baja, planta alta, patio frontal y patio posterior, la misma que presenta los siguientes ambientes: **VIVIENDA TREINTA - D: 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:** Partiendo desde el vértice Este hacia el Oeste en tres coma veinte metros, luego gira hacia el sur en dos coma veinticinco metros, desde ese punto gira hacia el Oeste en dos coma ochenta metros y lindera en sus tres extensiones con patio frontal de la misma vivienda; **POR EL SUR:** lindera con patio posterior de la misma vivienda en seis metros; **POR EL ESTE:** Lindera con planta baja de la vivienda treinta y uno - D, en ocho metros; **POR EL OESTE:** lindera con planta baja del a vivienda veintinueve - D en cinco coma setenta y cinco metros.  
**VIVIENDA TREINTA - D: PLANTA ALTA.-** Compuesta de dormitorio máster con baño privado, dormitorio uno, dormitorio dos, baño general, y 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:** partiendo desde el vértice este hacia el oeste en tres coma veinte metros, luego gira hacia el Sur en uno coma setenta y cinco metros, desde ese punto gira hacia el oeste en dos coma ochenta metros, y lindera en sus tres extensiones con vacío hacia patio frontal de la misma vivienda; **POR EL SUR:** lindera con vacío hacia patio posterior de la misma vivienda en seis metros; **POR EL ESTE:** Lindera con planta alta de la vivienda treinta y uno - D en ocho coma ochenta metros; **POR EL OESTE:** lindera con planta alta de la vivienda veintinueve - D en siete coma cero cinco metros. **VIVIENDA TREINTA - D: 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 calle Las Palmeras en seis metros; **POR EL SUR:** Partiendo desde el vértice Este hacia el Oeste en tres coma veinte metros, luego gira hacia el Sur en dos coma veinticinco metros, desde ese punto luego gira hacia el Oeste en dos coma ochenta metros y lindera en sus tres extensiones con planta baja de la misma vivienda; **POR EL ESTE:** Lindera con patio frontal de la vivienda treinta y uno - D en tres metros; **POR EL OESTE:** Lindera con patio frontal de la vivienda veintinueve - D en cinco coma veinticinco metros. **VIVIENDA TREINTA - D: 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 planta baja de la misma vivienda en seis metros; **POR EL SUR:** lindera con cancha de uso múltiple en seis metros; **POR EL ESTE:** lindera



con patio posterior de la vivienda treinta y uno metros; **POR EL OESTE:** lindera con patio posterior vivienda veintinueve - D en dos metros. La vivienda treinta - D tiene un total de: área neta individual ciento veinticinco coma noventa metros cuadrados; alícuota cero coma siete dos cero cero por ciento; área común Planta Baja cincuenta y uno coma noventa y un metros cuadrados; área de terreno ciento cuarenta coma cincuenta y nueve metros cuadrados; área total ciento setenta y siete coma ochenta y un metros cuadrados.- Esta garantía hipotecaria solo será levantada cuando hayan sido canceladas todas y cada una de las obligaciones contraídas por LA PARTE DEUDORA para con el BIESS. Adicionalmente LA PARTE DEUDORA acepta expresa e irrevocablemente que esta caución hipotecaria no sea levantada por parte del BIESS, si la PARTE DEUDORA mantuviere algún tipo de obligación pendiente en el INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL. **TERCERA: ACEPTACIÓN.-** El BIESS declara que acepta el derecho real de hipoteca abierta constituida a su favor en la cláusula precedente. **CUARTA: PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR.-** De manera libre, voluntaria y por mutuo acuerdo entre las partes, LA PARTE DEUDORA queda prohibida de enajenar y establecer nuevas hipotecas sobre el inmueble que queda gravado, hasta la cancelación absoluta de todas y cada una de las obligaciones contraídas en el BIESS y hasta que EL BANCO proceda con la cancelación total o parcial de los gravámenes que se constituyen mediante el presente instrumento. Por consiguiente LA PARTE DEUDORA, no podrá enajenar el inmueble que hoy se hipoteca, ni establecer otras hipotecas o derechos reales a favor de terceros, sin el consentimiento expreso de EL BIESS, ni podrá

dar otro uso al crédito concedido, sino aquel para el cual fue solicitado. De contravenir lo señalado, EL BIESS podrá dar por vencido el plazo y exigirá judicialmente el pago total de la obligación. Si tal cosa ocurriere, EL BANCO queda plenamente facultado, sin necesidad de cumplir con otro requisito, a declarar vencidas todas las obligaciones que por parte de LA PARTE DEUDORA estuvieren pendientes de pago en ese momento y a demandar y ejecutar esta garantía hipotecaria para pago de tales obligaciones. Si el crédito amparado por esta hipoteca corresponde a un Crédito para Vivienda, en los términos establecidos en la normativa legal vigente, LA PARTE DEUDORA no podrá entregar en Arrendamiento el bien que se hipoteca, eximiendo al Banco de cualquier responsabilidad al respecto. En todo caso, si dicho bien llegase a ser entregado en arrendamiento, en ningún caso, dicho contrato podrá ser celebrado mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. **QUINTA: EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA.-** La hipoteca que se constituye por este acto alcanza las construcciones que eventualmente pueden estar hechas y todos los aumentos, mejoras y construcciones hechos o que se hicieren en el futuro y, en general, a todo lo que se considere inmueble por destinación, naturaleza, accesión o incorporación según las reglas del Código Civil vigente e incluye todo derecho que de forma conjunta y/o individual tengan o llegaren a tener LA PARTE DEUDORA sobre el mismo. Los linderos del inmueble que se hipoteca y que se detallaron anteriormente, son los más generales y es entendido que si alguna parte del mismo no estuviere comprendido en ellos, quedará también hipotecado, porque es voluntad de las partes que el gravamen y prohibición de enajenar comprenda toda la

propiedad. Todos los documentos que haya suscrita  
suscribiere LA PARTE DEUDORA y todas sus obligaciones  
para con EL BANCO, por cualquier concepto, directas o  
indirectas, pasadas, presentes, y futuras, de plazo pendiente o  
vencido, incluyendo gastos judiciales, extrajudiciales y  
honorarios de abogado, quedan íntegramente garantizadas con  
la hipoteca que se constituye en este acto. **SEXTA:**

**INSPECCION.-** LA PARTE DEUDORA se obliga a permitir la  
inspección del (de los) inmueble(s) hipotecado(s) o comprobar  
de manera satisfactoria para EL BANCO, tanto la  
integridad de dicho bien, el avalúo actualizado del mismo, así  
como el hecho de encontrarse en posesión y tenencia del mismo  
y que no se ha creado sobre él ningún gravamen adicional, para  
todo lo cual EL BANCO podrá exigir y obtener los certificados  
correspondientes, así como podrá contratar por cuenta de LA  
PARTE DEUDORA los peritajes e inspecciones que  
correspondan, conforme a sus políticas y a lo establecido en la  
normativa vigente, corriendo los gastos a cargo de la PARTE  
DEUDORA. Si LA PARTE DEUDORA no diere las facilidades  
del caso para inspeccionar el inmueble hipotecado a los  
Inspectores designados por EL Banco, éste podrá dar por  
vencido el plazo de la(s) obligación(es) garantizadas y exigir el  
pago de la(s) misma(s) y el remate del bien hipotecado.

**SEPTIMA: CESIÓN DE DERECHOS.-** LA PARTE  
DEUDORA, expresamente declara y acepta que el BIESS podrá  
ceder en cualquier momento, la presente garantía hipotecaria y  
los créditos amparados por la misma a favor de cualquier  
institución financiera o a favor de cualquier persona natural o  
jurídica o fideicomiso mercantil, así como las cesiones  
posteriores que éstos realicen, para lo cual LA PARTE



DEUDORA renuncia expresamente a ser notificada judicialmente de dicha cesión de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de Código Civil vigente y, acepta manifiesta y explícitamente darse por legalmente comunicadas de cualquier cesión de derechos que se efectúe, para todos los efectos legales, por el simple aviso que realice el cesionario o tenedor de la hipoteca, eximiéndosele en forma expresa de la obligación de exhibir el título o cualquier otra formalidad legal, comprometiéndose a realizar los pagos sin derecho a oposición alguna a su nuevo acreedor, al ser requerido por éste. Sin perjuicio de lo anterior, LA PARTE DEUDORA declara conocer expresamente que El Banco podrá ceder y transferir la presente garantía hipotecaria y los créditos amparados por la misma para propósitos de titularización, según lo dispuesto por el Código Civil, especialmente en la norma que estipula que cuando se deba ceder y traspasar derechos o créditos para efectos de desarrollar procesos de titularización realizados al amparo de la Ley de Mercado de Valores, cualquiera sea la naturaleza de aquellos, no se requerirá notificación alguna al deudor u obligado de tales derechos o créditos. Por el traspaso de derechos o créditos en proceso de titularización, se transfiere de pleno derecho y sin requisito o formalidad adicional, tanto el derecho o crédito como las garantías constituidas sobre tales créditos. **OCTAVA: VENCIMIENTO ANTICIPADO.-** EL BANCO, aún cuando no estuvieren vencidos los plazos de los créditos y demás obligaciones que hubieren contraído LA PARTE DEUDORA, podrá dar por vencido el plazo y demandar la ejecución de esta hipoteca, a más del pago de todo lo que se le estuviere adeudando incluido capital, intereses, costos y honorarios de abogado, ejerciendo la acción real hipotecaria, en



uno cualquiera de los siguientes casos: a) Si LA PARTE DEUDORA cayeren en mora en el pago de cualquier obligación, o cuota, a favor de EL BANCO; b) En caso de que el inmueble hipotecado fuere enajenado o gravado, entregado en anticresis, donado, secuestrado, embargado o prohibido de enajenar por voluntad de la PARTE DEUDORA o por sentencia u orden judicial, en todo o en parte. c) Si LA PARTE DEUDORA deja de cumplir cualquier obligación laboral o patronal que tengan para con sus trabajadores, incluido los aportes patronales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. d) Si se iniciare en contra de LA PARTE DEUDORA juicios de coactiva, de insolvencia o concurso de acreedores; e) Si LA PARTE DEUDORA dejare de cumplir o incurriere en mora en el pago de los impuestos municipales o fiscales sobre el inmueble en garantía o cualquier bien en él que sea el propietario. f) Si LA PARTE DEUDORA dejare de mantener el inmueble que se hipoteca por este contrato, en buenas condiciones, incluyendo sus mejoras y ampliaciones, a juicio de EL BANCO; g) Si se promoviere contra LA PARTE DEUDORA acción resolutoria, reivindicatoria, rescisoria o de dominio con relación al inmueble hipotecado, o si éste fuese objeto de expropiación u otro medio similar que traiga como consecuencia la transferencia de dominio; h) Si LA PARTE DEUDORA no cumpliera con un auto de pago en ejecución promovido por terceros contra ella; i) Si se produjere la insolvencia o concurso de acreedores de la PARTE DEUDORA, o ésta fuere enjuiciada por estafa o cualquier otro delito penal que pudiere afectar su patrimonio; j) Si a LA PARTE DEUDORA se le instaurare demandas laborales, reclamaciones patronales, colectivas, o demandas en entidades públicas de acción coactiva; k) En caso

de que a LA PARTE DEUDORA se le sigan acciones penales relacionadas con la producción, comercialización o tráfico de estupefacientes o sustancias ilegales o ilícitas; l) Si a LA PARTE DEUDORA se le comprobaré que el importe del crédito fue destinado a otro fin distinto del establecido en la solicitud del crédito; m) Si EL BIESS comprobare que existe falsedad en los datos suministrados por LA PARTE DEUDORA y que sirvieron para la concesión del préstamo; n) Si no se contratase el seguro sobre el bien hipotecado o no se pagaren las primas correspondientes; o) Si la PARTE DEUDORA mantuviere obligaciones impagas con personas naturales o jurídicas, de mejor privilegio en la prelación de créditos, que a juicio del BANCO ponga en peligro su(s) crédito(s) y, p) En caso de que La PARTE DEUDORA destine el inmueble que garantiza la operación, a un fin distinto al establecido en el contrato de préstamo o al autorizado por El BANCO. q) En caso de que La Parte Deudora se negare a aceptar la cesión de los derechos contenidos en el presente instrumento. r) Los demás casos contemplados en la Ley o en las demás Cláusulas del presente Instrumento. Por mutuo acuerdo tanto EL BIESS como LA PARTE DEUDORA, acuerdan en que no será necesaria prueba alguna para justificar y declarar la obligación de plazo vencido por parte de EL BIESS y exigir de esta manera el pago inmediato de la obligación, bastando para tal efecto la sola afirmación que el BIESS, hiciere en la demanda y los archivos contables con los que contare para el efecto. **NOVENA: PRUEBA.-** LA PARTE DEUDORA renuncia expresamente al beneficio del plazo que les haya otorgado EL BANCO y éste podrá proceder como si todos los créditos se encontraren de plazo vencido. La sola afirmación de EL BANCO en la



demanda, en el sentido de que LA PARTE DEUDORA ha incurrido en uno de los casos señalados en la cláusula precedente, será suficiente prueba para los efectos determinados en ella. **DÉCIMA.- VIGENCIA DE LA GARANTÍA.-** La hipoteca abierta constituida por este instrumento subsistirá aún cuando hubiese vencido el plazo del o de los préstamos que lo garanticen y hasta tanto no se extingan todas y cada una de las obligaciones que LA PARTE DEUDORA, mantuviere a favor del BIESS, incluyendo dentro de ella el pago de intereses, comisiones, gastos judiciales y extrajudiciales. El BIESS, podrá cuantas veces crea conveniente y por medio de un funcionario autorizado, realizar la inspección de los bienes constituidos en garantía, así como también podrá exigir se mejoren o aumenten los valores del mismo en caso de disminución de sus valores por cualquier causa. **DÉCIMO PRIMERA: SEGUROS.-** La Parte Deudora faculta expresamente a El BANCO, para que en su nombre y a su cargo contrate con la compañía de seguros que El Banco elija, un seguro contra incendio, terremoto y líneas aliadas sobre el o los inmuebles que se hipotequen como garantía por las obligaciones asumidas por La Parte Deudora. La Parte Deudora autoriza del mismo modo al BIESS para que actúe como contratante con la compañía de Seguros de su elección, un seguro de desgravamen que cubra las contingencias de muerte del (los) deudor(es), desde el instante del desembolso de los recursos hasta la finalización del crédito. En ambos casos, el BIESS actuará únicamente como agente de retención. Las primas respectivas correrán a cargo del (los) deudor(es) quien(es) se acogerá(n) a las condiciones puntuales de las pólizas que se contraten. Estos seguros, endosados a favor del Acreedor, serán contratados por

el valor real comercial del inmueble, por el tiempo que el Banco determine. LA PARTE DEUDORA autoriza para que la póliza de seguro se emita a la orden de EL BANCO y además para que, en caso de siniestro se abone a la o a las obligaciones que estuvieren pendientes de pago el valor que perciba por tal seguro; sin embargo, si EL BANCO contratase el seguro o si hubiese dificultad para el cobro de la póliza, todos los riesgos serán de cuenta de LA PARTE DEUDORA y ninguna responsabilidad tendrá EL BANCO. **DÉCIMO SEGUNDA: DECLARACIONES Y AUTORIZACIONES.-** LA PARTE DEUDORA declara bajo su responsabilidad que el inmueble que se hipoteca se encuentra libre de todo gravamen, prohibición de enajenar, limitación de dominio, juicio o acción rescisorias, resolutorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, de modo que a partir de la inscripción de este instrumento tal inmueble únicamente estará afectado por la hipoteca que se constituye por la presente escritura, como consta del certificado conferido por el señor Registrador de la Propiedad del Cantón. LA PARTE DEUDORA autoriza expresamente a EL BANCO para que obtenga de cualquier fuente de información, incluidos la Central de Riesgos, Sistema de Registro Crediticio y Burós de información crediticia, sus referencias e información personal(es) sobre su comportamiento crediticio, manejo de su(s) cuenta(s), corriente(s), de ahorro, tarjeta(s) de crédito, etc., y en general sobre el cumplimiento de sus obligaciones y demás activos, pasivos y datos personales. De igual manera LA PARTE DEUDORA declara que el(los) préstamo(s) recibido(s) y los que va a recibir en el futuro, lo(s) utilizará en negocios lícitos y permitidos por las Leyes del Ecuador, eximiendo de cualquier responsabilidad a

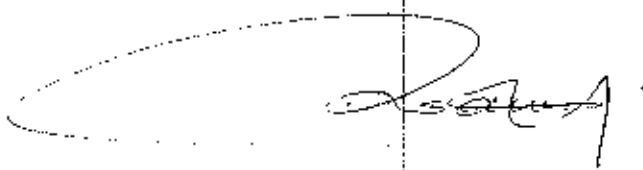
EL BANCO por el uso que dé a dichos fondos. De  
EL BANCO queda expresamente autorizado para que pueda  
utilizar, transferir o entregar dicha información a autoridades  
competentes, organismos de control, Sistema de Registro  
Crediticio, Burós de información crediticia y otras instituciones  
o personas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



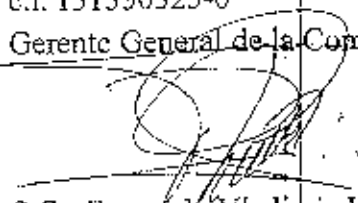
este instrumento, incluido el pago de tributos, derechos notariales, e inscripción en el Registro de la Propiedad son de cuenta de LA PARTE DEUDORA. Estos gastos, a petición de LA PARTE DEUDORA son financiados por el BIESS y se suman al valor del crédito otorgado. Estos rubros podrán incluir a criterio de EL BANCO, la contratación de los seguros de: vida y de desgravamen, seguros de incendios y líneas aliadas; y, de riesgo de construcción. **DÉCIMO SEXTA: DOMICILIO Y JURISDICCION.-** Para los efectos 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

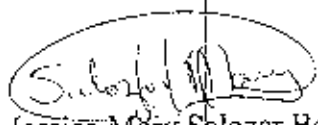
constantes en esta escritura, por así convenir a los intereses. Usted Señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas necesarias para la validez de este instrumento".- (Firmado)

Doctor Cesar Palma Alcívar, portador de la matrícula profesional número trece guion mil novecientos ochenta y cuatro guion cuatro (N° 13-1984-4) del Foro de Abogados de Manabí.- HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA, la misma que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal; acto mediante el cual las partes contratantes declaran libre y voluntariamente conocerse entre sí.- Para el otorgamiento de la presente escritura pública, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere y leída que les fue a los comparecientes íntegramente por mí el Notario en alta y clara voz, aquellos se afirman y ratifican en el total contenido de esta compraventa y constitución de primera hipoteca abierta, para constancia firman junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-

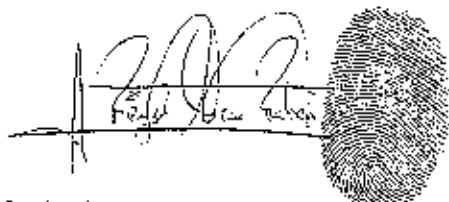
  
f) Sr. Samir Ben Abdallah  
c.i. 131350325-0

Gerente General de la Compañía Inversiones Construviviendas S.A.

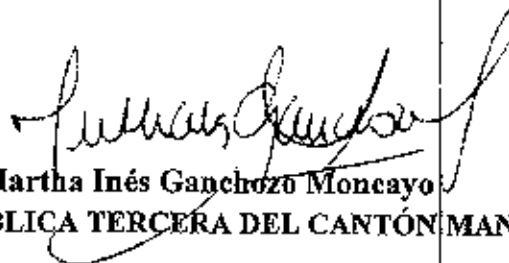
  
f) Sr. Fernando Vladimir Jiménez Borja  
c.c. 170597317-8  
Jefe de la Oficina Especial del BIESS

  
f) Sra. Jessica Mary Salazar Bowen  
c.c. 131250225-3





f) Sr. Rubén Reynaldo Reyes Lucas  
c.c. 131207645-6



Ab. Martha Inés Ganchozo Moncayo  
NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

ESPACIO EN BLANCO

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y CIRCULACIÓN

No. 131350325-0

CÉDULA DE IDENTIFICACIÓN

IDENTIFICACIÓN

APellidos y Nombres: **ABDALLAH BECHIR**

FECHA DE NACIMIENTO: **1982-12-18**

NACIONALIDAD: **ECUATORIANA**

SEXO: **M**

ESTADO CIVIL: **CONVINO**



INSTRUCCIÓN SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN: **LAS PERMANECER LA LEY**

APellidos y Nombres del Padre: **ABDALLAH BECHIR**

APellidos y Nombres de la Madre: **BEN ZAHRA**

FECHA DE EMISIÓN: **2014-03-13**

FECHA DE EXPIRACIÓN: **2024-03-13**

MANIFIESTA

FECHA DE EMISIÓN: **2014-03-13**

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
CONGRESO NACIONAL DE LEGISLACIÓN

CERTIFICADO DE VOTACIÓN

092

092 - 0298

NÚMERO DE CERTIFICADO: **1313503250**

CÉDULA

BAHIR BEN ABDALLAH

MANIFIESTA

PROVINCIA: **MANTA**

CANTÓN: **MANTA**

CIRCUNSCRIPCIÓN: **1**

PARRÓQUIA: **1**

ZONA: **1**

1. PRESIDENTE DE LA JUNTA

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5 del artículo 18 de la Ley Notarial, soy fe que las COPIAS que anteceden en 01 hojas úni- enversos y reversos son iguales a los documentos presentados ante mí.

Manta, **10 ABR 2015**

*Martha Inés Ganchezo Moncayo*

Ab. Martha Inés Ganchezo Moncayo  
NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

# **REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES**

**NUMERO RUC:** 1391745621001  
**RAZON SOCIAL:** INVERSIONES CONSTRUVIENDAS S.A.  
**NOMBRE COMERCIAL:** INVERSIONES CONSTRUVIENDAS  
**CLASE CONTRIBUYENTE:** OTROS  
**REPRESENTANTE LEGAL:** SAMIR BEN ABDALLAH  
**CONTADOR:** NAVARRETE HIDROVO SONIA LOURDES

**FEC. INICIO ACTIVIDADES:** 03/08/2007 **FEC. CONSTITUCION:** 03/08/2007  
**FEC. INSCRIPCION:** 16/08/2007 **FECHA DE ACTUALIZACION:** 03/05/2012

## **ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:**

COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES.

## **DOMICILIO TRIBUTARIO:**

Provincia: MANABI Canton: MANTA Parroquia: MANTA Ciudadela: VILLA MARIA COLONIAL Barrio: SECTOR 18 DE SEPTIEMBRE Calle: AV. SAN JUAN DE MANTA Numero: S/N Referencia ubicacion: A LADO DEL CONDOMINIO VILLA MARIA Telefono Trabajo: 052820632 Celular: 087033389 Email: inverviendas@hotmail.com Telefono Domicilio: 052820782

## **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

**JURISDICCION:** REGIONAL MANABI MANABI

**ABIERTOS:** 1

**CERRADOS:** 1

NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA  
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5  
Articulo 18 de la Ley Notarial, doy fe que las COPIAS que  
antecedan en 01 fojas originales, anversos y reversos son  
iguales a los documentos presentados ante mi.

Manta a

10 ABR 2012

*[Firma]*  
Abd. Martin Ines Gomez Mozo Moncayo  
NOTARIA TERCERA DEL CANTON MANTA

**FIRMA DEL CONTRIBUYENTE**

**SERVICIO DE RENTAS INTERNAS**

Usuario: RCERAZO

Lugar de emision: MANTA AVENIDA 5, ENTRE

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

# REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

**SRI**  
...le hace bien al país

**NUMERO RUC:** 1391745621001  
**RAZON SOCIAL:** INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A.

## ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

**Nº. ESTABLECIMIENTO:** 002 **ESTADO:** ABIERTO **MATRIZ**

**FEC. INICIO ACT.** 23/11/2007

**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: 052626632 Celular: 087093399 Email: invviviendas@hotmail.com Telefono Domicilio: 052620782

**Nº. ESTABLECIMIENTO:** 001 **ESTADO:** CERRADO **LOCAL COMERCIAL**

**FEC. INICIO ACT.** 03/08/2007

**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: 052620782



FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: RCERAZO

Lugar de emisión: MANTA/AVENIDA 5, ENTRE

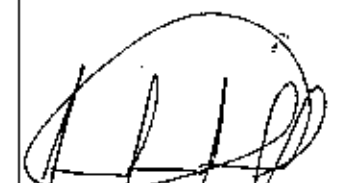
Fecha y hora: 23/05/2012 11:32:25

NOTARIA SEGUNDA- MANTA  
DECLARACION DE VOLUNTAD



En la ciudad de Manta, cabecera del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, el día primero del mes de marzo del año dos mil quince, ante mi ABOGADA PATRICIA MENDOZA BRIONES, Notaria Pública Segunda del cantón Manta, comparecen a la celebración de la presente DECLARACION DE VOLUNTAD, el Señor **SAMIR BEN ABDALLAH**, identificado con cedula de identidad N° **131350325-0**, 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 como representante legal de **INVERSIONES CONSTRUUVIENDAS S.A.**, certifico que el Conjunto Habitacional Villa María Colonial, no tiene administrador, es decir la vivienda 30 de la Manzana D, no adeuda ningún valor de alcuota o mantenimiento, por lo tanto eximimos de toda responsabilidad al SEÑOR NOTARIO Y REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTON DE MANTA, PROVINCIA DE MANABI.- 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.-

  
**INVERSIONES  
CONSTRUUVIENDAS S.A.**  
RUC: 1391745624-0  
**SAMIR BEN ABDALLAH**  
C.I. N° 131350325-0

  
Abg. Patricia Mendoza Briones  
Notaria Pública Segunda  
Manta - Ecuador

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 PRESENTA

Número de repertorio: 2851  
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 CONSTRUVIENDO S.A.  
Autoridad que designa:  
Domicilio de la compañía: MANTA

| Identificación | Nombres y Apellidos   | Cargo           | Plazo      |
|----------------|-----------------------|-----------------|------------|
| 1313503250     | SAMIR BEN<br>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

07100

JUAN CARLOS GONZALEZ LIMONGI

REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA



NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA  
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5  
Artículo 18 de la Ley Notarial, doy fe que las COPIAS que  
antecedan en 21 fojas útiles, anversos y reversos son  
iguales a los documentos presentados ante mí.  
Manta, 10 ABR 2015  
Ab. Martha Inés Ganehozo Marcano  
NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

Manta, Noviembre 06 del 2012.

Señor:

SAMIR BEN ABDALLAH

Cédula de Identidad Nº 131350325-0

Manta.



De mis consideraciones:

Cumplo en comunicarle que la Junta General Extraordinaria Universal de la compañía **INVERSIONES CONSTRUUVIVIENDAS 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.

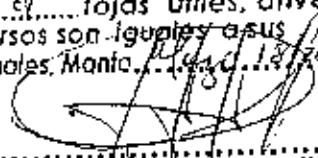
La compañía **INVERSIONES CONSTRUUVIVIENDAS S.A.**, se constituyó mediante escritura pública otorgada ante la Notaría Novena del Cantón Portoviejo. Ab. Luz H. Daza Lopez, de fecha 28 de Junio del 2007, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón de Manta el 3 de Agosto del 2007, bajo número 629.

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

Atentamente,

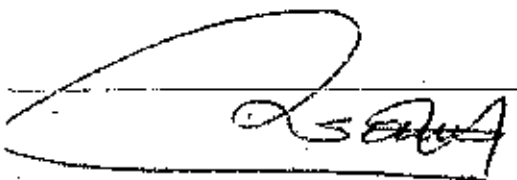
  
**YESICA ANDREA BRAVO JUTINICO**  
**SECRETARIA DE LA JUNTA**

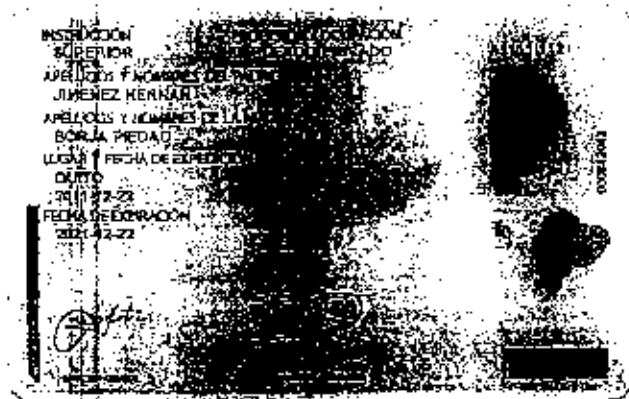
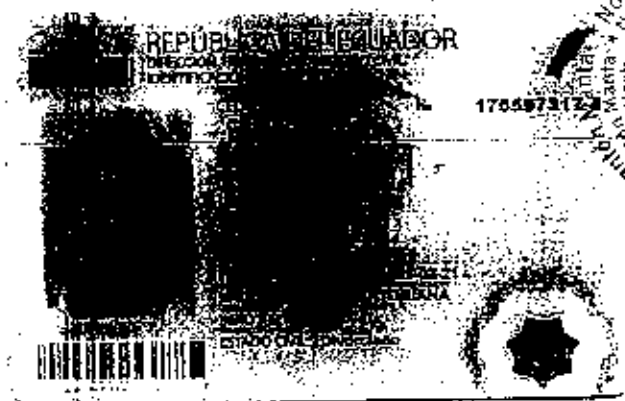
DOY FE: Que las precedentes reproducciones que constan en... folios útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales. Manta, ... 06/11/2012 ...

  
Abg. Patricia Mendoza Briones  
Notaría Pública Segunda  
Manta - Ecuador

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**



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
MINISTERIO DE INTERIORES  
Ejecución 23 de Febrero del 2014  
1703973173 019-0157  
JIMENEZ BORTA FERNANDO VLADIMIR  
QUITO  
QUITO  
CANTÓN MANTAS - PROV. MANABÍ - TOL. USD. 42  
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE MANTAS - 001830  
3908758 29/07/2014 9:38:22

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA  
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5  
Artículo 13 de la Ley Notarial, doy fe que las COPIAS que  
antecedan en 31 fojas útiles, anversas y reversos son  
iguales a los documentos presentados ante mí.  
Manta, a 10 ABR 2015  
Ab. Martha Inés Canchendo Morcayo  
NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA



NOTARIA  
TRIGÉSIMA  
SEXTA



Ab. María Augusta Peña Vásquez, Msc.

NOTARIA



1 2015 17 01 36 P00136 QUITO ECUADOR

2  
3 Taja:

4 PODER ESPECIAL

5 Que otorga:

6 BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO

7 DE SEGURIDAD SOCIAL

8 A favor de:

9 FERNANDO VLADIMIR JIMÉNEZ BORJA

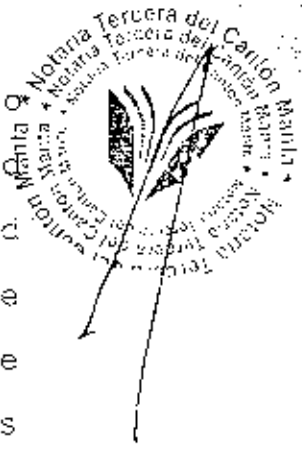
10 Cuantía:

11 INDETERMINADA

12 Dí 3 copias

13  
14  
15 &&&&&&&&& HVAR &&&&&&&&&

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



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

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*



NOTARIA  
TRIGÉSIMA  
SEXTA



Ab. María Augusta Peña Vásquez, Msc.

NOTARIA



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

*[Firma]*

*[Firma]*



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

V. V. V.

M. S.



NOTARIA  
TRIGÉSIMA  
SEXTA



Ab. María Augusta Peña Vásquez, Msc.

NOTARIA



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

GMV

Mf.



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

13  
14

15  
16 JESUS PATRICIO CHANABA PAREDES

17 C.C. 170772471-0

18  
19

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

23  
24  
25  
26  
27 LA. NO  
28



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
CIUDADANIA DE 170772471-0  
CHANABA PAREDES JESUS PATRICIO  
PICHINCHA/QUITO/GONZALEZ SUAREZ  
28 MARZO 1963  
005-1 0311 03980 M  
PICHINCHA/QUITO  
GONZALEZ SUAREZ 1963



ECUATORIANA  
CASADO GLADYS AMPARITO LOPEZ VILLA  
SUPERIOR LIC. ADMIN. EMPRESAS  
ALFONSO CHANABA  
TERESA PAREDES  
RUMINAHUI  
24/06/2009  
REN 1452062



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

009  
009 - 0101 1707724710  
NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA  
CHANABA PAREDES JESUS PATRICIO

PICHINCHA  
PROVINCIA  
QUITO  
CANTÓN  
CIRCUNSCRIPCIÓN 2  
CENTRO HISTÓRICO  
PASADOMA  
ZONA

1. PRESIDENTE DE LA JUNTA

NOTARÍA TRIGÉSIMA SEXTA.- En aplicación de la Ley Notarial DOY FE que la fotocopia que antecede está conforme con el original que me fue presentado en: 2 (dos) Foja(s) útil(es)

Quito-DM. a 11 FEB. 2015



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

ACTA DE POSESIÓN

GERENTE GENERAL DEL BIESS

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

Mediante Resolución No. SBS-INJ-DM-SM-2015-081, de 3 de febrero de 2015, la Intendencia Nacional Jurídica de la Superintendencia de Bancos y Seguros, califica la idoneidad legal del ingeniero Jesús Patricio Chanabá Paredes, portador de la cédula de ciudadanía No. 2707724710, para que ejerza las funciones de Gerente General del BIESS.

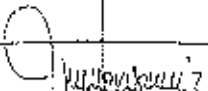
En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 15, letra d) del Estatuto Social del BIESS y el artículo 3, letras a) y b) del Reglamento para el Funcionamiento del Directorio del BIESS, el 11 de febrero de 2015, ante el Presidente del Directorio del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social,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

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

  
Hugo Villacres Endara  
PRESIDENTE DIRECTORIO BIESS

  
Ing. Jesús Patricio Chanabá Paredes  
GERENTE GENERAL BIESS

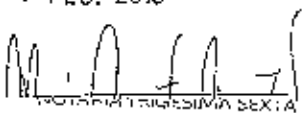
Lo certifico.- Guayaquil, a 11 de febrero de 2015.

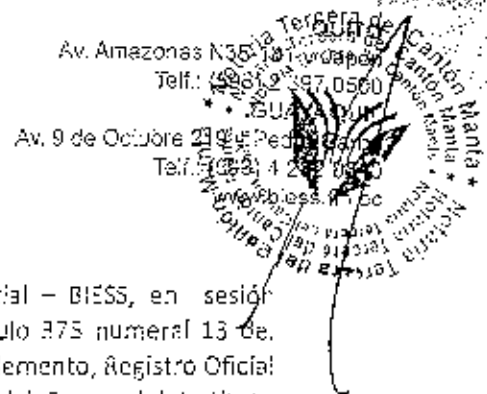
  
Dra. María Belén Rocha Díaz  
SECRETARIA GENERAL BIESS

NOTARIA TRIGÉSIMA SEXTA.- En aplicación de la Ley Notarial DOY FE que la fotocopia que antecede está conforme con el original que me fue presentado en: 11 de febrero Foja(s) 01(es)

Quito-DM, a 11 FEB. 2015



  
NOTARIA TRIGÉSIMA SEXTA  
DEL CANTÓN QUITO





NOTARIA  
TRIGÉSIMA  
SEXTA



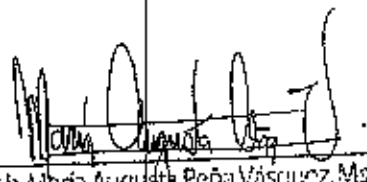
Ab. María Augusta Peña Vásquez, Msc.

NOTARIA



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



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





Factura: 001-002-00000271

20151701036P00136

NOTARIO(A) PEÑA VASQUEZ MARIA AUGUSTA  
 NOTARÍA TRIGÉSIMA SEXTA DEL CANTÓN QUITO  
 EXTRACTO



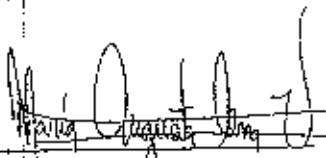
|              |                   |
|--------------|-------------------|
| ENCUENTRA N° | 20151701036P00136 |
|--------------|-------------------|

|                        |                                 |
|------------------------|---------------------------------|
| ACTO O CONTRATO:       | PODER ESPECIAL PERSONA JURIDICA |
| FECHA DE OTORGAMIENTO: | 11 DE FEBRERO DEL 2015          |

| OTORGANTES |                                                     | OTORGADO POR             |                        |                   |              |            |                           |
|------------|-----------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|-------------------|--------------|------------|---------------------------|
| PERSONA    | NOMBRE Y REPRESENTACIÓN SOCIAL                      | TIPO INTERVINIENTE       | DOCUMENTO DE IDENTIDAD | Nº IDENTIFICACIÓN | NACIONALIDAD | CALIDAD    | PERSONA QUE LE REPRESENTA |
| Natural    | BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL | FOR SUS PROPIOS DERECHOS | RUC                    | 1768156470001     |              | MANDATARIO |                           |
| A FAVOR DE |                                                     |                          |                        |                   |              |            |                           |
| PERSONA    | NOMBRE Y REPRESENTACIÓN SOCIAL                      | TIPO INTERVINIENTE       | DOCUMENTO DE IDENTIDAD | Nº IDENTIFICACIÓN | NACIONALIDAD | CALIDAD    | PERSONA QUE LE REPRESENTA |
| Natural    | JIMENEZ BORJA FERNANDO VLADIMIR                     | FOR SUS PROPIOS DERECHOS | CÉDULA                 | 1735073178        |              | MANDATARIO |                           |

|           |               |
|-----------|---------------|
| CANTIDAD: | INDETERMINADA |
|-----------|---------------|

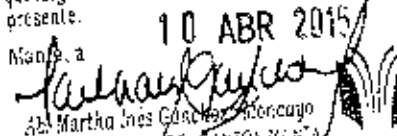
|                        |        |
|------------------------|--------|
| DESCRIPCIÓN DOCUMENTO: |        |
| OBSERVACIONES:         | MANABI |

  
 NOTARIO(A) PEÑA VASQUEZ MARIA AUGUSTA  
 NOTARÍA TRIGÉSIMA SEXTA DEL CANTÓN QUITO

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA  
 La COPIA que acompaña es fiel remisión de la copia certificada que me fue presentada en 02 hojas útiles y que luego devolvi al interesado, es le de ella confiero la presente.

Manabí, a

10 ABR 2015

  
 Ab. Martha Ines González Abogado  
 NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

**CIUDADANÍA** No. 1312502253

**SALAZAR BOWEN JESSICA MARY**

**MANABÍ JIPITAJA JIPITAJA**

27 JUL 80 1987

FECHA DE NACIMIENTO 27 JUL 80 1987 F

**MANABÍ JIPITAJA**

**JIPITAJA** 1987

*Salazar Bowen*

Notaria Tercera del Cantón Manta

EQUATORIANA\*\*\*\*\* E1443V1442

**CABADO RUBEN REYNALDO REYES LUCAS**

**SUPERIOR ESTUDIANTE**

**CESAR RAMON SALAZAR B**

**MARY MONSERRATE BOWEN COBEÑA**

**MANTA** 11/05/2012

11/05/2012

REN 0047194

*[Firma]*

*[Huella]*

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL CNE

**081** CERTIFICADO DE VOTACIÓN  
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

**081 - 0041** 1312502253

NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA

**SALAZAR BOWEN JESSICA MARY**

MANABÍ  
PROVINCIA  
MANTA  
CANTÓN

CIRCONSCRIPCIÓN 2  
TARQUI  
PARROQUIA  
ZONA

*[Firma]*  
PRESIDENTE DE LA JUNTA

NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA  
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 3  
Artículo 18 de la Ley Notarial, hoy de que las COPIAS que  
antecedan en 01 fojas útiles, anversos y reversos son  
iguales a los documentos presentados ante mí.

Manta, 10 ABR 2013

*[Firma]*  
Ab. Martha Inés González Manzano  
NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA



50079



Avenida 4 y Calle 11

Conforme a la solicitud Número: 95959, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 50079

### INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: viernes, 27 de febrero de 2015

Parroquia: Tarqui

Tipo de Predio: Urbano

Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



#### LINDEROS REGISTRALES:

#### VIVIENDA 30-D: DEL CONJUNTO HABITACIONAL VILLA MARIA COLONIAL.-

Consta de planta baja, planta alta, patio frontal y patio posterior, los mismos que presentan las siguientes características: VIVIENDA 30-D 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: Partiendo desde el vértice Este hacia el Oeste en 3,20 m,

luego gira hacia el sur en 2,25 m, desde ese punto gira hacia el oeste en 2,80 m y lindera en

sus tres extensiones con patio frontal de la misma vivienda. POR EL SUR: Lindera con patio

posterior de la misma vivienda en 6,00m. POR EL ESTE: Lindera con planta baja de la

vivienda 31-D en 8,00m. POR EL OESTE: Lindera con planta baja de la vivienda 29-D en

5,75m. VIVIENDA 30-D 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 vivienda; POR ABAJO: Lindera con planta baja

de la misma vivienda; POR EL NORTE: Partiendo desde el vértice Este hacia el Oeste en 3,20

m, luego gira hacia el sur en 1,75 m, desde ese punto gira hacia el oeste en 2,80 m, y lindera en

sus tres extensiones con vacío hacia patio frontal de la misma vivienda; POR EL SUR:

Lindera con vacío hacia patio posterior de la misma vivienda en 6,00 m. POR EL ESTE:

Lindera con planta alta de la vivienda 31-D en 8,80 m. POR EL OESTE: Lindera con planta

alta de la vivienda 29-D en 7,05 m. VIVIENDA 30-D 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 calle Las Palmeras en 6,00m. POR EL SUR: Partiendo desde el vértice Este hacia



al Oeste en 3,20 m, luego gira hacia el sur en 2,25 m, desde ese punto luego gira hacia el Oeste en 2,80 m y lindera en sus tres extensiones con planta baja de la misma vivienda. POR EL ESTE: Lindera con patio frontal de la vivienda 31-D en 3,00 m. POR EL OESTE: Lindera con patio frontal de la vivienda 29-D en 5,25 m. VIVIENDA 30-D. 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 planta baja de la misma vivienda en 6,00 m. POR EL SUR: Lindera con cancha de uso múltiple del conjunto en 6,00 m. POR EL ESTE: Lindera con patio posterior de la vivienda 31-D en 2,00 m. POR EL OESTE: Lindera con patio posterior de vivienda 29-D en 2,00 m. LA VIVIENDA 30 -D, tiene un total de: área neta individual 125,90m<sup>2</sup>. Alícuota 0,7200%. Área común P. baja m<sup>2</sup>. 51,91. Área de terreno m<sup>2</sup>. 140,59. Área total m<sup>2</sup>. 177,81.

**SOLVENCIA. EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA**  
**L I B R E D 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 Adjudicada             | 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           |
| Hipotecas y Gravámenes   | CANCELACIÓN DE HIPOTECA         | 359 16/03/2015                | 1             |

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

**1. 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:**

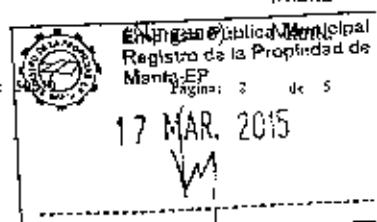
**PROTOCOLIZACION DE ADJUDICACION DE REMATE CON HIPOTECA.-** Ubicado en el Barrio 15 de Septiembre, de la Parroquia Tarquí del Cantón Manta.-Este predio se constitye en Hipoteca a favor del Banco Nacional de Fomento.-Actualmente dicha Hipoteca se encuentra cancelada con fecha 06 de Septiembre del 2010.

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

| Calidad       | Cédula o R.U.C.  | Nombre y/o Razón Social      | Estado Civil | Domicilio |
|---------------|------------------|------------------------------|--------------|-----------|
| Adjudicador   | 80-0606000000116 | Banco Nacional de Fomento    |              | Manta     |
| Adjudicatario | 17-19017954      | Bravo Jutinico Yesica Andrea |              |           |

Certificación impresa por: ALC

Fecha Registral:





Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP



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 / 2 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 | Compañia 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

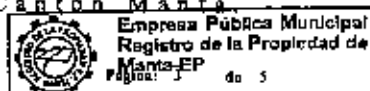
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 10 de enero de 2011

Escritura/Juicio/Resolución: 177

Fecha de Resolución: lunes, 10 de enero de 2011

a.- Observaciones:

COMPRVENTA - 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. Sobre una parte de un lote de terreno ubicado en el Barrio Quince de Septiembre de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta.



17 MAR. 2015



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

| Calidad   | Cédula o R.U.C.  | Nombre y/o Razón Social                   |
|-----------|------------------|-------------------------------------------|
| Comprador | 80-0000000005554 | Compañía Inversiones Construviviendas S A |
| Vendedor  | 17-19017954      | Bravo Jutinico Yesica Andrea              |



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

| Libro:       | No. Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio Final: |
|--------------|------------------|-------------------|----------------|--------------|
| Compra Venta | 851              | 09-abr-2007       | 12061          | 12070        |

4 / **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            |              |

5 / **Planos**

Inscrito el : miércoles, 26 de octubre de 2011

|                                      |                       |                    |
|--------------------------------------|-----------------------|--------------------|
| Tomo: I                              | 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 | 80-0000000005554 | 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         |





Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP



6 / 2 CANCELACIÓN DE HIPOTECA

Inscrito el: lunes, 16 de marzo de 2015

Tomo: 1 Folio Inicial: 1 - Folio Final: 1

Número de Inscripción: 359 Número de Repertorio: 2.389

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 04 de marzo de 2015

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CANCELACIÓN DE HIPOTECA ABIERTA.- Se da Por Cancelada la Hipoteca Abierta y Prohibición Voluntaria de Enajenar que Grava Única y Exclusivamente Los Inmuebles Correspondientes a Las Viviendas N°. Treinta y Uno-B, Cinco-B, Treinta y Uno-D, Treinta-D, Veintinueve-D, Veintiocho-D, Veintisiete-D, Veinticuatro-D, Veintitrés-D, Veintiuno-D, Veinte-D, Diecinueve-D, Dieciocho-D, Diecisiete-D, Dieciséis-D, Quince-D, Catorce-D, Trece-D, Doce-D, Once-D, Diez-D, Nueve-D, Ocho-D, Siete-D, Uno-D.

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

| Calidad              | Cédula o R.U.C.  | Nombre y/o Razón Social                   | Estado Civil | Domicilio |
|----------------------|------------------|-------------------------------------------|--------------|-----------|
| Acreedor Hipotecario | 80-0000000068234 | Banco Pichincha Compañía Anónima Sucurs   |              | Manta     |
| Deudor               | 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: |
|------------------------|------------------|-------------------|----------------|--------------|
| Hipotecas y Gravámenes | 106              | 21-ene-2011       | 1656           | 1676         |

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

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

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

Emitido a las: 17:29:57 del lunes, 16 de marzo de 2015

A petición de: *Yesenia B. B. B.*

Elaborado por: Maria Asunción Cedeño Chávez  
1306998822



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

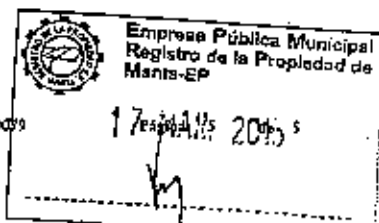
**El interesado debe comunicar cualquier error en este Documento al Registrador de la Propiedad.**



Ing. Jaime E. Delgado Intriago  
Firma del Registrador

Certificación impresa por: MARC

Ficha Registral: 50099



| OBSERVACIÓN                                                                                           |                                      |                                                           | CÓDIGO CATASTRAL                | AREA   | AVALUO   | CONTROL | TÍTULO Nº |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------|--------|----------|---------|-----------|
| Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia TAPQUI |                                      |                                                           | 3-03-72-01-138                  | 142,60 | 36000,00 | 168172  | 378937    |
| VENDEDOR                                                                                              |                                      |                                                           | UTILIDADES                      |        |          |         |           |
| C.C./R.U.C.                                                                                           | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL                | DIRECCIÓN                                                 | CONCEPTO                        |        |          |         |           |
|                                                                                                       | C.A. INVERSIONES CONSTRUCCIONES S.A. | CONJ. HABIT. VILLA MARIA COLONIAL VIV 30-01 (P.B. PATIOS) | GASTOS ADMINISTRATIVOS          |        |          |         | 1,00      |
| ADQUIRIENTE                                                                                           |                                      |                                                           | Impuesto Principal Compra-Venta |        |          |         | 24,7      |
| C.C./R.U.C.                                                                                           | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL                | DIRECCIÓN                                                 | TOTAL A PAGAR                   |        |          |         |           |
| 1312502253                                                                                            | SALAZAR BOWEN JESSICA MARY           | SN                                                        | VALOR PAGADO                    |        |          |         | 24,7      |
|                                                                                                       |                                      |                                                           | SALDO                           |        |          |         | 0,00      |

EMISION: 4/27/2015 11:54 MARIA JOSE ZAMORA MERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

*Clon*



| OBSERVACIÓN                                                                                           |                                      |                                                           | CÓDIGO CATASTRAL                   | AREA   | AVALUO   | CONTROL | TÍTULO Nº |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------|--------|----------|---------|-----------|
| Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia TAPQUI |                                      |                                                           | 3-03-72-01-138                     | 142,60 | 36000,00 | 168172  | 378937    |
| VENDEDOR                                                                                              |                                      |                                                           | ALCABALAS Y ADICIONALES            |        |          |         |           |
| C.C./R.U.C.                                                                                           | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL                | DIRECCIÓN                                                 | CONCEPTO                           |        |          |         | VALOR     |
|                                                                                                       | C.A. INVERSIONES CONSTRUCCIONES S.A. | CONJ. HABIT. VILLA MARIA COLONIAL VIV 30-01 (P.B. PATIOS) | Impuesto principal                 |        |          |         | 36000,00  |
| ADQUIRIENTE                                                                                           |                                      |                                                           | Junta de Beneficencia de Guayaquil |        |          |         | 117,00    |
| C.C./R.U.C.                                                                                           | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL                | DIRECCIÓN                                                 | TOTAL A PAGAR                      |        |          |         | 507,00    |
| 1312502253                                                                                            | SALAZAR BOWEN JESSICA MARY           | SN                                                        | VALOR PAGADO                       |        |          |         | 507,00    |
|                                                                                                       |                                      |                                                           | SALDO                              |        |          |         | 0,00      |

EMISION: 4/27/2015 11:53 MARIA JOSE ZAMORA MERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

*Clon*



# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

**911**

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta - Manabí

**COMPROBANTE DE PAGO**

000051692

## CERTIFICADO DE SOLVENCIA

### DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CIRUC: :

NOMBRES :

RAZÓN SOCIAL:

DIRECCIÓN :

CIA INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A.

CONJ. HAB. VILLA MARIA COLONIAL VIV. 30 B

### DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

AVALÚO PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO:

### REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO:

360621

CAJA:

MARGARITA ANCHUNDIA L

FECHA DE PAGO:

13/03/2015 09:03:52

### ÁREA DE SELLO



### DESCRIPCIÓN

VALOR

VALOR

3.00

TOTAL A PAGAR

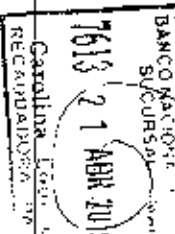
3.00

VALIDO HASTA: jueves, 11 de junio de 2015  
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

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

Efectivos: 1.00  
Gratuación Efectivos: 0.54  
IVA 12%: 0.04  
TOTAL: 1.58  
MONTA A VERIFICACION

RECIBIÓ: 21/03/2015 11:02:40 a.m. BK  
CONTRIBUYENTE: CIA INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A.  
DESCRIPCIÓN: DE RECONSTRUCCIÓN VARIOS  
CITA VERIFICACIÓN: 3-00017167-4 (3)-CIA ORIENTE  
REFERENCIA: 43707249  
Concepto de Pago: 110204 DE ALFARERAS  
DEFINIDA 76 - MANTA DE-ALFAR  
INSTRUMENTO REPRESENTANTE: 0020 014 1284  
FORMA DE PAGAMENTO: Efectivo



ORIGINAL CLIENTE

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO



Nº 00048466

**CERTIFICACIÓN**



No. 261-534

La Dirección de Planeamiento Urbano certifica que la Propiedad de **CLA. INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A.**, con clave Catastral 3037201138, ubicado en el Conjunto Habitacional Villa María Colonial Vivienda 30-D, parroquia Tarqui cantón Manta, dicha propiedad se encuentra dentro de su respectiva Línea de Fábrica y no está afectado por el Plan Regulador ni Proyecto alguno.

Manta, Marzo 09 del 2015

  
**ARQ. GALO ALVAREZ GONZALEZ**  
**DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO.**  
**AREA DE CONTROL URBANO**

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

HM.

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA



**CERTIFICADO DE AVALÚO**  
**DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO**  
**Y REGISTROS**

No. Certificación: 121420



No. Electrónico: 29785

Nº 0121420

Fecha: 11 de marzo de 2015

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

El Predio de la Clave: 3-03-72-01-138

Ubicado en: CONJ.HABIT.VILLA MARÍA COLONIAL VIV.30-D(PB.PA.PATIOS)

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 125,90 M2

Área Comunal: 51,9100 M2

Área Terreno: 140,6000 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario

CIA.INVERSIONES CONSTRUVIVIENDAS S.A.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 4958,52

CONSTRUCCIÓN: 34041,48

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 de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 27 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley que rige para el Bienio 2014-2015."

Abg. David Cedeño Ruperto

Director de Avalúos, Catastros y Registros



Impreso por: DELY CHAVEZ 11/03/2015 15:33:05

## URBANA

"CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE HIPOTECARIO."

14

Manila, 07 DE ABRIL 2015 del 20

ODERHO AND ALONSO DE SANTIAGO  
MILITARY DEPARTMENT

Director Financiero Municipal

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA**



Nº 0099474



**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 CONSTRUVIVIENDAS S.A.

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

Manta, 13 de Marzo de 20 15

VALIDO PARA LA CLAVE  
3037201138 CONJ. HABIT. VILLA MARIA COLONIAL VIV. 30-D (PR. PA. PATIOS)  
Manta, trece de marzo del dos mil quince



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Sra. Juliana Rodríguez  
RECAUDACIÓN

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Ing. Ana Flórez  
SUBDIRECTORA DE RENTAS (E.)

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

En Manta, Provincia de Manabí, El día Martes 12 de Marzo del dos mil quince, en las oficinas de la compañía INVERSIONES CONSTRUUVIVIENDAS 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 GENERAL PARA QUE REALICE LA VENTA DE LA CASA 30 DE LA MANZANA D DEL CONJUNTO HABITACIONAL VILLA MARIA COLONIAL UBICADO EN EL BARRIO 15 DE SEPTIEMBRE.

Preside la Junta la Señora PATRICIA OSPINA CHAVEZ en su calidad de Presidenta y actúa como secretaria AD-HOC, LA SRA. YESICA ANDREA BRAVO JUTINICO

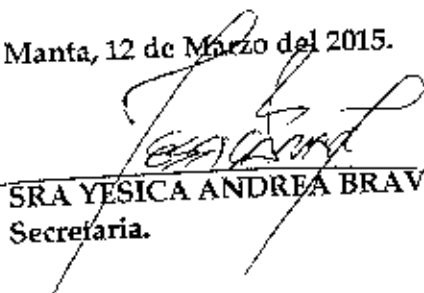
De conformidad con el primer punto, los socios por unanimidad AUTORIZAN AL GERENTE GENERAL PARA QUE REALICE LA VENTA DE LA CASA 30 DE LA MANZANA D DEL CONJUNTO HABITACIONAL VILLA MARIA COLONIAL UBICADO EN EL BARRIO 15 DE SEPTIEMBRE

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, 12 de Marzo del 2015.

  
SRA YESICA ANDREA BRAVO J.  
Secretaria.

| VIVIENDA 27-D       |                 |        |         |       |        |        |
|---------------------|-----------------|--------|---------|-------|--------|--------|
| Planta Baja<br>m²   | Área Construida | 41,70  | 0,2400% | 17,19 | 46,57  | 58,89  |
|                     | Patio Frontal   | 24,30  | 0,1400% | 10,02 | 27,14  | 34,32  |
|                     | Patio Posterior | 12,00  | 0,0700% | 4,95  | 13,40  | 16,95  |
| Planta Alta<br>m²   | Área Construida | 47,90  | 0,2700% | 19,75 | 53,49  | 67,65  |
| TOTAL VIVIENDA 27-D |                 | 125,90 | 0,7200% | 51,91 | 140,59 | 177,81 |
| VIVIENDA 28-D       |                 |        |         |       |        |        |
| Planta Baja<br>m²   | Área Construida | 41,70  | 0,2400% | 17,19 | 46,57  | 58,89  |
|                     | Patio Frontal   | 51,30  | 0,2900% | 21,15 | 57,29  | 72,45  |
|                     | Patio Posterior | 18,16  | 0,1000% | 7,49  | 20,28  | 25,65  |
|                     | Patio Lateral   | 25,11  | 0,1400% | 10,35 | 28,04  | 35,46  |
| Planta Alta<br>m²   | Área Construida | 47,90  | 0,2700% | 19,75 | 53,49  | 67,65  |
| TOTAL VIVIENDA 28-D |                 | 184,17 | 1,0500% | 75,93 | 205,66 | 260,10 |
| VIVIENDA 29-D       |                 |        |         |       |        |        |
| Planta Baja<br>m²   | Área Construida | 41,70  | 0,2400% | 17,19 | 46,57  | 58,89  |
|                     | Patio Frontal   | 51,30  | 0,2900% | 21,15 | 57,29  | 72,45  |
|                     | Patio Posterior | 18,20  | 0,1000% | 7,50  | 20,32  | 25,70  |
|                     | Patio Lateral   | 24,62  | 0,1400% | 10,15 | 27,48  | 34,77  |
| Planta Alta<br>m²   | Área Construida | 47,90  | 0,2700% | 19,75 | 53,49  | 67,65  |
| TOTAL VIVIENDA 29-D |                 | 183,72 | 1,0500% | 75,75 | 205,18 | 259,47 |
| VIVIENDA 30-D       |                 |        |         |       |        |        |
| Planta Baja<br>m²   | Área Construida | 41,70  | 0,2400% | 17,19 | 46,57  | 58,89  |
|                     | Patio Frontal   | 24,30  | 0,1400% | 10,02 | 27,14  | 34,32  |
|                     | Patio Posterior | 12,00  | 0,0700% | 4,95  | 13,40  | 16,95  |
| Planta Alta<br>m²   | Área Construida | 47,90  | 0,2700% | 19,75 | 53,49  | 67,65  |
| TOTAL VIVIENDA 30-D |                 | 125,90 | 0,7200% | 51,91 | 140,59 | 177,81 |
| VIVIENDA 31-D       |                 |        |         |       |        |        |
| Planta Baja<br>m²   | Área Construida | 41,70  | 0,2400% | 17,19 | 46,57  | 58,89  |
|                     | Patio Frontal   | 24,30  | 0,1400% | 10,02 | 27,14  | 34,32  |
|                     | Patio Posterior | 12,00  | 0,0700% | 4,95  | 13,40  | 16,95  |
| Planta Alta<br>m²   | Área Construida | 47,90  | 0,2700% | 19,75 | 53,49  | 67,65  |
| TOTAL VIVIENDA 31-D |                 | 125,90 | 0,7200% | 51,91 | 140,59 | 177,81 |
| VIVIENDA 32-D       |                 |        |         |       |        |        |
| Planta Baja<br>m²   | Área Construida | 41,70  | 0,2400% | 17,19 | 46,57  | 58,89  |
|                     | Patio Frontal   | 24,30  | 0,1400% | 10,02 | 27,14  | 34,32  |
|                     | Patio Posterior | 12,00  | 0,0700% | 4,95  | 13,40  | 16,95  |
| Planta Alta<br>m²   | Área Construida | 47,90  | 0,2700% | 19,75 | 53,49  | 67,65  |
| TOTAL VIVIENDA 32-D |                 | 125,90 | 0,7200% | 51,91 | 140,59 | 177,81 |
| VIVIENDA 33-D       |                 |        |         |       |        |        |

|                     |                 |        |         |       |        |        |
|---------------------|-----------------|--------|---------|-------|--------|--------|
| VIVIENDA 21-D       |                 |        |         |       |        |        |
| Planta Baja<br>m²   | Área Construida | 41,70  | 0,2400% | 17,19 | 46,57  | 58,89  |
|                     | Patio Frontal   | 19,18  | 0,1100% | 7,91  | 27,09  | 34,32  |
|                     | Patio Posterior | 19,94  | 0,1100% | 8,22  | 27,27  | 34,32  |
|                     | Patio Lateral   | 10,98  | 0,0600% | 4,53  | 12,25  | 16,95  |
| Planta Alta<br>m²   | Área Construida | 47,90  | 0,2700% | 19,75 | 53,49  | 67,65  |
| TOTAL VIVIENDA 21-D |                 | 139,70 | 0,8000% | 57,60 | 156,00 | 197,30 |
| VIVIENDA 22-D       |                 |        |         |       |        |        |
| Planta Baja<br>m²   | Área Construida | 41,70  | 0,2400% | 17,19 | 46,57  | 58,89  |
|                     | Patio Frontal   | 24,30  | 0,1400% | 10,02 | 27,14  | 34,32  |
|                     | Patio Posterior | 12,00  | 0,0700% | 4,95  | 13,40  | 16,95  |
| Planta Alta<br>m²   | Área Construida | 47,90  | 0,2700% | 19,75 | 53,49  | 67,65  |
| TOTAL VIVIENDA 22-D |                 | 125,90 | 0,7200% | 51,91 | 140,59 | 177,81 |
| VIVIENDA 23-D       |                 |        |         |       |        |        |
| Planta Baja<br>m²   | Área Construida | 41,70  | 0,2400% | 17,19 | 46,57  | 58,89  |
|                     | Patio Frontal   | 24,30  | 0,1400% | 10,02 | 27,14  | 34,32  |
|                     | Patio Posterior | 12,00  | 0,0700% | 4,95  | 13,40  | 16,95  |
| Planta Alta<br>m²   | Área Construida | 47,90  | 0,2700% | 19,75 | 53,49  | 67,65  |
| TOTAL VIVIENDA 23-D |                 | 125,90 | 0,7200% | 51,91 | 140,59 | 177,81 |
| VIVIENDA 24-D       |                 |        |         |       |        |        |
| Planta Baja<br>m²   | Área Construida | 41,70  | 0,2400% | 17,19 | 46,57  | 58,89  |
|                     | Patio Frontal   | 24,30  | 0,1400% | 10,02 | 27,14  | 34,32  |
|                     | Patio Posterior | 12,00  | 0,0700% | 4,95  | 13,40  | 16,95  |
| Planta Alta<br>m²   | Área Construida | 47,90  | 0,2700% | 19,75 | 53,49  | 67,65  |
| TOTAL VIVIENDA 24-D |                 | 125,90 | 0,7200% | 51,91 | 140,59 | 177,81 |
| VIVIENDA 25-D       |                 |        |         |       |        |        |
| Planta Baja<br>m²   | Área Construida | 41,70  | 0,2400% | 17,19 | 46,57  | 58,89  |
|                     | Patio Frontal   | 24,30  | 0,1400% | 10,02 | 27,14  | 34,32  |
|                     | Patio Posterior | 12,00  | 0,0700% | 4,95  | 13,40  | 16,95  |
| Planta Alta<br>m²   | Área Construida | 47,90  | 0,2700% | 19,75 | 53,49  | 67,65  |
| TOTAL VIVIENDA 25-D |                 | 125,90 | 0,7200% | 51,91 | 140,59 | 177,81 |
| VIVIENDA 26-D       |                 |        |         |       |        |        |
| Planta Baja<br>m²   | Área Construida | 41,70  | 0,2400% | 17,19 | 46,57  | 58,89  |
|                     | Patio Frontal   | 24,30  | 0,1400% | 10,02 | 27,14  | 34,32  |
|                     | Patio Posterior | 12,00  | 0,0700% | 4,95  | 13,40  | 16,95  |
| Planta Alta<br>m²   | Área Construida | 47,90  | 0,2700% | 19,75 | 53,49  | 67,65  |
| TOTAL VIVIENDA 26-D |                 | 125,90 | 0,7200% | 51,91 | 140,59 | 177,81 |

|                     |                 |       |         |       |       |        |
|---------------------|-----------------|-------|---------|-------|-------|--------|
| m²                  | Patio Frontal   | 24,30 | 0,1400% | 10,02 | 27,14 | 34,32  |
|                     | Patio Posterior | 21,51 | 0,1200% | 8,87  | 24,02 | 30,38  |
| TOTAL VIVIENDA 38-A |                 | 87,51 | 0,5000% | 35,08 | 97,72 | 123,59 |
| VIVIENDA 39-A       |                 |       |         |       |       |        |
| Planta Baja<br>m²   | Área Construida | 41,70 | 0,2400% | 17,19 | 46,57 | 58,89  |
|                     | Patio Frontal   | 24,30 | 0,1400% | 10,02 | 27,14 | 34,32  |
|                     | Patio Posterior | 21,09 | 0,1200% | 8,70  | 23,55 | 29,79  |
| TOTAL VIVIENDA 39-A |                 | 87,09 | 0,5000% | 35,91 | 97,25 | 123,00 |
| VIVIENDA 40-A       |                 |       |         |       |       |        |
| Planta Baja<br>m²   | Área Construida | 41,70 | 0,2400% | 17,19 | 46,57 | 58,89  |
|                     | Patio Frontal   | 24,30 | 0,1400% | 10,02 | 27,14 | 34,32  |
|                     | Patio Posterior | 20,67 | 0,1200% | 8,52  | 23,08 | 29,19  |
| TOTAL VIVIENDA 40-A |                 | 86,67 | 0,5000% | 35,73 | 96,78 | 122,40 |
| VIVIENDA 41-A       |                 |       |         |       |       |        |
| Planta Baja<br>m²   | Área Construida | 41,70 | 0,2400% | 17,19 | 46,57 | 58,89  |
|                     | Patio Frontal   | 24,30 | 0,1400% | 10,02 | 27,14 | 34,32  |
|                     | Patio Posterior | 20,25 | 0,1200% | 8,35  | 22,61 | 28,60  |
| TOTAL VIVIENDA 41-A |                 | 86,25 | 0,4900% | 35,56 | 96,32 | 121,81 |
| VIVIENDA 42-A       |                 |       |         |       |       |        |
| Planta Baja<br>m²   | Área Construida | 41,70 | 0,2400% | 17,19 | 46,57 | 58,89  |
|                     | Patio Frontal   | 24,30 | 0,1400% | 10,02 | 27,14 | 34,32  |
|                     | Patio Posterior | 19,86 | 0,1100% | 8,19  | 22,18 | 28,05  |
| TOTAL VIVIENDA 42-A |                 | 85,86 | 0,4900% | 35,40 | 95,88 | 121,26 |
| VIVIENDA 43-A       |                 |       |         |       |       |        |
| Planta Baja<br>m²   | Área Construida | 41,70 | 0,2400% | 17,19 | 46,57 | 58,89  |
|                     | Patio Frontal   | 24,30 | 0,1400% | 10,02 | 27,14 | 34,32  |
|                     | Patio Posterior | 19,47 | 0,1100% | 8,03  | 21,74 | 27,50  |
| TOTAL VIVIENDA 43-A |                 | 85,47 | 0,4800% | 35,24 | 95,44 | 120,71 |
| VIVIENDA 44-A       |                 |       |         |       |       |        |
| Planta Baja<br>m²   | Área Construida | 41,70 | 0,2400% | 17,19 | 46,57 | 58,89  |
|                     | Patio Frontal   | 24,30 | 0,1400% | 10,02 | 27,14 | 34,32  |
|                     | Patio Posterior | 19,05 | 0,1100% | 7,85  | 21,27 | 26,90  |
| TOTAL VIVIENDA 44-A |                 | 85,05 | 0,4900% | 35,07 | 94,98 | 120,12 |
| VIVIENDA 45-A       |                 |       |         |       |       |        |
| Planta Baja<br>m²   | Área Construida | 41,70 | 0,2400% | 17,19 | 46,57 | 58,89  |
|                     | Patio Frontal   | 24,30 | 0,1400% | 10,02 | 27,14 | 34,32  |
|                     | Patio Posterior | 18,63 | 0,1100% | 7,58  | 20,80 | 26,31  |
| TOTAL VIVIENDA 45-A |                 | 84,63 | 0,4800% | 34,79 | 94,51 | 119,52 |
| VIVIENDA 46-A       |                 |       |         |       |       |        |
| Planta Baja<br>m²   | Área Construida | 41,70 | 0,2400% | 17,19 | 46,57 | 58,89  |
|                     | Patio Frontal   | 24,30 | 0,1400% | 10,02 | 27,14 | 34,32  |

|                     |                 |        |         |       |        |        |
|---------------------|-----------------|--------|---------|-------|--------|--------|
|                     | Patio Posterior | 18,21  | 0,1000% | 7,51  | 20,34  | 58,89  |
| TOTAL VIVIENDA 46-A |                 | 84,21  | 0,4800% | 34,72 | 54,04  | 118,99 |
| VIVIENDA 01-B       |                 |        |         |       |        |        |
| Planta Baja<br>m²   | Área Construida | 41,70  | 0,2400% | 17,19 | 46,57  | 58,89  |
|                     | Patio Frontal   | 25,80  | 0,1500% | 10,64 | 28,81  | 36,42  |
|                     | Patio Posterior | 13,00  | 0,0700% | 5,36  | 14,52  | 16,95  |
|                     | Patio Lateral   | 4,00   | 0,0200% | 1,65  | 4,47   | 5,55   |
| Planta Alta<br>m²   | Área Construida | 47,90  | 0,2700% | 19,75 | 53,49  | 67,65  |
| TOTAL VIVIENDA 01-B |                 | 132,40 | 0,7600% | 54,59 | 147,85 | 186,99 |
| VIVIENDA 02-B       |                 |        |         |       |        |        |
| Planta Baja<br>m²   | Área Construida | 41,70  | 0,2400% | 17,19 | 46,57  | 58,89  |
|                     | Patio Frontal   | 24,30  | 0,1400% | 10,02 | 27,14  | 34,32  |
|                     | Patio Posterior | 12,00  | 0,0700% | 4,95  | 13,40  | 16,95  |
| Planta Alta<br>m²   | Área Construida | 47,90  | 0,2700% | 19,75 | 53,49  | 67,65  |
| TOTAL VIVIENDA 02-B |                 | 125,90 | 0,7200% | 51,91 | 140,59 | 177,81 |
| VIVIENDA 03-B       |                 |        |         |       |        |        |
| Planta Baja<br>m²   | Área Construida | 41,70  | 0,2400% | 17,19 | 46,57  | 58,89  |
|                     | Patio Frontal   | 24,30  | 0,1400% | 10,02 | 27,14  | 34,32  |
|                     | Patio Posterior | 12,00  | 0,0700% | 4,95  | 13,40  | 16,95  |
| Planta Alta<br>m²   | Área Construida | 47,90  | 0,2700% | 19,75 | 53,49  | 67,65  |
| TOTAL VIVIENDA 03-B |                 | 125,90 | 0,7200% | 51,91 | 140,59 | 177,81 |
| VIVIENDA 04-B       |                 |        |         |       |        |        |
| Planta Baja<br>m²   | Área Construida | 41,70  | 0,2400% | 17,19 | 46,57  | 58,89  |
|                     | Patio Frontal   | 24,30  | 0,1400% | 10,02 | 27,14  | 34,32  |
|                     | Patio Posterior | 12,00  | 0,0700% | 4,95  | 13,40  | 16,95  |
| Planta Alta<br>m²   | Área Construida | 47,90  | 0,2700% | 19,75 | 53,49  | 67,65  |
| TOTAL VIVIENDA 04-B |                 | 125,90 | 0,7200% | 51,91 | 140,59 | 177,81 |
| VIVIENDA 05-B       |                 |        |         |       |        |        |
| Planta Baja<br>m²   | Área Construida | 41,70  | 0,2400% | 17,19 | 46,57  | 58,89  |
|                     | Patio Frontal   | 24,30  | 0,1400% | 10,02 | 27,14  | 34,32  |
|                     | Patio Posterior | 12,00  | 0,0700% | 4,95  | 13,40  | 16,95  |
| Planta Alta<br>m²   | Área Construida | 47,90  | 0,2700% | 19,75 | 53,49  | 67,65  |
| TOTAL VIVIENDA 05-B |                 | 125,90 | 0,7200% | 51,91 | 140,59 | 177,81 |
| VIVIENDA 06-B       |                 |        |         |       |        |        |
| Planta Baja<br>m²   | Área Construida | 41,70  | 0,2400% | 17,19 | 46,57  | 58,89  |
|                     | Patio Frontal   | 24,30  | 0,1400% | 10,02 | 27,14  | 34,32  |
|                     | Patio Posterior | 12,00  | 0,0700% | 4,95  | 13,40  | 16,95  |
| Planta Alta<br>m²   | Área Construida | 47,90  | 0,2700% | 19,75 | 53,49  | 67,65  |
| TOTAL VIVIENDA 06-B |                 | 125,90 | 0,7200% | 51,91 | 140,59 | 177,81 |

Notaria Tercera del Cantón María  
Notario Tercero del Cantón María  
Notario Tercero del Cantón María  
Notario Tercero del Cantón María  
Notario Tercero del Cantón María  
Notario Tercero del Cantón María  
Notario Tercero del Cantón María  
Notario Tercero del Cantón María  
Notario Tercero del Cantón María  
Notario Tercero del Cantón María



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

CAPITULO I  
DEL CONJUNTO

Artículo 1.- El Conjunto "VILLA MARIA COLONIAL" denominación dada por los promotores INVERSIONES CONSTRUUVIVIENDAS, 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.

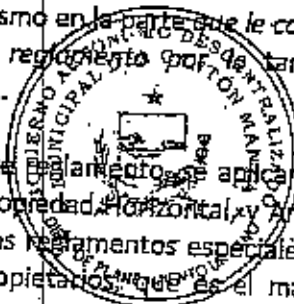
Artículo 2.- El Conjunto "VILLA MARIA COLONIAL", El Conjunto Villamaria Colonial, se compone de 2 viviendas con losa, para amplificación segunda planta; 37 viviendas de una planta con cubierta en eurolit; 106 viviendas de 2 plantas, para un total de 145 unidades de viviendas.

Artículo 3.- Este Conjunto tiene un área de terreno de 19.541,18 m<sup>2</sup>, Lotes urbanizables de 12.326,67 m<sup>2</sup>, total áreas verdes 2.099,76 Aceras y vías 3.802,38 Construcción de Viviendas; de Una Planta 43,37 m<sup>2</sup>, de 2 Planta 91,25 m<sup>2</sup>.

CAPITULO II  
OBLIGATORIEDAD, DISPOSICIONES APLICABLES, 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 y 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.



|                     |                 |        |         |       |        |        |
|---------------------|-----------------|--------|---------|-------|--------|--------|
| Planta Baja<br>m²   | Área Construida | 41,70  | 0,2400% | 17,19 | 46,57  | 58,89  |
|                     | Patio Frontal   | 24,30  | 0,1400% | 10,02 | 27,14  | 34,32  |
|                     | Patio Posterior | 12,00  | 0,0700% | 4,95  | 13,40  | 16,95  |
| Planta Alta<br>m²   | Área Construida | 47,90  | 0,2700% | 19,75 | 53,49  | 67,65  |
| TOTAL VIVIENDA 33-D |                 | 125,90 | 0,7200% | 51,91 | 140,59 | 173,81 |
| VIVIENDA 34-D       |                 |        |         |       |        |        |
| Planta Baja<br>m²   | Área Construida | 41,67  | 0,2400% | 17,18 | 46,53  | 58,85  |
|                     | Patio Frontal   | 24,30  | 0,1400% | 10,02 | 27,14  | 34,32  |
|                     | Patio Posterior | 10,58  | 0,0600% | 4,36  | 11,81  | 14,94  |
|                     | Patio Lateral   | 27,68  | 0,1600% | 11,41 | 30,91  | 39,09  |
| Planta Alta<br>m²   | Área Construida | 47,87  | 0,2700% | 19,74 | 53,46  | 67,61  |
| TOTAL VIVIENDA 34-D |                 | 152,10 | 0,8700% | 62,71 | 169,85 | 214,81 |

|                     |                 |           |           |          |           |           |
|---------------------|-----------------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|
| VIVIENDA 35-D       |                 |           |           |          |           |           |
| Planta Baja<br>m²   | Área Construida | 41,70     | 0,2400%   | 17,19    | 46,57     | 58,89     |
|                     | Patio Frontal   | 52,86     | 0,3000%   | 21,79    | 59,03     | 74,55     |
|                     | Patio Posterior | 27,36     | 0,1600%   | 11,28    | 30,55     | 38,64     |
| Planta Alta<br>m²   | Área Construida | 47,90     | 0,2700%   | 19,75    | 53,49     | 67,65     |
| TOTAL VIVIENDA 35-D |                 | 169,82    | 0,9700%   | 70,02    | 189,64    | 239,84    |
| VIVIENDA 36-D       |                 |           |           |          |           |           |
| Planta Baja<br>m²   | Área Construida | 41,70     | 0,2400%   | 17,19    | 46,57     | 58,89     |
|                     | Patio Frontal   | 33,82     | 0,1900%   | 13,54    | 37,77     | 47,76     |
|                     | Patio Posterior | 27,36     | 0,1600%   | 11,28    | 30,55     | 38,64     |
| Planta Alta<br>m²   | Área Construida | 47,90     | 0,2700%   | 19,75    | 53,49     | 67,65     |
| TOTAL VIVIENDA 36-D |                 | 150,78    | 0,8600%   | 62,17    | 168,38    | 212,95    |
| VIVIENDA 37-D       |                 |           |           |          |           |           |
| Planta Baja<br>m²   | Área Construida | 41,70     | 0,2400%   | 17,19    | 46,57     | 58,89     |
|                     | Patio Frontal   | 30,15     | 0,1700%   | 12,43    | 33,67     | 42,58     |
|                     | Patio Posterior | 12,00     | 0,0700%   | 4,95     | 13,40     | 16,95     |
| Planta Alta<br>m²   | Área Construida | 47,90     | 0,2700%   | 19,75    | 53,49     | 67,65     |
| TOTAL VIVIENDA 37-D |                 | 131,75    | 0,7500%   | 54,32    | 147,13    | 186,07    |
| TOTALES             |                 | 17,499,66 | 100,0000% | 7,215,21 | 19,541,88 | 24,714,87 |

MUNICIPALIDAD DE MANTA  
 Planificación, Evaluación  
 y Seguimiento de Proyectos  
 de Inversión  
 Fecha: 09-09-2011  
 Por: [Firma]  
 Notario: [Firma]  
 Manta

MUNICIPALIDAD DE MANTA  
 Oficina de Planeamiento Urbano  
 Aprobación en: 09-09-2011  
 Fecha: 09-09-2011  
 [Firma]  
 DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO



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 Villamaria 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 el Conjunto Villamaria 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 alcuota y se encuentra fijada en el pliego de alcuotas 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 operatos con relación a ellos, que se accede por la Ley.

Dr. Víctor C. Cárdenas  
Notario Público Cuarto  
Manta - Manabí

PROPIEDAD HORIZONTAL VILLAMARIA COLONIAL



Artículo 10.- Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como el pago de la prima del seguro, en proporción a la alícuota de cada copropietario.

Las cuotas de impuesto o tasas deberán ser cobradas a cada copropietario como si se tratase de predios aislados, pagaderos desde el momento de la entrega de la vivienda, ocupada o no ocupada por el propietario.

Artículo 11.- Cada copropietario podrá servirse de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás copropietarios, sin perjuicio de lo prescrito por la Ley, o a este reglamento.

Artículo 12.- Ningún copropietario puede abandonando sus derechos así renunciar a usar determinados bienes comunes continuará sujeto a las obligaciones que le impone la Ley.

#### CAPITULO IV DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES, PROMISIONES, SANCIONES CUOTAS Y VOTOS

Artículo 13.- DERECHOS: Cada copropietario exclusivo de un predio construido con vivienda, tiene derecho

- Usar, gozar y disponer de la vivienda con las limitaciones y prohibiciones establecidas en la Ley, su reglamento, las ordenanzas municipales y este Reglamento Interno.
- Gozar de los bienes, derechos y servidumbre comunes conforme a su naturaleza y destino ordinarios y sin restringir el legítimo derecho de los demás.
- Enajenar, hipotecar o gravar en cualquier forma el predio con la vivienda, incluyendo forzosamente en la enajenación o gravamen los derechos sobre los bienes comunes que son anexo a su propiedad exclusiva.
- Hacer toda clase de reparaciones o mejorar al interior de su vivienda, con condición de que no afecte en nada las áreas comunales del Conjunto o a otra propiedad exclusiva o atente con la comodidad de los demás copropietarios.
- Concurrir con voz y voto a las sesiones de la asamblea de los copropietarios y participar en la administración del Conjunto de acuerdo al presente reglamento.
- Colocar protectores o rejas solo y únicamente en la parte interna de la vivienda.

Artículo 14.- OBLIGACIONES: Cada Copropietario exclusivo de un predio con vivienda ya establecida, tendrá las siguientes obligaciones:

- Respetar fielmente las disposiciones, limitaciones y prohibiciones establecidas por la Ley, su reglamento y este reglamento.
- Contribuir dentro de los cinco primeros días de cada mes en proporción a su alícuota con el pago de los servicios comunes generales, especiales y demás gastos de administración, conservación y reparación, que mediante planillas debidamente

detailladas 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, aso 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. En caso 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 comunes.
- 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.

Notario Público  
Miguel Ángel  
Cuarto



- 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 planchas, no más que una altura de 1.50 m. de alto, no podrá hacer cerramiento en ladrillo, bloque, caña, etc.
- 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 diere 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 oído 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 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.

## CAPITULO 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, dé 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 estime 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 reglamento, en la ordenanza Municipal y en el presente Reglamento, y que sea de interés general para el Conjunto y sus copropietarios.

Dr. Umanay Cevallos  
Notario Público  
Cajamarca  
Manta - Manabí



- k) Revocar y reformar las decisiones del Administrador y Directorio cuando estas 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 entregados a cada propietario o 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.

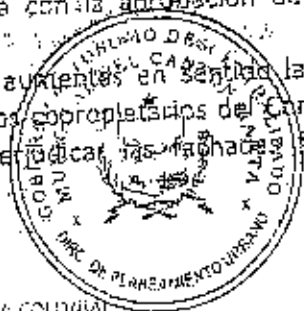
Artículo 24.- Los copropietarios podrán hacerse representar por otro copropietario o tercera persona, mediante carta dirigida al Directorio de la Asamblea, pudiendo indicar en la carta su criterio o decisión sobre el asunto o asuntos a tratarse.

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:

- 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.
- La reforma a este Reglamento Interno, se hará con la aprobación de las dos terceras partes de votos de copropiedad.
- 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 perjuicio de 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 a 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

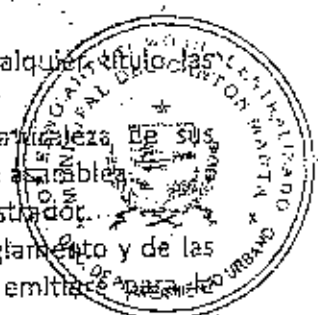
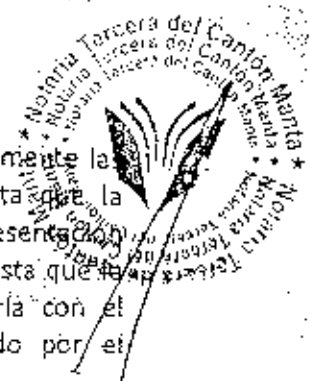
Artículo 31. El Directorio estará conformado por TRES miembros: el Presidente, el Secretario de la Asamblea y por un vocal nombrado por ésta. Para ser miembro del Directorio se requiere ser copropietario del Conjunto, y tener más de 21 años de edad. Su período durará un año, pudiendo ser indefinidamente 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:



Notario Público  
Manizá - Manabí

- a) Convocar a las sesiones de la Asamblea de Copropietarios.
- b) En caso de falta o impedimento del Administrador, asumirá provisionalmente la funciones de éste uno de sus miembros nombrado entre ellos hasta que la asamblea nombre el reemplazo, y se 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 realicen 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 emitieran para la



correcta administración, conservación y mantenimiento del Conjunto demandando cortésmente a quien le corresponda 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 leveísima.
- 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.

Proponer al Directorio el nombramiento de los trabajadores que fueren necesarios; Vigilar sus actividades e informar sobre ellas al Directorio.

Obtener por la vía ejecutiva, las expensas o cuotas a que se refieren los Arts. 17 y 18.



Notario Público Cuarta  
Manta - M. del C.

- 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 los "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 para la aprobación del Directorio.
- k) Conservar en orden los títulos del Conjunto, poderes, 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 están 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 el 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 tuvieran 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 representantes 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 alcuotas. 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 causados en las zonas separadas o sea en pago de indemnizaciones a favor de una tercera persona, al copropietario responsables 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:

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



Notario Público Cuarto Manta - Manabí

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 llevará a los tribunales respectivos, pagando todos las costas o gastos que con lleva 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 si 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.





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 CONSTRUUVIVIENDAS 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 Tarquí del cantón Manta, clave catastral No. 3037201000.

mediante Oficio No. 359-DPUM-JCV/F.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 Holguín Briones, Técnicos del Área de Control Urbano, lo siguiente:

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

Pág. 2.- Resolución No. 054-ALC-M-JEB-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 principal, 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 entrepiso 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.

ALCALDE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Patricia g.

Dirección: Calle 9 y Av.4  
Teléfonos: 2611-471 / 2611-470 / 2611-558

Manta, a

Ab. Martha Inés García y Sánchez  
NOTARIA TERCERA DEL CANTÓN MANTA

10 ABR 2013



Factura: 001-002-000002683



20151308003P00543

NOTARIO(A) MARTHA INES GANCCHOZO MONCAYO

NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

|                                                       |                                 |                          |                        |                    |              |                       |                                                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|--------------|-----------------------|-----------------------------------------------------|
| Escritura N°:                                         |                                 | 20151308003P00543        |                        |                    |              |                       |                                                     |
| ACTO O CONTRATO:                                      |                                 |                          |                        |                    |              |                       |                                                     |
| FECHA DE OTORGAMIENTO:                                |                                 | 10 DE ABRIL DEL 2015     |                        |                    |              |                       |                                                     |
| TRANSFERENCIA DE DOMINIO CON CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA |                                 |                          |                        |                    |              |                       |                                                     |
| OTORGANTES                                            |                                 |                          |                        |                    |              |                       |                                                     |
| OTORGADO POR                                          |                                 |                          |                        |                    |              |                       |                                                     |
| Persona                                               | Nombres/Razón social            | Tipo Interviniente       | Documento de Identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad               | Persona que le representa                           |
| Natural                                               | SAMIR BEN ABDALLAH              | REPRESENTANDO A          | CÉDULA                 | 1313503250         | ECUATORIANA  | GERENTE GENERAL       | COMPANIA INVERSIONES CONSTRUCCIONES S.A.            |
| Natural                                               | SALAZAR BOWEN JESSICA MARY      | POR SUS PROPIOS DERECHOS | CÉDULA                 | 1312502253         | ECUATORIANA  | COMPRADOR(A)          |                                                     |
| Natural                                               | REYES LUCAS RUBEN REYNALDO      | POR SUS PROPIOS DERECHOS | CÉDULA                 | 1312076456         | ECUATORIANA  | COMPRADOR(A)          |                                                     |
| A FAVOR DE                                            |                                 |                          |                        |                    |              |                       |                                                     |
| Persona                                               | Nombres/Razón social            | Tipo Interviniente       | Documento de Identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad               | Persona que representa                              |
| Natural                                               | JIMENEZ BORJA FERNANDO VLADIMIR | REPRESENTANDO A          | CÉDULA                 | 1706973173         | ECUATORIANO  | APODERADO(A) ESPECIAL | BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL |
| UBICACIÓN                                             |                                 |                          |                        |                    |              |                       |                                                     |
| Provincia                                             |                                 | Cantón                   |                        | Parroquia          |              |                       |                                                     |
| MANABI                                                |                                 | MANTA                    |                        | MANTA              |              |                       |                                                     |
| DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:                                |                                 |                          |                        |                    |              |                       |                                                     |
| OBJETO/OBSERVACIONES:                                 |                                 |                          |                        |                    |              |                       |                                                     |
| CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:                          |                                 |                          |                        |                    |              |                       |                                                     |
|                                                       |                                 | 39000.00                 |                        |                    |              |                       |                                                     |

*Martha Ines Ganchozo Moncayo*

NOTARIO(A) MARTHA INES GANCCHOZO MONCAYO

NOTARÍA TERCERA DEL CANTON MANTA

Se otorgó ante mí, y en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA de la escritura pública de COMPRAVENTA, HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR, que otorga la COMPAÑIA INVERSIONES CONSTRUUVIVIENDAS S.A. y los cónyuges SRA. JESSICA MARY SALAZAR BOWEN Y SR. RUBEN REYNALDO REYES LUCAS, a favor del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL "BIESS".- Firmada y sellada en la ciudad de Manta, a los veintiún días del mes de abril del año dos mil quince.



Ab. Martha Inés Gamchozo Moncayo  
NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CANTÓN MANTA



ESPACIO EN BLANCO