

3193527003

2014	13	08	01	P5.898
------	----	----	----	--------

CONTRATO DE COMPRAVENTA Y CONSTITUCION DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR: OTORGA LA COMPAÑIA INMOBILIARIA JOSE LUIS CEVALLOS HOLGUIN E HIJOS JOLCIJOS CIA. LTDA. A FAVOR DE LOS CONYUGES SEÑORES: NELLY MARIBEL VERA MENDOZA Y JONATHAN ISRAEL CARREÑO NAVARRETE Y ESTOS A FAVOR DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL.-

CUANTIA: USD. \$ 24,200,00 E INDETERMINADA.-

COPIA: PRIMERA

AGOSTO 26 DEL 2014.-

*Guilherme*  
*07/08/14*

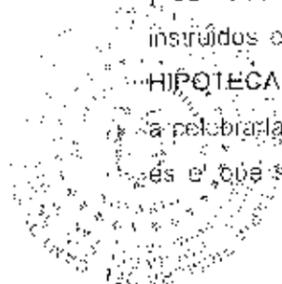
CONTRATO DE COMPRAVENTA: OTORGA LA COMPAÑIA INMOBILIARIA JOSE LUIS CEVALLOS HOLGUIN E HIJOS JOLCIJOS CIA. LTDA., A FAVOR DE LOS CONYUGES SEÑORES NELLY MARIBEL VERA MENDOZA Y JONATHAN ISRAEL CARREÑO NAVARRETE.-

CUANTIA: USD \$ 24.200,00

PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR: OTORGAN LOS CONYUGES SEÑORES NELLY MARIBEL VERA MENDOZA Y JONATHAN ISRAEL CARREÑO NAVARRETE; A FAVOR DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL "BIESS".-

CUANTIA: INDETERMINADA

En la ciudad Puerto de San Pablo de Manta, cabecera del Cantón mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día martes veintiséis de agosto del año dos mil catorce, ante mí, Abogado JORGE NELSON GUANOLUISA GUANOLUISA, Notario Público PRIMERO del cantón Manta, comparecen y declaran, por una parte el señor JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA, Jefe de la Oficina Especial del BIESS Encargado, en la ciudad de Portoviejo, en representación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en su calidad de apoderado especial del Doctor Eduardo Antonio de Jesús Moreno Muñoz, en su calidad de Subgerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en su calidad de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social Subrogante, según consta del documento habilitante que en copias se agregan, y a quien en adelante se denominará como "EL BIESS" y/o "EL BANCO" y/o "EL ACREEDOR"; por otra la compañía INMOBILIARIA JOSE LUIS CEVALLOS HOLGUIN E HIJOS JOLCIJOS CIA. LTDA., legalmente representada por el señor Luis Adolfo Cevallos Mendoza, en su calidad de Gerente General de la compañía, debidamente autorizado por la Junta General Extraordinaria Universal de Socios de la compañía, tal como lo acredita con los documentos que se adjuntan como habilitantes, a qui en se denominará como "LA VENDEDORA"; y por último los cónyuges señores NELLY MARIBEL VERA MENDOZA Y JONATHAN ISRAEL CARREÑO NAVARRETE, casados entre sí, por sus propios y personales derechos, y en calidad de "COMPRADORES Y/O LA PARTE DEUDORA". Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en Portoviejo y 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 Y PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR, la cual proceden a celebrarla, me entregan una minuta para que la eleve a instrumento público, cuyo texto es el que sigue SEÑOR NOTARIO: En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo,



NOTARIA PÚBLICA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

servase insertar una escritura de **COMPRAVENTA Y PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR**, contenida en las siguientes cláusulas:

**PRIMERA PARTE: COMPRAVENTA.- PRIMERA: INTERVINIENTES.-** Intervienen en la celebración del presente contrato de Compra-Venta, por una parte la compañía **INMOBILIARIA JOSE LUIS CEVALLOS HOLGUIN E HIJOS JOLCIJOS CIA. LTDA.**, legalmente representada por el señor Luis Adolfo Cevallos Mendoza, en su calidad de Gerente General de la compañía, debidamente autorizado por la Junta General Extraordinaria Universal de Socios de la compañía, tal como lo acredita con los documentos que se adjuntan como habilitantes, a quien en adelante se la podrá designar como "LA VENDEDORA"; por otra parte, comparecen los cónyuges señores **NELLY MARIBEL VERA MENDOZA Y JONATHAN ISRAEL CARREÑO NAVARRETE**, por sus propios y personales derechos y por los que representan de la sociedad conyugal formada entre sí, a quienes en adelante se los podrá designar como "LOS COMPRADORES".

**SEGUNDA: ANTECEDENTES DE DOMINIO.-** La Vendedora, es propietaria de un terreno ubicado en el Porvenir de la parroquia Tarqui del cantón Manta, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos: **POR EL NORTE:** dos mil cuarenta metros, con terrenos de los vendedores; **POR EL SUR:** dos mil noventa y un metros cincuenta centímetros, con quebrada seca; **POR EL ESTE:** doscientos treinta metros, con terrenos de los vendedores; y, **POR EL OESTE:** trescientos diecinueve metros, con terrenos de propiedad del señor Juan Afatis. Inmueble adquirido mediante escritura de Compraventa, celebrada en la Notaría Primera del cantón Manta, el trece de abril de mil novecientos ochenta y cuatro, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, el once de julio de mil novecientos ochenta y cuatro.- Con fecha treinta y uno de julio de mil novecientos ochenta y cinco, se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, la escritura de Protocolización de Documentos, celebrada en la Notaría Primera del cantón Manta, el veintinueve de julio de mil novecientos ochenta y cinco.- Con fecha treinta de septiembre del dos mil cinco, se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, la protocolización de Aprobación de Plano Urbanización y Lotización, celebrada en la Notaría Cuarta del cantón Manta, el trece de septiembre del dos mil cinco.- Con fecha veintisiete de octubre del dos mil once, se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, la escritura de Constitución de Propiedad Horizontal, celebrada en la Notaría Cuarta del cantón Manta, el diecisiete de octubre del dos mil once, en la que se constituye al régimen de propiedad horizontal el Conjunto Habitacional San Telmo. Con fecha veintisiete de octubre del dos mil once, se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, la Protocolización de Planos, celebrada en la Notaría Cuarta del cantón Manta, el diecisiete de octubre del dos mil once.- **TERCERA: COMPRAVENTA.-** Con los antecedentes expuestos **LA VENDEDORA**, da en venta real y enajenación perpetua a favor de **LOS COMPRADORES**, el inmueble consistente en el lote número veintisiete de la manzana I - uno y la vivienda A - tres, del Conjunto Habitacional



NOTARIA PÚBLICA PRIMERA DEL CANTON MANTA

San Telmo, ubicado en la Urbanización El Porvenir, de la parroquia Tarqui del cantón Maná, provincia de Manabí, el mismo que consiste en las siguientes medidas y linderos:

**VIVIENDA A - TRES:** Vivienda signada con el número A - tres que consta de planta baja, y planta alta, en la planta baja está compuesta de Sala - Comedor, cocina, baño completo y patio general, en la planta alta consta de dos dormitorios con sus respectivos closets, esta vivienda presenta las siguientes medidas y linderos:

**VIVIENDA A - TRES: PLANTA BAJA:** POR ARRIBA: lindera con planta alta de esta misma vivienda; POR ABAJO: lindera con terreno de la edificación; POR EL NORTE: lindera con patio de la vivienda A - dos con cuatro metros; POR EL SUR: lindera con la planta baja de la vivienda A - cuatro con cuatro metros. POR EL ESTE: lindera con patio de la misma vivienda A - tres con seis coma cero dos cinco metros; POR EL OESTE: lindera con área común con seis coma cero dos cinco metros.

**VIVIENDA A - TRES: PLANTA BAJA: POR ARRIBA:** lindera con cubierta de esta misma vivienda; POR ABAJO: lindera con planta baja de esta misma vivienda; POR EL NORTE: lindera con vacío de patio de vivienda A - dos con cuatro metros; POR EL SUR: lindera con la planta alta de la vivienda A - cuatro con cuatro metros; POR EL ESTE: lindera con vacío de patio de la misma vivienda A - tres con seis coma cero dos cinco metros; POR EL OESTE: lindera con vacío de área común con seis coma cero dos cinco metros.

**VIVIENDA A - TRES: PATIO GENERAL:** POR ARRIBA: lindera con espacio aéreo y planta alta de esta misma vivienda; POR ABAJO: lindera con terreno de la edificación; POR EL NORTE: lindera con el lote número veintiocho con dos punto nueve ocho nueve metros, POR EL SUR: lindera con patio de la vivienda A - cuatro con dos metros; POR EL ESTE: lindera con lote número nueve con tres punto ocho cero cuatro metros, POR EL OESTE: lindera con la misma vivienda con seis punto cero dos cinco metros.

Vivienda A - tres planta baja y planta alta, con un área neta veinticuatro coma treinta metros cuadrados; alícuota cero coma cero cuatro seis ocho por ciento; área de terreno: veintitrés coma cuarenta y un metros cuadrados; área común: nueve coma veinticinco; área total treinta y tres coma cincuenta y cinco metros cuadrados. Patio General: área neta nueve coma ochenta y tres metros cuadrados; alícuota cero coma cero uno nueve cero por ciento; área de terreno nueve coma cuarenta y ocho metros cuadrados; área común: tres coma sesenta y cuatro metros cuadrados; área total: doce coma cincuenta y siete metros cuadrados.

La Vendedora transfiere el dominio y posesión del bien inmueble, a que se refiere este contrato, y sin limitaciones de ninguna clase; con todas sus instalaciones exclusivas, que se encuentran dentro de ellas, servidumbres, usos y costumbres. La transferencia comprende todo aquello que forma parte independiente y exclusiva del inmueble en cuestión. Así como todo lo que por ley se reputa inmueble, sin reserva o excepción alguna. No obstante determinarse la cabida del inmueble, la venta se hace como cuerpo cierto. Los anteriores antecedentes de dominio de la propiedad constan en el Certificado de gravamen, conferido por el Registro de la Propiedad de cantón Maná que se agrega como documento habilitante.

**CUARTA: PRECIO.-** Las partes, de mutuo

acuerdo han pactado como precio real y justo por la venta del indicado bien inmueble descrito en la cláusula segunda, en la suma de **VEINTICUATRO MIL DOSCIENTOS CON 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, valor que LA **VENDEDORA** declara haber recibido en moneda de curso legal y a su entera satisfacción. Las partes de manera libre y voluntaria declaran, que aún cuando no existe lesión enorme renuncian a ejercer o intentar acción alguna por este motivo. La Venta materia de este contrato, se la efectúa considerándola como cuerpo cierto dentro de los linderos señalados anteriormente. **QUINTA: DECLARACIONES ESPECIALES.**- "LA PARTE COMPRADORA" al constituirse como deudor(es) hipotecario(s) declara(n) expresa e irrevocablemente que exime(n) 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 comprador(es) y vendedor(es). "LA PARTE COMPRADORA" al constituirse como deudor(es) hipotecario(s) declara(n) que toda vez que ha(n) realizado la inspección correspondiente al inmueble que pretende(n) adquirir a través del presente instrumento, se encuentra(n) conforme(s) con el mismo; por consiguiente procede(n) al pago del precio total según lo acordado entre comprador(es) y vendedor(es), así como ratifica(n) que los términos y condiciones de la compra-venta son de única y exclusiva responsabilidad de comprador(es) y vendedor(es), deslindando en tal sentido a terceros. **SEXTA: ACEPTACION.**- **LOS COMPRADORES**, aceptan la transferencia, que se efectúa a su favor, en los términos que se indican en este contrato, por convenir a sus intereses. **SEPTIMA: SANEAMIENTO.**- LA **VENDEDORA**, declara que el bien inmueble, materia de este Contrato, se encuentra libre de todo gravamen, que el mismo no es materia de Juicio y no obstante lo cual se obliga al saneamiento en los términos de ley. **OCTAVA: GASTOS.**- Los gastos que ocasionen la celebración de esta escritura, tales como impuestos, derechos notariales, inscripción y demás correrá por cuenta de **LOS COMPRADORES.**- **SEGUNDA PARTE: PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR** **COMPARECIENTES:** a) Por una parte el señor **JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA**, Jefe de la Oficina Especial del **BIESS** Encargado, en la ciudad de Portoviejo, en representación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en su calidad de apoderado especial del Doctor Eduardo Antonio de Jesús Moreno Muñoz, en su calidad de Subgerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en su calidad de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social Subrogante, 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(n) los



NOTARIA PÚBLICA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

cónyuges señores NELLY MARIBEL VERA MENDOZA Y JONATHAN ISRAEL CARREÑO NAVARRETE, por sus propios y personales derechos y por los que representan de la sociedad conyugal formada entre sí, a quien(es) en lo posterior se le(s) denominará "La Parte Deudora". Los comparecientes son hábiles en derecho, plenamente facultados para celebrar este tipo de instrumentos, domiciliados en la ciudad de Portoviejo y Manta respectivamente y quienes de forma libre y voluntaria consienten en celebrar este contrato de constitución de PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR. PRIMERA: ANTECEDENTES.- a) EL BANCO es una institución financiera pública, sujeta al control y vigilancia de la Superintendencia de Bancos y Seguros, entre cuyas finalidades se encuentra el otorgamiento de préstamos para el beneficio de los afiliados y jubilados del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS). b) Los cónyuges señores NELLY MARIBEL VERA MENDOZA Y JONATHAN ISRAEL CARREÑO NAVARRETE, en su(s) calidad(es) de afiliado(s)/jubilado(s) al/los IESS ha(n) solicitado al BIESS el otorgamiento de diferentes tipos de créditos u operaciones que implican obligaciones económicas a favor de EL BANCO, por concepto de cualquier tipo de créditos de los permitidos otorgar al BIESS en la normativa legal vigente siendo facultad privativa del BIESS el otorgar o negar el o los créditos solicitados por LA PARTE DEUDORA. c) LA PARTE DEUDORA son propietarios de un inmueble consistente en el lote número veintiseis de la manzana I - una y la vivienda A - tres, del Conjunto Habitacional San Telmo, ubicado en la Urbanización El Porvenir, de la parroquia Targui del cantón Manta, provincia de Manabí d) Los antecedentes de dominio son: La Parte Deudora, adquirió el referido inmueble mediante el presente instrumento público, detallado en la primera parte de este contrato, por compra a la compañía INMOBILIARIA JOSE LUIS CEVALLOS HOLGUIN E HIJOS JOLCIJOS CIA. LTDA. Los demás antecedentes de dominio, constan del Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad de cantón, que se agrega al presente documento como habiente. 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 contraiga en el futuro, para con el BANCO, sean dichas obligaciones a favor o a la orden de 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 hubieran 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 trate de obligaciones de créditos endosados o cedidos o de cualquier otra índole a favor BIESS incluyendo intereses, comisiones, gastos

NOTARIA PUBLICA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

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 A - TRES: Vivienda signada con el número A - tres que consta de planta baja, y planta alta, en la planta baja está compuesta de Sala - Comedor, cocina, baño completo y patio general, en la planta alta consta de dos dormitorios con sus respectivos closets, esta vivienda presenta las siguientes medidas y linderos: VIVIENDA A - TRES: PLANTA BAJA: POR ARRIBA: lindera con planta alta de esta misma vivienda; POR ABAJO: lindera con terreno de la edificación; POR EL NORTE: lindera con patio de la vivienda A - dos con cuatro metros; POR EL SUR: lindera con la planta baja de la vivienda A - cuatro con cuatro metros; POR EL ESTE: lindera con patio de la misma vivienda A - tres con seis coma cero dos cinco metros; POR EL OESTE: lindera con área común con seis coma cero dos cinco metros. VIVIENDA A - TRES: PLANTA BAJA: POR ARRIBA: lindera con cubierta de esta misma vivienda; POR ABAJO: lindera con planta baja de esta misma vivienda; POR EL NORTE: lindera con vacío de patio de vivienda A - dos con cuatro metros; POR EL SUR: lindera con la planta alta de la vivienda A - cuatro con cuatro metros; POR EL ESTE: lindera con vacío de patio de la misma vivienda A - tres con seis coma cero dos cinco metros; POR EL OESTE: lindera con vacío de área común con seis coma cero dos cinco metros. VIVIENDA A - TRES: PATIO GENERAL: POR ARRIBA: lindera con espacio aéreo y planta alta de esta misma vivienda; POR ABAJO: lindera con terreno de la edificación; POR EL NORTE: lindera con el lote número veintiocho con dos punto nueve ocho nueve metros; POR EL SUR: lindera con patio de la vivienda A - cuatro, con dos metros; POR EL ESTE: lindera con lote número nueve con tres punto ocho cero cuatro metros; POR EL OESTE: lindera con la misma vivienda con seis punto cero dos cinco metros. Vivienda A - tres planta baja y planta alta, con un área neta: veinticuatro coma treinta metros cuadrados; alícuota cero coma cero cuatro seis ocho por ciento; área de terreno: veintitrés coma cuarenta y un metros cuadrados; área común nueve coma veinticinco; área total treinta y tres coma cincuenta y cinco metros cuadrados. Patio General: área neta nueve coma ochenta y tres metros cuadrados; alícuota cero coma cero uno nueve cero por ciento, área de terreno nueve coma cuarenta y ocho metros cuadrados, área común tres coma setenta y cuatro metros cuadrados, área total trece coma cincuenta y siete metros cuadrados.- Esta garantía hipotecaria solo será levantada cuando hayan sido canceladas todas y cada una de las obligaciones contraídas por LA PARTE DEUDORA para con el BIESS. Adicionalmente LA PARTE DEUDORA acepta expresa e irrevocablemente que esta caución hipotecaria no sea levantada por parte del BIESS, si la PARTE DEUDORA mantuviere algún tipo de obligación pendiente en el INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL. TERCERA: ACEPTACIÓN.- El BIESS declara que acepta el derecho real de hipoteca abierta constituida a su favor en la



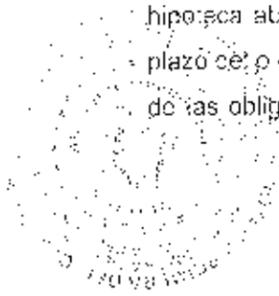
NOTARIA PÚBLICA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

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 de (de los) inmueble(s) hipotecado(s) o comprobar de manera satisfactoria para EL BANCO, tanto la integridad de dicho bien, el avalúo actualizado del mismo, así como el hecho de encontrarse en posesión y tenencia del mismo y que no se ha creado sobre él ningún gravamen adicional, para todo lo cual EL BANCO podrá exigir y obtener los certificados correspondientes, así como podrá contratar

por cuenta de LA PARTE DEUDORA los peritajes e inspecciones que correspondan, conforme a sus políticas y a lo establecido en la normativa vigente, corriendo los gastos a cargo de la PARTE DEUDORA. Si LA PARTE DEUDORA no diere las facilidades del caso para inspeccionar el inmueble hipotecado a los inspectores designados por EL Banco, éste podrá dar por vencido el plazo de la(s) obligación(es) garantizadas y exigir el pago de la(s) misma(s) y el remate del bien hipotecado. **SEPTIMA: CESIÓN DE DERECHOS.-** LA PARTE DEUDORA, expresamente declara y acepta que el BIESS podrá ceder en cualquier momento, la presente garantía hipotecaria y los créditos amparados por la misma a favor de cualquier institución financiera o a favor de cualquier persona natural o jurídica o fideicomiso mercantil, así como las cesiones posteriores que éstos realicen, para lo cual LA PARTE DEUDORA renuncia expresamente a ser notificada judicialmente de dicha cesión de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de Código Civil vigente y, acepta manifiesta y explícitamente darse por legalmente comunicadas de cualquier cesión de derechos que se efectúe, para todos los efectos legales, por el simple aviso que realice el cesionario o tenedor de la hipoteca, eximiéndosele en forma expresa de la obligación de exhibir el título o cualquier otra formalidad legal, comprometiéndose a realizar los pagos sin derecho a oposición alguna a su nuevo acreedor, al ser requerido por éste. Sin perjuicio de lo anterior, LA PARTE DEUDORA declara conocer expresamente que El Banco podrá ceder y transferir la presente garantía hipotecaria y los créditos amparados por la misma para propósitos de titularización, según lo dispuesto por el Código Civil, especialmente en la norma que estipula que cuando se deba ceder y traspasar derechos o créditos para efectos de desarrollar procesos de titularización realizados al amparo de la Ley de Mercado de Valores, cualquiera sea la naturaleza de aquellos, no se requerirá notificación alguna al deudor u obligado de tales derechos o créditos. Por el traspaso de derechos o créditos en proceso de titularización, se transfiere de pleno derecho y sin requisito o formalidad adicional, tanto el derecho o crédito como las garantías constituidas sobre tales créditos. **OCTAVA: VENCIMIENTO ANTICIPADO.-** EL BANCO, aún cuando no estuvieren vencidos los plazos de los créditos y demás obligaciones que hubieren contraído LA PARTE DEUDORA, podrá dar por vencido el plazo y demandar la ejecución de esta hipoteca, a más del pago de todo lo que se le estuviere adeudando incluido capital, intereses, costos y honorarios de abogado, ejerciendo la acción real hipotecaria, en uno cualquiera de los siguientes casos: a) Si LA PARTE DEUDORA cayeren en mora en el pago de cualquier 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 ésto fuese objeto de expropiación u otro medio similar que traiga como consecuencia la transferencia de dominio; h) Si LA PARTE DEUDORA no cumpliero 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 estala o cualquier otro delito penal que pudiere afectar su patrimonio; j) Si a LA PARTE DEUDORA se le instaurare demandas laborales, reclamaciones patronales, colectivas, o demandas en entidades públicas de acción coactiva; k) En caso de que a LA PARTE DEUDORA se le sigan acciones penales relacionadas con la producción, comercialización o tráfico de estupefacientes o sustancias ilegales o ilícitas; l) Si a LA PARTE DEUDORA se le comprobare que el importe del crédito fue destinado a otro fin distinto del establecido en la solicitud del crédito; m) Si EL BIESS comprobare que existe falsedad en los datos suministrados por LA PARTE DEUDORA y que sirvieron para la concesión del préstamo; n) Si no se contratase el seguro sobre el bien hipotecado o no se pagaren las primas correspondientes; o) Si la PARTE DEUDORA mantuviere obligaciones impagas con personas naturales o jurídicas, de mejor privilegio en la prelación de créditos, que a juicio del BANCO ponga en peligro su(s) crédito(s) y, p) En caso de que La PARTE DEUDORA destine el inmueble que garantiza la operación, a un fin distinto al establecido en el contrato de préstamo o al autorizado por EL BANCO. q) En caso de que La Parte Deudora se negare a aceptar la cesión de los derechos contenidos en el presente instrumento. r) Los demás casos contemplados en la Ley o en las demás Cláusulas del presente Instrumento. Por mutuo acuerdo tanto EL BIESS como LA PARTE DEUDORA, acuerdan en que no será necesaria prueba alguna para justificar y declarar la obligación de plazo vencido por parte de EL BIESS y exigir de esta manera el pago inmediato de la obligación, bastando para tal efecto la sola afirmación que el BIESS, hiciera en la demanda y los archivos contables con los que contare para el efecto. **NOVENA: PRUEBA.-** LA PARTE DEUDORA renuncia expresamente al beneficio del plazo que les haya otorgado EL BANCO y éste podrá proceder como si todos los créditos se encontraran de plazo vencido. La sola afirmación de EL BANCO en la demanda, en el sentido de que LA PARTE DEUDORA ha incurrido en uno de los casos señalados en la cláusula precedente será suficiente prueba para los efectos determinados en ella. **DÉCIMA.- VIGENCIA DE LA GARANTÍA.-** La hipoteca abierta constituida por este instrumento subsistirá aún cuando hubiese vencido el plazo de pago de los préstamos que lo garantizan y hasta tanto no se extingan todas y cada una de las obligaciones que LA PARTE DEUDORA, mantuviere a favor del BIESS, incluyendo



NOTARIA PÚBLICA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA



dentro de ella el pago de intereses, comisiones, gastos judiciales y extrajudiciales. El BIESS, podrá cuantas veces crea conveniente y por medio de un funcionario autorizado, realizar la inspección de los bienes constituidos en garantía, así como también podrá exigir se mejoren o aumenten los valores del mismo en caso de disminución de sus valores por cualquier causa. **DÉCIMO PRIMERA: SEGUROS.-** La Parte Deudora faculta expresamente a EL BANCO, para que en su nombre y a su cargo contrate con la compañía de seguros que El Banco elija, un seguro contra incendio, terremoto y líneas aliadas sobre el o los inmuebles que se hipotequen como garantía por las obligaciones asumidas por La Parte Deudora. La Parte Deudora autoriza del mismo modo al BIESS para que actúe como contratante con la compañía de Seguros de su elección, un seguro de "desgravamen que cubra las contingencias de muerte del (los) deudor(es), desde el instante del desembolso de los recursos hasta la finalización del crédito. En ambos casos, el BIESS actuará únicamente como agente de retención. Las primas respectivas correrán a cargo del (los) deudor(es) quien(es) se acogerá(n) a las condiciones puntuales de las pólizas que se contraten. Estos seguros, endosados a favor del Acreedor, serán contratados por el valor real comercial del inmueble, por el tiempo que el Banco determine. LA PARTE DEUDORA autoriza para que la póliza de seguro se emita a la orden de EL BANCO y además para que, en caso de siniestro se abone a la o a las obligaciones que estuvieren pendientes de pago el valor que perciba por tal seguro; sin embargo, si EL BANCO contratase el seguro o si hubiese dificultad para el cobro de la póliza, todos los riesgos serán de cuenta de LA PARTE DEUDORA y ninguna responsabilidad tendrá EL BANCO. **DÉCIMO SEGUNDA: DECLARACIONES Y AUTORIZACIONES.-** LA PARTE DEUDORA declara bajo su responsabilidad que el inmueble que se hipoteca se encuentra libre de todo gravamen, prohibición de enajenar, limitación de dominio, juicio o acción rescisorias, resolutorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, de modo que a partir de la inscripción de este instrumento tal inmueble únicamente estará afectado por la hipoteca que se constituye por la presente escritura, como consta del certificado conferido por el señor Registrador de la Propiedad del Cantón. LA PARTE DEUDORA autoriza expresamente a EL BANCO para que obtenga de cualquier fuente de información, incluidos la Central de Riesgos, Sistema de Registro Crediticio y Burós de información crediticia, sus referencias e información personal(es) sobre su comportamiento crediticio, manejo de su(s) cuenta(s), corriente(s), de ahorro, tarjeta(s) de crédito, etc., y en general sobre el cumplimiento de sus obligaciones y demás activos, pasivos y datos personales. De igual manera LA PARTE DEUDORA declara que el(los) préstamo(s) recibido(s) y los que va a recibir en el futuro, lo(s) utilizará en negocios lícitos y permitidos por las Leyes del Ecuador, eximiendo de cualquier responsabilidad a EL BANCO por el uso que dé a dichos fondos. De igual forma, EL BANCO queda expresamente autorizado para que pueda utilizar, transferir o entregar dicha información a autoridades competentes, organismos de control, Sistema de Registro Crediticio, Burós de información crediticia y otras instituciones o personas jurídicas legal o reglamentariamente facultadas, así



como para que pueda hacer público el comportamiento crediticio de LA PARTE DEUDORA. LA PARTE DEUDORA declara expresamente que exime al BIFSS 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 al 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 BIFSS 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 resueltas en la presente garantía podrán ser ejercidas y cobradas a elección de EL BANCO, ejerciendo la jurisdicción coactiva en los términos constantes en la Ley o a través de los jueces competentes de esta ciudad. Conforme a lo establecido en la legislación vigente, el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social ejercerá la jurisdicción coactiva para el cobro de los créditos y obligaciones a su favor, por parte de personas naturales o jurídicas. Esta coactiva será ejercida con sujeción a las normas especiales contenidas en la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y demás normas internas pertinentes y a las disposiciones pertinentes del Código de Procedimiento Civil. DÉCIMO SEPTIMA: INCORPORACIÓN.- Las partes contratantes declaran incorporadas al presente instrumento todas las disposiciones establecidas en la Ley del Banco del BIFSS, Estatutos, Manuales y Reglamentos vigentes del BIFSS. 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. Hasta aquí la minuta



NOTARIA PÚBLICA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA



que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora queda elevada a escritura publica con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que esta firmada por el DOCTOR CESAR PALMA ALCIVAR, matrícula número: trece - mil novecientos ochenta y cuatro - cuatro. Foro de Abogados, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mí el notario, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaría, de todo cuanto DOY FE



JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA

JEFE DE LA OFICINA ESPECIAL DEL BIESS ENCARGADO

LUIS ADOLFO CEVALLOS MENDOZA

Gerente General Inmobiliaria Jose Luis Cevallos Holguin e hijos

JOLCIJOS CIA. LTDA.

NELLY MARIBEL VERA MENDOZA

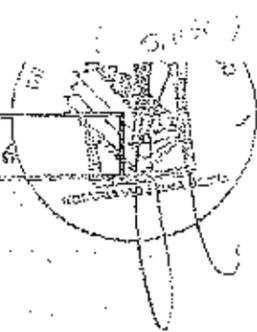
C. C. # 131246812-5

JONATHAN ISRAEL CARREÑO NAVARRETE

C. C. # 131175367-5

EL NOTARIO.-

SE OTORGO.....  
NOTARIA PÚBLICA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA



**PODER ESPECIAL**

**QUE OTORCA EL**

**BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO  
DE SEGURIDAD SOCIAL (BISS)**

**A FAVOR DEL ING.**

**JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA, JEFE DE LA  
OFICINA ESPECIAL DEL BISS ENCARGADO, EN LA  
CIUDAD DE PORTOVIEJO**

**CUANTÍA: INDETERMINADA**

**(DIESECOPIAS)**

**NF**

**PE. Portoviejo**

En la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, capital de la República del Ecuador, hoy día, CINCO (05) DE MARZO DEL DOS MIL CATORCE; ante mí, Doctor Homero López Obando, Notario Vigésimo Sexto del Cantón Quito, comparece el Doctor EDUARDO ANTONIO DE JESUS MORENO MUÑOZ, Subgerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en su



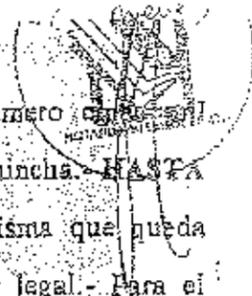
calidad de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social Subrogante, conforme consta de los documentos que se adjuntan como habilitantes; bien instruido por mí el Notario sobre el resultado de esta escritura pública a la que comparece de una manera libre y voluntaria.- El compareciente declara ser de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casado, domiciliado en esta ciudad de Quito Distrito Metropolitano, legalmente capaz para contratar y obligarse, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su documento de identificación, cuya copia certificada se adjunta a este instrumento público y me pide que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me entrega y cuyo tenor literal y que transcribo es el siguiente.- "SEÑOR NOTARIO: En el libro de escrituras públicas a su digno cargo, sírvase incluir una de poder especial, al tenor de las siguientes cláusulas: PRIMERA: COMPARECIENTE.- Comparece, el Doctor EDUARDO ANTONIO DE JESÚS MORENO MUÑOZ, mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado, Subgerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, 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 cinco ocho 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 cuatro (4) de la 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 JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA Jefe de la Oficina Especial del BIESS Encargado, en la ciudad de Portoviejo debe estar debidamente legitimado para comparecer a nombre del BIESS a la celebración de los actos jurídicos relacionados con las operaciones y servicios mencionados en el numeral anterior, en la jurisdicción de la provincia de Manabí. TERCERA.- PODER ESPECIAL.- Con estos antecedentes, el Doctor EDUARDO ANTONIO DE JESÚS MORENO MUÑOZ, en su calidad de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, extiende poder especial, amplio y suficiente, cual en derecho se requiere, a favor del Ingeniero JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA, con cédula de ciudadanía número uno tres cero cuatro nueve uno cuatro cuatro cuatro uno (1304914441), Jefe de la Oficina Especial del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social Encargado, en la ciudad de Portoviejo, de ahora en adelante EL MANDATARIO para que, a nombre del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, realice lo siguiente: UNO) Suscribir a nombre del BIESS, en la jurisdicción de la provincia de Manabí, las matrices de hipoteca y contratos de mutuo, que se otorgan a favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS, en todas sus variantes y productos, contempladas en el Manual de Crédito del BIESS. DOS) Suscribir a nombre del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS las tablas de amortización, las notas de cesión, cancelaciones de hipoteca, contratos de mutuo o préstamos,



escrituras públicas de constitución y cancelación de hipotecas y cualquier documento legal, público o privado, relacionado con el contrato mutuo con garantía hipotecaria y/o mutuo, sobre bienes inmuebles, que se otorguen a 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. CUATRO) 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 en el 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



Mancheco, portador de la matrícula profesional número ~~cuatro mil~~  
ciento noventa y seis del Colegio de Abogados de Pichincha. ~~HASTA~~  
**AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA**, la misma que pueda  
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 al compareciente íntegramente por mí el Notario en alta y clara  
voz, aquel se afirma y ratifica en el total de su contenido, para  
constancia firma junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy  
fe.

f) Dr. Eduardo Antonio de Jesús Moreno Muñoz

c.c. 0100951987

Dr. Homero López Obando.

NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO.

REPUBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACION Y CERTIFICACION  
 CÉDULA DE IDENTIFICACION No. 0100951987



INSTRUCION  
 APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
 APELLIDOS Y NOMBRES DEL SUJETO  
 FECHA DE EMISION  
 LUGAR Y TIPO DE EMISION

REPUBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL  
 CERTIFICADO DE VOCACION  
 SECCION NACIONAL DE EMERGENCIAS  
 021 - 0271 0100951987  
 HONORABLE HOMBRE EDUARDO ANTONIO DE JESUS

ASBY  
 PREVENIA  
 CURSADA  
 CANTON

COPIA DE EMISION  
 EMISION  
 EMISION  
 EMISION

5 MAR 2014

DR. HOMEROLÓPEZ ORANDO  
 NOTARIO PÚBLICO SEPTIMO  
 DEL CANTON QUITO

NOTARIA VIGESIMA SEXTA DEL CANTON QUITO  
 De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5 Art. 12, de la Ley Notarial, doy fe que la COPIA que antecede, es igual al documento presentado para su  
 QUITO, a 5 MAR 2014

**ACTA DE POSICIÓN  
SUBGERENTE GENERAL DEL BIESS**

En sesión ordinaria celebrada el 28 de febrero de 2014, el Directorio del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguros Sociales BIESS, resolvió designar al doctor Eduardo Antonio de Jesús Moreno Muñoz como Subgerente General del BIESS, con base en lo establecido en el artículo 13, letra h) de la Constitución del Estatuto Social del BIESS, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 943 de 29 de abril de 2013.

Mediante Resolución No. SES-RI-2014-201 de 28 de febrero de 2014, la Intendencia Nacional Jurídica de la Superintendencia de Bancos y Seguros, califica la idoneidad legal del doctor Eduardo Antonio de Jesús Moreno Muñoz, portador de la cédula de circulación No. 010085186-7, para que ejerza las funciones como Subgerente General del BIESS.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 13, letra d) de la Constitución del Estatuto Social del BIESS y el artículo 3, letras a) y b) del Reglamento para el Funcionamiento del Directorio del BIESS, el 5 de marzo de 2014, ante el Presidente del Directorio del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguros Sociales, el doctor Eduardo Antonio de Jesús Moreno Muñoz presta la correspondiente promesa y se la declara legalmente pasadado para las funciones de Subgerente General del BIESS.

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

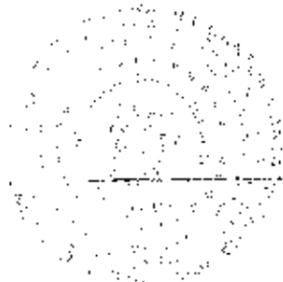
Fernando Calderón Cordero  
PRESIDENTE DEL DIRECTORIO DEL BIESS

Dr. Eduardo Antonio de Jesús Moreno Muñoz  
SUBGERENTE GENERAL DEL BIESS

Lo certifico, Quito, D.M., a 5 de Marzo de 2014

  
Dra. María Dolores Rocha Díaz  
SECRETARIA GENERAL DEL BIESS

RA



2014.- Siento por tal que el Directorio en sesión ordinaria de 28 de febrero de 2014 resolvió luego de conocer la renuncia irrevocable del economista Roberto Alejandro Mochales Coello al cargo de Subgerente General del BIESS y, consecuentemente, al encargo de Gerente General, designar al doctor Eduardo Antonio de Jesús Moreno Muñoz como Subgerente General del BIESS; por tanto, y conforme la establece 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, 5 de marzo de 2014.

**Dra. María Belén Rocha Díaz**  
**SECRETARIA GENERAL BIESS**  
**PROSECRETARIA DIRECTORIO**

NOTARIA VIGESIMA SEXTA DEL CANTON QUITO  
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5 Art. 23, de la Ley Notarial, doy fe que la COPIA que acompaño, es igual al documento presentado a mi fe.

Quito, a 05 MAR 2014  
**DR. HOMERIO LOPEZ BRANCO**  
NOTARIO VIGESIMO SEXTA DEL CANTON QUITO



Se otorgó

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. JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA, JEFE DE LA OFICINA ESPECIAL DEL BIESS ENCARGADO, EN LA CIUDAD DE PORTOVIEJO.- Firmada y sellada en Quito, a cinco de Marzo del dos mil catorce.-

Dr. Heberto Sánchez Ojando  
NOTARIO VIGESIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO




**REPÚBLICA DEL ECUADOR**  
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACIÓN Y CENSILACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA  
 APELLIDOS Y NOMBRES: MIRANDA GALARZA JIMMY EDUARDO  
 LUGAR DE NACIMIENTO: MANABI PORTOVIEJO  
 FECHA DE NACIMIENTO: 1966-05-23  
 NACIONALIDAD: ECUATORIANA  
 SEXO: M  
 ESTADO CIVIL: CASADO  
 MAGALY JOHANNA RIVERA DELGADO

N. 130491444-1




INSTRUCCIÓN SUPERIOR  
 PROFESIÓN / OCUPACIÓN: ING. AGRÓNOMO  
 APELLIDOS Y NOMBRES DE PADRE: MIRANDA VINCEN ULEBO  
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: GALARZA MACIAS ZOILA  
 LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: PORTOVIEJO 2014-05-26  
 FECHA DE EXPIRACIÓN: 2024-05-26

E133311222





REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

**033**  
**033 - 0266**  
 NÚMERO DE CERTIFICADO  
**MIRANDA GALARZA JIMMY EDUARDO**

CÉDULA  
**1304914441**

MANABI	CIRCONSCRIPCIÓN	1
PROVINCIA	PORTOVIEJO	12 DE MARZO
CANTÓN	PARRQUIA	1 ZONA

  
 PRESIDENTE DE LA JUNTA



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11



Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 45902

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: martes, 29 de abril de 2014  
Parroquia: Tarqui  
Tipo de Predio: Urbano  
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



**LINDEROS REGISTRALES:**

Terreno en que se encuentra el Conjunto Habitacional SAN TELMO, está ubicado en la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, lote número 27 de la Manzana L-1, de la Urbanización El Porvenir. 3.3 VIVIENDA A-3: Vivienda signada con el número A-3 que consta de planta baja, y planta Alta, en la planta baja esta compuesta de Sala- Comedor, Cocina, baño completo y Patio general, en la planta alta consta de dos dormitorios con sus respectivos closets, esta vivienda presenta las siguientes medidas y linderos. VIVIENDA A-3: PLANTA BAJA: POR ARRIBA: Lindera con planta alta de esta misma vivienda. POR ABAJO: Lindera con terreno de la Edificación. POR EL NORTE: Lindera con patio de la vivienda A-2 con 4,00 mts. POR EL SUR: Lindera con la planta baja de la vivienda A-4 con 4,00 mts. POR EL ESTE: Lindera con patio de la misma vivienda A-3 con 6,025 mts. POR EL OESTE: Lindera con área común con 6,025 mts. VIVIENDA A-3: PLANTA ALTA: POR ARRIBA: Lindera con cubiera de esta misma vivienda. POR ABAJO: Lindera con planta baja de esta misma vivienda. POR EL NORTE: Lindera con vacío de patio de vivienda A-2 con 4,00 mts. POR EL SUR: Lindera con la planta alta de la vivienda A-4 con 4,00 mts. POR EL ESTE: Lindera con vacío de patio de la misma vivienda A-3 con 6,025 mts. POR EL OESTE: Lindera con vacío de área común con 6,025 mts. VIVIENDA A-3: PATIO GENERAL: POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo y planta alta de esta misma vivienda. POR ABAJO: Lindera con terreno de la edificación. POR EL NORTE: Lindera con el lote No. 28 con 2,989 mts. POR EL SUR: Lindera con patio de la vivienda A-4 con 2,00 mts. POR EL ESTE: Lindera con lote N.-9 con 3,804 mts. POR EL OESTE: Lindera con la misma vivienda con 6,025 mts. Vivienda A-3. Planta baja y Planta Alta, con un Área Neta m<sup>2</sup>. 24,30. Alícuota %. 0,0468. Área de Terreno m<sup>2</sup>. 23,41. Área Común: 9,25. Área total m<sup>2</sup>. 33,55. Patio General. Área Neta m<sup>2</sup>. 9,83. Alícuota %, 0,0190. Área de Terreno m<sup>2</sup>. 9,48. Área Común m<sup>2</sup>. 3,74 Área total m<sup>2</sup>. 13,57. SOLVENCIA: LA VIVIENDA DESCRITA A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE

G R A V A M E N

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto
Compras Venta	Partición Extrajudicial

Certificación impresa por: JURY

Número y fecha de inscripción: 13 09/02/19  
Ficha Registral: 45902



Compra Venta	Compraventa	782	11/07/1984	1.754
Compra Venta	Protocolización de Documentos	945	31/07/1985	2.552
Planos	Aprobación de Plano Urbanización y	20	30/09/2005	143
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizont	34	27/10/2011	1.526
Planos	Planos	40	27/10/2011	1

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

1 / 3 **Partición Extrajudicial**

Inscrito el: sábado, 09 de febrero de 1946  
 Tomo: 1 Folio Inicial: 5 - Folio Final: 5  
 Número de Inscripción: 13 Número de Repertorio:  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 05 de febrero de 1946  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

Escritura de Partición y Compraventa. En la que los señores José Luis, Jorge Humberto y Héctor Gonzalo Cevallos Holguín conjuntamente y en partes iguales compraron al señor Carlos Voelcker el predio rural denominado el Porvenir ubicado en la parroquia Urbana Tarquí de esta cabecera Cantonal de la extensión de tres mil novecientos varas de frente por dos mil novecientos varas de fondo. Del mismo se han realizado desmembraciones. A si mismo los señores Jorge Humberto y José Luis Cevallos Holguín, conjuntamente y en partes iguales compraron tres solares urbanos ubicados en el barrio Manuel Córdova de esta puerto a los señores Ángel Terreros, Ana de Jesús Calderón Reyes viuda de Reyes y Pedro Belsimo Calderón Flores., solar que hoy forma un solo cuerpo cierto de treinta y cinco metros de frente por todo el fondo de calle a calle. Como los predios lo han poseído los conductos Pro indiviso hasta la fecha, hoy de mutuo acuerdo efectúan su partición mediante escritura publica en la siguiente forma El señor José Luis Cevallos Holguín dueño de la mitad del solar y casa descrita anteriormente, da a su copropietario don JORGE HUMBERTO CEVALLOS HOLGUIN la parte que le corresponde en dicho predio en cambio de la tercera parte del predio rural El porvenir anteriormente descrito, que este da al condueño señor José Luis Cevallos Holguín, con lo que esta ultimo es dueño de las dos terceras partes del indicado predio rural y don JORGE HUMBERTO CEVALLOS HOLGUIN, DUEÑO UNICO DEL SOLAR Y CASA UBICADO EN EL BARRIO MANUEL CORDOVA DE ESTE PUERTO. Transfiriéndose en consecuencia, recíprocamente el dominio de la parte que a cada uno de ellos correspondía en los indicados predios. El señor Héctor Gonzalo Cevallos Holguín condueño también del predio rural El porvenir da en venta real a favor del condominio José Luis Cevallos Holguín la tercera parte del expresado predio, por lo tanto el señor JOSE LUIS CEVALLOS HOLGUIN queda como único dueño del expresado predio El porvenir.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Adjudicador	80-0000000000189	Voelcker Carlos	(Ninguno)	Manta
Heredero	13-00665708	Cevallos Holguín Hector Gonzalo	(Ninguno)	Manta
Heredero	80-0000000000187	Cevallos Holguín Jorge Humberto	(Ninguno)	Manta
Heredero	80-0000000000001	Cevallos Holguín Jose Luis	(Ninguno)	Manta

2 / 3 **Compraventa**

Inscrito el: miércoles, 11 de julio de 1984  
 Tomo: 1 Folio Inicial: 1.754 - Folio Final: 1.756  
 Número de Inscripción: 782 Número de Repertorio: 1.079  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 13 de abril de 1984  
 Escritura/Juicio/Resolución:



Certificación impresa por: JLM

Fecha Registral: 4/802

Página: 2 de 5

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Terreno ubicado en el Porvenir de la Parroquia Urbana Tarqui del Cantón Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000005201	Inmobiliaria Jalcijes Cia Ltda		Manta
Vendedor	80-0000000000001	Cevallos Holguin Jose Luis	Cesado	Manta
Vendedor	13-01542773	Mendoza Segunda Perfecta Dolores	Casado	Manta

3 Protocolización de Documentos

Inscrito el: miércoles, 31 de julio de 1985

Tomo: 1 Folio Inicial: 2.552 - Folio Final: 2.553  
 Número de Inscripción: 945 Número de Repertorio: 1.346  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera  
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 29 de julio de 1985

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Protocolización de Documento- Acta Entrega Recepción de Terrenos, a favor de Ilustre Municipalidad de Manta, Norte 60m linderando con la calle 314, Sur, 60m linderando con el cause de estero seco y terrenos del donante, este 380m, linderando con calle planificada, Oeste, 340, m linderando con calle planificada, sobre una Superficie de 21.600 M2. No dice cuando adquirió la Compañía Jalcijes.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Adjudicador	80-0000000000747	Compañía Inmobiliaria Jalcijes Cia Ltda		Manta
Adjudicatario	80-0000000000151	Ilustre Municipalidad de Manta		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	782	11-jul-1984	1754	1756
Compra Venta	648	07-jun-1982	983	984

4 / 2 Aprobación de Plano Urbanización y Lotización

Inscrito el: viernes, 30 de septiembre de 2005

Tomo: 1 Folio Inicial: 143 - Folio Final: 166  
 Número de Inscripción: 20 Número de Repertorio: 4.727  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta  
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 13 de septiembre de 2005

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

La Compañía Jalcijes Cia. Ltda, comparece ante la Ilustre Municipalidad de Manta, a efectos de entregar áreas sociales, verdes y comunales y áreas en garantías. Anteriormente El Lote No. 28 Mz. J-2 de la Urbanización El Porvenir 2da. Itaja, parroquia Tarqui del Cantón Manta, tenía los siguientes linderos y medidas: Por el frente 10m. Calle 300 Atras, 10m. Propiedad de Hidros. del Sr. Jose Luis Cevallos H., Costado Derecho 26.36m. lote No. 27. Costado Izquierdo 26.74m. Lote No. 29 Área total 265.50 M2.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Autoridad Competente	80-000000000173	Municipio de Manta		Manta
Propietario	80-0000000005201	Inmobiliaria Jalcijes Cia Ltda		Manta

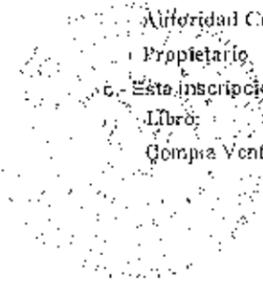
c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No. Inscripción:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	782	11-jul-1984	1754	1756

Certificación impresa por: Joffi

Folio Registral: 45902

Página: 3 de 5



5 / 1 **Constitución de Propiedad Horizontal**

Inscrito el : **jueves, 27 de octubre de 2011**  
 Tomo: **4** Folio Inicial: **1.526** - Folio Final: **1.563**  
 Número de Inscripción: **34** Número de Repertorio: **6.348**  
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Cuarta**  
 Nombre del Cantón: **Manta**  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: **lunes, 17 de octubre de 2011**  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:  
**CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO HABITACIONAL SAN TELMO.** Se compone de nueve viviendas Unifamiliar adosados entre si, formando tres grupos de la siguientes manera, un grupo conformado por las viviendas Numeros A.1 y A-2, del segundo grupo conformado de las viviendas, numeros A-3- A-4. A-5, A-6 y A-7, , y el tercer grupo conformado por las viviendas numeros A-8. y A - 9 . dando un total de 9 viviendas unifamiliares -

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000056111	Compañía Inmobiliaria Jose Luis Cevallos H		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Planos	20	30-sep-2005	143	166
Planos	40	27-oct-2011	1	1

6 / 2 **Planos**

Inscrito el : **jueves, 27 de octubre de 2011**  
 Tomo: **1** Folio Inicial: **1** - Folio Final: **1**  
 Número de Inscripción: **40** Número de Repertorio: **6.349**  
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Cuarta**  
 Nombre del Cantón: **Manta**  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: **lunes, 17 de octubre de 2011**  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:  
**CONSTITUCION DE PLANOS DEL CONJUNTO HABITACIONAL SAN TELMO,** Se compone de nueve viviendas Unifamiliar adosados entre si, formando tres grupos de la siguientes manera, un grupo conformado por las viviendas Numeros A.1 y A-2, del segundo grupo conformado de las viviendas, numeros A-3- A-4. A-5, A-6 y A-7, , y el tercer grupo conformado por las viviendas numeros A-8. y A-9. dando un total de 9 viviendas u n i f a m i l i a r e s -

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000056111	Compañía Inmobiliaria Jose Luis Cevallos H		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	34	27-oct-2011	1526	1563



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	2		
Compra Venta	3		
Propiedades Horizontales	1		

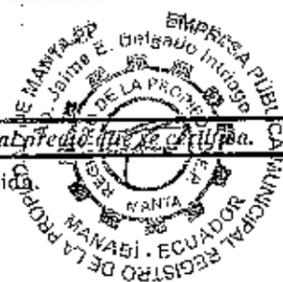
Los movimientos Registrales que constan en esta Ficha son los únicos que se refieren al predio que se certifica.

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

Emitido a las: 10:18:42 del martes, 24 de junio de 2014

A petición de: *Abg. Jaime E. Delgado Intriago*

Elaborado por: *Juliana Lourdes Macías Suarez*  
131136755-9



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



Abg. Jaime E. Delgado Intriago  
Firma del Registrador

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



ACTA No. 58

**ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL DE SOCIOS DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA JOSE LUIS CEVALLOS HOLGUIN E HIJOS, "JOLCIJOS C. LTDA"**

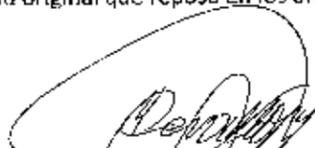
En la ciudad de Manta, a los veinte días del mes de Junio del año dos mil catorce, siendo las cinco de la tarde, se instala la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de Inmobiliaria José Luis Cevallos Holguín e Hijos, Jolcijos C. Ltda., en la oficina de la compañía ubicada en la avenida cuatro de Noviembre sin número y calle jota ocho. Preside esta sesión la Presidenta de la Compañía Señora Juana Saltos Calderero, de acuerdo a lo establecido en el artículo VIGESIMO SEGUNDO de los Estatutos de la compañía, como Secretario actúa el Señor Adolfo Cevallos Mendoza en su calidad de Gerente General y propietario de ochocientas participaciones; y el socio Señor Adolfo Alejandro Cevallos Saltos propietario de doscientas participaciones; por lo que encontrándose presente el total del Capital Social de la empresa y actuando de consuno se constituye en Junta General Extraordinaria y Universal de Socios, con el objetivo de tratar el Siguiente Orden del día:

- **Autorización al Gerente General para la venta de terreno y vivienda a la Sra. Nelly Maribel Vera Mendoza con crédito Hipotecario del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – IESS.**

Se constata el Quórum comprobándose que está representado la totalidad del Capital Social suscrito y Pagado. El Secretario da lectura al orden del día, el mismo que es aprobado por la Junta. El Gerente Sr. Adolfo Cevallos interviene manifestando que se va a realizar la venta de un terreno y vivienda a la Sra. Nelly Maribel Vera Mendoza con crédito hipotecario del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – IESS, propiedad que está ubicada en la manzana I-1 Lote No. 27, del Conjunto Habitacional "San Telmo", vivienda signada en la declaratoria de propiedad horizontal con el número A-3. Que para realizarse esta negociación necesita la respectiva autorización de la Junta de Socios, la misma que autoriza al Gerente Sr. Adolfo Cevallos para que realice la venta de la propiedad indicada y toda la tramitación concerniente a esta negociación.

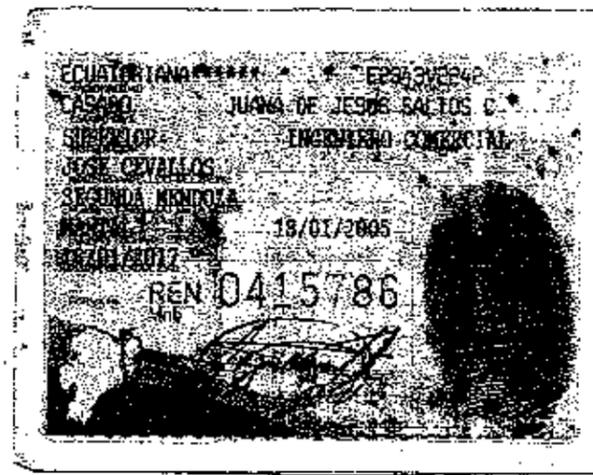
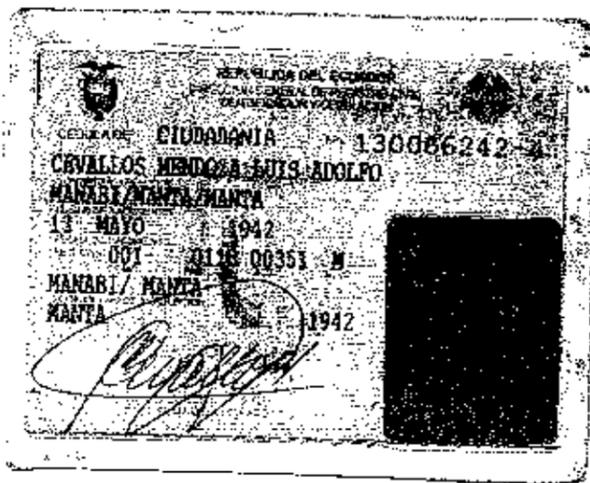
Concluido los puntos a tratarse en esta sesión y concedido el tiempo necesario para la elaboración de la presente acta, se le da lectura, la misma que es aprobada sin modificación alguna por todos los socios asistentes. La señora Presidenta levanta la sesión a las cinco y cuarenta y cinco de la tarde, para constancia firma en unión de todos los socios por ser Junta Extraordinaria y Universal. Firmado: Juana Saltos Calderero, Adolfo Cevallos Mendoza, Adolfo Alejandro Cevallos Saltos.

La presente es fiel copia de su original que reposa en los archivos a mi cargo.

  
Adolfo Cevallos Mendoza  
SECRETARIO

INMOBILIARIA  
JOLCIJOS C. LTDA.





REPUBLICA DEL ECUADOR  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

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

**023 - 0198** 1300662424  
NUMERO DE CERTIFICADO CÉDULA  
CEVALLOS MENDOZA LUIS ADOLFO

MANABI CIRCUNSCRIPCIÓN 2  
PROVINCIA TARIQUI  
MANTUA PARROQUIA  
CANTÓN ZONA

*José*  
PRESIDENTE DE LA JUNTA

INMOBILIARIA J. LUIS CEVALLOS E HIJOS  
JOLCIJOS C. LTDA.

Dirección: Avenida 4 de Noviembre y J-8, Teléfono 923-997, Fax 922-513, Casilla 13-05-4826

MANTA - ECUADOR

Manta, 28 de Marzo del 2014.

Señor Don,  
**LUIS ADOLFO CEVALLOS MENDOZA.**  
Presen.e.

MUY SEÑOR MIO:

Tengo el agrado de comunicar a usted que la Junta General de Socios, reunida en esta ciudad el día de hoy, eligió a usted para desempeñar el cargo de **GERENTE GENERAL** de la Compañía de Responsabilidad Limitada "INMOBILIARIA JOSE LUIS CEVALLOS HOLGUIN E HIJOS, JOLCIJOS, C. LTDA., con la representación legal, judicial y extrajudicial del mismo, cargo que tendrá la duración de Cinco (5) años. La compañía "Jolcijos" Cia. Ltda. Se constituyó mediante escritura pública otorgada ante la Notaría Primera de Cantón Manta por la Sra. Fanny Cedeño Mendoza el día 17 de Marzo de 1978 e inscrita en el Registro Mercantil con el número 100 del 19 de Mayo de 1978.

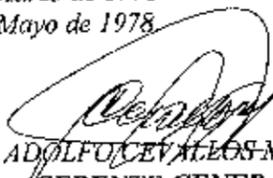
Particular que cumplo con el deber de llevar a su conocimiento para los fines del caso.

Jennifer Santana H.  
JENNIFER SANTANA MENDOZA  
Secretaria ad-hoc

Declaro que acepto el cargo de **GERENTE GENERAL** de la Compañía de Responsabilidad Limitada JOSE LUIS CEVALLOS HOLGUIN E HIJOS, JOLCIJOS, C. LTDA., para el cual he sido elegido por la Junta General de Socios de la Inmobiliaria en su sesión del día de hoy. Manta, 28 de Marzo del 2014.

Notaria: Primera  
Abgda. Sra. Fanny Rivas de Cedeño Mendoza  
Fecha de la escritura: 17 de Marzo de 1978  
Fecha de la inscripción: 19 de Mayo de 1978



  
LUIS ADOLFO CEVALLOS MENDOZA  
**GERENTE GENERAL**  
Céd. No. 130066242-4  
Nacionalidad: Ecuatoriana  
Direcc: Av. 4 Noviembre y Calle J-8



REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN: MANTA

## RAZÓN DE INSCRIPCIÓN NOMBRAMIENTO

EN LA CIUDAD MANTA, QUEDA INSCRITO EL ACTO/CONTRATO QUE SE PRESENTÓ EN ESTE REGISTRO, CUYO DETALLE SE MUESTRA A CONTINUACIÓN:

### 1. RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTO DE GERENTE GENERAL

NÚMERO DE REPERTORIO:	1327
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	02/05/2014
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	303
REGISTRO:	LIBRO DE NOMBRAMIENTOS

### 2. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

NATURALEZA DEL ACTO O CONTRATO:	NOMBRAMIENTO DE GERENTE GENERAL
AUTORIDAD NOMINADORA:	JUNTA GENERAL ORDINARIA DE SOCIOS
FECHA DE NOMBRAMIENTO:	28/03/2014
FECHA ACEPTACION:	28/03/2014
NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	INMOBILIARIA JOSE LUIS CEVALLOS HOLGUIN E HIJOS JOLCIJOS CIA. LTDA.
DOMICILIO DE LA COMPAÑÍA:	MANTA

### 3. DATOS DE REPRESENTANTES:

Identificación	Nombres y Apellidos	Cargo	Plazo
1300662424	CEVALLOS MENDOZA LUIS ADOLFO	GERENTE GENERAL	CINCO AÑOS

### 4. DATOS ADICIONALES:

NO APLICA

CUALQUIER ENMENDADURA, ALTERACIÓN O MODIFICACIÓN AL TEXTO DE LA PRESENTE RAZÓN, LA INVALIDA. LOS CAMPOS QUE SE ENCUENTRAN EN BLANCO NO SON NECESARIOS PARA LA VALIDEZ DEL PROCESO DE INSCRIPCIÓN, SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE.

FECHA DE EMISIÓN: MANTA, A 2 DÍA(S) DEL MES DE MAYO DE 2014

*Daniela Sánchez*  
DANIELA ALEXANDRA SANCHEZ MENDOZA (DELEGADA)  
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA

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



DOY FE: Que las precedentes copias fotostaticas en 02 fojas utiles, anversos, reversos son iguales a sus originales, Manta, 24 mayo 2014

Página 1 de 1

*Jose Guanoluis G.*  
Notario Público Primero  
Manta, Ecuador

042454



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

No. Certificación: 0112651

ESPECIE VALORADA  
USD 1.25

Nº 0112651

CERTIFICADO DE AVALÚO

No. Electrónico: 21661

Fecha: 7 de mayo de 2014

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

El Predio de la Clave: 3-19-35-27-003

Ubicado en: CONJ.HABIT.SAN TELMO VIV.A-3(PB.PA.PATIO GRAL.)

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	58,43	M2
Área Comunal:	22,2400	M2
Área Terreno:	56,3000	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
	CIA.IMMOB.JOSE LUIS CEVALLOS HOLGUIN E HIJOS "JOLCIJOS C LTD

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	1576,40
CONSTRUCCIÓN:	21728,30
	<hr/>
	23304,70

Son: VEINTITRES MIL TRESCIENTOS CUATRO DOLARES CON SETENTA CENTAVOS

"Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor de suelo actual de acuerdo a la Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor del Suelo, sancionada el 27 de diciembre del año 2013, conforme a lo establecido en la Ley, que rige para el Bienio 2014 - 2015".

*[Firma]*  
Abn. Daniel Bertrán S.

Director de Avalúos, Catastros y Registros





**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA**

ESPECIE VALORADA

USD 1-25

Nº 0065623

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

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANO \_\_\_\_\_  
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION.  
CIA. INMOB. JOSÉ LUIS CEVALLOS HOLGUÍN E HIJOS "JOLCIJOS C.LTDA."  
perteneciente a CONJ. HABIT. SAN TELMO VIV. A-3 (PB. PA. PATIO GRAL)  
ubicada AVALUO COMERCIAL PRESENTE HIPOTECA  
cuyo \$23304.70 VEINTITRES MIL TRESCIENTOS CUATRO 70/100 DOLARES asciende a la cantidad  
de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE HIPOTECA

JMOREIRA

17 JULIO 2014

Manta, de del 20

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA  
Ing. And. P. P. P. I.  
SUBDIRECCION DE REGISTRO



Director Financiero Municipal



## CERTIFICACIÓN

No. 113-2238

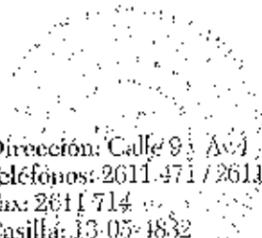
La Dirección de Planeamiento Urbano certifica que la Propiedad de CIA. INMOBILIARIA JOSE LUIS CEVALLOS HOLGUIN E HIJOS JOLCIJOS CIA LTDA, clave Catastral # 3193527003, ubicado en el Conjunto Habitacional San Telmo manzana I-J lote 27 Vivienda A-3, parroquia Tarqui cantón Manta, dicha propiedad se encuentra dentro de su respectiva Línea de Fábrica y no está afectado por el Plan Regulador ni Proyecto alguno.

Manta, julio 09 del 2014

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

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

IIM.

  
Dirección: Calle 9 y Aca  
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558  
Fax: 2611 714  
Casilla: 13-05-1832  
E-mail: gsdmc@manta.gub.ec  
Website: www.manta.gub.ec



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA**

ESPECIE VALORADA

USD=1.25

Nº 0092038

**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. INMOB. JOSE LUIS CEVALLOS HOLGUIN E HIJOS "JOLCILOS C.LTD"  
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ 24 abril \_\_\_\_\_ 14 de 20 \_\_\_\_\_

VALIDO PARA LA CLAVE  
3193527003 CONJ.HABIT.SAN TELMO VIV.A-3(PE.PA.PATIO GRAL.)  
Manta, veinte y cuatro de abril del dos mil catorce



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Dr. Diana Carreón M.  
Jefa de Recaudación GRD MANTA

Desconectado

Búsqueda de Contribuyentes / Información del Contribuyente

Información del Contribuyente

Fecha: 23-08-2014

Razón Social: INMOBILIARIA JOSE LUIS CEVALLOS  
PO: GUIN E HIJOS JOLCIJOS CIA. LTDA.

RUC: 1390051184001

Nombre Comercial: JOLCIJOS CIA. LTDA

Estado del Contribuyente en el RUC: Activo

Clase de Contribuyente: Otro

Tipo de Contribuyente: Sociedad

Obligado a llevar Contabilidad: SI

Actividad Económica Principal: COY, PRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES.

Fecha de inicio de actividades: 19-05-1978

Fecha de cese de actividades:

Fecha reinicio de actividades:

Fecha actualización: 13-01-2010

Establecimientos registrados

Regresar



## REPORTE DE LIQUIDACIÓN

27/08/2014 15:17:45

ALCABALAS Y ADICIONALES

AÑO

VALOR

SALDO

1312468125 - VERA MENDOZA NENNY MARIBEL # 112651

COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN, CUANTÍA DE \$24200.00 Realizado por: PICO WILLINTON

Impuesto principal	0	242,00	242,00
Junta de Beneficencia de Guayaquil	0	72,60	72,60
<b>Total</b>		<b>314,60</b>	<b>314,60</b>
<b>Total</b>		<b>314,60</b>	<b>314,60</b>
<b>Total</b>		<b>314,60</b>	<b>314,60</b>

Cantón Manta  
 Dirección de Rentas y Aduanas  
 Cantón Manta

Dirección: Calle 9 s/n, Av. 4

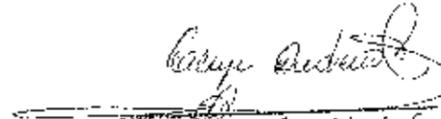
Tel: (593) 5 261 1471

NOTARIA CUARTA-MANTA  
DECLARACION DE VOLUNTAD



En la ciudad de Manta, cabecera cantonal del mismo nombre  
Manabí, República del Ecuador, a los veintiocho días del mes de Mayo del año  
dos mil catorce, ante mi ABOGADA ELSYE CEDEÑO MENEDEZ, Notaria  
Publica Cuarta del cantón Manta, comparece a la celebración de la presente  
**DECLARACION DE VOLUNTAD**, al señor Ingeniero LUIS ADOLFO  
CEVALLOS MENDOZA, portador de su cédula de ciudadanía números  
130066242-4, capaz de contratar y obligarse como en derecho se requiere  
para esta clase de actos, y sin presión de ninguna naturaleza, libre y  
voluntariamente, procede a rendir la siguiente declaración: "Que mis  
generales de ley son como quedan indicadas y declaro que la compañía  
de Responsabilidad Limitada "INMOBILIARIA JOSE LUIS CEVALLOS  
HOLGUIN E HIJOS JOLCUOS, CIA LTDA" es propietaria de un lote de  
terreno signado con el numero 27, y vivienda numero a-3, de la manzana  
I-1, de la Urbanización El Porvenir, Conjunto Habitacional San Telmo, de  
la ciudad de Manta, declaro además que este Conjunto Habitacional no  
cuenta con administrador por lo que no se puede extender los  
Certificados de Expensas, ni reglamentos correspondientes, por lo que  
eximo de toda responsabilidad al señor NOTARIO Y REGISTRADOR DE  
LA PROPIEDAD DEL CANTON MANTA, PROVINCIA DE MANABI, por el  
pago de alicuotas, expensas, y gastos administrativos del Conjunto  
Habitacional.- Es todo cuanto podemos declarar en honor a la  
verdad".- Leída que le fue su declaración se ratifica en ella estampando su  
firma y rubrica al pie del presente documento, en unidad de acto con la  
señora Notaria que da fe.-

  
Ing. LUIS ADOLFO CEVALLOS MENDOZA  
C.C.N.- 130066242-4  
GERENTE GENERAL  
JOLCUOS CIA. LTDA

  
Abg. Elsy Cedeño Menéndez  
Notaria Pública Cuarta  
Manta - Ecuador



ENCERRADO



# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

**102**

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

0005493

## CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE		DATOS DEL PREDIO	
CI/RUC:	1360020070001	CLAVE CATASTRAL:	
NOMBRES:	CIA. INMOB. JOSE LUIS CEVALLOS HOLGUIN E HIJOS	AVALUO PROPIEDAD:	
RAZÓN SOCIAL:	CONJ. HAB. SAN TELMO VIV. A-3 (PA. PB. LINDA GRAB)	DIRECCIÓN PREDIO:	
DIRECCIÓN:			

REGISTRO DE PAGO		DESCRIPCIÓN		VALOR
Nº PAGO:	300319	VALOR		3.00
CAJA:	MARGARITA ANCHUNDIA L			
FECHA DE PAGO:	25/04/2014 10:10:05			
		<b>TOTAL A PAGAR</b>		<b>3.00</b>
		VALIDO HASTA: jueves, 24 de julio de 2014 CERTIFICADO DE SOLVENCIA		

ORIGINAL CLIENTE

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

REPUBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
CIUDADANIA 131246612-5  
VERA MENDOZA NELLY MARIBEL  
MANABI/PICHINCHA/PICHINCHA  
04 OCTUBRE 1986  
0099 0051 01980  
MANABI/PICHINCHA  
PICHINCHA 1986



ECUATORIANA\*\*\*\*\* V3331V222  
CASADO CARRERO NAVARRETE JONATHAN ISRAEL  
SECUNDARIA ESTUDIANTE  
LUISE VERA CEDENO  
VITALINA MENDOZA CEDENO  
MANTA 18/02/2011  
18/02/2023  
REN 3594717



REPUBLICA DEL ECUADOR  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL CNE  
CERTIFICADO DE VOTACION  
ELECCIONES SECCIONALES 28 FEB 2014

026  
026 - 0093 1312468126  
NUMERO DE CERTIFICADO Cedula  
VERA MENDOZA NELLY MARIBEL

MANABI	CIRCUNSCRIPCION	2
PROVINCIA	ELOY ALFARO	1
MANTA	PARROQUIA	ZONA

(1) PRESIDENTE DE LA JURTA

REPUBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
CIUDADANIA 131175367-5  
CARRERO NAVARRETE JONATHAN ISRAEL  
MANABI/PORTOVIEJO/PORTOVIEJO  
19 NOVIEMBRE 1986  
0044 0335 02429  
MANABI/PORTOVIEJO  
PORTOVIEJO



ECUATORIANA\*\*\*\*\* V3331V222  
CASADO VERA MENDOZA NELLY MARIBEL  
SECUNDARIA ESTUDIANTE  
ROBERT PETER CARRERO  
ANDES JONATHAN NAVARRETE VILLAVICENCIO  
MANTA 18/02/2011  
18/02/2023  
REN 3594718



REPUBLICA DEL ECUADOR  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL CNE  
CERTIFICADO DE VOTACION  
ELECCIONES SECCIONALES 13 FEB 2014

017  
017 - 0209 1311753675  
NUMERO DE CERTIFICADO Cedula  
CARRERO NAVARRETE JONATHAN ISRAEL

MANABI	CIRCUNSCRIPCION	2
PROVINCIA	TARQUI	1
MANTA	PARROQUIA	ZONA





Señor y honorable honorable señor y señora

RESOLUCION No. 033-ALC-M-JEB-2011  
PROPIEDAD HORIZONTAL CON JUNTO HABITACIONAL "SAN TELMO"  
ADMINISTRACION ING. JAIME ESTRADA BONILLA

CONSIDERANDO:

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

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

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

Que, el Artículo 98 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, señala: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: ... h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas;

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

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

Que, el Ing. Adolfo Cevallos, Gerente de la Inmobiliaria J. Luis Cevallos e Hijos JOLCIJOS C. LIDA., ingresa solicitud al despacho de la Alcaldía el 03 de agosto de 2011, asignándosele el trámite No. 6897, requiriendo la autorización al régimen de propiedad horizontal del Conjunto Habitacional "SAN TELMO", de propiedad de Inmobiliaria JOLCIJOS, implantado en el Lote No. 27 de la Mz. I-1 de la Urbanización "El Porvenir", de la parroquia Terqui del cantón Manta, clave catastral No. 3193527000.

Que, mediante Oficio No. 328-DPUM-JCV-P.H. No. 031, de fecha 07 de septiembre de 2011, la Directora de Planeamiento Urbano, Arq. Janeth Cedeño, comunica al señor Alcalde, que en base al informe presentado por los arquitectos Carlos Franco Rodríguez y Birmania García, Técnicos del Área de Control Urbano, lo siguiente:



Dirección: Calle 9 y Av4  
 Teléfonos: 2611 471 / 2611 478 / 2611 558  
 Fax: 2611 714  
 Casilla: 13-05-4832  
 E-mail: gadmco@manta.gob.ec  
 Web site: www.manta.gob.ec



*Suscribo y emite el presente libro y cisco*

No. 1268-SM-SMC  
Manta, octubre 03 de 2011

Ingeniero  
Adolfo Cevallos  
**GERENTE INMOBILIARIA J. LUIS CEVALLOS E HIJOS JOLCIJOS C. LTDA.**  
Ciudad

Dé mi consideración:

Para los fines consiguientes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 033-ALC-M-JEB, de fecha 03 de octubre de 2011, emitida por el Ing. Jaime Estrada Bonilla, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, mediante la cual incorpora la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto Habitacional "SAN TELMO", de propiedad de la Inmobiliaria JOLCIJOS, implantado en el Lote No. 27 de la Mz. I-1 de la Urbanización "El Porvenir", de la parroquia Tarqui del cantón Manta, clave catastral No. 3193527000.

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,

*Soraya Mera Cedeño*

Soraya Mera Cedeño  
**SECRETARIA MUNICIPAL**



*Patricia g.*

Dirección: Calle 9 y Av.4  
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558  
Fax: 2611 714  
Teléfono: 13-05-4832  
Correo: gadmc@manta.gob.ec  
Sitio: www.manta.gob.ec

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



Pág. 2- Resolución No. 933-ALC-M-JEB-2011 PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO HABITACIONAL "SAN TELMO"

Que, el Conjunto Habitacional "SAN TELMO", se encuentra compuesto de nueve viviendas unifamiliares de dos plantas. En planta baja consta: sala, comedor, cocina, un baño y patio general; Planta alta: dormitorios más las respectivas áreas comunales y vía interna vehicular, de propiedad de Inmobiliaria JOLCIJOS CÍA. LTDA., ubicado en la calle 298, Mz. I-1 de la Urbanización El Porvenir de la parroquia Tarquí del cantón Manta, clave catastral 3193527000.

Que, la Dirección de Planeamiento Urbano, mediante informe No. 328-DPUM-DFS-P.H. No. 031, del 07 de septiembre de 2011, suscrita por la Arq. Janeth Cedeño, Directora de Planeamiento Urbano, indica que es procedente aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Conjunto Habitacional "SAN TELMO", de propiedad de Inmobiliaria JOLCIJOS, implantado en el Lote No. 27 de la Mz. I-1 de la Urbanización "El Porvenir", de la parroquia Tarquí del cantón Manta, clave catastral No. 3193527000; basadas en las normas constitucionales y legales estipuladas en la presente resolución; y,

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

**RESUELVE:**

1. Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto Habitacional "SAN TELMO", de propiedad de la Inmobiliaria JOLCIJOS, implantado en el Lote No. 27 de la Mz. I-1 de la Urbanización "El Porvenir", de la parroquia Tarquí del cantón Manta, clave catastral No. 3193527000.
2. Que, las Direcciones de Planeamiento Urbano y Avales, Catastros y Registros den cumplimiento a la presente resolución, tomando en cuenta los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo;
3. Notifíquese con esta resolución a la parte interesada;

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



*[Handwritten Signature]*  
Ing. Jaime Estrada Borrero



ALCALDE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Dirección: Calle 9 y Av. 4  
Teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558  
Fax: 2611 714  
Calle: 13-05-4832  
E-mail: gadmco@manta.gob.ec  
Website: www.manta.gob.ec

LA DIRECCIÓN FINANCIERA MUNICIPAL

DEL CANTÓN MANTA

A petición Verbal de parte interesada, **CERTIFICA:** Que revisado

el catastro de Predios <sup>URBANOS</sup> en vigencia, se encuentra

registrada una propiedad que consiste en <sup>SOLAR Y CONSTRUCCION</sup>

perteneciente a <sup>INMOBILIARIA JOLCUOS S.A.</sup>

ubicada CALLE 298 MZ-L-1 # 27 EL PORVEVENIR II ETAPA

cuyo <sup>AVALUO COMERCIAL PTE</sup> asciende a la cantidad

de **32,448.63** treinta y dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho Dólares con sesenta y tres

<sup>CENTAVOS</sup> **CERTIFICACION OTORGADA PARA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**

LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES

Precio de Venta \$

Costo de Adquisición

Diferencia Bruta: \$

Mejoras

Diferencia Neta: \$

Años Transcurridos

Desvalorización Moneda

Utilidad Disponible: \$

Impuesto Causado:

Por los primeros \$

Por el exceso \$

TOTAL DE IMPUESTO: 13/octubre/2001

Manta de de 201

ING. GABRIELA VERDESOTO

Director Financiero Municipal



5.0.- CUADRO DE CALCULO DE AREAS Y ALICUOTAS

*Antonio*  
 Agosto 29/2014



VIVIENDA	AREA NETA (m2)	ALICUOTA %	AREA DE TERRENO (m2)	AREA COMUN (m2)	AREA TOTAL (m2)
<b>VIVIENDA A-1</b>					
Planta Baja	24,30	0,0468	23,41	9,25	33,55
Planta Alta	24,30	0,0468	23,41	9,25	33,55
Patio General	8,48	0,0164	8,18	3,23	11,71
<b>TOTAL VIVIENDA A-1</b>	<b>57,08</b>	<b>0,1100</b>	<b>55,00</b>	<b>21,73</b>	<b>78,81</b>

<b>VIVIENDA A-2</b>					
Planta Baja	24,30	0,0468	23,41	9,25	33,55
Planta Alta	24,30	0,0468	23,41	9,25	33,55
Patio General	11,19	0,0215	10,79	4,26	15,45
<b>TOTAL VIVIENDA A-2</b>	<b>59,79</b>	<b>0,1152</b>	<b>57,61</b>	<b>22,76</b>	<b>82,55</b>

<b>VIVIENDA A-3</b>					
Planta Baja	24,30	0,0468	23,41	9,25	33,55
Planta Alta	24,30	0,0468	23,41	9,25	33,55
Patio General	9,83	0,0190	9,48	3,74	13,57
<b>TOTAL VIVIENDA A-3</b>	<b>58,43</b>	<b>0,1126</b>	<b>56,30</b>	<b>22,24</b>	<b>80,67</b>

<b>VIVIENDA A-4</b>					
Planta Baja	24,20	0,0466	23,32	9,21	33,41
Planta Alta	24,20	0,0466	23,32	9,21	33,41
Patio General	12,10	0,0234	11,66	4,61	16,71
<b>TOTAL VIVIENDA A-4</b>	<b>60,50</b>	<b>0,1166</b>	<b>58,30</b>	<b>23,03</b>	<b>83,53</b>

<b>VIVIENDA A-5</b>					
Planta Baja	24,20	0,0466	23,32	9,21	33,41
Planta Alta	24,20	0,0466	23,32	9,21	33,41
Patio General	12,10	0,0234	11,66	4,61	16,71
<b>TOTAL VIVIENDA A-5</b>	<b>60,50</b>	<b>0,1166</b>	<b>58,30</b>	<b>23,03</b>	<b>83,53</b>

<b>VIVIENDA A-6</b>					
Planta Baja	23,04	0,0444	22,20	8,77	31,81
Planta Alta	23,04	0,0444	22,20	8,77	31,81
Patio General	7,49	0,0144	7,22	2,85	10,34
<b>TOTAL VIVIENDA A-6</b>	<b>63,57</b>	<b>0,1032</b>	<b>51,62</b>	<b>20,39</b>	<b>73,96</b>



VIVIENDA A-7					
Planta Baja	23,51	0,0453	22,65	8,95	32,46
Planta Alta	23,51	0,0453	22,65	8,95	32,46
Patio General	7,83	0,0151	7,55	2,98	10,81
<b>TOTAL VIVIENDA A-7</b>	<b>54,85</b>	<b>0,1057</b>	<b>52,85</b>	<b>20,88</b>	<b>75,73</b>

VIVIENDA A-8					
Planta Baja	24,30	0,0468	23,41	9,25	33,55
Planta Alta	24,30	0,0468	23,41	9,25	33,55
Patio General	8,10	0,0157	7,81	3,09	11,19
<b>TOTAL VIVIENDA A-8</b>	<b>56,70</b>	<b>0,1093</b>	<b>54,63</b>	<b>21,59</b>	<b>78,29</b>

VIVIENDA A-9					
Planta Baja	24,30	0,0468	23,41	9,25	33,55
Planta Alta	24,30	0,0468	23,41	9,25	33,55
Patio General	8,88	0,0171	8,57	3,38	12,26
<b>TOTAL VIVIENDA A-9</b>	<b>57,48</b>	<b>0,1107</b>	<b>55,39</b>	<b>21,88</b>	<b>79,36</b>
<b>TOTAL</b>	<b>518,90</b>	<b>1,0008</b>	<b>500,00</b>	<b>197,55</b>	<b>716,45</b>

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

*[Signature]*  
 REVISADO  
 Fecha: Agosto 29/2011

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Aprobación de P. Horizontal #231  
 Fecha: 20  
*[Signature]*  
 DIRECTOR DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA

**6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS  
COMUNES**



VIVIENDA A-1	ALICUOTA
Planta Baja	4,68
Planta Alta	4,68
Patio General	1,63
<b>TOTAL DE ALICUOTA DE VIVIENDA A-1</b>	<b>11,00</b>

VIVIENDA A-2	ALICUOTA
Planta Baja	4,68
Planta Alta	4,68
Patio General	2,16
<b>TOTAL DE ALICUOTA DE VIVIENDA A-2</b>	<b>11,52</b>

VIVIENDA A-3	ALICUOTA
Planta Baja	4,68
Planta Alta	4,68
Patio General	1,89
<b>TOTAL DE ALICUOTA DE VIVIENDA A-3</b>	<b>11,26</b>

VIVIENDA A-4	ALICUOTA
Planta Baja	4,66
Planta Alta	4,66
Patio General	2,33
<b>TOTAL DE ALICUOTA DE VIVIENDA A-4</b>	<b>11,66</b>

VIVIENDA A-5	ALICUOTA
Planta Baja	4,66
Planta Alta	4,66
Patio General	2,33
<b>TOTAL DE ALICUOTA DE VIVIENDA A-5</b>	<b>11,66</b>

VIVIENDA A-6	ALICUOTA
Planta Baja	4,44
Planta Alta	4,44
Patio General	1,44
<b>TOTAL DE ALICUOTA DE VIVIENDA A-6</b>	<b>10,32</b>

VIVIENDA A-7	ALICUOTA
Planta Baja	4,53



Planta Alta	4,53
Patio General	1,51
<b>TOTAL DE ALICUOTA DE VIVIENDA A-7</b>	<b>10,57</b>

<b>VIVIENDA A-8</b>	<b>ALICUOTA</b>
Planta Baja	4,68
Planta Alta	4,68
Patio General	1,56
<b>TOTAL DE ALICUTA DE VIVIENDA A-8</b>	<b>10,93</b>

<b>VIVIENDA A-9</b>	<b>ALICUOTA</b>
Planta Baja	4,68
Planta Alta	4,68
Patio General	1,71
<b>TOTAL DE ALICUOTA DE VIVIENDA A-9</b>	<b>11,08</b>
<b>TOTAL</b>	<b>100,00</b>

7.0.- CUADRO DE CALCULO DE AREAS , ALICUOTAS Y COSTOS POR VIVIENDA

VIVIENDA	AREA NETA (m2)	ALICUOTA (%)	AREA DE TERRENO (m2)	AREA COMUN (m2)	AREA TOTAL (m2)	COSTO REFERENCIAL (USD)
<b>VIVIENDA A-1</b>						
Planta Baja	24,30	0,0468	23,41	9,25	33,55	5705,21
Planta Alta	24,30	0,0468	23,41	9,25	33,55	4943,58
Patio General	8,48	0,0164	8,18	3,23	11,71	381,60
<b>TOTAL VIVIENDA A-1</b>	<b>57,08</b>	<b>0,1100</b>	<b>55,00</b>	<b>21,73</b>	<b>78,81</b>	<b>11030,49</b>

<b>VIVIENDA A-2</b>						
Planta Baja	24,30	0,0468	23,41	9,25	33,55	5585,72
Planta Alta	24,30	0,0468	23,41	9,25	33,55	5076,45
Patio General	11,19	0,0216	10,79	4,26	15,45	503,55
<b>TOTAL VIVIENDA A-2</b>	<b>59,79</b>	<b>0,1152</b>	<b>57,61</b>	<b>22,76</b>	<b>82,56</b>	<b>11165,72</b>

<b>VIVIENDA A-3</b>						
Planta Baja	24,30	0,0468	23,41	9,25	33,55	5585,72
Planta Alta	24,30	0,0468	23,41	9,25	33,55	5076,45
Patio General	9,83	0,0190	9,48	3,74	13,57	442,35
<b>TOTAL VIVIENDA A-3</b>	<b>58,43</b>	<b>0,1126</b>	<b>56,30</b>	<b>22,24</b>	<b>80,67</b>	<b>11104,52</b>

<b>VIVIENDA A-4</b>						
Planta Baja	24,20	0,0466	23,32	9,21	33,41	5562,74
Planta Alta	24,20	0,0466	23,32	9,21	33,41	5055,55
Patio General	12,10	0,0234	11,66	4,61	16,71	544,50
<b>TOTAL VIVIENDA A-4</b>	<b>60,50</b>	<b>0,1166</b>	<b>58,30</b>	<b>23,03</b>	<b>83,53</b>	<b>11162,79</b>

<b>VIVIENDA A-5</b>						
Planta Baja	24,20	0,0466	23,32	9,21	33,41	5562,74
Planta Alta	24,20	0,0466	23,32	9,21	33,41	5055,55
Patio General	12,10	0,0234	11,66	4,61	16,71	544,50
<b>TOTAL VIVIENDA A-5</b>	<b>60,50</b>	<b>0,1166</b>	<b>58,30</b>	<b>23,03</b>	<b>83,53</b>	<b>11162,79</b>

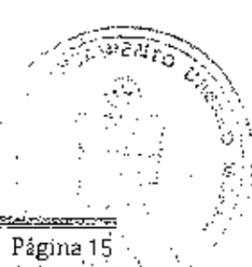
<b>VIVIENDA A-6</b>						
Planta Baja	23,04	0,0444	22,20	8,77	31,81	5296,09
Planta Alta	23,04	0,0444	22,20	8,77	31,81	4813,22
Patio General	7,49	0,0144	7,22	2,85	10,34	337,05
<b>TOTAL VIVIENDA A-6</b>	<b>53,57</b>	<b>0,1032</b>	<b>51,62</b>	<b>20,39</b>	<b>73,96</b>	<b>10446,37</b>



VIVIENDA A-7						
Planta Baja	23,51	0,0453	22,65	8,95	32,46	5314,18
Planta Alta	23,51	0,0453	22,65	8,95	32,46	5519,73
Patio General	7,83	0,0151	7,55	2,98	10,81	352,35
TOTAL VIVIENDA A-7	54,85	0,1057	52,85	20,88	75,73	11186,26

VIVIENDA A-8						
Planta Baja	24,30	0,0468	23,41	9,25	33,55	5705,21
Planta Alta	24,30	0,0468	23,41	9,25	33,55	4943,68
Patio General	8,10	0,0157	7,81	3,09	11,19	364,50
TOTAL VIVIENDA A-8	56,70	0,1093	54,63	21,59	78,29	11013,39

VIVIENDA A-9						
Planta Baja	24,30	0,0468	23,41	9,25	33,55	5705,21
Planta Alta	24,30	0,0468	23,41	9,25	33,55	4943,68
Patio General	8,88	0,0172	8,57	3,38	12,26	399,60
TOTAL VIVIENDA A-9	57,48	0,1108	55,39	21,88	79,36	11048,49
	518,90	1,0000	500,00	197,55	716,45	99320,83



**3.0.-REGLAMENTO INTERNO:  
CONJUNTO HABITACIONAL "SAN TELMO"**



**CAPITULO 1  
DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Art. 1.-** El Conjunto Habitacional "SAN TELMO" se ha procedido a someterlo bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho Conjunto Habitacional, así como su administración, uso, conservación y reparación.

**Art. 2.-** El Conjunto Habitacional "SAN TELMO" se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario, como lo son las viviendas; y, son bienes comunes todos los demás que se definan tales en la ley y en el presente reglamento interno.

**CAPITULO 2  
DEL CONJUNTO HABITACIONAL.**

**1.-UBICACIÓN:**

**Art. 3.-** El Conjunto Habitacional "San Telmo" está ubicado en la Parroquia Tarquí del cantón Manta, los lotes que componen un solo cuerpo está asignado con el número 27 de la Manzana I-1 de la Urbanización "El Porvenir", la cual está sometida al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

El conjunto habitacional "San Telmo" se compone de nueve viviendas unifamiliares adosadas entre sí, formando tres grupos de la siguiente manera: un grupo conformado por las viviendas Nº A-1 y A-2; el segundo grupo conformado de las viviendas Nº A-3, A-4, A-5, A-6 y A-7 y el tercer grupo conformado por las viviendas Nº A-8 y A-9 dando un total de 9 viviendas unifamiliares; Las viviendas a construirse serán de dos plantas y están conformadas de la siguiente manera: en la planta baja constan de sala, comedor, cocina y un baño general completo y en la planta alta consta de dos dormitorios con sus respectivos closets, cada vivienda tiene su patio privado.

**Art. 4.-** En los planos del Conjunto Habitacional "SAN TELMO", de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación de la misma, distribución de las viviendas en que está dividida y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del Conjunto Habitacional. Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal su relación y sus derechos.

**CAPITULO 3  
DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES:**

**Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.-** Las viviendas son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Está incluido en este dominio el interior de las paredes medianeras, hasta la mitad del espesor. Son paredes medianeras las que separan una vivienda de otra de distinto dueño y las que separan una vivienda de los espacios de circulación. Las paredes que delimitan la vivienda con el exterior son de propiedad exclusiva, incluyendo la fachada. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas. El ingreso principal del Conjunto Habitacional, la calle interior, las áreas verdes, son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

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

**Art. 7.- BIENES COMUNES.-** Son bienes comunes todos los elementos y parte del dominio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre



...los cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece a el presente reglamento.

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

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

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

- a.-) Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley y este reglamento;
- b.-) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del Conjunto Habitacional en la proporción que les corresponda, usar de ellas con las limitaciones y en forma legal y reglamentaria impuesta por la ley y este reglamento;
- c.-) Concurrir con puntualidad a las asambleas de copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de las demás atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
- d.-) Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y la de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos que este le confiera;
- e.-) Permitir al administrador la inspección de sus viviendas en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuando éste lo considere;
- f.-) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por mas de dos días, quedara encargada de la custodia de las llaves de su vivienda a fin de que en caso de un incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia ;
- g.-) Introducir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis, etc. Que celebre el copropietario respecto a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquirente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios.
- h.-) Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del conjunto habitacional y mejoras de los bienes comunes con arreglos a la tabla de cuota que se establezcan de acuerdo con el pago de alicuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobrara el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- i.-) Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial de alguna parte de del conjunto Habitacional. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;

j.) El derecho de acceso y uso del interior de las viviendas es exclusivo de los copropietarios de los mismos;

k.) Los demás derechos y obligaciones reglamento y ordenanzas establecidas por la ley, reglamento y ordenanzas.



#### CAPITULO 4

### DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

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

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

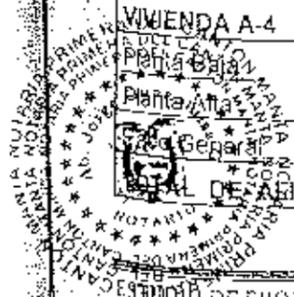
TABLA DE ALÍCUOTAS.

VIVIENDA A-1	ALICUOTA
Planta Baja	4,68
Planta Alta	4,68
Patio General	1,63
<b>TOTAL DE ALICUOTA DE VIVIENDA A-1</b>	<b>11,00</b>

VIVIENDA A-2	ALICUOTA
Planta Baja	4,68
Planta Alta	4,68
Patio General	2,16
<b>TOTAL DE ALICUOTA DE VIVIENDA A-2</b>	<b>11,52</b>

VIVIENDA A-3	ALICUOTA
Planta Baja	4,68
Planta Alta	4,68
Patio General	1,89
<b>TOTAL DE ALICUOTA DE VIVIENDA A-3</b>	<b>11,26</b>

VIVIENDA A-4	ALICUOTA
Planta Baja	4,66
Planta Alta	4,66
Patio General	2,33
<b>TOTAL DE ALICUOTA DE VIVIENDA A-4</b>	<b>11,66</b>



VIVIENDA A-5	ALICUOTA
Planta Baja	4,66
Planta Alta	4,66
Patio General	2,33
<b>TOTAL DE ALICUTA DE VIVIENDA A-5</b>	<b>11,66</b>

VIVIENDA A-6	ALICUOTA
Planta Baja	4,44
Planta Alta	4,44
Patio General	1,44
<b>TOTAL DE ALICUOTA DE VIVIENDA A-6</b>	<b>10,32</b>

VIVIENDA A-7	ALICUOTA
Planta Baja	4,53
Planta Alta	4,53
Patio General	1,51
<b>TOTAL DE ALICUOTA DE VIVIENDA A-7</b>	<b>10,57</b>

VIVIENDA A-8	ALICUOTA
Planta Baja	4,68
Planta Alta	4,68
Patio General	1,56
<b>TOTAL DE ALICUTA DE VIVIENDA A-8</b>	<b>10,93</b>

VIVIENDA A-9	ALICUOTA
Planta Baja	4,68
Planta Alta	4,68
Patio General	1,71
<b>TOTAL DE ALICUOTA DE VIVIENDA A-9</b>	<b>11,08</b>
<b>TOTAL</b>	<b>100,00</b>

## CAPITULO 5 DE LAS PROHIBICIONES

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

- A. Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a titulo de mejora, los bienes comunes de la misma.
- B. Modificar las distribuciones de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del administrador del Conjunto Habitacional, quien a su vez deberá contratar a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles.

- 
- C. Hacer uso abusivo de su vivienda contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
  - D. Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usados con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos o la seguridad del conjunto Habitacional.
  - E. Establecer en las viviendas lo siguiente: tiendas, bodegas, almacenes, pensiones, talleres, fabricas, restaurantes, bares, clubes, centros sociales, salones de belleza, aulas de educación, centros de conferencias, centros de salud, laboratorios, dependencias de administración pública, semipública o privada, centro de medicina infantil o de enfermedades infecciosas, efectuar reuniones de obreros en los bienes comunales del condominio, y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de las mismas.
  - F. Instalar maquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.
  - G. Almacenar sustancias explosivas, toxicas, insalubres, o mal olientes.
  - H. Mantener abiertas las puertas que comunican sus viviendas con los espacios de circulación y utilizar estos como área de espera.
  - I. Introducir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunales.
  - J. Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los bienes comunes del conjunto habitacional. No se podrá colocar ningún letrero decorativo con el nombre del usuario en la puerta de entrada a tal unidad de vivienda. Únicamente constará en dicha puerta el número identificatorio de la misma. El cual será de caracteres uniformes instalados por el administrador del condominio.
  - K. Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito de cada vivienda.
  - L. Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en las fachadas de las viviendas.
  - M. Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del condominio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
  - N. Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de copropietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que esta sometida el conjunto Habitacional.
  - O. Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas o en general, colocar alguna cosa en las ventanas, o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores de las viviendas.
  - P. Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto, y en todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
  - Q. Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infectas contagiosas, o de carácter sicológico que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
  - R. El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce de una de las viviendas por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y tercero que tenga relación con el titular de la vivienda, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
  - S. Los propietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida hacia el administrador, en la que además se denominara quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.

deberán mantener los colores originales de la casa.



## CAPITULO 6 DE LAS SANCIONES

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

- A. Amonestación verbal en primera, y por escrito en la segunda instancia, por parte del administrador.
- B. Imposición de multa de hasta un SMV.
- C. Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición a las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.
- D. Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la ley de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del condominio, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles.

El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de estos, por la asamblea general de copropietarios.

- E. Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimientos sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- F. Publicar periódicamente la nomina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

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

Art. 15.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios a la ley, a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión.

Dicha impugnación solo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere el copropietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomo tal resolución.

## CAPITULO 7 DE LA ADMINISTRACION.



Art. 16.- Son órganos de la administración: La asamblea de copropietarios, El director, y el Administrador.

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

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

Art. 19.- **SESIONES.**- La asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente dos veces al año, en los últimos días del mes de enero y julio de cada año calendario y, extraordinariamente cuando lo juzgue necesario el director y cuando este no lo hiciera por petición del administrador o de los tres o mas copropietarios dentro de los ocho días de lo solicitado, la convocatoria a asamblea lo harán cualquiera de estos en forma directa y se hará constar expresamente la negativa del director para la convocatoria. Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que se deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse.

Art. 20.- **ASAMBLEA UNIVERSAL.**- La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratara de una asamblea universal.

Art. 21.- **QUORUM.**- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de los copropietarios que representen el 51 % de las alícuotas del conjunto habitacional. Si no hubiera dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea esta podrá instalarse legalmente y tomar las resoluciones validas, una hora después de de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentaje de sus alícuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en el reglamento.

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

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

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

Art. 25.- **VOTACIONES.**- Las decisiones de la asamblea se tomaran por simple mayoría de votos que representen mas del 50 %, salvo los casos en que la ley y/o este reglamento exija otros porcentajes cada propietario tendrá el derecho al voto en proporción a su alícuota.

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



umentos de edificación, cambios arquitectónicos a las fachadas y rever decisiones de la asamblea.

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

- a.-) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del conjunto Habitacional y fijar la remuneración de este último.
- b.-) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c.-) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- d.-) Distribuir entre los propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- e.-) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el artículo 26. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f.-) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación, o reparación de los bienes comunes.
- g.-) Autorizar a los copropietarios para que lo realicen obras de modificaciones o aumentos de los bienes comunes y en sus viviendas cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del conjunto Habitacional.
- h.-) Aprobar el presupuesto anual que presente el administrador.
- i.-) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando este termine su periodo.
- j.-) Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de la propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sea de su competencia.
- k.-) Conocer y resolver cualquier asunto que este determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del conjunto habitacional.
- l.-) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando estas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del conjunto habitacional.

Las actas de las asambleas generales serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin de que surtan efecto inmediato. Estas llevarán la firma del director y del secretario, quienes podrán delegar a una comisión de dos copropietarios para que se redacte el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a la celebración de la reunión.

## **CAPITULO 8 DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO**

**Art. 28.-)** El directorio estará integrado por el director, dos vocales principales y sus respectivos suplentes y por el administrador quien hará las funciones de secretario, sin derecho a voto.

Art. 29.-) DEL DIRECTORIO.- Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios, durarán un año en funciones y serán reelegidos.

Art. 30.-) Para ser director, vocal o secretario se requiere ser copropietario del conjunto habitacional y los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuara el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a la vez, serán convocados los respectivos suplentes.

Art. 31.-) Son atribuciones del director:

- a.-) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.
- b.-) Asumir provisionalmente las funciones del administrador, en caso de falta o impedimento de este hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.
- c.-) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por esta.

Art. 32.-) Son funciones de los vocales: Contribuir con el director en las funciones de este y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios.

Art. 33.-) DEL ADMINISTRADOR.- El administrador del conjunto habitacional será elegido por la asamblea general por el periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por periodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del conjunto habitacional.

**Art. 34.-) LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:**

- a.-) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial del conjunto habitacional "San Telmo", en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos, y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el código de procedimiento civil.
- b.-) Administrar los bienes comunes del conjunto habitacional con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de estos y realizando las reparaciones que sean necesarias.
- c.-) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización de director.
- d.-) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que esta le señale, las cuentas, balances, proyecto de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con informe del comisario.
- e.-) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarle conjuntamente con los intereses moratorios y las costas procesales, de lo estipulado con el presente reglamento.
- f.-) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, conjuntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.
- g.-) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Conjunto Habitacional a costa del copropietario o usuario causante o responsable de estos.
- h.-) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto será destinado a los fondos comunales a su cargo.



i.-) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes de la urbanización, hasta los montos señalados por la asamblea.

j.-) Informar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo.

k.-) Contratar a los obreros y empleados necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.

l.-) Conservar en orden los títulos del condominio, poderes, comprobantes de ingreso y egresos y todos los documentos que tengan relación con el conjunto habitacional.

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

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

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

p.-) Llevar un libro de registro de copropietarios, comodatarios, acreedores anticréticos usuarios del conjunto habitacional, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos.

q.-) Asistir a las asambleas general y de directorio.

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

s.-) Súper vigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del conjunto habitacional.

t.-) Controlar y súper vigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y sistemática.

u.-) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones y ordenes emanadas de la asamblea general.

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

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

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

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

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

**Art. 36.- DEL COMISARIO.-** Son funciones del comisario, revisar los documentos de contabilidad y de administración en cualquier instante e informar al directorio y/o asamblea de copropietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión económica del administrador.

### **CAPITULO 9 DISPOSICIONES GENERALES**

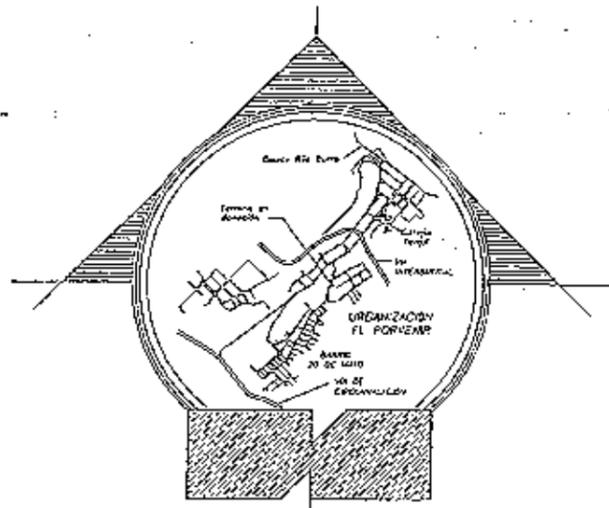
**Art. 37.-** Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más del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

### **9.0.- PLANOS: IMPLANTACION, UBICACIÓN, PLANTAS BAJA Y ALTA, DIMENCIONAMIENTO, FACHADAS Y CORTES.**

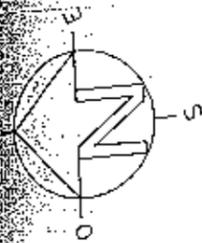
  
**ARQ. CARMEN CHICA M**  
REG. PROF. CAE-M 456

*Carmen Chica M.*  
ARQUITECTA  
REG. PROF. CAL-M-456

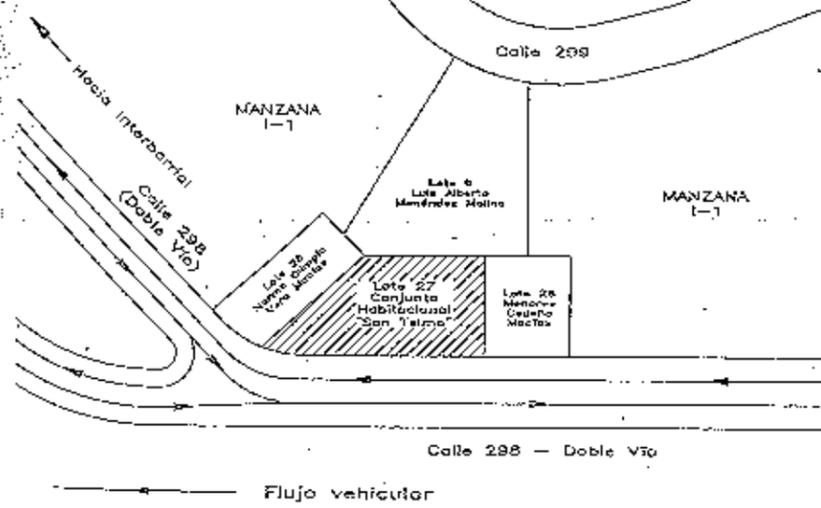




UBICACION



URBANIZACIÓN "EL PORVENIR"



IMPLANTACION GENERAL

ESTUDIO REALIZADO POR:  
*[Signature]*  
 P. HERNANDEZ  
 Fecha: Agosto 29/2010

Revisado por: P. Hernandez 31

*[Signature]*  
 INGENIERO PLANEAMIENTO URBANO



PROPIEDAD HORIZONTAL:		ESTUDIO REALIZADO POR:		LÁMINA:	
CONJUNTO HABITACIONAL "SAN TELMO"		<i>[Signature]</i> ARQ. CARMEN CHIRAC REG. PROF. CAE-M 433		1	
IMPLANTACION GENERAL - UBICACION		FORMATO:	FECHA:	ESCALA:	13
		A4	JULIO 2010	INDICADAS	



Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Manta  
Rue: 1360000000001  
Dirección: Av. 4ta y Calle 3 • Telf: 0511-4512651-497

# TÍTULO DE CRÉDITO No. 000300820

8/15/2014 9:43

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN, CUANTIA DE \$24201,00 Locales en MANTA en la parroquia TARQUI		3-19-35-27-003	56,50	23304,70	146495	333820
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES			
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
	CA INMOR. JOSE LUIS CEVALLOS HOLGUIN E HIJOS S.C.LTD	CONJ HABIT. SAN TELMO VIV. A-3 (PS. P. PATO B. MAL.)	Interés principal		242,00	
ADQUIRENTE			Junta de Beneficencia de Guayaquil		77,60	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR			
1312482125	VERA MENDOZA NELLY MARIBEL	ND	314,60			
			VALOR PAGADO		314,60	
			SALDO		0,00	

EMISION: 8/15/2014 9:43 MARIA JOSE ZAMORA MERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTÓNOMO DEPARTAMENTAL  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
**CANCELADO**  
Sra. María José Zamora  
RECAUDACIÓN



ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA SELLADA Y FIRMADA EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO. EL NOTARIO (21 FOJAS, ESCRITURA No. 5.898/2014).-

*Ab. Jorge Guanoluisa G.*  
Notario Público Primero  
Manta - Ecuador

