3084610021

Ab. Raúl Eduardo González Melgar

Notaría 3era de Manta

Sello 13/16/13

N° 2013-13-08-03-P2874

PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA

CONSTITUCION DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR.

OTORGANTES: ENTRE LA CIA. TRANSPORTE CARGA "CIUDAD RODRIGO" S.A. MARIA LOOR SOLORZANO Y EL B.I.E.S.S.

CUANTÍA (S) USD$28.620.90 INDETERMINADA

MANTA, Sept. 25 del 2013

2013-13-08-03-P2.874.-

CONTRATO COMPRAVENTA: OTORGA LA COMPAÑÍA DE TRANSPORTE DE CARGA "CIUDAD RODRIGO" COMPAÑÍA ANONIMA A FAVOR DE LA SEÑORITA MARÍA MONSERRATE LOOR SOLORZANO.-

CUANTIA: USD $ 28,620.90.-

CONTRATO DE CONSTITUCION DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR: OTORGA LA SEÑORITA MARÍA MONSERRATE LOOR SOLORZANO A FAVOR DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL.-

CUANTIA: INDETERMINADA.-

En la ciudad Puerto de San Pablo de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día miércoles veinticinco de septiembre del año dos mil trece, ante mi Abogado **RAUL EDUARDO GONZALEZ MELGAR**, Notario Público TERCERO del Cantón, comparecen por una parte el Ingeniero **EDMUNDO SANDOVAL CORDOVA,** Jefe de la Oficina Especial del BIESS en Portoviejo, en representación del **Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social**, en su calidad de **Mandatario Del Eco. Roberto Alejandro Machuca Coello; Gerente General (E) del Biess**, según consta del documento que en copia auténtica se acompaña a la presente escritura como habilitante, parte a la cual en adelante se la denominará **"EL BIESS" y/o "EL BANCO" y/o "EL ACREEDOR"**; por otra el señor **ROBERT MAGNO VÉLEZ BARBERÁN**, Gerente General y como tal Representante Legal de la Compañía de Transporte de Carga **"CIUDAD RODRIGO"** Compañía Anónima, como lo acredita con el documento que justifica su personería y que como habilitante se

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

incorpora a esta escritura, a quien en adelante se le podrá designar como **"VENDEDORA";** y por otra la señorita **MARÍA MONSERRATE LOOR SOLORZANO**, de estado civil soltera, por sus propios y personales derechos, y a quien en lo posterior se le llamará **"LA COMPRADORA Y/O LA PARTE DEUDORA".-** Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en esta ciudad, hábiles y capaces para contratar y obligarse, a quienes de conocer personalmente y de haberme presentado sus respectivos documentos de identificación, Doy Fe.- Bien instruidos en el objeto y resultados de esta Escritura de **COMPRAVENTA, CONSTITUCION DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR**, la cual proceden a celebrar, me entregan una minuta para que la eleve a escritura pública, cuyo texto es el que sigue: **SEÑOR NOTARIO**: En el protocolo a su cargo sírvase incorporar una escritura pública de compraventa, Constitución de Primera Hipoteca Abierta y Prohibición Voluntaria de Enajenar, que se otorga al tenor de las estipulaciones que se expresan a continuación: **PRIMERA PARTE: CONTRATO DE COMPRAVENTA.- COMPARECIENTES:** Comparecen a la celebración de este contrato de compraventa, por una parte el señor **ROBERT MAGNO VÉLEZ BARBERÁN**, Gerente General y como tal Representante Legal de la Compañía de Transporte de Carga **"CIUDAD RODRIGO"** Compañía Anónima, como lo acredita con el documento que justifica su personería y que como habilitante se incorpora a esta escritura, a quien en adelante se le podrá designar como **"VENDEDORA"** y por otra parte la señorita **MARÍA MONSERRATE LOOR SOLORZANO**, de estado civil soltera, por su propio y personal derecho a quien en lo posterior se les denominará como **"LA COMPRADORA".** Quienes convienen en suscribir este contrato de compraventa conforme a las siguientes cláusulas: **PRIMERA: ANTECEDENTES.-** ***a.-)*** Declara el compareciente que su representada es legítima propietaria de un cuerpo de terreno ubicado en la calle Trescientos Nueve entre avenidas

Doscientos Once y Doscientos Doce del Barrio María Auxiliadora Número Dos de la parroquia urbana Eloy Alfaro, jurisdicción del cantón Manta, provincia de Manabí, comprendido dentro de las siguientes medidas y linderos: **FRENTE:** En sesenta y cuatro metros, cuarenta y cinco centímetros y lindera con avenida Doscientos Doce. **ATRÁS:** En cuarenta y tres metros y lindera con avenida Doscientos Once; **COSTADO DERECHO:** En cincuenta y siete metros, siete centímetros y lindera con calle Trescientos Nueve. **COSTADO IZQUIERDO:** En treinta y tres metros once centímetros, más ángulo hacia el costado derecho con veinte metros, más ángulo hacia la parte posterior con veinticuatro metros cinco centímetros y lindera con propiedad particular. Teniendo una superficie total de **TRES MIL CIENTO CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y CINCO CENTÍMETROS (3.143,45 m2)** predio que se obtuvo mediante Escritura Pública de Rectificación y Unificación, celebrada en la Notaría Cuarta del cantón Manta, el quince de noviembre del dos mil diez, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el nueve de diciembre del año dos mil diez, - ***b)*** Este cuerpo de terreno a su vez, estaba constituido de dos lotes de terreno adquiridos de la siguiente forma: ***PRIMER CUERPO:*** Ubicado en la calle Trescientos Nueve entre las avenidas Doscientos Once y Doscientos Doce del Barrio María Auxiliadora Dos - La Merced, de la parroquia urbana Eloy Alfaro, jurisdicción del cantón Manta, comprendido dentro de las siguientes medidas y linderos: Por el frente, con cincuenta y siete metros treinta centímetros y lindera con calle Trescientos Nueve; por atrás, con treinta metros y lindera con los cónyuges Mieles Álava, más veintisiete metros cincuenta centímetros y lindera con el señor Auro Mieles; por el costado derecho, con cuarenta y tres metros, cincuenta centímetros y lindera con avenida Doscientos Once y, por el costado izquierdo, con cuarenta y ocho metros y lindera con avenida Doscientos Doce. Con una superficie total de dos mil cuatrocientos cuarenta metros

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

cuadrados.- Adquirido por la compañía compareciente, por compra que hiciera a los cónyuges, señores: Fernando Aquiles Vicuña Mariño y Mary Siberia Castro Mora, según consta de la Escritura Pública de Unificación y Compraventa, celebrada en la Notaría Primera del cantón Manta, con fecha dieciocho de junio del año dos mil tres, inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta, el veinticuatro de junio del año dos mil tres. ***SEGUNDO CUERPO***: Ubicado en el sitio Mazato de la parroquia urbana Tarqui del cantón Manta, constituido por los lotes signados con los números DIECISIETE y DIECIOCHO que unidos entre sí forman un solo cuerpo cierto circunscrito dentro de las siguientes medidas y linderos: Por el frente, con veintidós metros diez centímetros y calle Doscientos Diez; por atrás, con veintidós metros diez centímetros, setenta centímetros y lote número Diecisiete, y cuatro metros setenta centímetros, formando un ángulo y terrenos de varios propietarios; por el costado izquierdo, con veintisiete metros veinte centímetros, cincuenta centímetros y lote número Ocho; y, por el costado derecho, con veintisiete metros veinte centímetros, linderando con lote número Once de la Lotización Teopanta Ruperti de los vendedores. Adquirido por la compañía compareciente, por compra que hiciera al señor Francisco Javier López Montenegro, según consta de la Escritura Pública de Compraventa, celebrada en la Notaría Primera del cantón Manta, con fecha dos de septiembre del año dos mil tres, inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta, el ocho de septiembre del año dos mil tres. ***c)*** El cuerpo de terreno antes singularizado se encuentra libre de gravámenes y prohibiciones, como se justifica con los documentos que como habilitantes forman parte de esta escritura. ***d)*** Sobre el cuerpo de terreno unificado, la Compañía de Transporte de Carga "CIUDAD RODRIGO" Compañía Anónima, ha construido un Conjunto Residencial al que ha denominado **"SAN PEDRO".TERCERA:** ***a)***Según Declaratoria otorgada por el Ingeniero Jaime Estrada Bonilla,

Alcalde del Ilustre Municipio de Manta, con fecha dieciocho de febrero del dos mil once, se autorizó la Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal al Conjunto Residencial denominado **"SAN PEDRO",** construido sobre el cuerpo de terreno unificado antes singularizado, ubicado en la calle Trescientos Nueve entre las avenidas Doscientos Once y Doscientos Doce del Barrio María Auxiliadora número Dos de la parroquia Eloy Alfaro del cantón Manta; se halla sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, según Escritura Pública de Constitución al Régimen de Propiedad Horizontal, celebrada en la Notaría Cuarta del cantón Manta, el veinticuatro de marzo del año dos mil once, y consta inscrita el acto o contrato Constitución de Propiedad Horizontal, el diecisiete de mayo del año dos mil once, **b)** Con fecha diecisiete de mayo del año dos mil once, se encuentra inscrita el acto o contrato de Planos del Conjunto Residencial denominado **¨SAN PEDRO¨. c.-)** Formando parte del Conjunto Residencial **"SAN PEDRO"** se encuentra la **VIVIENDA** número **VEINTIUNO**, que a la presente fecha se encuentra libre de gravámenes, como se justifica con los documentos que forman parte de esta escritura. **SEGUNDA: COMPRAVENTA**.-Con los antecedentes expuestos, la Compañía de Transporte de Carga **"CIUDAD RODRIGO"** Compañía Anónima, da en venta y perpetua enajenación a favor de la señorita **MARÍA MONSERRATE LOOR SOLORZANO**, el lote de terreno y casa signado con el número **VEINTIUNO**, del **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN PEDRO"**, ubicado en la calle Trescientos Nueve entre avenidas Doscientos Once y Doscientos Doce del Barrio María Auxiliadora Número Dos de la parroquia Eloy Alfaro, del cantón Manta, Provincia de Manabí. Inmueble que se haya comprendido, dentro de los siguientes linderos y medidas: **VIVIENDA VEINTIUNO.** Consta de una planta, se ha planificado con los siguientes ambientes; sala, comedor, cocina, dormitorio principal con baño, dos dormitorios, baño general, y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos. **PLANTA BAJA. Por arriba:** Lindera con cubierta de la misma vivienda. **Por abajo:** Lindera con terreno de la vivienda. **Por el Norte:**

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

Lindera con vivienda 22 en 7,45 metros. **Por el Sur:** Lindera con vivienda 20 en 10.50 metros. **Por el este:** Lindera con patio frontal de la misma vivienda, partiendo desde el Norte en 2,80 metros, desde este punto hacia el este con ángulo 270° en 1,50 metros, desde este punto hacia el sur con ángulo de 90° en 3.20 metros. **Por el oeste**: Lindera con patio posterior de la misma vivienda, partiendo desde el norte en 2,80 metros, desde este punto hacia el oeste con ángulo de 270° en 1,55 metros desde este punto hacia el sur con ángulo de 90° en 3.20 metros. **AREA: 54,44M2. PATIO FRONTAL: Por arriba:** Lindera con espacio aéreo. **Por abajo:** Lindera con terreno de la vivienda. **Por el Norte:** Lindera con patio frontal de la vivienda 22 en 2,75 metros. **Por el Sur:** Lindera con patio frontal vivienda 19 en 1.25 metros. **Por el este:** Lindera con área común calle interna en 6,00m. **Por el oeste:** Lindera con vivienda 21, partiendo desde el norte en 2.80 metros, desde este punto hacia el este con ángulo de 90° en 1.50 metros desde este punto hacia el sur con ángulo de 270° en 3.20 metros. **Área** 11.70 m2. **PATIO POSTERIOR: Por arriba:** Lindera con espacio aéreo. **Por abajo:** Lindera con terreno vivienda. **Por el Norte:** Lindera con patio posterior vivienda 22 en 2.80 metros. **Por el Sur:** Lindera con patio posterior vivienda 20 en 1.25m. **Por el este:** Lindera con vivienda 21, partiendo desde el norte en 2:80 metros, desde este punto hacia el oeste con ángulo de 90° en 1.55 metros, desde este punto hacia el sur con ángulo de 270° en 3.20 metros. **Por el oeste:** Lindera con avenida 213 en 6.00 metros. **Área** 11.86 m2. **LA VIVIENDA 21** Tiene **Planta baja: Área neta** de 54,44 m2. **Alícuota:** de 0.0252%. **Área de terreno**: 79.11m2. **Área común**: 24.67m2. **Área total**: 79.11m2. **Patio frontal: Área neta** de 11.7 m2. **Alícuota:** de 0.0054%. **Área de terreno**: 17.00m2. **Área común**: 5.30m2. **Área total**: 17m2. **Patio Posterior: Área neta** de 11.86 m2. **Alícuota:** de 0.0055%. **Área de terreno**: 17.24m2. **Área común**: 5.38m2. **Área total**: 17.24m2. **Total vivienda 21: Área neta** de 78 m2. **Alícuota:** de 0.0361%. **Área de terreno**: 113.35m2. **Área común**: 35.35m2. **Área total**: 113.35 m2. **TERCERA: PRECIO**: El precio del inmueble objeto de la presente

compraventa, que de común acuerdo han pactado las partes contratantes, es de es de **VEINTIOCHO MIL SEISCIENTOS VEINTE CON 90/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD.28.620,90)** valor que la compradora la señorita **MARÍA MONSERRATE LOOR SOLORZANO**, paga a la Compañía vendedora, con préstamo hipotecario que le otorga el BIESS, el cual será acreditado en la cuenta bancaria de la parte vendedora, a través del sistema interbancarios de pagos, por lo que, no tiene reclamo alguno que hacer sobre el precio pactado y su forma de pago. **CUARTA: TRANSFERENCIA.-** LA COMPAÑÍA VENDEDORA, a través de su representante legal, declara que está conforme con el precio pactado y los valores recibidos, por cuya razón transfieren a favor de la COMPRADORA, el dominio, posesión, uso y goce del inmueble antes descrito en este contrato, con todos los bienes muebles que por su destino, accesión o incorporación se los considera inmuebles, así como todos sus derechos reales, usos, costumbres, entradas, salidas, servidumbres activas y pasivas que le son anexas, sin reservarse nada para sí. LA COMPAÑÍA VENDEDORA, a través de su representante legal, declara que el inmueble que se vende mediante este instrumento no se encuentra hipotecado, embargado, ni prohibido de enajenar, conforme consta del Certificado otorgado por el Registro de la Propiedad que se agrega como documento habilitante. De igual manera, LA COMPAÑÍA VENDEDORA, a través de su representante legal, declara que el inmueble no está sujeto a condiciones suspensivas ni resolutorias, que no son motivo de acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, y que se halla libre de juicios. LA COMPRADORA acepta la venta y transferencia de dominio por ser en seguridad de sus mutuos intereses. **QUINTA: CUERPO CIERTO:** Sin embargo de determinarse la cabida y dimensiones del inmueble materia de este contrato, la transferencia de dominio se efectúa como cuerpo cierto. **SEXTA: SANEAMIENTO:** LOS COMPRADORES, aceptan la transferencia de dominio que LA COMPAÑÍA VENDEDORA, a través de su representante legal, realiza a su favor, obligándose por tanto éstos

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

últimos al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios a que pudieran estar sometido el indicado inmueble. **SEPTIMA: "DECLARACIONES ESPECIALES.-** "LA PARTE COMPRADORA" al constituirse como deudora hipotecaria declara expresa e irrevocablemente que eximen a la institución financiera que otorgue el crédito para la adquisición del inmueble en referencia de toda responsabilidad concerniente al acuerdo que éstos realicen con la parte vendedora respecto del precio de compraventa del inmueble materia del presente contrato, así como su forma de pago, gastos que debe asumir cada una de las partes por concepto de pago de impuestos municipales y cualquier otra responsabilidad que tenga relación con dicho acuerdo entre compradora y vendedora. "LA PARTE COMPRADORA" al constituirse como deudora hipotecaria declara que toda vez que ha realizado la inspección correspondiente al inmueble que pretende adquirir a través del presente instrumento, se encuentran conformes con el mismo, por consiguiente procede al pago del precio total según lo acordado entre compradora y vendedora, así como ratifican que los términos y condiciones de la compra-venta son de única y exclusiva responsabilidad de compradora y vendedora, deslindando en tal sentido a terceros."**OCTAVA: GASTOS Y AUTORIZACIÓN DE INSCRIPCIÓN.** Los gastos que causen esta escritura y su inscripción, son de cuenta de la COMPRADORA, excepto el pago de impuestos a la plusvalía o utilidades en la compraventa del inmueble, que en caso de haberlo serán de cuenta de la vendedora. LA COMPAÑÍA VENDEDORA, a través de su representante legal, autoriza a la COMPRADORA, a proceder a la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad del cantón Manta. **NOVENA: ACEPTACIÓN**: Los contratantes acepta y se ratifican en el contenido del presente instrumento, las condiciones acordadas en beneficio de sus mutuos intereses y en seguridad del bien objeto de este contrato, y manifiestan que en el caso de futuras reclamaciones se someten a los jueces competentes del cantón de Manta y al trámite ejecutivo o verbal sumario a elección del demandante. **SEGUNDA PARTE: PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y**

CINCO

PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR: Contenida en las siguientes cláusulas: **COMPARECIENTES: a)** Por una parte el Ingeniero **EDMUNDO SANDOVAL CORDOVA,** Jefe de la Oficina Especial del BIESS en Portoviejo, en representación del **Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social**, en su calidad de **Mandatario Del Eco. Roberto Alejandro Machuca Coello; Gerente General (E) del Biess**, según consta del documento que en copia auténtica se acompaña a la presente escritura como habilitante, parte a la cual en adelante se la denominará **"EL BIESS" y/o "EL BANCO" y/o "EL ACREEDOR". b)** Y por otra parte comparece la señorita **MARÍA MONSERRATE LOOR SOLORZANO**, por su propio y personal derecho, a quien en lo posterior se le denominará **"La Parte Deudora"**. Los comparecientes son hábiles en derecho, plenamente facultados para celebrar este tipo de instrumentos, domiciliados en la ciudad de Manta y quienes de forma libre y voluntaria consienten en celebrar este contrato de constitución de PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR: **PRIMERA: ANTECEDENTES.-** a) EL BANCO es una institución financiera pública, sujeta al control y vigilancia de la Superintendencia de Bancos y Seguros, entre cuyas finalidades se encuentra el otorgamiento de préstamos para el beneficio de los afiliados y jubilados del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS). **b)** La señorita **MARÍA MONSERRATE LOOR SOLORZANO**, en su calidad de afiliada del IESS ha solicitado al BIESS el otorgamiento de diferentes tipos de créditos u operaciones que implica obligaciones económicas a favor de EL BANCO, por concepto de cualquier tipo de créditos de los permitidos otorgar al BIESS en la normativa legal vigente, siendo facultad privativa del BIESS el otorgar o negar el o los créditos solicitados por LA PARTE DEUDORA. **c)** LA PARTE DEUDORA es propietaria de un inmueble consistente en la **VIVIENDA VEINTIUNO**, del **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN PEDRO"**, ubicado en la calle Trescientos Nueve entre avenidas Doscientos Once y Doscientos Doce del Barrio María Auxiliadora Número Dos de la parroquia Eloy Alfaro, del cantón Manta,

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

Provincia de Manabí. **d)** Los antecedentes de dominio son: La Parte Deudora, adquirió el referido inmueble mediante compraventa celebrada en la primera parte de este contrato. Los demás antecedentes de dominio, constan del Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad del cantón, que se agrega al presente documento como habilitante. Los demás antecedentes de dominio, constan del Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad del cantón, que se agrega al presente documento como habilitante. **SEGUNDA: HIPOTECA ABIERTA.-** En seguridad y garantía real de todas y cada una de las obligaciones que LA PARTE DEUDORA contraiga, de las que tuviere contraídas o las que contrajese en el futuro, para con el BANCO, sean dichas obligaciones a favor o a la orden del BIESS, sin limitación o restricción alguna en cuanto al monto de las obligaciones ni en las monedas en las que se hayan constituido, ni con relación a su naturaleza u origen, obligaciones pendientes o de plazo vencido, bien se trate de obligaciones contraídas en forma directa o indirecta, ya sea como obligados principales, solidarios, accesorios o subsidiarios o que las obligaciones se hubieren generado por préstamos directos, descuentos, fianzas o avales, aceptaciones bancarias, prórrogas o reducción de plazos, modificación de las obligaciones, consolidaciones, subrogaciones, novación de las obligaciones, reprogramaciones, sustituciones, planes de pago, ajustes a estos planes de pago, sea que se traten de obligaciones de créditos endosados o cedidos o de cualquier otra índole a favor BIESS incluyendo intereses, comisiones, gastos judiciales y extrajudiciales, LA PARTE DEUDORA constituye a favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, **HIPOTECA ABIERTA EN CALIDAD DE PRIMERA** sobre el inmueble de su propiedad descrito en el literal c) de la cláusula de antecedentes de este mismo instrumento y cuyos linderos, dimensiones y superficie son: **LINDEROS GENERALES: VIVIENDA VEINTIUNO.** Consta de una planta, se ha planificado con los siguientes ambientes; sala, comedor, cocina, dormitorio principal con baño, dos dormitorios, baño general, y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos. **PLANTA BAJA. Por arriba:** Lindera con

cubierta de la misma vivienda. **Por abajo:** Lindera con terreno de la vivienda. **Por el Norte:** Lindera con vivienda 22 en 7,45 metros. **Por el Sur:** Lindera con vivienda 20 en 10.50 metros. **Por el este:** Lindera con patio frontal de la misma vivienda, partiendo desde el Norte en 2,80 metros, desde este punto hacia el este con ángulo 270° en 1,50 metros, desde este punto hacia el sur con ángulo de 90° en 3.20 metros. **Por el oeste**: Lindera con patio posterior de la misma vivienda, partiendo desde el norte en 2,80 metros, desde este punto hacia el oeste con ángulo de 270° en 1,55 metros desde este punto hacia el sur con ángulo de 90° en 3.20 metros. **AREA: 54,44M2. PATIO FRONTAL: Por arriba:** Lindera con espacio aéreo. **Por abajo:** Lindera con terreno de la vivienda. **Por el Norte:** Lindera con patio frontal de la vivienda 22 en 2,75 metros. **Por el Sur:** Lindera con patio frontal vivienda 19 en 1.25 metros. **Por el este:** Lindera con área común calle interna en 6,00m. **Por el oeste:** Lindera con vivienda 21, partiendo desde el norte en 2.80 metros, desde este punto hacia el este con ángulo de 90° en 1.50 metros desde este punto hacia el sur con ángulo de 270° en 3.20 metros. **Área** 11.70 m2. **PATIO POSTERIOR: Por arriba:** Lindera con espacio aéreo. **Por abajo:** Lindera con terreno vivienda. **Por el Norte:** Lindera con patio posterior vivienda 22 en 2.80 metros. **Por el Sur:** Lindera con patio posterior vivienda 20 en 1.25m. **Por el este:** Lindera con vivienda 21, partiendo desde el norte en 2.80 metros, desde este punto hacia el oeste con ángulo de 90° en 1.55 metros, desde este punto hacia el sur con ángulo de 270° en 3.20 metros. **Por el oeste:** Lindera con avenida 213 en 6.00 metros. **Área** 11.86 m2. **LA VIVIENDA 21** Tiene **Planta baja: Área neta** de 54,44 m2. **Alícuota:** de 0.0252%. **Área de terreno**: 79.11m2. **Área común**: 24.67m2. **Área total**: 79.11m2. **Patio frontal: Área neta** de 11.7 m2. **Alícuota:** de 0.0054%. **Área de terreno**: 17.00m2. **Área común**: 5.30m2. **Área total**: 17m2. **Patio Posterior: Área neta** de 11.86 m2. **Alícuota:** de 0.0055%. **Área de terreno**: 17.24m2. **Área común**: 5.38m2. **Área total**: 17.24m2. **Total vivienda 21: Área neta** de 78 m2. **Alícuota:** de 0.0361%. **Área de terreno**: 113.35m2. **Área común**: 35.35m2. **Área total**: 113.35 m2.

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

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 suscrito o suscribiere LA PARTE DEUDORA y todas sus obligaciones para con EL BANCO, por cualquier concepto, directas e indirectas, pasadas, presentes, y futuras, de plazo pendiente o vencido, incluyendo gastos judiciales, extrajudiciales y honorarios de abogado, quedan íntegramente garantizadas con la hipoteca que se constituye en este acto. **SEXTA: INSPECCION.-** LA PARTE DEUDORA se obliga a permitir la inspección del(de los) inmueble(s) hipotecado(s) o comprobar de manera satisfactoria para EL BANCO, tanto la integridad de dicho bien, el avalúo actualizado del mismo, así como el hecho de encontrarse en posesión y tenencia del mismo y que no se ha creado sobre él ningún gravamen adicional, para todo lo cual EL BANCO podrá exigir y obtener los certificados correspondientes, así como podrá contratar por cuenta de LA PARTE DEUDORA los peritajes e inspecciones que correspondan, conforme a sus políticas y a lo establecido en la normativa vigente, corriendo los gastos a cargo de la PARTE DEUDORA. Si LA PARTE DEUDORA no diere las facilidades del caso para inspeccionar el inmueble hipotecado a los Inspectores designados por EL Banco, éste podrá dar por vencido el plazo de la(s) obligación(es) garantizadas y exigir el pago de la(s) misma(s) y el remate del bien hipotecado. **SEPTIMA: CESIÓN DE DERECHOS.-** LA PARTE DEUDORA, expresamente declara y acepta que el BIESS podrá ceder en cualquier

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

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

hipotecado fuere enajenado o gravado, entregado en anticresis, donado, secuestrado, embargado o prohibido de enajenar por voluntad de la PARTE DEUDORA o por sentencia u orden judicial, en todo o en parte. **c)** Si LA PARTE DEUDORA deja de cumplir cualquier obligación laboral o patronal que tengan para con sus trabajadores, incluido los aportes patronales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. **d)** Si se iniciare en contra de LA PARTE DEUDORA juicios de coactiva, de insolvencia o concurso de acreedores; **e)** Si LA PARTE DEUDORA dejare de cumplir o incurriere en mora en el pago de los impuestos municipales o fiscales sobre el inmueble en garantía o cualquier bien en él que sea el propietario. **f)** Si LA PARTE DEUDORA dejare de mantener el inmueble que se hipoteca por este contrato, en buenas condiciones, incluyendo sus mejoras y ampliaciones, a juicio de EL BANCO; **g)** Si se promoviere contra LA PARTE DEUDORA acción resolutoria, reivindicatoria, rescisoria o de dominio con relación al inmueble hipotecado, o si éste fuese objeto de expropiación u otro medio similar que traiga como consecuencia la transferencia de dominio; **h)** Si LA PARTE DEUDORA no cumpliere con un auto de pago en ejecución promovido por terceros contra ella; **i)** Si 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

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

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 aun cuando hubiese vencido el plazo del o de los préstamos que lo garanticen y hasta tanto no se extingan todas y cada una de las obligaciones que LA PARTE DEUDORA, mantuviere a favor del BIESS, incluyendo dentro de ella el pago de intereses, comisiones, gastos judiciales y extrajudiciales. El BIESS, podrá cuantas veces crea conveniente y por medio de un funcionario autorizado, realizar la inspección de los bienes constituidos en garantía, así como también podrá exigir se mejoren o aumenten los valores del mismo en caso de disminución de sus valores por cualquier causa. **DÉCIMO PRIMERA: SEGURO.-** La Parte Deudora faculta expresamente a EL BANCO, para que en su nombre y a su cargo contrate con la compañía de seguros que El Banco elija, un seguro contra incendio, terremoto y líneas aliadas sobre el o los inmuebles que se hipotequen como garantía por las obligaciones asumidas por

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

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

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

2013	17	01	26	P4068

PODER ESPECIAL

QUE OTORGA EL

BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE

SEGURIDAD SOCIAL (BIESS)

A FAVOR DEL ING.

EDMUNDO SANDOVAL CÓRDOVA, JEFE DE LA OFICINA

ESPECIAL DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE

SEGURIDAD SOCIAL EN LA CIUDAD DE PORTOVIEJO

CUANTIA: INDETERMINADA

DÍ- 3, COPIAS

GM.

P.E. BIESS-CUATRO

En la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, Capital de la República del Ecuador, a las diez horas y treinta minutos de hoy día **DIECISEIS (16) DE JULIO DEL AÑO DOS MIL TRECE**, ante mí, Doctor Homero López Obando, Notario Vigésimo Sexto del Cantón Quito, comparece: El señor Economista ROBERTO ALEJANDRO MACHUCA COELLO, de estado civil casado, en su calidad de SUBGERENTE GENERAL DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL; y, en su calidad de GERENTE GENERAL DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD

SOCIAL SUBROGANTE, según constan de los respectivos documentos habilitantes que se agregan; bien instruido por mí el Notario sobre el objeto y resultado de esta escritura pública a la que procede de una manera libre y voluntaria.- El compareciente declara ser mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, legalmente capaz y hábil para contratar y obligarse, domiciliado en esta ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, a quien de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido su documento de identificación, cuya copia certificada se agrega como habilitante; y, me pide que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me presenta, cuyo tenor literal que transcribo íntegramente a continuación es el siguiente: "**SEÑOR NOTARIO**: En el libro de escrituras públicas a su digno cargo, sírvase incluir una de poder especial, al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA: COMPARECIENTE.-** Comparece, el Economista ROBERTO ALEJANDRO MACHUCA COELLO, mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado, Subgerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y en su calidad de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, subrogante, conforme consta de los documentos que se adjuntan como habilitantes y como tal, Representante Legal de la Institución y a quien en adelante se denominará EL PODERDANTE o MANDANTE.- **SEGUNDA: ANTECEDENTES.- UNO)** Mediante Ley publicada en el Registro Oficial Número quinientos ochenta y siete (No. 587), de once (11) de mayo del dos mil nueve (2009), se crea el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), como institución financiera pública, con competencia para administrar, bajo criterios de banca de inversión, los fondos previsionales del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.- **DOS)** Según el artículo cuarto de su Ley constitutiva el BIESS se encarga de ejecutar operaciones y prestar servicios financieros a sus usuarios, afiliados y jubilados del Instituto

Ecuatoriano de Seguridad Social.- TRES) El Ingeniero EDMUNDO SANDOVAL CÓRDOVA,Jefe de la Oficina Especial del BIESS en la ciudad de Portoviejodebe estar debidamente legitimado para comparecer a nombre del BIESS a la celebración de los actos jurídicos relacionados con las operaciones y servicios mencionados en el numeral anterior, en la jurisdicción de la provincia de Manabí.- TERCERA.- PODER ESPECIAL.-Con estos antecedentes, el Economista Roberto Alejandro Machuca Coello en su calidad de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, extiende poder especial, amplio y suficiente, cual en derecho se requiere, a favor del Ingeniero Edmundo Sandoval Córdova, con cédula de ciudadanía número uno siete cero cero ocho dos cero uno cuatro guión tres (170082014-3), Jefe de la Oficina Especial del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en la ciudad de Portoviejo,de ahora en adelante EL MANDATARIOpara que, a nombre del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, realice lo siguiente:- UNO) Suscribir a nombre del BIESS, en la jurisdicción de la provincia de Manabí ,las matrices de hipoteca y contratos de mutuo, que se otorgan a favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS, en todas sus variantes y productos, contempladas en el Manual de Crédito del BIESS.-DOS) Suscribir a nombre del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS las tablas de amortización, las notas de cesión, cancelaciones de hipoteca, contratos de mutuo o préstamos, escrituras públicas de constitución y cancelación de hipotecas y cualquier documento legal, público o privado, relacionado con el contrato mutuo con garantía hipotecaria y/o mutuo, sobre bienes inmuebles, que se otorguen á favor del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS.- TRES) Suscribir a nombre del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE

SEGURIDAD SOCIAL BIESS todo acto relacionado con los créditos hipotecarios concedidos y/o cualquier otro tipo de crédito que conceda el BIESS a sus prestatarios, en la jurisdicción de la provincia de Manabí; así como también cualquier documento público o privado relacionado con la adquisición de cartera transferida a favor del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS por parte de cualquiera tercera persona, natural o jurídica, entendiéndose dentro de ello la suscripción de endosos, cesiones y/o cualquier otro documento que fuera menester a efectos de que se perfeccione la transferencia de cartera a favor del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS, sea en documento público o privado.- CINCO) El presente poder podrá ser delegado total o parcialmente únicamente previa autorización expresa y escrita del representante legal del MANDANTE.- **CUARTA.- REVOCABILIDAD.-** Este poder se entenderá automáticamente revocado, sin necesidad de celebrarse escritura pública de revocación, una vez que EL MANDATARIO cese, por cualquier motivo, en sus funciones de Jefe de la Oficina Especial del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en Portoviejo.- **QUINTA.-** El presente mandato dada su naturaleza es a título gratuito.- Usted, señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de ley para la perfecta validez de este instrumento.- (Firmado) Doctor Cristian Altamirano Mancheno, portador de la matrícula profesional número cinco uno nueve seis del Colegio de Abogados de Pichincha.- **HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA**, la misma que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal.- Para el otorgamiento de la presente escritura pública, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere; y, leída que le fue a el compareciente íntegramente por mí el Notario en alta y clara voz, se afirma y ratifica en el total contenido de este PODER

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

ESPECIAL, para constancia de ello firma junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-

f) Eco. Roberto Alejandro Machuca Coello

c.c. 0101348783

Dr. Homero Lopez Obando.

NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO.

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA 010134818-3

APELLIDOS Y NOMBRES
MACHUCA COELLO
ROBERTO ALEJANDRO

LUGAR DE NACIMIENTO
AZUAY

FECHA DE NACIMIENTO 1957-01-20
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL Casado
EMERITA C
CAMPOS CENTENO

INSTRUCCIÓN SUPERIOR
PROFESIÓN / OCUPACIÓN ECONOMISTA
V1133I1122
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
MACHUCA HUMBERTO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
COELLO LADRA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
CUENCA
2011-09-14
FECHA DE EXPIRACIÓN
2021-09-14

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

009

009 - 0255 NÚMERO DE CERTIFICADO

0101348183 CÉDULA

MACHUCA COELLO ROBERTO ALEJANDRO

AZUAY
PROVINCIA

CIRCUNSCRIPCIÓN 0

CUENCA
CANTÓN

MONAY
PARROQUIA

ZONA

f.) PRESIDENTA/E DE LA JUNTA

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

Quito, a 16 JUL 2013

DR. HOMERO LOPEZ OBANDO
NOTARIO VIGESIMO SEXTO
DEL CANTON QUITO

Biess
Banco del IESS

QUITO
Av. Amazonas N35-181 y Japón
Telf.: (593) 2 397 0500
GUAYAQUIL
Av. 9 de Octubre 218 y Pedro Carbo
Telf.: (593) 4 232 0840
www.biess.fin.ec

ACTA DE POSESIÓN
SUBGERENTE GENERAL DEL BIESS

En sesión ordinaria celebrada el día veinte y seis de junio del año dos mil trece, el Directorio del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social-BIESS, resolvió designar al economista **Roberto Alejandro Machuca Coello** como **Subgerente General del BIESS**, con base en lo establecido en el artículo 13, letra h) del Estatuto Social del BIESS, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 205 de 2 de junio de 2010.

Mediante Resolución No. SBS-INJ-2013-508 de 11 de julio de 2013, la Intendencia Nacional Jurídica de la Superintendencia de Bancos y Seguros, califica la idoneidad legal del economista **Roberto Alejandro Machuca Coello**, portador de la cédula de ciudadanía No. 0101348183, para que ejerza las funciones como Subgerente General del BIESS.

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

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

Fernando Cordero Cueva
PRESIDENTE DEL DIRECTORIO DEL BIESS

Econ. Roberto Alejandro Machuca Coello
SUBGERENTE GENERAL DEL BIESS

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

Dra. María Belén Rocha Díaz
SECRETARIA GENERAL DEL BIESS

Biess Banco del IESS
CERTIFICO QUE ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL QUE REPOSA EN LOS ARCHIVOS DE LA SECRETA GENERAL DEL BIESS - QUITO
R.A...
15 JUL 2013
Dra. María Belén Rocha Díaz
SECRETARIA GENERAL DEL BIESS

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

Dra. María Belén Rocha Díaz
SECRETARIA GENERAL BIESS
PROSECRETARIA DIRECTORIO

CERTIFICO QUE ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL, QUE REPOSA EN LOS ARCHIVOS DE LA SECRETARIA GENERAL DEL BIESS - QUITO

15 JUL 2013

Dra. María Belén Rocha Díaz
SECRETARIA GENERAL BIESS

La copia xerox que antecede es fiel compulsa de la copia certificada que me fue presentada en UNAS fojas utiles y que luego devolví al interesado, en fe de ello confiero la presente.

Quito, a 16 JUL 2013

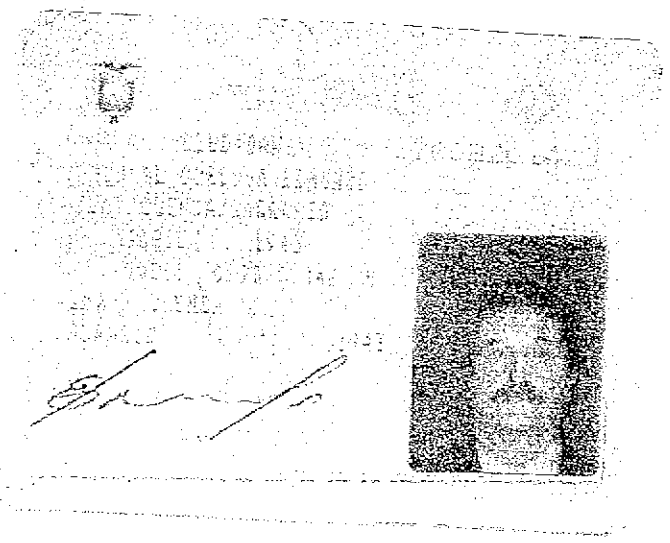
DR. HOMERO LOPEZ ORANDO
NOTARIO VIGESIMO CUARTO
DEL CANTON QUITO

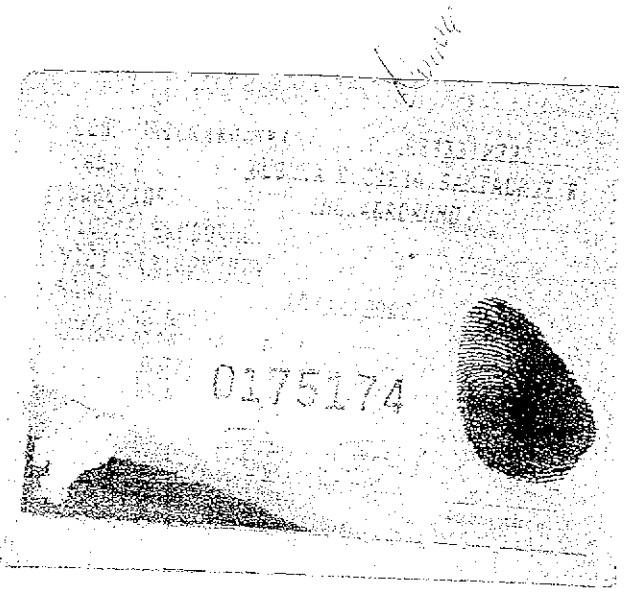
DR. HOMERO LOPEZ ORANDO

Se otor- - -

...gó ante mí, en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA, de la escritura pública de PODER ESPECIAL, que otorga, EL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL (BIESS), a favor del ING. EDMUNDO SANDOVAL CÓRDOVA, JEFE DE LA OFICINA ESPECIAL DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL EN LA CIUDAD DE PORTOVIEJO; firmada y sellada en Quito, a dieciséis (16) de julio del dos mil trece.-

Dr. Homero López Obando
NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO





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

004

004 - 0004 NÚMERO DE CERTIFICADO

1700820143 CÉDULA

SANDOVAL CORDOVA EDMUNDO

MANABI
PROVINCIA

MANTA
CANTON

CIRCUNSCRIPCIÓN 2
MANTA
PARROQUIA

UNIVERSIDA
ZONA

f.) PRESIDENTA DE LA JUNTA

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

CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 130778652-3

APELLIDOS Y NOMBRES
VELEZ BARBERAN
ROBERT MAGNO

LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
MANTA
MANTA

FECHA DE NACIMIENTO 1980-05-08
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL CASADO
SANDRA PAOLA
PAREDES JARRIN

INSTRUCCIÓN BACHILLERATO
PROFESIÓN / OCUPACIÓN ESTUDIANTE
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
VELEZ CALDERERO ISAAC CLOTARIO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
BARBERAN M MARIA AUXILIADORA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
PORTOVIEJO
2012-06-13
FECHA DE EXPIRACIÓN
2022-06-13

DIRECTOR GENERAL

FIRMA DEL CEDULADO

V4443I2242

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

102

102 - 0142
NÚMERO DE CERTIFICADO

1307786523
CÉDULA

VELEZ BARBERAN ROBERT MAGNO

MANABI
PROVINCIA

MANTA
CANTÓN

CIRCUNSCRIPCION 2
MANTA
PARROQUIA

MANTA - PE
ZONA

f.) PRESIDENTA/E DE LA JUNTA

"CIA. CIUDAD RODRIGO C.A."
TRANSPORTE Y CONSTRUCCIONES

KM. 2 VIA MANTA – ROCAFUERTE
Contiguo al Aeropuerto – Casilla 13-05-3851
Telef. 2380980 – 2380814
Fax. 2380998

MANTA – ECUADOR
EMAIL: ler@ciaciudadrodrigo.com
msn: cia_ciudad_rodrigo@hotmail.com
Pag. Web: www.ciaciudadrodrigo.com

Manta, 24 de Octubre de 2012

Señor Don
Robert Magno Vélez Barberán
Presente.-

De mi consideración:

Pongo en su conocimiento que la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la **COMPAÑÍA DE TRANSPORTE DE CARGA CIUDAD RODRIGO C.A.,** en sesión celebrada hoy día miércoles 24 de octubre de 2012 tuvo el acierto de elegir a Usted como **GERENTE GENERAL** de dicha empresa, gestión que la desempeñará por el período de DOS AÑOS, a cuyo efecto, el presente servirá de instrumento suficiente para legitimar su personería y ostentar la representación legal, judicial y extrajudicial dicha representación la ejercerá individualmente y podrá ser reelegido indefinidamente.

Los deberes y atribuciones que le corresponden asumir, constan señalados en el Estatuto Social de la Compañía.

La **COMPAÑÍA DE TRANSPORTE DE CARGA CIUDAD RODRIGO C.A.,** se constituyó mediante escritura pública celebrada en la Notaría Pública Cuarta del Cantón Manta, el 25 de Junio de 1984 y se encuentra inscrita en el Registro Mercantil del mismo Manta, el 21 de agosto de 1984, bajo el numero 195.

Muy atentamente,

Ab. Jorge Bolaños Benítez
SECRETARIO AD-HOC

Registro Mercantil Manta
DESIGNACIÓN
Repertorio No. 1322
Registro No. 2827
Manta, 1 de noviembre de 2012
Abg. Juan Carlos Gonzalez Zumont Mg. R.M.

Acepto la designación que antecede.

Robert Magno Vélez Barberán
Nacionalidad: Ecuatoriana
CC.130778652-3
Cantón Manta

"CIA. CIUDAD RODRIGO C.A."
TRANSPORTE Y CONSTRUCCIONES

KM-2 VIA MANTA-ROCAFUERTE
Contiguo al Aeropuerto * Casilla 13-05-3851
Teléfs 2380900 - 2380976 - 2380871
Telefax: 2380998
MANTA - ECUADOR

E-MAIL: ter@ciaciudadrodrigo.com
mail: cia_ciudad_rodrigo@hotmail.com
Pag Web: www.ciaciudadrodrigo.com

ACTA DE JUNTA GENERAL UNIVERSAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA DE TRANSPORTE DE CARGA CIUDAD RODRIGO C.A., CELEBRADA EN MARZO 1 DEL 2011

Asunto: Autorizar al Gerente General para la venta de las viviendas de la Urbanización San Pedro de propiedad de la compañía.

En la ciudad de Manta, el día Martes primero del mes de Marzo del año 2011 siendo las diez y seis horas en la oficina de la compañía ubicada en el Km.1 1/2 de la vía Manta-Rocafuerte contiguo al aeropuerto, los se reúnen los accionistas de la COMPAÑÍA DE TRANSPORTE DE CARGA CIUDAD RODRIGO C.A., señor Isaac Vélez Calderero, por sus propios y personales derechos, como propietario de 1.699.828 acciones ordinarias y nominativas de USD.$1.00 cada una; el señor Rodrigo Vélez Barberán, por sus propios y personales derechos, propietario de 43 acciones ordinarias y nominativas de USD.$1.00 cada una; el señor Jorge Vélez Barberán, por sus propios y personales derechos, propietario de 43 acciones ordinarias y nominativas de USD.$1.00 cada una; el señor Robert Vélez Barberán por sus propios y personales derechos, propietario de 43 acciones ordinarias y nominativas de USD.$1.00 cada una; la señora Maria Libertad Navia Rodriguez, por sus propios y personales derechos, propietaria de 43 acciones ordinarias y nominativas de USD.$1.00 cada una; con lo cual se encuentra presente el 100% del Capital Social suscrito y pagado de la compañía, el mismo que asciende a la suma de un millón setecientos mil dólares, dividido en un millón setecientas mil acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de USD.$1.00 cada una.

El secretario formula la lista de asistentes y el número de acciones que representan, constatando que se encuentra presente el cien por ciento del capital social de la compañía, por lo que existe quórum para que se pueda llevar a cabo la junta.

Se instala la sesión y Preside la misma el señor Rodrigo Vélez Barberán Presidente del directorio, y actúa como secretario el señor Robert Vélez Barberán. Se deja expresa constancia que antes de instalarse la sesión los concurrentes por unanimidad de votos, resolvieron constituirse en ese instante en Junta General Universal de Accionistas, para conocer y resolver el siguiente y único punto del orden del día, el cual los presentes acuerdan tratar en forma unánime:

Autorizar al Gerente General para la venta de las viviendas de la Urbanización San Pedro de propiedad de la compañía.

Sometiendo a conocimiento ante la junta de accionistas este único punto del orden del día, los asistentes aprueban tratarlo, y el señor Robert Vélez Barberán Gerente General de la compañía manifiesta que como es de conocimiento de los señores accionistas la compañía a invertido dinero en la construcción de un pequeño programa de viviendas denominado "San Pedro" ubicado en el barrio San Pedro de esta ciudad, las cuales están en la fase final de construcción y por esta razón solicita la autorización correspondiente para proceder a la venta de estas viviendas y así recuperar la inversión realizada;

sometido a votación este punto es aprobado de manera unánime por los accionistas presentes y autorizan al Gerente General la venta de las viviendas del programa de "San Pedro".

No existiendo otro punto que tratar, el Presidente dispone un receso para la elaboración del acta sobre lo resuelto por esta Junta. Reinstalada la junta y elaborada la presente acta se procede a dar lectura a la misma, los socios resuelven aprobarla por unanimidad y para su validez la suscriben; con lo que el Presidente da por terminada la sesión siendo las dieciocho horas y diez minutos. Por mandato legal y para la plena validez de la presente acta la suscriben todos los socios concurrentes:

ISAAC VELEZ CALDERERO
Accionista

RODRIGO VELEZ BARBERAN
Presidente-Accionista

JORGE VELEZ BARBERAN
Accionista

ROBERT VELEZ BARBERAN
Secretario-Accionista

MARIA LIBERTAD NAVIA RODRIGUEZ
Accionista

CIA. DE TRANSPORTE DE CARGA
"CIUDAD RODRIGO" C.A.

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES

...le hace bien al país!

NUMERO RUC: 1390086861001

RAZON SOCIAL: COMPAÑIA DE TRANSPORTE DE CARGA CIUDAD RODRIGO C. A.

NOMBRE COMERCIAL: CIA. CIUDAD RODRIGO C. A

CLASE CONTRIBUYENTE: ESPECIAL

REPRESENTANTE LEGAL: VELEZ BARBERAN ROBERT MAGNO

CONTADOR: MOREIRA CEDENO DIANER IVAN

FEC. INICIO ACTIVIDADES: 21/08/1984 FEC. CONSTITUCION: 21/08/1984

FEC. INSCRIPCION: 31/10/1984 FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 05/12/2012

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

CONSTRUCCION DE CALLES, CARRETERAS Y PUENTES.

DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: LOS ESTEROS Número: S/N Carretera: VIA MANTA - ROCAFUERTE Kilómetro: 1 1/2 Referencia ubicación: FRENTE A LA URBANIZACION MILLENIUN Telefono Trabajo: 052380800 Telefono Trabajo: 052380076 Fax: 052380908 Email: tcr@ciaciudadrodrigo.com.ec Celular: 059424141 Telefono Trabajo: 052380371

DOMICILIO ESPECIAL:

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

* ANEXO RELACION DEPENDENCIA
* ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
* DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA_SOCIEDADES
* DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
* DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA
* IMPUESTO A LA PROPIEDAD DE VEHÍCULOS MOTORIZADOS

 # DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS: del 001 al 003 **ABIERTOS:** 3

JURISDICCION: \ REGIONAL MANABÍ MANABI **CERRADOS:** 0

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: FRLE160508 Lugar de emisión: MANTA/AVENIDA 6, ENTRE Fecha y hora: 05/12/2012 14:20:23

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES

...le hace bien al país!

NUMERO RUC: 1390086861001

RAZON SOCIAL: COMPANIA DE TRANSPORTE DE CARGA CIUDAD RODRIGO C. A.

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

No. ESTABLECIMIENTO: 001 ESTADO ABIERTO MATRIZ FEC. INICIO ACT. 21/08/1994

NOMBRE COMERCIAL: CIA. CIUDAD RODRIGO C. A. FEC. CIERRE:

FEC. REINICIO:

ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

ALQUILER DE MAQUINARIA Y EQUIPO DE CONSTRUCCION.
CONSTRUCCION DE CALLES, CARRETERAS Y PUENTES.
CONSTRUCCION DE EDIFICIOS COMPLETOS O PARTES DE EDIFICIOS.
VENTA AL POR MAYOR Y MENOR DE MATERIALES PETREOS TRITURADOS.

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: LOS ESTEROS Número: S/N Referencia: FRENTE A LA URBANIZACION MILLENIUN Carretera: VIA MANTA - ROCAFUERTE Kilómetro: 1 1/2 Telefono Trabajo: 052380900 Telefono Trabajo: 052380976 Fax: 052380998 Email: tor@ciaciudadrodrigo.com.ec Celular: 0994241 41 Telefono Trabajo: 052380871

No. ESTABLECIMIENTO: 002 ESTADO ABIERTO LOCAL COMERCIAL FEC. INICIO ACT. 03/05/2006

NOMBRE COMERCIAL: CIA. CIUDAD RODRIGO C.A. FEC. CIERRE:

FEC. REINICIO:

ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

CONSTRUCCION DE VIVIENDAS.
CONSTRUCCION DE CALLES, CARRETERAS Y PUENTES.
CONSTRUCCION DE EDIFICIOS COMPLETOS O PARTES DE EDIFICIOS.
ALQUILER DE MAQUINARIA Y EQUIPO DE CONSTRUCCION.
VENTA AL POR MAYOR Y MENOR DE MATERIALES PETREOS TRITURADOS.

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: LOS ESTEROS Número: S/N Referencia: FRENTE A LA URBANIZACION MILLENIUN Carretera: VIA MANTA - ROCAFUERTE Kilómetro: 1 1/2 Telefono Trabajo: 052380900 Celular: 0994241 41 Telefono Trabajo: 052380976 Telefono Trabajo: 052380871 Fax: 052380998 Email: tor@ciaciudadrodrigo.com.ec

No. ESTABLECIMIENTO: 003 ESTADO ABIERTO LOCAL COMERCIAL FEC. INICIO ACT. 22/05/2007

NOMBRE COMERCIAL: ESTACION DE SERVICIOS CIUDAD RODRIGO C. A. FEC. CIERRE:

FEC. REINICIO:

ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

VENTA AL POR MAYOR Y MENOR DE GASOLINA.

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: LOS ESTEROS Número: S/N Referencia: FRENTE A LA URBANIZACION MILLENIUN Carretera: VIA MANTA - ROCAFUERTE Kilómetro: 1 1/2 Telefono Trabajo: 052380900 Celular: 0994241 41 Telefono Trabajo: 052380976 Fax: 052380998 Telefono Trabajo: 052380871 Email: tor@ciaciudadrodrigo.com.ec

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: PRUEBAS03 Lugar de emisión: MANTA/AVENIDA 5, ENTRE Fecha y hora: 05/12/2018 14:20:29

SRI.gob.ec

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES

SRI
...le hace bien al país

NUMERO RUC: 1390086861001

RAZON SOCIAL: COMPAÑIA DE TRANSPORTE DE CARGA CIUDAD RODRIGO C. A.

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Lugar de emisión: MANTA/AVENIDA 3, ENTRE Fecha y hora: 05/12/2012 15:28:20

SRi.gob.ec

CIUDADANIA 131154710-1
LOOR SOLORZANO MARIA MONSERRATE
MANABI/MANTA/LOS ESTEROS
22 ABRIL 1984
003- 0039 01039 F
MANABI/ MANTA
MANTA 1984

ECUATORIANA****** V4443V4444
SOLTERO
SUPERIOR ING.CONTAB/AUDITORIA
MANUEL DE LOS SANTOS LOOR
MIRIAM MARIA SOLORZANO VERA
MANTA 20/08/2010
20/08/2022
POBN 3013344

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

044

044 - 0109 1311547101
NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA

LOOR SOLORZANO MARIA MONSERRATE

MANABI
PROVINCIA
MANTA
CANTÓN

CIRCUNSCRIPCIÓN TARQUI
PARROQUIA

2
CENTRO DE ZONA

f.) PRESIDENTA/E DE LA JUNTA

Quito, 23/08/2013

Señores
BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL
Presente.-

De mi consideración:

Por medio del presente, dentro de mi trámite de Crédito Hipotecario NUT No. 354629 pongo en su conocimiento que el precio de la Compra-Venta del Inmueble detallado en mi solicitud de crédito, el cual me encuentro adquiriendo con financiamiento del BIESS, al (a los) señor(es) Compañía de Transporte de Carga Ciudad Pedro es de US$ $28.600,90 (Veinte y Ocho mil seiscientos veinte 90/100 Dólares de los Estados Unidos de América).

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

Atentamente,

Sr. Lcdo. Solórzano María Consuelo
C.C. 131154701.

Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

39232

Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 39232.

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *sábado, 23 de febrero de 2013*
Parroquia: Eloy Alfaro

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

LINDEROS REGISTRALES:

VIVIENDA NUMERO VEINTIUNO del Conjunto residencial San Pedro de la Parroquia Eloy Alfaro. VIVIENDA N°. 21, consta de una planta, se ha planificado con los siguientes ambientes, sala, comedor, cocina, dormitorio principal con baño, dos dormitorios, baño general y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos. PLANTA BAJA. POR ARRIBA, lindera con cubierta de la misma vivienda. POR ABAJO, lindera con terreno vivienda. POR EL NORTE: lindera con vivienda 22 en 7,45m. POR EL SUR, lindera con vivienda 20 en 10,50m. POR EL ESTE, lindera con patio frontal de la misma vivienda, partiendo desde el norte en 2,80m. Desde este punto hacia el este con ángulo de 270° en 1,50m. Desde este punto hacia el sur con ángulo de 90° en 3,20 m. POR EL OESTE, lindera con patio posterior de la misma vivienda, partiendo desde el norte en 2,80 m. desde este punto hacia el oeste con ángulo de 270° en 1,55m. Desde este punto hacia el sur con ángulo de 90° en 3,20m. ÁREA. 54,44m2. PATIO FRONTAL. POR ARRIBA, lindera con espacio aéreo. POR ABAJO, lindera con terreno vivienda. POR EL NORTE, lindera con patio frontal vivienda 22 en 2,75m. POR EL SUR, lindera con patio frontal vivienda 19 en 1,25m. POR EL ESTE, lindera con área común calle interna en 6,00m. POR EL OESTE, lindera con vivienda 21, partiendo desde el norte en 2,80m. Desde este punto hacia el este con ángulo de 90° en 1,50m. Desde este punto hacia el sur con ángulo de 270° en 3,20m. ÁREA 11,70m2. PATIO POSTERIOR. POR ARRIBA, lindera con espacio aéreo. POR ABAJO, lindera con terreno vivienda. POR EL NORTE, lindera con patio posterior vivienda 22 en 2,80m. POR EL SUR, lindera con patio posterior vivienda 20 en 1,25m. POR EL ESTE, lindera con vivienda 21, partiendo desde el Norte en 2,80m. Desde este punto hacia el oeste con ángulo de 90° en 1,55m. Desde este punto hacia el sur con ángulo de 270° en 3,20m. POR EL OESTE, lindera con avenida 213 en 6,00m. ÁREA. 11,86m2 LA VIVIENDA 21 tiene. Planta baja, área neta 54,44m2. Alícuota 0,0252%. Área de terreno 79,11 m2. Área común 24,67 m2. Área total 79,11m2. Patio Frontal tiene un área neta 11,7m2. Alícuota 0,0054%. Área de terreno 17,00m2. Área común 5,30m2. Área total 17m2. Patio Posterior tiene Área neta 11,86m2.

Alícuota 0,0055%. Área de terreno 17,24m2. Área común 5,38m2. Área total 17,24m2. Total de la vivienda 21. Área Neta 78m2. Alícuota 0,0361%. Área de terreno 113,35 m2. Área común 35,35m2. Área total 113,35m2. SOLVENCIA. LA VIVIENDA DESCRITA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	1.133	24/06/2003	5.406
Compra Venta	Compraventa	1.574	08/09/2003	6.489
Compra Venta	Unificación y Formación de Solar	3.011	09/12/2010	53.021
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	17	17/05/2011	671
Planos	Planos	20	17/05/2011	220

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 3 Compraventa

Inscrito el : martes, 24 de junio de 2003

Tomo: 1 **Folio Inicial:** 5.406 - **Folio Final:** 5.421
Número de Inscripción: 1.133 **Número de Repertorio:** 2.544
Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 18 de junio de 2003
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

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

a.- Observaciones:
UNIFICACION Y COMPRAVENTA.El Sr.Isaac Clotario Vélez Calderero, en su calidad de Gerente General y Representante Legal de la Compañía de Transporte de Carga Ciudad Rodrigo C.A.Tres cuerpos de terrenos ubicado en el Barrio María Auxiliadora número Dos-La Merced de la parroquia Eloy Alfaro del cantón Manta.PRIMER LOTE:Ubicado en la actual calle trescientos nueve entre avenidas doscientos once y doscientos doce del Barrio María Auxiliadora número Dos guión A La Merced de la parroquia Eloy Alfaro, cantón Manta,con una superficie total de Doscientos sesenta y nueve metros cuadrados treinta y un centímetros Cuadrados.SEGUNDO LOTE:Ubicado en el sitio Mazato de la parroquia Tarqui del cantón Manta.TERCER LOTE:Ubicado en el Barrio María Auxiliadora número Dos de la actual parroquia Eloy Alfaro (antes parroquia Tarqui) del cantón Manta.Con un área total de Mil quinientos setenta metros cuadrados sesenta y nueve centímetros cuadrados.UNIFICACIÓN DE TRES CUERPOS DE TERRENO:Con los antecedentes expuestos y mediante este instrumento se procede a Unificar los tres cuerpos de terrenos descritos anteriormente,teniendo una superficie total de Dos mil cuatrocientos cuarenta metros cuadrados.COMPRAVENTA:Inmueble ubicado en la calle trescientos nueve entre las avenidas doscientos once y doscientos doce, Barrio María Auxiliadora Dos-La Merced de la parroquia Eloy Alfaro del cantón Manta.Con una superficie total de DOS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000033950	Compañia de Transporte de Carga Ciudad		Manta
Vendedor	07-00989445	Castro Mora Mary Siberia	Casado	Manta
Vendedor	17-05079893	Vicuña Mariño Fernando Aquiles	Casado	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	141	17-ene-2002	1038	1047

3 Compraventa

Inscrito el : lunes, 08 de septiembre de 2003

Tomo: 1 Folio Inicial: 6.489 - Folio Final: 6.498
Número de Inscripción: 1.574 Número de Repertorio: 3.696
Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 02 de septiembre de 2003

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

El Sr.Isaac Clotario Vélez Calderero,en su calidad de Gerente General y Representante Legal de la Compañía de Transporte de Carga Ciudad Rodrigo C.A.Inmueble ubicado en el sitio Mazato de la parroquia Tarqui del cantón Manta,lotes números Diecisiete y Dieciocho forman un solo cuerpo cierto.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000033950	Compañia de Transporte de Carga Ciudad		Manta
Vendedor	13-04738733	Lopez Montenegro Francisco Javier	Soltero	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1605	15-jun-2001	13605	13613

3 / 3 Unificación y Formación de Solar

Inscrito el : jueves, 09 de diciembre de 2010

Tomo: 1 Folio Inicial: 53.021 - Folio Final: 53.033
Número de Inscripción: 3.011 Número de Repertorio: 6.793
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 15 de noviembre de 2010

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Rectificación y Unificación de Bienes inmuebles.La compañía de transporte de carga Ciudad Rodrigo tiene a bien rectificar como en efecto rectifica,el lindero del frente del lote de terreno que se ha descrito y singularizado en la cláusula anterior,signado como segundo cuerpo,en el sentido de que por un error de transcripción en la escritura Publica de compraventa,celebrada en la notaria Primera del cantón Manta,con fecha dos de septiembre del dos mil tres,inscrita en el registro de la propiedad de Manta,el ocho de septiembre del año dos mil tres,bajo el numero mil quinientos setenta y cuatro,se menciona:por el frente con veintidós metros diez centímetros y calle doscientos diez,cuando en realidad lo correcto es Por el frente con veintidós metros diez centímetros y calle doscientos doce,como se justifica con el Documento.UNIFICACION:como en efecto unifica en un solo cuerpo cierto los dos cuerpos singularizados en las cláusulas de antecedentes.El cuerpo de terreno unificado esta ubicado en la calle Trescientos nueve entre avenidas doscientos once y doscientos doce del barrio María Auxiliadora Numero dos de la Parroquia Eloy Alfaro.POR EL FRENTE,en sesenta y cuatro metros cuarenta y cinco centímetros y lindera con avenida doscientos doce.POR ATRÁS,en cuarenta y tres metros y lindera con avenida doscientos once.POR EL COSTADO DERECHO,en cincuenta y siete metros,siete centímetros y lindera con calle trescientos nueve.POR EL LADO IZQUIERDO,en treinta y tres metros once centímetros mas ángulo hacia el costado derecho con veinte metros mas ángulo hacia la parte posterior con veinticuatro metros cinco centímetros y lindera con propiedad particular.Resultando con una superficie total de tres mil ciento cuarenta y tres metros cuadrados con cuarenta y cinco centímetros.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000033950	Compañia de Transporte de Carga Ciudad		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1133	24-jun-2003	5406	5421
Compra Venta	1574	08-sep-2003	6489	6498

4 / 1 **Propiedad Horizontal**

Inscrito el : martes, 17 de mayo de 2011

Tomo: 1 **Folio Inicial:** 671 **- Folio Final:** 729
Número de Inscripción: 17 **Número de Repertorio:** 2.850
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 24 de marzo de 2011
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- **Observaciones:**
Constitución de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial San Pedro ubicado en el Barrio María Auxiliadora Dos de la parroquia Urbana Eloy Alfaro.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000033950	Compañia de Transporte de Carga Ciudad		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Planos	20	17-may-2011	220	246

5 / 1 **Planos**

Inscrito el : martes, 17 de mayo de 2011

Tomo: 1 **Folio Inicial:** 220 **- Folio Final:** 246
Número de Inscripción: 20 **Número de Repertorio:** 2.851
Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 24 de marzo de 2011
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- **Observaciones:**
Constitución de Planos del Conjunto Residencial San Pedro.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000033950	Compañia de Transporte de Carga Ciudad		Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	3011	09-dic-2010	53021	53033

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

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

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

Emitido a las: 14:24:02 del jueves, 12 de septiembre de 2013

A petición de: Ing. Amado Saltos Delgado

Elaborado por : María Asunción Cedeño Chávez
130699882-2

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

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

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA-EP
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD E.P.
MANTA

Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA
USD 1.25

Nº 101028

No. Certificación: 101028

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 5 de marzo de 2013

No. Electrónico: 11145

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

El Predio de la Clave: 3-08-46-10-021

Ubicado en: CONJ.RES.SAN PEDRO VIV.21 PB.PF.PP.

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	*78,00*	*M2*
Área Comunal:	*35,35*	*M2*
Área Terreno:	*113,35*	*M2*

Perteneciente a:

Documento Identidad	*Propietario*
	CIA. DE TRANSPORTE DE CARGA CIUDAD RODRIGO

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	3967,25
CONSTRUCCIÓN:	37405,50
	41372,75

Son: CUARENTA Y UN MIL TRESCIENTOS SETENTA Y DOS DOLARES CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS

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

Arq. Daniel Parra S.
Director de Avaluos, Catastros y Registros

Impreso por: MARIS REYES 05/03/2013 8:27:27

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO

ESPECIE VALORADA
USD 1.25

Nº 38902

CERTIFICACIÓN

No. 254-533

La Dirección de Planeamiento Urbano certifica que la Propiedad de ***CIA. DE TRANSPORTE DE CARGA CIUDAD RODRIGO,*** *con clave Catastral 3084610021, ubicado en el Conjunto Residencial San Pedro Vivienda 21, parroquia Eloy Alfaro 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, febrero 28 del 2013

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

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

HM.

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1.25

Nº 85949

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. DE TRANSPORTE DE CARGA CIUDAD RODRIGO
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 22 de agosto de 20 13

VALIDO PARA LA CLAVE
3084610021 CONJ.RES.SAN PEDRO VIV.21 PB.PF.PP.
Manta, veinte y dos de agosto del dos mil trece

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Ing. Pablo Macías García
TESORERO MUNICIPAL

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
TESORERIA MUNICIPAL

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1.25

Nº 56195

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en URBANO. SOLAR Y CONSTRUCCION. perteneciente a CIA. DE TRANSPORTE DE CARGA CIUDAD RODRIGO. ubicada ~~CONJ. RESID. SAN PEDRO VIV. 21 PB.PF.PP.~~. cuyo ~~AVALUÓ COMERCIAL PTE.~~ ascendente a la cantidad de $41372.75 CUARENTA Y UN MIL TRESCIENTOS SETENTA Y DOS 75/100 DOLARES

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRAMITE HIPOTECA.

Jmoreira

Manta, 07 MARZO del 2013

Director Financiero Municipal

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Ruc: 1360000980001
Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 - Telf.: 2611-479 / 2611-477

TITULO DE CREDITO No. 000204927

10/9/2013 4:31

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO Nº
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia S/E	3-08-46-10-021	113,35	41372,75	100503	204927

VENDEDOR		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
	CIA. DE TRANSPORTE DE CARGA CIUDAD RODRIGO	CONJ.RES.SAN PEDRO VIV.21 PB.PF.PP.
ADQUIRIENTE		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
1311547101	LOOR SOLORZANO MARIA MONSERRATE	NA

UTILIDADES	
CONCEPTO	VALOR
GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,00
Impuesto Principal Compra-Venta	256,28
TOTAL A PAGAR	257,28
VALOR PAGADO	257,28
SALDO	0,00

EMISION: 10/9/2013 4:31 VERONICA HOYOS

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO
TESORERIA
GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
CANTON MANTA

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Ruc: 1360000980001
Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 - Telf.: 2611-479 / 2611-477

TITULO DE CREDITO No. 000204926

10/9/2013 4:31

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO Nº
Una escritura pública de: COMPRAVENTA E HIPOTECA TERRENO Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia S/E	3-08-46-10-021	113,35	41372.75	100502	204926

VENDEDOR		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
	CIA. DE TRANSPORTE DE CARGA CIUDAD RODRIGO	CONJ.RES.SAN PEDRO VIV.21 PB.PF.PP.
ADQUIRIENTE		
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN
1311547101	LOOR SOLORZANO MARIA MONSERRATE	NA

ALCABALAS Y ADICIONALES	
CONCEPTO	VALOR
Impuesto principal	413,73
Junta de Beneficencia de Guayaquil	124,12
TOTAL A PAGAR	537,85
VALOR PAGADO	537,85
SALDO	0,00

EMISION: 10/9/2013 4:31 VERONICA HOYOS

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO
TESORERIA
GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
CANTON MANTA

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono: 102

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11 entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

0267448

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE 1360020070001

CI/RUC: :

NOMBRES :

RAZÓN SOCIAL: CIA. DE TRANSPORTE DE CARGA CIUDAD RODRIGO

DIRECCIÓN : CONJ. RES. SAN PEDRO VIV.21 PB.PT.PP

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

AVALUO PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 267156

CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA L

FECHA DE PAGO: 31/07/2013 11:26:42

ÁREA DE SELLO

TESORERIA DEL CUERPO DE BOMBEROS MANTA

VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
		3.00
		3.00
	TOTAL A PAGAR	

VALIDO HASTA: martes, 29 de octubre de 2013

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

RESOLUCION No. 005-ALC-M-JEB-2011
PROPIEDAD HORIZONTAL

CONSIDERANDO

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

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

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

Que, el Artículo 60 del COOTAD, señala: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa:...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 la correspondiente a su cargo;

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

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

Que, el señor Roberth Vélez Barberan, Gerente General de la Compañía Ciudad Rodrigo C.A., ingresada la solicitud al despacho de la Alcaldía el 4 de enero de 2011, con trámite signado No. 032, requiriendo la autorización de propiedad horizontal del programa de viviendas "Conjunto Habitacional San Pedro (25 viviendas).

Que, mediante Oficio No. 028-DPUM-TAV de fecha enero 5 del 2011, el Director de Planeamiento Urbano, Arq. Teodoro Andrade Vélez, comunica al señor Alcalde, que en base al Informe ingresado el 16 de febrero de 2011, suscrito por los Técnicos de Planeamiento Urbano, señores Arq. Galo Alvarez González y Carlos Franco Rodríguez, indican lo siguiente:

Elaborado: Gabriela Delgado

Que, la Compañía de Transporte y Carga Ciudad Rodrigo C.A, es propietario de un lote de terreno de 3,143.45m2, de acuerdo a la escritura de Unificación y Formación de Solar, protocolizada en la Notaría Cuarta de Manta el 15 de noviembre de 2010 e inscrita ante la Registraduría de la Propiedad de Manta, el 9 de diciembre de 2010, ubicado en la calle 309 entre las avenidas 211 y 212 del barrio María Auxiliadora # 2 de la parroquia Tarqui del cantón Manta, terreno que de acuerdo a certificado de la Registraduría de la Propiedad emitido el 17 de diciembre de 2010, no posee ningún tipo de gravamen;

Que, el Conjunto Residencial San Pedro, está construido de acuerdo a lo especificado en los planos adjuntos, y posee Permiso de Construcción No. 040-484 de febrero 15 de 2006, aprobado por la Dirección de Planeamiento Urbano de esta Municipalidad y se compone de 25 viviendas unifamiliaries, que constan de Sala, Comedor, Cocina Dormitorios y Patios frontales y posteriores más la respectivas áreas comunales de calles y parque, es importante resaltar que adjunto al estudio de propiedad horizontal se han presentado los estudios de la infraestructura respectiva debidamente aprobados por las empresas públicas pertinentes.

Que, una revisada toda la documentación pertinente, la Dirección de Planeamiento Urbano mediante informe No. 012 de enero 25 de 2011, abalizada mediante oficio No. 028-DPUM-TAV suscrita por el Arq. Teodoro Andrade Vélez, Director de Planeamiento Urbano, indican que es procedente aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial San Pedro, ubicado en la calle 309 entre las avenidas 211 y 212 del barrio María Auxiliadora No. 2 de la parroquia Tarqui del cantón Manta, con clave catastral No. 308461000; y, en base a las normas constitucionales, artículos 60 del COOTAD, Art. 11.42 del Reglamento Urbano se aprueba la declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal;

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

RESUELVE:

1.- Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del CONJUNTO RESISENCIAL SAN PEDRO ubicado en la calle 309 entre las avenidas 211 y 212 del barrio María Auxiliadora No. 2 de la parroquia Tarqui del cantón Manta, con clave catastral No. 308461000, de propiedad de la Compañía de Transporte de Carga Ciudad Rodrigo C.A; y al amparo las normas expuestas y acogiendo el informe de la Dirección de Planeamiento Urbano Municipal;

2.- Que, las Direcciones de Planeamiento Urbano y Avalúos, Catastros y Registros den cumplimiento a la resolución, tomando en cuenta los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo;

3.- Notifíquese con esta resolución a la parte interesada;

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

Ing. Jaime Estrada Bonilla
ALCALDE DE MANTA

Elaborado: Gabriela Delgado

"CIA. CIUDAD RODRIGO C.A."
TRANSPORTE Y CONSTRUCCIONES

KM. 2 VIA MANTA – ROCAFUERTE
Contiguo al Aeropuerto – Casilla 13-05-3851
Telef. 2380900 – 2380814
Fax. 2380998

MANTA – ECUADOR
EMAIL: [illegible]
msn: [illegible]
Pag Web: [illegible]

CERTIFICADO DE EXPENSAS

Por medio de la presente CERTIFICO:

Que la empresa **CIA. DE TRANSPORTE DE CARGA CIUDAD RODRIGO C.A.** con RUC.#1390086861001, propietaria de la vivienda # 21, ubicado en el Conjunto Residencial "SAN PEDRO" (Propiedad Horizontal SAN PEDRO) en la calle Trescientos Nueve entre avenidas Doscientos Once y Doscientos Doce del Barro María Auxiliadora Número Dos de la parroquia urbana Eloy Alfaro del Cantón Manta, a la presente fecha no Adeuda nada, por concepto de expensas ni por ningún otro concepto.

En tal virtud, el portador de la presente Certificación, puede hacer uso de la misma como estime conveniente, dentro del marco legal establecido en nuestro país.

Manta, Septiemre 13 del 2013

Atentamente,

ADMINISTRADORA

Conjunto Residencial "San Pedro"

CIUDADANIA 1704635638-5
SIERRA CISNEROS MARCIA SUSANA
PICHINCHA/QUITO/GONZALEZ SUAREZ
08 AGOSTO 1952
001-1 0280 00838 F
PICHINCHA/ QUITO
GONZALEZ SUAREZ 1953

ECUATORIANA***** E3S23V3232
CASADO LUIS EDUARDO ANASCO DEFAZ
SECUNDARIA QUEHACER. DOMESTICOS
MANUEL SIERRA
MARIA CISNEROS
PORTOVIEJO 18/01/2007
12/01/2019
REN 0621617

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

054

054 - 0050 **1704635638**
NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA

SIERRA CISNEROS MARCIA SUSANA

MANABI
PROVINCIA
PORTOVIEJO
CANTON
CIRCUNSCRIPCIÓN 2
12 DE MARZO
ZONA

LA PRESIDENTA DE LA JUNTA

ACTA DE LA ASAMBLEA UNIVERSAL DE COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL "SAN PEDRO".

En Manta a los dos días del mes de Febrero del año dos mil doce a las veinte horas, en las instalaciones del Conjunto Residencial "SAN PEDRO", se reúnen los copropietarios del mencionado Conjunto habitacional los señores: Hinojosa Ruiz Heber Rodrigo, Sierra Cisneros Marcia Susana, Caicedo Delgado Julio Antonio y la Compañía de Transporte de Carga Ciudad Rodrigo Compañía Anónima representada legalmente por el señor Robert Magno Vélez Barberán en su calidad de Gerente General.

En este acto los copropietarios proceden a nombrar un Director y secretario Ad-hoc; para llevar a cabo la presente Asamblea Universal, cargos que recayeron en la Señora Sierra Cisneros Marcia Susana y el señor Robert Magno Vélez Barberán respectivamente, consecuentemente preside la Asamblea Universal el Director Ad- hoc de la Asamblea de Copropietarios Sierra Cisneros Marcia Susana, actúa como Secretario Ad-hoc el señor Ing. Robert Magno Vélez Barberán.

Constatada la presencia de todos los copropietarios por parte del Director Ad-hoc de la Asamblea, y encontrándose reunidos el cien por ciento de los copropietarios del condominio en aplicación a los que dispone el articulo 20 del Reglamento interno del Conjunto Residencial "San Pedro" deciden instalarse en Asamblea Universal estableciéndose como punto a tratar el siguiente:

1.- Fijar la suma de quince dólares mensuales por vivienda por concepto de expensas Ordinarias.

2.- Nombrar Administrador del Conjunto Residencial San Pedro.

La Asamblea de Copropietarios aprueba por unanimidad el punto del orden del día y el Director Ad-hoc manifiesta que se debe proceder de inmediato a resolver el mismo.

Luego de breves deliberaciones, La Asamblea Universal de Copropietarios del Conjunto Residencial "San Pedro", por unanimidad de votos, resuelve lo siguiente:

Considerando que es una necesidad establecer un monto por concepto de expensas ordinarias en el Conjunto Residencial "San Pedro" a efecto de que la administración pueda sufragar los gastos de administración; conservación y mantenimiento de los bienes comunes generales así como los gastos generados por concepto de seguridad de los habitantes del Conjunto Residencial "San Pedro" la Asamblea Universal de Copropietarios por unanimidad resuelve:

- **Fijar por concepto de expensas Ordinarias la suma de quince dólares mensuales por cada vivienda que conforma el conjunto Residencial "San Pedro", cantidad que deberán cancelar los copropietarios los primeros cinco días de cada mes; por adelantado y a partir del mes de Febrero del 2012 o con la Acta de Entrega de la vivienda. El monto fijado por concepto de expensas ordinarias podrá ser reajustado por los copropietarios en cualquier momento y vía resolución de Asamblea.**

- **Se procede a nombrar Administrador del Conjunto Residencial "San Pedro", dignidad que recae por unanimidad de votos en la persona de la Señora Sierra Cisneros Marcia Susana por un periodo de 2 años a partir de esta fecha.**

No habiendo otro asunto que tratar, el Director Ad-hoc de la Asamblea de Copropietarios del Conjunto Residencial "San Pedro" la Señora Sierra Cisneros Marcia Susana concede un receso para la redacción del Acta. Hecho así, con la asistencia de las mismas personas inicialmente presentes se reinstala la sesión y se da lectura al Acta la que por ser encontrada conforme y sin modificaciones que hacerle, es aprobada por unanimidad y para constancia es suscrita por los asistentes; el Director Ad-hoc de la Asamblea Universal de Copropietarios del Conjunto Residencial "San Pedro" la Señora Sierra Cisneros Marcia Susana y Secretario Ad-hoc el señor Robert Magno Vélez Barberán.

Sierra Cisneros Marcia Susana
Director Ad-hoc de la Asamblea de
Copropietarios del Conjunto Residencial
"San Pedro"

Robert Magno Vélez Barberán
Secretario Ad-hoc

Heber Rodrigo Hinojosa Ruiz
C.C. Nº 091326356-2

Sierra Cisneros Marcia Susana
C.C. Nº 170463563-8

Julio Antonio Caicedo Delgado
C.C.Nº 080205028-6

Robert Magno Vélez Barberán
C.C.Nº 130778652-3
Compañía de Transporte de Carga
Ciudad Rodrigo C.A.
Gerente General.

REGLAMENTO INTERNO SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL.

Considerando:

Que el Condominio denominado "SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL" se haya implantado y construido en el predio ubicado en la Calle 309 entre las Avenida 211 y 212 del barrio María Auxiliadora Dos de la parroquia Eloy Alfaro del cantón Manta de la provincia de Manabí . Sobre el solar antes descrito, se levantan 25 construcciones unifamiliares tipo villas de una sola planta, entre las que se destacan 20 unidades de 54,.44m2 y 5 unidades de42,18m2, cuyo fin es el de Conjunto Residencial.

Que es necesario expedir el Reglamento Interno de Copropietarios del "San Pedro Conjunto Residencial", con el fin de que contenga las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes y al mantenimiento y conservación de las viviendas.

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL "SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL"

CAPITULO I

DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

Art. 1.- AMBITO DEL REGLAMENTO.- El Reglamento Interno de Copropietarios del "San Pedro Conjunto Residencial", se rige por lo determinado en la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal, su respectivo Reglamento, y la Ordenanza Municipal del cantón Manta sobre Propiedad Horizontal, y el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

Art. 2.- OBJETO.- El presente Reglamento Interno tiene por objeto establecer los principios y normas sobre administración, conservación, uso de los bienes comunes de la urbanización, las funciones que corresponden a la Asamblea de Copropietarios, facultades y forma de elección del Administrador, distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios y todo lo que converge a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del conjunto residencial.

Art. 3.- OBLIGATORIEDAD.- Las disposiciones del presente Reglamento Interno, tienen el carácter de obligatorias, y deberán ser acatadas sin distinción, por todos los copropietarios, arrendadores, ocupantes, tenedores a cualquier título, sean estos personas naturales o jurídicas, incluyendo los ocupantes ocasionales o temporales de las unidades de vivienda de la urbanización, a los trabajadores, dependientes, funcionarios o colaboradores, guardianes, visitantes, y vinculados de las personas naturales o jurídicas que ocupen por cualquier causa legal las viviendas del conjunto residencial.

Art.4.- VIGENCIA.- El Reglamento Interno de Copropietarios del "San Pedro Conjunto Residencial", entrará en vigencia desde su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, y se mantendrá vigente mientras subsista el actual Régimen de Propiedad Horizontal del "San Pedro Conjunto Residencial".

Art. 5.- CARACTERISTICAS DEL SAN PEDRO CONJUNTO RESIDENCIAL.- El "San Pedro Conjunto Residencial" está compuesta por un cuerpo principal de cuatro manzanas o bloques con viviendas

unifamiliares, que contienen 25 unidades, 20 viviendas de 54,44m2 y 5 viviendas de 42,18m2, todas ellas con aparcamiento de vehículo, cisterna y patios. El conjunto residencial tiene las características de una ciudadela cerrada, tiene instalaciones infantiles, áreas verdes y veredas y calles de uso común. La estructura de las edificaciones de vivienda son de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre plintos. Las paredes son de ladrillos de arcilla enlucidos con mortero de cemento. La cubierta es de losa de hormigón armado. Los pisos están nivelados. Sus instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y toma corrientes de ciento diez voltios. El conjunto Residencial como tal tiene un sistema hidrosanitario con tuberías, herrajes y accesorios de procedencia nacional y una red eléctrica de media tensión.

CAPÍTULO II

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

Art. 6.- BIENES EXCLUSIVOS.- Son bienes de dominio exclusivo: Las villas, patios frontales, traseros y laterales, y los parqueos pertenecientes a los copropietarios, los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal del "San Pedro Conjunto Residencial".

Art. 7.- DESTINO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- El propietario de una unidad de vivienda, o la persona a quien el propietario lo cediere a título de dueño, arrendatario, concesionario, comodatario, usuario, etc. no podrá destinarlo para un objeto ilícito, o que afecte a las buenas costumbres, o a la tranquilidad o seguridad de sus vecinos, o a la seguridad y buena conservación de la urbanización y sus partes, o a un objeto distinto al que se indica en este Reglamento.

Las viviendas no podrán destinarse para discotecas, venta de discos, unidades de producción industrial, ni artesanal, restaurantes, cafeterías, abacerías, licoreras, salas de juego, u otro uso o destinación que no sea la de vivienda sea esta vacacional o permanente.

En las viviendas no podrán almacenarse combustibles, productos combustibles o malolientes, o materiales con un riesgo implícito de siniestro por fuego o acción química.

Art. 8.- DERECHOS Y FACULTADES SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos del "San Pedro Conjunto Residencial", podrán usar su unidad de vivienda o parqueo de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento, y de este reglamento interno. Cualquiera que sea el acto jurídico que se realice en un bien exclusivo, comprenderá los derechos sobre los bienes de propiedad común que corresponda al titular de la vivienda.

Art. 9.- TRIBUTOS SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Los impuestos, tasas, contribuciones y demás tributos que afecten a los bienes exclusivos serán de cuenta y cargo de cada uno de sus propietarios.

Art. 10.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos, es decir en las viviendas, es necesario:

a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la solidez o la salubridad de la edificación particular y del "San Pedro Conjunto Residencial" y que dichas modificaciones cuenten con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, así como también que se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno; y,

b) Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte de la Muy Ilustre Municipalidad de Manta, si ello fuere necesario.

Art. 11.- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TITULO, RESPECTO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.- Son obligaciones de los propietarios o usuarios respecto de los bienes exclusivos las siguientes:

a) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de los departamentos, bodegas o parqueos, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien exclusivo;
b) Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a los bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;
c) Mantener la unida de vivienda de su propiedad en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad;
d) Los propietarios podrán ingresar al conjunto residencial únicamente con la tarjeta de seguridad emitida por la administración, por lo que será de responsabilidad de cada copropietario solicitar la misma; la cual tendrá un costo extraordinario a la alicuota, que deberá ser sufragado por el copropietario. En caso de que el copropietario dé en alquiler su inmueble, deberá entregar las tarjetas, las cuales serán anuladas y posteriormente se emitirán unas nuevas para el inquilino.
e) Los copropietarios tienen derecho al exclusivo y libre ingreso a las instalaciones deportivas, siempre y cuando se encuentren al dia en las obligaciones de pago de expensas comunales y, a hacer uso de las mismas de acuerdo con el presente reglamento, reglamentos particulares o especiales que se expidieran.
f) Los copropietarios tienen derecho a participar en los eventos sociales que el conjunto residencial promueva, y a presentar sugerencias a la administración para el mejor desarrollo posible de sus funciones.
g) Los copropietarios, así mismo, deberán cumplir con las disposiciones emanadas de la persona o entidad encargada de la Administración del conjunto residencial.
h) Los copropietarios se obligan en cumplir con las demás normas establecidas en la ley de Reclamentos y las Ordenanzas Municipales.
i) Es obligación de los copropietarios, el colaborar con sus aportes mediante el pago de las alicuotas mensuales necesarias para el buen funcionamiento, mantenimiento y/o mejoramiento del conjunto residencial, tales como sistemas de seguridad, recolección de basura, jardinería, , áreas verdes, fumigaciones, administración, etc.
j) Ningún propietario podrá abstenerse del pago de las alicuotas, multas, daños, reposiciones, etc. Ni tampoco podrá renunciar a la copropiedad total o parcial de los bienes comunes, aún a título de no haber ocupado el inmueble de su propiedad y/o los servicios comunes.
k) Los abonos o pagos parciales que hiciere el propietario se acreditarán en primer lugar a los intereses y cuotas, en el orden de mayor antigüedad.
l) En ningún caso, los propietarios de viviendas podrán como medida correctiva para exigir el cumplimiento de cualquier disposición reglamentaria o la corrección de cualquier defecto o responsabilidad que pudiera sobrevenir, imputable o no a la Administración, retener los valores que les corresponda pagar.

Art. 12.- PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS A CUALQUIER TITULO, RESPECTO DE SUS BIENES EXCLUSIVOS.- Está prohibido a los propietarios y usuarios de bienes exclusivos con relación a ellos:

a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno;
b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, cambiar fachadas o colores inclusive, si las mismas contravienen lo dispuestos en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno. Las obras permitidas requerirán de la autorización de la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en el artículo ocho del presente reglamento interno;
c) Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para el cual fue construido, es decir, la vivienda, así como también les está prohibido usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la Ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o cuando afecten el aseo o la salubridad del conjunto residencial;
d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
f) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento, y al presente reglamento interno.

CAPÍTULO III

DE LOS BIENES COMUNES

Art. 13.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del "San Pedro Conjunto Residencial", las áreas de circulación exterior, calles y aceras, retiros frontales y parques, garita de ingreso y portón, áreas verdes los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal del "San Pedro Conjunto Residencial"

Art. 14.- DERECHOS INSEPARABLES.- La copropiedad, uso y goce sobre los bienes comunes son proporcionales e inseparables de la propiedad, uso y goce de los bienes exclusivos. En la enajenación, gravamen o limitación de dominio de éstos, estará incluida la respectiva cuota sobre aquéllos.

Art. 15.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del "San Pedro Conjunto Residencial", y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.

Los bienes comunes del "San Pedro Conjunto Residencial", no podrán ser apropiados ni individual, ni exclusivamente, y sobre ellos, cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario, y dependiente, cuya cuota de participación esta establecida en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

Art. 16.- REPARACION DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios aprobara la reparación de los bienes comunes, de acuerdo con la propuesta presentada por el Administrador. Si se tratan de reparaciones necesarias y urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen el derecho de dominio, el Administrador podrá proceder a su inmediata realización sin espera la autorización de la Asamblea de Copropietarios.

Art. 17.- MODIFICACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el Directorio General y/o el Administrador y/o el Presidente, siempre y cuando, no contravenga la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, el presente reglamento interno, la Ordenanza Municipal del cantón Manta sobre Propiedad Horizontal, el Código Civil, y todas las demás disposiciones legales que regulan la Propiedad Horizontal en la República del Ecuador.

Art. 18.- PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS Y USUARIOS.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, y, en general, a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del "San Pedro Conjunto Residencial", respecto de los bienes comunes lo siguiente:

a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes;
b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
c) Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
d) Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en las fachadas frontales de las viviendas;
e) Obstruir las áreas comunes que sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza de las manzanas e inmuebles, quedando facultado el Presidente y/o el Administrador para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones de la realizará de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno;
g) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
h) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
i) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachadas de las viviendas, en las paredes o muros, o cualquiera de las áreas comunes;
j) Oponerse a la entrada de sus bienes exclusivos, del Presidente, del Administrador, obreros o técnicos designados por ellos para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes;
k) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados;
l) Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador del conjunto residencial, en la que se certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con la urbanización;
m) El Administrador por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
n) Utilizar los bienes comunes del conjunto residencial como sitios de almacenamiento, de reunión de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.

DE LAS AREAS COMUNES DE JUEGOS INFANTILES

a) Los juegos infantiles podrán ser utilizados por los familiares, amigos o invitados de los copropietarios, menores de edad, que se encuentren al día en sus pagos y obligaciones con la Administración.
b) El uso de dichos juegos infantiles por parte de los menores de edad será bajo la única y exclusiva responsabilidad de la persona encargada del menor.
c) Los juegos infantiles podrán ser utilizados los siete días de la semana, excepto los días en que por trabajos de limpieza y mantenimiento, fumigación u otros se requieran no darles uso. En dichas ocasiones la Administración avisará con 24 horas de anticipación esta novedad.

DE LAS FIESTAS O REUNIONES EN DOMICILIOS PARTICULARES

a) En caso de reuniones o cualquier tipo de fiestas, cuyo número de invitados supere las 20 personas, se deberá enviar a la Administración con no menos de 24 horas de anticipación, la lista de los invitados, en orden alfabético.
b) La fiesta o reunión social debe tener lugar dentro de la propiedad del anfitrión, prohibiéndose el uso de la vía pública, parques, parterres, propiedades vecinas o terrenos.
c) Para los invitados que acuden a las reuniones con guardaespaldas que no sean el propio chofer, les pedimos informar a los invitados que los mismos deberán permanecer fuera del conjunto residencial durante el evento. Los invitados que vengan con chofer podrán ingresar acompañados por éste únicamente.
d) Se deberán cuidar el ruido de la fiesta, específicamente el volumen de los equipos de sonido no moleste a los vecinos.

DE LA SEGURIDAD

a) La seguridad del San Pedro Conjunto Residencial estará bajo la responsabilidad y supervisión de la Administración. Se contratarán los servicios de una compañía de seguridad las 24 horas del día y los 365 días del año.
b) Todo copropietario deberá presentar su identificación al ingresar al conjunto residencial. El constructor o constructores, ayudantes de obra, contratistas y obreros de obras temporales, que realizaren los copropietarios deberán presentar también una identificación con foto, número de cédula y se anotará la placa del vehículo en el que ingresen.
c) Los guardias de seguridad solicitarán a las personas que deseen ingresar al conjunto residencial que indiquen la residencia a la que se dirigen. El guardia se comunicará con dicha familia para que autorice la entrada de la persona invitada. Cuando se trata de terceros, esto es chofer, personal de reparaciones, etc., se les solicitará adicionalmente una identificación.
d) Los empleados domésticos deberán de entregar su cédula de ciudadanía para poder ingresar al conjunto residencial, la misma que será devuelta a la salida.
e) El personal de seguridad podrá revisar al personal de obreros y empleados domésticos a la salida del conjunto residencial, si así lo estima conveniente. El personal de seguridad está autorizado para no permitir el ingreso al día siguiente de la persona o personas que se han resistido ha ser revisados.
f) Los vehículos que transporten materiales de construcción sólo podrán ingresar al conjunto residencial en días y horas laborables y por la puerta designada para el efecto.
g) Todo vehículo que vaya a ingresar con materiales de alguna obra deberá:
   - Identificar la construcción

- Los ocupantes del vehículo deberán presentar su identificación.
- El conductor presentará algún documento personal, el mismo que será retenido por el control de seguridad hasta su salida.

h) Cuando ingrese un vehículo de un contratista, con materiales, personal y/o maquinarias y herramientas, deberá:
- Identificar la construcción.
- Presentar documento personal, el mismo que será retenido por el control de seguridad hasta su salida.
- Declarar o identificar la maquinaria o herramientas que lleva para la realización de los trabajos.
- Indicará los materiales que serán instalados.
- Se tomará nota del número de personas que acompañan al conductor.
- Se anotará el número de la placa del vehículo.
- A la salida del mismo se revisará que hayan salido el mismo número de personas que ingresaron.

i) El retiro de materiales y maquinarias de construcción sólo podrán realizarse con la autorización firmada del propietario.

j) Cuando el vehículo retire materiales o maquinaria de alguna obra, deberá entregar al guardia de seguridad correspondiente, un documento que llevará:
- La firma autorizada
- Descripción del bien
- La cantidad del material o maquinaria

k) El personal de servicio doméstico que labora a tiempo completo en las residencias del conjunto residencial deberá ser registrado a su ingreso y salida en sus días de descanso. A la salida deberá ser revisado por el personal de seguridad. Los copropietarios deberán registrar en Administración al personal de servicio puertas adentro y de la misma manera, deberán informar al momento en que alguien de su personal registrado deje de laborar en su residencia.

l) Por razones de seguridad, una persona que ha laborado como servicio doméstico en el inmueble de algún propietario, una vez que haya dejado dicho trabajo no podrá ser contratada por otro propietario sin el consentimiento expreso del anterior empleador.

m) El copropietario tiene la potestad de dejar registrado bajo su responsabilidad al personal que puede ingresar a su residencia en su ausencia.

n) Al ingresar vehículos en la noche se deberán apagar los faros y encender la luz interior.

DE LA CIRCULACION

a) Dentro del conjunto residencial se deberá acatar el límite máximo de velocidad el cual no podrá exceder de treinta kilómetros por hora para vehículos livianos y veinticinco kilómetros para los vehículos pesados.

b) Las veredas y parterres de los áreas infantiles del conjunto residencial no son zona de parqueo, para ello, existen los lugares debidamente señalizados para el efecto.

c) Tanto las áreas de circulación vehiculares y peatonales, así como las áreas verdes están destinadas para ser utilizadas para los fines específicos para los cuales fueron construidos. Se prohíbe el uso de tales espacios como áreas de juegos deportivos.

d) Los vehículos pesados que ingresen a las residencias no podrán permanecer en el interior del conjunto residencial y cualquier daño que ocasionaren será imputado al propietario que lo hubiere solicitado su ingreso.

e) Se prohíbe la circulación de vehículos con escape libre o en mal estado.

f) Los copropietarios deberán estacionar únicamente en su respectiva área de garaje. No se podrán estacionar vehículos sobre las aceras.

g) Los visitantes podrán ingresar previa autorización expresa de uno de los copropietarios y estacionarán sus vehículos en el garaje del copropietario que visita, o lo dejará en la vía siempre y cuando no obstaculice el tráfico. Bajo ningún concepto podrá utilizar la acera ni total, ni parcialmente para parquear su vehículo.

h) Se prohíbe que los menores de edad manejen cualquier clase de vehículo motorizado dentro de la urbanización y personas sin credencial o licencia de manejo.

i) Se prohíbe el uso del claxon o bocina.

j) Cuando ingrese un taxi, este no podrá permanecer dentro de la urbanización más tiempo que el que le tome para dejar o recoger un pasajero.

DE LAS ÁREAS VERDES

a) Los jardines y parques de la urbanización constituyen lugares de ornato, por lo que su cuidado corresponde a todos los propietarios y sus dependientes, sin perjuicio de que terceras personas tales como empleados, amigos o extraños deben también cuidarlas.

b) Queda prohibido sembrar plantas, arbustos o árboles cuyas raíces afecten directa o indirectamente las aceras, bordillos, o instalaciones subterráneas de la Urbanización.

c) Las áreas verdes, no son zonas de parqueo, para ello existe lugar destinado para el efecto.

d) Sin perjuicio de lo anterior, los copropietarios y sus dependientes, o invitados, no podrán afectar o de ninguna manera dañar estos bienes comunes.

e) En caso de que algunos de los árboles, palmeras y/o áreas verdes mencionados en el párrafo anterior sufriera algún daño imputable a un copropietario o a sus dependientes, la administración procederá a la reposición de los mismos a costo directo del propietario responsable.

f) Las plantas sembradas por la urbanización en las áreas circundantes a cada terreno son de responsabilidad de cada propietario y su mantenimiento, debe estar a cargo de ellos, como consecuencia de ello si éstas se murieran deberán ser reemplazadas con la misma variedad y por el propietario responsable del hecho.

CAPITULO IV

DE LAS SANCIONES

Art. 19.- SANCIONES.- La realización de uno o más actos prohibidos, será sancionado de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno, sin perjuicio del pago de las reparaciones e indemnizaciones a que hubiere lugar.

Art. 20.- DE LAS VISITAS.- Toda persona que ingrese a la urbanización, sea de forma esporádica o habitual, deberá presentar el comportamiento adecuado, esto es, que no se permitirá el ingreso de personas vestidas indecorosamente o que de alguna manera atenten contra el pudor de los demás copropietarios.

Art. 21.- DE LOS PARQUEOS Y ÁREAS DE INGRESO.- Los copropietarios solamente podrán estacionarse en sus propios garages, es decir, los parqueos ubicados en los frentes de sus edificaciones. Los choferes permanecerán en dichas zonas solamente cuando realicen el lavado del vehículo, quedando prohibido a los choferes el uso de las áreas verdes o deportivas, etc. De igual manera, queda prohibido

los empleados domésticos o cualquier otro trabajador en dichas zonas. Los servicios de limpieza, mantenimiento, y pintura de las calles será ordenado por el Administrador. Es prohibido hacer uso del pito, o alarmas en los parqueos.

El incumplimiento de cualquiera de éstas disposiciones, será sancionado con una multa de diez dólares de los Estados Unidos de América, que serán destinados al fondo de reserva común. En caso de reincidencia, la multa será el doble.

ART. 22.- DEL RUIDO.- Está prohibido hacer ruido que alteren la tranquilidad de los copropietarios. Quienes infrinjan esta disposición, serán sancionado con una multa de diez dólares de los Estados Unidos de América, que serán destinados al fondo de reserva común. En caso de reincidencia, la multa será el doble.

Art. 23.- DE LAS MASCOTAS.- En razón de la actividad residencial del conjunto residencial, queda terminantemente prohibido la libre deambulación de mascotas y/o animales domésticos en las calles, aceras y áreas comunes. Sus excrementos deberán de ser recogidos por sus propietarios inmediatamente luego de su deposición. Su incumplimiento dará lugar a la denuncia a las Autoridades de Sanidad, sin perjuicio de la respectiva multa de diez dólares de los Estados Unidos de América. Los copropietarios que tengan animales domésticos, grandes o pequeños, peligrosos, deben mantenerlos con las debidas seguridades para evitar que se escapen, y deben de ser mantenidos dentro de los linderos de su propio solar, procurando evitar que perturben la tranquilidad del conjunto residencial.

Si el propietario del animal quisiera sacarlo a pasear dentro del conjunto residencial, lo podrá hacer siempre que sea acompañado por su dueño o guardián, con las debidas seguridades y sujeto con correa o cadena.

Los animales no podrán ingresar al parque infantil.

Art. 24.- MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS.- En caso de mora en el pago de expensas ordinarias y extraordinarias, el Administrador cobrará los respectivos intereses de mora, calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes atrasado sin cancelación, a más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que ocasionen.

Si un copropietario o usuario no pagare las expensas establecidas, pasados los treinta días de acordadas, el Administrador podrá iniciar las acciones legales para su cobro de conformidad con la legislación vigente.

Los copropietarios, en razón del derecho de uso de su unidad de vivienda otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios, emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las obligaciones por parte de éstos, asumirán dicho incumplimiento y, deberán además de solicitar el establecimiento de sanciones antes detalladas, dar por terminado el contrato de arrendamiento o comodato y proceder a la recuperación del departamento de vivienda en forma inmediata, observando el procedimiento convenido en el contrato o cualquier otro previsto en la Ley.

Art. 25.- OTRAS SANCIONES.- La Asamblea de Copropietarios estará facultada a imponer sanciones de acuerdo a la gravedad del incumplimiento del presente reglamento interno, y de las demás disposiciones que regulan la propiedad horizontal.

CAPITULO V.

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Art. 26.- DERECHOS Y OBLIGACIONES.- Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

a) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes de la urbanización y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos del conjunto residencial y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento, y de este Reglamento Interno;
c) Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión a través del voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento General, y del reglamento interno le asignan como miembro de ese órgano colegiado;
d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal, acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador;
e) Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;
f) Permitir a la persona que ejerza la administración del conjunto residencial, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;
g) Notificar al Administrador del conjunto residencial, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, quedará encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia;
h) Introducir cláusula especial, en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al presente reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por el Directorio General. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican anteriormente al Administrador de la urbanización, previa a la celebración de los mismos. El Administrador no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanados del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Organos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;
i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;
j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle el Administrador del conjunto residencial. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;
k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,
l) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento, y en el presente Reglamento Interno.

Art. 27.- DERECHO DE USO DE SERVICIOS COMUNALES.- Para que los copropietarios o usuarios tengan derecho a recibir y usar los servicios comunes, deberán estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que fije la Asamblea de Copropietarios.

Art. 28.- OBLIGACION ESPECIAL.- El hecho que un bien exclusivo haya permanecido cerrado o sin ser habitado, no exonera al copropietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias y, en caso de mora, los respectivos intereses calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador por cada mes o fracción de mes decurrido sin cancelación.

Art. 29.- REPRESENTACION.- Cuando un bien exclusivo pertenezca a dos o más personas, estas deberán nombrar un mandatario en forma legal para que los represente en todo lo relacionado con la propiedad y su administración.

CAPITULO VI

DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DE LA URBANIZACION

Art. 30.- DE LA APROBACION DEL PRESUPUESTO.- La Asamblea General de Copropietarios, en su reunión ordinaria, analizará y aprobará con la votación de más de la mitad de los asistentes a la misma, el presupuesto de mantenimiento, conservación, seguridad y demás gastos presentados por el Administrador. Dicho presupuesto deberá tomar en cuenta el déficit o el superávit del ejercicio anterior. El presupuesto tendrá vigencia por un año fiscal, esto es, desde enero hasta diciembre de cada año.

Art. 31.- DE LA ADMINISTRACION DE LOS BIENES COMUNES.- La Administración de los bienes comunes estará a cargo del Administrador de la urbanización.

Art. 32.- EXPENSAS ORDINARIAS.- Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de conserjes y empleados del conjunto residencial, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de jardines y áreas comunes, y su seguro.

Es obligación de todos los copropietarios del conjunto residencial, contribuir al pago de gastos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes, proporcionalmente a la alícuota que cada uno de ellos mantenga sobre los bienes comunes.

Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al conjunto de vivienda constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

Cada Copropietario es responsable de los aportes a los que se refiere el inciso anterior desde cuando adquiere el dominio de un bien exclusivo. Ningún copropietario estará exento de esta obligación, aun cuando haya cedido sus derechos, renunciado a ellos o abandonado su propiedad, mientras sea el titular de dominio. Quienes en su nombre sean tenedores, usuarios o usufructuarios serán solidariamente responsables por dichos conceptos.

Art. 33.- DEFICIT PRESUPUESTARIO.- Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea de Copropietarios, resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y mejora

de los bienes comunes, se convocará a una Asamblea Extraordinaria en la que se acordarán los ajustes requeridos y se fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios, las que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.

Art. 34.- EXPENSAS EXTRAORDINARIAS.- Expensas extraordinarias son las que fije la Asamblea de Copropietarios para obras ocasionales emergentes o inversiones en el conjunto residencial, y no se destinarán para cubrir expensas ordinarias.

Art. 35.- REPOSICION EN LOS BIENES COMUNES POR DAÑOS.- Los gastos de reparación o reposición que se originen en actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, serán de cuenta exclusiva del copropietario y usuario responsable en forma solidaria.

Art. 36.- DEL FONDO COMUN DE RESERVA.- Se establece la obligación de crear un Fondo Común de Reserva para reparaciones de los bienes de dominio común, para gastos comunes urgentes o imprevistos por fuerza mayor como accidentes y terremotos y para gastos programados que deban realizarse a futuro de acuerdo a la vida útil de materiales y elementos, como la pintura o recubrimiento exterior del inmueble y reparaciones de cubiertas y techos. Este fondo se formará por un porcentaje de recargo no menor al cinco por ciento (5%) sobre los gastos comunes, y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios.

CAPITULO VII

GOBIERNO, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL

Art. 37.- ORGANOS ADMINISTRATIVOS.- La administración y control del conjunto residencial estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador.

Art. 38.- DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios, reunidos con el quórum y las demas condiciones exigidas por la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, y el presente reglamento interno.

Art. 39.- DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alicuota de dominio que corresponda al bien exclusivo, según sea el caso.

Art. 40.- DIRECCION DE LA ASAMBLEA.- La Asamblea estará presidida por un Presidente designado por la Asamblea General. Actuará como Secretario de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda, el Administrador en caso de falta de éste, se nombrará un Secretario ad hoc.- El Presidente será elegido por la Asamblea para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. En caso de ausencia temporal del Presidente podrá presidir la Asamblea otro copropietario designado para el efecto. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de copropietario del conjunto residencial declarado en propiedad horizontal.

Art. 41.- SESIONES.- La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán una vez por año calendario, y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones extraordinarias se realizaran cuando fueran convocadas, para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

Art. 42.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el Presidente o el Administrador, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 30% del total de votos del conjunto residencial.

En caso que el Presidente o el Administrador, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de votos del conjunto residencial en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

La convocatoria se efectuará mediante documento escrito, con ocho días hábiles por lo menos de anticipación a la fecha de reunión, en la que constarán, el lugar, la fecha, la hora y los asuntos a tratarse en la sesión.

En el caso que no hubiera quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, ésta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de sesenta minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistiere.

No podrá modificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

Art. 43.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La Asamblea Universal podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurran todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

Art. 44.- QUORUM.- El quórum para las reuniones de la Asamblea General, en primera convocatoria, estará integrado por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho a voto, que represente más del 50% de las alícuotas de propiedad del conjunto residencial constituida en condominio o declarado en propiedad horizontal. En segunda convocatoria, el quórum quedará establecido con el número de copropietarios con derecho a voto, que se encuentren presentes.

A efectos de reformar el reglamento interno o adoptar uno nuevo, deberá estar presente el 50% de copropietarios con derecho a voto.

El Secretario de dicha Asamblea General llevará un registro con la firma o representación de cada asistente a la misma.

Para ejercer el derecho de voto en la Asamblea, cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración. Cada copropietario tendrá votos en proporción a sus respectivas alícuotas (1/119).

Art. 45.- REPRESENTACION.- Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de representante. La representación se otorgará mediante poder notarialmente conferido o por medio de una carta cursada al Presidente o Administrador, la misma que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

Art. 46.- DERECHO DE ASISTENCIA.- Es el copropietario quien tiene derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo lo previsto en el artículo anterior de este Reglamento Interno.

Art. 47.- VOTACION.- Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los votos que tengan los concurrentes a la Asamblea.

Art. 48.- APROBACION DE ACTAS.- Las actas de la Asamblea serán aprobadas en la misma sesión; llevarán las firmas autógrafas del Presidente y del Secretario. El Administrador llevará bajo su responsabilidad, el Libro de Actas en originales.

Art. 49.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones de la Asamblea son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

Art. 50.- DEBERES Y ATRIBUCIONES.- Son deberes y atribuciones de la Asamblea General:

a) Elegir y remover de su cargo al Administrador y al Presidente de la Asamblea de Copropietarios; este último a su vez será el Presidente del Directorio General;
b) Elegir y remover de sus cargos, a los cinco miembros que conforman el Directorio General;
c) Examinar y resolver sobre informes, cuentas, balances y presupuestos que le presentaren el Directorio General, el Presidente y/o el Administrador;
d) Señalar de acuerdo con este Reglamento, las cuotas de contribución de cada copropietario para las expensas ordinarias y extraordinarias de los bienes comunes generales e individuales y, seguros obligatorios;
e) Revocar o reformar las decisiones del Directorio General, del Presidente y/o del Administrador, que sean contrarias a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento, y a este reglamento interno;
f) Expedir o reformar y protocolizar el reglamento interno del conjunto residencial, e interpretarlo con fuerza obligatoria;
g) Ordenar, cuando lo estime necesario o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración;
h) Exigir al Administrador, cuando lo creyera conveniente, una garantía para que responda por el fiel y correcto desempeño de su cargo, determinando la forma en que ha de rendirse esa garantía y el monto de la misma;
i) Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del conjunto residencial;
j) Autorizar al Presidente o al Administrador, la contratación del seguro obligatorio que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento General;
k) Resolver cualquier asunto inherente a la administración del conjunto residencial; y aquéllos que le planteen el Presidente, el Administrador, o los copropietarios.

Art. 51.- DEL DIRECTORIO GENERAL.- El Directorio General, estará integrado por cinco copropietarios del conjunto residencial, elegidos por la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y en su Reglamento General.

Los miembros del Directorio durarán un año en el ejercicio de su cargo y podrán ser reelegidos indefinidamente.

Art. 52.- DIRECCION Y SECRETARIA.- El Directorio General estará presidido por su Presidente, elegido por la Asamblea, y a falta temporal de éste por otro de sus miembros elegido para dicho efecto. Si la ausencia es definitiva, la Asamblea de Copropietarios designará su reemplazo. Actuará como Secretario del Directorio General, el Secretario de la Asamblea de Copropietarios, quien tiene solamente voz y no voto.

Art. 53.- RENUNCIA.- El Directorio General deberá aceptar las renuncias y conceder las licencias solicitadas por sus miembros, siempre y cuando no afecten a su funcionamiento regular y que las formulaciones no fueran dolosas o intempestivas. Las pertinentes resoluciones deberán constar en el acta de la respectiva reunión. A falta de resolución favorable, el miembro respectivo deberá continuar en sus funciones hasta tanto sea reemplazado.

Art. 54.- CONVOCATORIA Y SESIONES.- El Directorio General se convocará y tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las reuniones ordinarias se las realizarán durante los tres primeros meses de cada año, y las extraordinarias, durante los seis últimos meses del año.

Art. 55.- REUNIONES UNIVERSALES.- El Directorio General podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento o lugar, siempre que concurran todos sus miembros principales, en cuyo caso se tratará de una reunión universal

Art. 56.- QUORUM.- El quórum para las reuniones del Directorio General estará integrado por la concurrencia de un número de miembros que representen más de la mitad. Si no hubiere tal quórum se hará una segunda convocatoria, la que podrá iniciarse una vez que hayan transcurrido al menos sesenta minutos desde la hora en que fue convocada la primera reunión, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de miembros que asistan.

Art. 57.- REPRESENTACION.- A las reuniones del Directorio General asistirán su Presidente, sus miembros y el Secretario del mismo. De ser el caso, el Directorio General podrá invitar a una o varias personas para tratar específicamente el asunto inherente y puntualizado en la convocatoria. El Directorio podrá solicitar la presencia en sus sesiones de Asesores Especializados o Profesionales que, asistirán con voz pero sin voto. En ningún otro caso se permitirá la participación de persona alguna, inclusive tratándose de copropietarios del edificio.

Art. 58.- VOTACION Y DECISIONES.- Cada miembro del Directorio General tiene derecho a un voto. Las decisiones del Directorio General se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los concurrentes a la sesión. En caso de empate en la votación, el Presidente del Directorio General la dirimirá.

Art. 59.- APROBACION DE ACTAS.- Las actas del Directorio General deberán ser aprobadas en la misma reunión; llevarán las firmas autógrafas del Presidente, del Directorio General y del Secretario quien dará fe de lo resuelto. El Secretario llevará bajo su responsabilidad, un Libro de reuniones de las Actas originales.

Art. 60.- RESOLUCIONES.- Las resoluciones que adopte el Directorio General son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos y/o comunes del conjunto residencial.

Art. 61.- DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL DIRECTORIO GENERAL.- Son deberes y atribuciones del Directorio General:

a) Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presentare la Administración;
b) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la proforma del presupuesto anual de gastos del edificio; la que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán;
c) Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del conjunto residencial;
m) Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes de la Urbanización declarado en propiedad horizontal;
n) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento General, el proyecto de Reglamento Interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
o) Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración del conjunto residencial;
p) Autorizar por escrito al Administrador, para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes, y señalar sus respectivas remuneraciones; y,
q) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración , y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.

Adicionalmente, podrá ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignan la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

Art. 62.- DEL PRESIDENTE.- El Presidente de la Asamblea General de Copropietarios, que además será el Presidente del Directorio General, según corresponda, será elegido por la Asamblea General para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de Copropietario.

Art. 63.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL PRESIDENTE.- Son atribuciones y deberes del Presidente:

a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda;
b) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea del caso, dirimir la votación ejerciendo el mismo;
c) En caso de falta o impedimento temporal del Administrador, designará provisionalmente su reemplazo o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo más conveniente;
d) Previa autorización de la Asamblea General, contratará una póliza de seguro contra incendio y daños a los ascensores, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y, cuidar de sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes, los contratará a favor de los copropietarios; y,

e) Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquéllas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento interno.

Art. 64.- DEL ADMINISTRADOR.- La persona que ejerza la administración de la Urbanización, será elegida por la Asamblea de Copropietarios, para el período de un año, pudiendo ser reelegida indefinidamente. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario del conjunto residencial. Si la persona que ejerza la administración faltare temporalmente, se delegará a otro copropietario esas funciones y, si la falta fuere definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.

Art. 65.- ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR.- Son atribuciones y deberes de la persona que ejerza la Administración:

a) Administrar los bienes comunes del conjunto residencial, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del conjunto residencial y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal, y de su Reglamento General, el proyecto de reglamento interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes y la armónica relación de los copropietarios;
e) Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este reglamento interno;
f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del conjunto residencial; y, la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos, cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos;
h) Solicitar que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas;

j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del conjunto residencial; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;

k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;

l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;

m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del conjunto residencial constituida en condominio o declarado en propiedad horizontal;

n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;

o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;

p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del conjunto residencial constituida en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con la ciudadela;

q) La correspondencia de la administración del conjunto residencial, será firmada por el Presidente y/o por el Administrador;

r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y este reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del inmueble;

s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;

t) Previa autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes;

u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual del conjunto residencial;

v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del conjunto residencial;

w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;

x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y el presente reglamento interno, así como las resoluciones de los Organos de Administración del conjunto residencial.

ART. 66.- REPRESENTACION LEGAL.- La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del San Pedro Conjunto Residencial, la ejerce individualmente, el Presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

CAPITULO VII

DE LA SEGURIDAD

Art. 67.- SEGURIDAD.- El costo de la seguridad que se contrate en el conjunto residencial, serán asumidos a prorrata de cada alicuota de propiedad por cada unidad de vivienda, 1/25, y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

CAPITULO IX

SOLUCION DE CONFLICTOS

Art. 68.- Cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del conjunto residencial, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante la Asamblea de Copropietarios.

Así mismo, los copropietarios podrán convenir, previo acuerdo por escrito, que las diferencias que surjan entre ellos, en relación con los derechos de utilización y goce sobre las propiedades exclusivas o sobre los bienes comunes del conjunto residencial declarada en propiedad horizontal, serán sometidos a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación, publicada en el Registro Oficial No. 145 del 4 de septiembre de 1997, salvo disposición legal en contrario.

CAPITULO X

PROMOCION Y PUBLICIDAD

Art. 69.- PROMOCION Y PUBLICIDAD.- La publicidad y promoción particular de cada uno de las viviendas correrá de cuenta de cada uno de sus propietarios.

I. MUNICIPIO DE MANTA
DEPTO. PLANEAMIENTO URBANO
Aprobación de Planos
Manta 23 Enero 11
DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO

I. MUNICIPIO DE MANTA
Aprobación
FIRMA

Ing. Humberto Villegas Delgado
TECNICO RESPONSABLE

la Ley o a través de los jueces competentes de esta ciudad. Conforme a lo establecido en la legislación vigente, el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social ejercerá la jurisdicción coactiva para el cobro de los créditos y obligaciones a su favor, por parte de personas naturales o jurídicas. Esta coactiva será ejercida con sujeción a las normas especiales contenidas en la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y demás normas internas pertinentes y a las disposiciones pertinentes del Código de Procedimiento Civil. **DÉCIMO SEPTIMA: INCORPORACIÓN.-** Las partes contratantes declaran incorporadas al presente instrumento todas las disposiciones establecidas en la Ley del Banco del IESS, Estatutos, Manuales y Reglamentos vigentes del BIESS. Las partes aceptan y se ratifican en el contenido de todas y cada una de las cláusulas constantes en esta escritura, por así convenir a sus intereses. Usted Señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas necesarias para la validez de este instrumento. (Firmado) Abogada Alexandra Zambrano Loor, matrícula número mil quinientos noventa y nueve del Colegio de Abogados de Manabí.- Hasta aquí la minuta que los otorgantes la ratifican, la misma que junto a sus documentos anexos y habilitantes queda elevada a Escritura Pública con todo el valor legal. Y, leída esta Escritura a los otorgantes por mi el Notario, en alta y clara voz de principio a fin; aquellos se ratifican en todo su contenido y firman, junto conmigo el Notario, en unidad de acto. Doy Fe.-

Ing. Edmundo Sandoval Córdova
Jefe de la oficina Especial del Biess- Portoviejo

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

ROBERT MAGNO VÉLEZ BARBERÁN
C.C. 130778652-3
GERENTE GENERAL CIA. DE TRASPORTE
DE CARGA "CIUDAD RODRIGO" COMPAÑÍA ANÓNIMA

MARÍA MONSERRATE LOOR SOLORZANO
C.C.131154710-1

EL NOTARIO.-

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA QUE SELLO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO. EL NOTARIO (40, FOJAS)-

Abg. Raúl González Melg
NOTARIO TERCERO DE MAN

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION