

1001709003



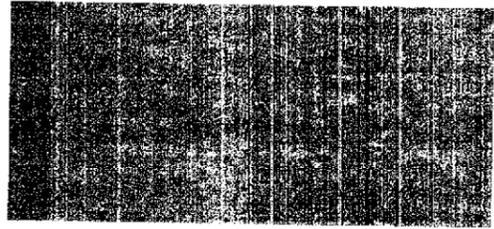
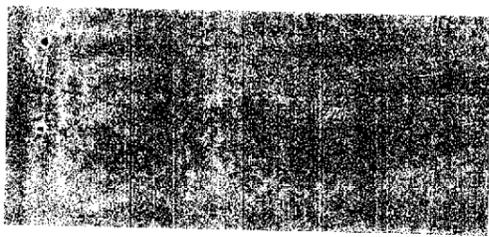
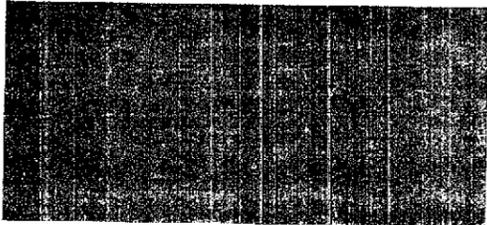
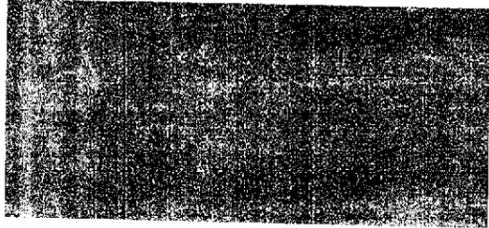
Notaría 3^{era}
de Manta

Ab. Raúl Eduardo González Melgar

Handwritten: 30/04/13

Handwritten: LPS 13-06-13

N° (2013-13-06-03-P2027)



PRIMER TESTIMONIO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA
CONSTITUCION DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA
DE ENAJENAR.

OTORGANTES: ENTRE FANNY UTRERAS DIAZ, CARLOS BURBANO VIVAR,
E ITA DELGADO COLORADO. Y EL B.I.E.S.S.

CUANTÍA (S) USD\$37.000.00
MANTA, Junio 10 del 2013

COTIA

2013-13-08-03-P02.027.-

CONTRATO DE COMPRAVENTA: OTORGA LA SEÑORA FANNY UTRERAS DIAZ A FAVOR DE LOS CONYUGES SEÑORES: CARLOS RODRIGO BURBANO VIVAR E ITA MATILDE DELGADO COLORADO.-

CUANTIA: USD \$ 37,000.00.-

CONTRATO DE CONSTITUCION DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR: OTORGAN LOS CONYUGES SEÑORES: CARLOS RODRIGO BURBANO VIVAR y ITA MATILDE DELGADO COLORADO A FAVOR DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL.-

CUANTIA: INDETERMINADA.-

En la ciudad Puerto de San Pablo de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día Lunes diez de Junio del año dos mil trece, ante mi Abogado **RAUL EDUARDO GONZALEZ MELGAR**, Notario Público TERCERO del Cantón, comparecen por una parte el Ingeniero **EDMUNDO SANDOVAL CORDOVA**, Jefe de la Oficina Especial del BIESS en Portoviejo, en representación del **Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social**, en su calidad de Mandatario, del Ingeniero León Efraín Dostoievsky Vieira Herrera, Gerente General, del BIESS, según consta del documento que en copia auténtica se acompaña a la presente escritura como habilitante, parte a la cual en adelante se la denominará "EL BIESS" y/o "EL BANCO" y/o "EL ACREEDOR"; por otra la señora **FANNY UTRERAS DIAZ**, de estado civil soltera, por sus propios derechos y a quien en adelante se le llamará "LA VENDEDORA" y por

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION



otra los cónyuges: CARLOS RODRIGO BURBANO VIVAR y ITA MATILDE DELGADO COLORADO, casados entre sí, por sus propios y personales derechos, y a quienes en lo posterior se les llamarán "LOS COMPRADORES Y/O LA PARTE DEUDORA".- Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en esta ciudad de Manta, hábiles y capaces para contratar y obligarse, a quienes de conocer personalmente y de haberme presentado sus respectivos documentos de identificación, Doy Fe.- Bien instruidos en el objeto y resultados de esta Escritura de **COMPRAVENTA, CONSTITUCION DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR**, la cual proceden a celebrar, me entregan una minuta para que la eleve a escritura pública, cuyo texto es el que sigue: **SEÑOR NOTARIO**: En el protocolo a su cargo sírvase incorporar una escritura pública de compraventa, Constitución de Primera Hipoteca Abierta y Prohibición Voluntaria de Enajenar, que se otorga al tenor de las estipulaciones que se expresan a continuación: **PRIMERA PARTE: CONTRATO DE COMPRAVENTA.-**
COMPARECIENTES: Comparecen a la celebración de este contrato de compraventa, por una parte, la señora **FANNY UTRERAS DIAZ**, de estado civil soltera, por su propio y personal derecho, a quien en adelante se le denominará "LA VENDEDORA" y, por otra los cónyuges **CARLOS RODRIGO BURBANO VIVAR y ITA MATILDE DELGADO COLORADO**, por sus propios y personales derechos, a quienes en lo posterior se les llamarán "LOS COMPRADORES"; quienes convienen en suscribir este contrato de compraventa conforme con las siguientes cláusulas. **PRIMERA: ANTECEDENTES.-** La señora **FANNY UTRERAS DIAZ**, declara ser legítima propietaria de un **DEPARTAMENTO** signado con el número **D-TRESCIENTOS**, ubicado en la segunda planta del edificio denominado "UTRERAS" de la Parroquia y Cantón Manta, Provincia de Manabí. Inmueble que fue adquirido por compra a los cónyuges Bolívar Gonzalo

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

Utreras Varela y María Clara Díaz, según se desprende de la Escritura Pública de compraventa celebrada ante la Abogada María Lina Cedeño Rivas, Notaria Pública Primera del cantón Manta, con fecha quince de marzo del año dos mil, e inscrita el ocho de mayo del año dos mil, en el Registro de la Propiedad del cantón Manta. **SEGUNDA: COMPRAVENTA.** En base a los antecedentes expuestos la señora **FANNY UTRERAS DÍAZ**, da en venta y perpetua enajenación a favor de los cónyuges **CARLOS RODRIGO BURBANO VIVAR y ITA MATILDE DELGADO COLORADO**, un **DEPARTAMENTO** signado con el número **D-TRESCIENTOS**, ubicado en la segunda planta del edificio denominado **UTRERAS**, de la Parroquia y Cantón Manta, Provincia de Manabí. Inmueble que tiene las siguientes medidas y linderos: **POR ARRIBA:** Área común, terraza y espacio aéreo. **ABAJO.-** Departamento D-200. **NORTE.-** De Oeste a Este 4.40 metros con vacío sobre terraza de servicio del departamento D-200, de este punto a noventa grados Norte, cinco metros noventa y cinco con vacío sobre terraza de servicio del Departamento D-200 y desde este punto a 277 grados, Este 4.60 metros, adosado con la propiedad de la señora Corina Reyes de Rivera. **SUR:** Calle 9, 1.05 metros de este punto a 270 grados Norte 0.10 metros de este punto a 90 grados Este 1.55 metros, de este punto a 90 grados Sur 0.10 metro de este punto 270 grados Este 0.10 metros de este punto a noventa grados Norte 0.10 metros de este punto noventa grados este 1.75 metros de este punto a 90 grados Norte 0.10 metros, de este punto a 270 grados, Este 0.25 metros de este punto a 90 grados Norte 0.10 metros de este punto 90 grados, este cuatro metros treinta centímetros. **ESTE.-** de Norte a Sur 9.13 metros adosado con la propiedad del señor Lino Campuzano, de este punto a 270 grados Oeste 1.05 metros con área común pozo de Luz, de este punto a 90 grados sur 2.75 metros con área común pozo de luz y de este punto a 90 grados este 1.05 metros con área común, pozo de luz y desde punto a 270 grados sur 10.55 metros adosado con la propiedad del



NOTARIA TERCERA MANTA
 ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
 ESFUERZO Y DEDICACION

Sr. Lino Campuzano. **OESTE:** De Norte a Sur 4.35 metros adosado a la propiedad del señor Pablo Vera A, desde este punto a 270 grados. Este 2.40 metros con área común pozo de luz, de este punto a 90 grados, Sur 0.75 metros con área común pozo de luz, de este punto a 90 grados Oeste 2.40 metros con área común pozo de luz, desde este punto a 270 grados sur 4.25 metros adosado con la propiedad del señor Pablo Vera A, desde este punto 270 grados Este 2.30 con área común, escalera, de este punto a 90 grados sur 1.95 metros con área común escalera, de este punto a 270 grados Este 0.75 metros con área común pozo de luz, de este punto a 90 grados sur 1.15 metros con área común pozo de luz, de este punto a 90 grados oeste 0.75 metros con área común pozo de luz, desde este punto a 270 grados sur 1.40 metros con área común hall, desde este punto a noventa grados oeste 2.30 metros con área común hall, y desde este punto a 270 grados sur 3.25 metros adosado a la propiedad del señor Pablo Vera Arrunátegui. Área de Departamento D-300 es de: Ciento sesenta y un metros cuadrados sesenta y nueve decímetros cuadrados.**TERCERA: PRECIO:** El precio del inmueble objeto de la presente compraventa, que de común acuerdo han pactado las partes contratantes, es de **TREINTA Y SIETE MIL CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD 37.000,00)** valor que los cónyuges **CARLOS RODRIGO BURBANO VIVAR y ITA MATILDE DELGADO COLORADO**, pagan a la **VENDEDORA** señora **FANNY UTRERAS DIAZ**, con préstamo hipotecario que le otorga el **BIESS**, el cual será acreditado en la cuenta bancaria de la parte vendedora, a través del sistema interbancarios de pagos, por lo que, no tienen reclamo alguno que hacer sobre el precio pactado y su forma de pago. **CUARTA: TRANSFERENCIA.** - LA **VENDEDORA**, declara que está conforme con el precio pactado y los valores recibidos, por cuya razón transfiere a favor de los **COMPRADORES**, el dominio, posesión, uso y goce del inmueble antes descrito en este contrato, con todos los bienes muebles que por su

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

destino, accesión o incorporación se los considera inmuebles, así como todos sus derechos reales, usos, costumbres, entradas, salidas, servidumbres activas y pasivas que le son anexas, sin reservarse nada para sí. **QUINTA: CUERPO CIERTO:** Sin embargo de determinarse la cabida y dimensiones del inmueble materia de este contrato, la transferencia de dominio se efectúa como cuerpo cierto, dentro de los linderos y dimensiones detallados en las cláusulas precedentes de esta compraventa. **SEXTA: SANEAMIENTO:** LOS COMPRADORES, aceptan la transferencia de dominio que LA VENDEDORA realizan a su favor, obligándose por tanto ésta última al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios a que pudieran estar sometido el indicado inmueble. **SÉPTIMA: DECLARACIÓN.** - LA VENDEDORA, declara que el inmueble que se vende mediante este instrumento no se encuentra hipotecado, embargado, ni prohibido de enajenar, conforme consta del Certificado otorgado por el Registro de la Propiedad que se agrega como documento habilitante. De igual manera, LA VENDEDORA, declara que el inmueble no está sujeto a condiciones suspensivas ni resolutorias, que no son motivo de acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, y que se halla libre de juicios. LOS COMPRADORES aceptan la venta y transferencia de dominio por ser en seguridad de sus mutuos intereses. **OCTAVA: GASTOS Y AUTORIZACIÓN DE INSCRIPCIÓN.** Los gastos que causen esta escritura y su inscripción, son de cuenta de los COMPRADORES, excepto el pago de impuestos a la plusvalía o utilidades en la compraventa del inmueble, que en caso de haberlo serán de cuenta de la vendedora. LA VENDEDORA autoriza a LOS COMPRADORES, a proceder a la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad del cantón Manta. **NOVENA: ACEPTACIÓN:** Los contratantes aceptan y se ratifican en el contenido del presente instrumento, las condiciones acordadas en beneficio de sus mutuos intereses y en seguridad del bien objeto de este contrato,



NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

y manifiestan que en el caso de futuras reclamaciones se someten a los jueces competentes del cantón de Manta y al trámite ejecutivo o verbal sumario a elección del demandante. **SEGUNDA PARTE: PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR:** Contenida en las siguientes cláusulas: **COMPARECIENTES:** a) Por una parte el Ingeniero **EDMUNDO SANDOVAL CORDOVA**, Jefe de la Oficina Especial del BIESS en Portoviejo, en representación del **Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social**, en su calidad de Mandatario, del Ingeniero León Efraín Dostoievsky Vieira Herrera, Gerente General, del BIESS, según consta del documento que en copia auténtica se acompaña a la presente escritura como habilitante, parte a la cual en adelante se la denominará **"EL BIESS" y/o "EL BANCO" y/o "EL ACREEDOR"**. b) Y por otra parte comparecen los cónyuges **CARLOS RODRIGO BURBANO VIVAR y ITA MATILDE DELGADO COLORADO**, a quienes en lo posterior se le denominará **"La Parte Deudora"**. Los comparecientes son hábiles en derecho, plenamente facultados para celebrar este tipo de instrumentos, domiciliados en la ciudad de Manta, y quienes de forma libre y voluntaria consienten en celebrar este contrato de constitución de **PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR: PRIMERA: ANTECEDENTES.-** a) EL BANCO es una institución financiera pública, sujeta al control y vigilancia de la Superintendencia de Bancos y Seguros, entre cuyas finalidades se encuentra el otorgamiento de préstamos para el beneficio de los afiliados y jubilados del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS). b) Los cónyuges **CARLOS RODRIGO BURBANO VIVAR y ITA MATILDE DELGADO COLORADO**, en sus calidades de afiliados del IESS han solicitado al BIESS el otorgamiento de diferentes tipos de créditos u operaciones que implican obligaciones económicas a favor de EL BANCO, por concepto de cualquier tipo de créditos de los permitidos otorgar al BIESS en la normativa legal vigente, siendo facultad privativa del BIESS el otorgar o negar el o los créditos solicitados por LA

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

espacio aéreo. **ABAJO.-** Departamento D-200. **NORTE.-** De Oeste a Este 4.40 metros con vacío sobre terraza de servicio del departamento D-200, de este punto a noventa grados Norte, cinco metros noventa y cinco con vacío sobre terraza de servicio del Departamento D-200 y desde este punto a 277 grados, Este 4.60 metros, adosado con la propiedad de la señora Corina Reyes de Rivera. **SUR:** Calle 9, 1.05 metros de este punto a 270 grados Norte 0.10 metros de este punto a 90 grados Este 1.55 metros, de este punto a 90 grados Sur 0.10 metro de este punto 270 grados Este 0.10 metros de este punto a noventa grados Norte 0.10 metros de este punto noventa grados este 1.75 metros de este punto a 90 grados Norte 0.10 metros, de este punto a 270 grados, Este 0.25 metros de este punto a 90 grados Norte 0.10 metros de este punto 90 grados, este cuatro metros treinta centímetros. **ESTE.-** de Norte a Sur 9.13 metros adosado con la propiedad del señor Lino Campuzano, de este punto a 270 grados Oeste 1.05 metros con área común pozo de Luz, de este punto a 90 grados sur 2.75 metros con área común pozo de luz y de este punto a 90 grados este 1.05 metros con área común, pozo de luz y desde punto a 270 grados sur 10.55 metros adosado con la propiedad del Sr. Lino Campuzano. **OESTE:** De Norte a Sur 4.35 metros adosado a la propiedad del señor Pablo Vera A, desde este punto a 270 grados. Este 2.40 metros con área común pozo de luz, de este punto a 90 grados, Sur 0.75 metros con área común pozo de luz, de este punto a 90 grados Oeste 2.40 metros con área común pozo de luz, desde este punto a 270 grados sur 4.25 metros adosado con la propiedad del señor Pablo Vera A, desde este punto 270 grados Este 2.30 con área común, escalera, de este punto a 90 grados sur 1.95 metros con área común escalera, de este punto a 270 grados Este 0.75 metros con área común pozo de luz, de este punto a 90 grados sur 1.15 metros con área común pozo de luz, de este punto a 90 grados oeste 0.75 metros con área común pozo de luz, desde este punto a 270 grados sur 1.40 metros con área común hall, desde este punto a

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

noventa grados oeste 2.30 metros con área común hall, y desde este punto a 270 grados sur 3.25 metros adosado a la propiedad del señor Pablo Vera Arrunátegui. Área de Departamento D-300 es de: Ciento sesenta y un metros cuadrados sesenta y nueve decímetros cuadrados. Esta garantía hipotecaria solo será levantada cuando hayan sido canceladas todas y cada una de las obligaciones contraídas por LA PARTE DEUDORA para con el BIESS. Adicionalmente LA PARTE DEUDORA acepta expresa e irrevocablemente que esta caución hipotecaria no sea levantada por parte del BIESS, si la PARTE DEUDORA mantuviere algún tipo de obligación pendiente en el INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL. **TERCERA: ACEPTACIÓN.-** El BIESS declara que acepta el derecho real de hipoteca abierta constituida a su favor en la cláusula precedente. **CUARTA: PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR.-** De manera libre, voluntaria y por mutuo acuerdo entre las partes, LA PARTE DEUDORA queda prohibida de enajenar y establecer nuevas hipotecas sobre el inmueble que queda gravado, hasta la cancelación absoluta de todas y cada una de las obligaciones contraídas en el BIESS y hasta que EL BANCO proceda con la cancelación total o parcial de los gravámenes que se constituyen mediante el presente instrumento. Por consiguiente LA PARTE DEUDORA, no podrá enajenar el inmueble que hoy se hipoteca, ni establecer otras hipotecas o derechos reales a favor de terceros, sin el consentimiento expreso de EL BIESS, ni podrá dar otro uso al crédito concedido, sino aquel para el cual fue solicitado. De contravenir lo señalado, EL BIESS podrá dar por vencido el plazo y exigirá judicialmente el pago total de la obligación. Si tal cosa ocurriere, EL BANCO queda plenamente facultado, sin necesidad de cumplir con otro requisito, a declarar vencidas todas las obligaciones que por parte de LA PARTE DEUDORA estuvieren pendientes de pago en ese momento y a demandar y ejecutar esta garantía hipotecaria para pago de tales obligaciones. Si el crédito amparado por esta hipoteca corresponde a un Crédito



NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

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

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

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



NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

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

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

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



NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

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

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

certificado conferido por el señor Registrador de la Propiedad del Cantón. LA PARTE DEUDORA autoriza expresamente a EL BANCO para que obtenga de cualquier fuente de información, incluidos la Central de Riesgos, Sistema de Registro Crediticio y Burós de información crediticia, sus referencias e información personal(es) sobre su comportamiento crediticio, manejo de su(s) cuenta(s), corriente(s), de ahorro, tarjeta(s) de crédito, etc., y en general sobre el cumplimiento de sus obligaciones y demás activos, pasivos y datos personales. De igual manera LA PARTE DEUDORA declara que el(los) préstamo(s) recibido(s) y los que va a recibir en el futuro, lo(s) utilizará en negocios lícitos y permitidos por las Leyes del Ecuador, eximiendo de cualquier responsabilidad a EL BANCO por el uso que de a dichos fondos. De igual forma, EL BANCO queda expresamente autorizado para que pueda utilizar, transferir o entregar dicha información a autoridades competentes, organismos de control, Sistema de Registro Crediticio, Burós de Información Crediticia y otras instituciones o personas jurídicas legal o reglamentariamente facultadas, así como para que pueda hacer público el comportamiento crediticio de LA PARTE DEUDORA. **DÉCIMO TERCERA: GASTOS.**-Todos los impuestos, honorarios y más gastos que demande el otorgamiento e inscripción de esta escritura, y los que posteriormente cause la cancelación de la hipoteca que queda constituida, son de cuenta exclusiva de LA PARTE DEUDORA, así como también todos los gastos, comisiones e impuestos que se ocasionaren por los diversos contratos y créditos que se les otorguen, amparados con esta hipoteca. Si el BANCO creyere conveniente o si se viere en el caso de efectuar o anticipar cualquier egreso por estos conceptos, la PARTE DEUDORA autoriza el cobro de los valores respectivos. **DÉCIMO CUARTA: INSCRIPCIÓN.**- LA PARTE DEUDORA autoriza expresa e irrevocablemente a EL BANCO para que éste directamente o a través de la persona o institución que designe, inscriba el presente instrumento en el Registro de la Propiedad



NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

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

DÉCIMO QUINTA: FINANCIAMIENTO DE LOS GASTOS.- Los gastos que demande la celebración y perfeccionamiento de este instrumento, incluido el pago de tributos, derechos notariales, e inscripción en el Registro de la Propiedad son de cuenta de LA PARTE DEUDORA. Estos gastos, a petición de LA PARTE DEUDORA son financiados por el BIESS y se suman al valor del crédito otorgado. Estos rubros podrán incluir a criterio de EL BANCO, la contratación de los seguros de: vida y de desgravamen, seguros de incendios y líneas aliadas; y, de riesgo de construcción.

DÉCIMO SEXTA: DOMICILIO Y JURISDICCION.- Para los efectos contenidos en el presente documento, las partes renuncian domicilio y se someten a los jueces competentes de esta ciudad o de la que elija EL BANCO. La ejecución, embargo y remate de la presente garantía hipotecaria, así como el cobro de las obligaciones crediticias respaldadas en la presente garantía podrán ser ejercidas y cobradas a elección de EL BANCO, ejerciendo la jurisdicción coactiva en los términos constantes en la Ley o a través de los jueces competentes de esta ciudad. Conforme a lo establecido en la legislación vigente, el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social ejercerá la jurisdicción coactiva para el cobro de los créditos y obligaciones a su favor, por parte de personas naturales o jurídicas. Esta coactiva será ejercida con sujeción a las normas especiales contenidas en la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y demás normas internas pertinentes y a las disposiciones pertinentes del Código de Procedimiento Civil.

DÉCIMO SEPTIMA: INCORPORACIÓN.- Las partes contratantes declaran incorporadas al presente instrumento todas las disposiciones establecidas en la Ley del Banco del IESS, Estatutos, Manuales y Reglamentos vigentes del BIESS. Las partes aceptan y se ratifican en el contenido de todas y cada una de las cláusulas constantes en esta escritura, por así convenir a sus intereses. Usted

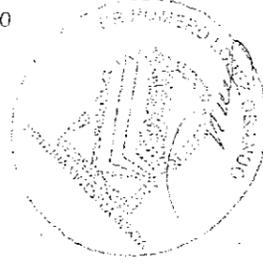
NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION



DR. HOMERO LÓPEZ OBANDO

NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO
DISTRITO METROPOLITANO

ESCRITURA NÚMERO: 3511



PODER ESPECIAL

QUE OTORGA

BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE

SEGURIDAD SOCIAL

A FAVOR DE

EDMUNDO SANDOVAL CÓRDOVA

CUANTÍA: INDETERMINADA

(DI 8 COPIAS)

P.R.

Pod Sandoval

En la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, capital de la República del Ecuador, hoy día, CUATRO (04) de JULIO del dos mil DOCE; ante mí doctor Homero López Obando, Notario Vigésimo Sexto del Cantón Quito; comparece el señor ingeniero León Efraín Dostoievsky Vieira Herrera, en su calidad de Gerente General del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL, según se desprende del documento que se agrega como habilitante a este instrumento público; bien instruido por mí el Notario sobre el objeto y resultados de esta escritura pública a la que comparece de una manera libre y voluntaria. El compareciente declara ser de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Quito, legalmente capaz para contratar y obligarse, a quien de conocerlo doy fe en virtud de haberme exhibido su documento de identificación, cuya copia certificada se adjunta a este instrumento y me pide que eleve a escritura pública el contenido de la misma y cuyo tenor literal y que transcribo es el



[Handwritten signature]
HAEE



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, en su calidad de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el ingeniero LEÓN EFRAÍN DOSTOIEVSKY VIEIRA HERRERA, mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado, a quien en adelante se denominará EL PODERDANTE o MANDANTE.- SEGUNDA: ANTECEDENTES.- 1) Mediante Ley publicada en el Registro Oficial número quinientos ochenta y siete, de once de mayo del dos mil nueve, 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. 2) Según el artículo cuatro de su Ley constitutiva el BIESS se encarga de ejecutar operaciones y prestar servicios financieros a sus usuarios, afiliados y jubilados del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. 3) El Ingeniero EDMUNDO SANDOVAL CÓRDOVA, Jefe de la Oficina Especial del BIESS 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 Ingeniero León Efraín Dostoiévsky Vieira Herrera en su calidad de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, extiende poder especial, amplio y suficiente, cual en derecho se requiere, a favor del Ingeniero EDMUNDO SANDOVAL CÓRDOVA, con cédula de ciudadanía número uno siete cero cero ocho dos cero uno cuatro guión tres, Jefe de la Oficina Especial del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en la ciudad de Portoviejo, de ahora en adelante EL

DR. HOMERO LÓPEZ OBANDO

NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO
DISTRITO METROPOLITANO



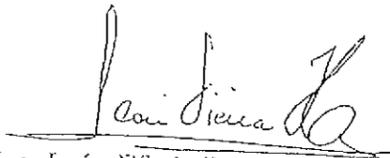
MANDATARIO para que, a nombre del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, realice lo siguiente: 1) Suscribir a nombre del BIESS, en la jurisdicción de la provincia de Manabí, las matrices de hipoteca y contratos de mutuo para adquisición de bienes inmuebles, que se otorgan a favor del BIESS, en todas sus variantes y productos, contempladas en el Manual de Crédito del BIESS. Para la ejecución del presente mandato, EL MANDATARIO está autorizado para suscribir a nombre del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS las tablas de amortización, las notas de cesión, cancelaciones de hipoteca, hipotecas y cualquier documento legal, público o privado, relacionado con el mutuo con garantía hipotecaria y/o mutuo, sobre bienes inmuebles, que se otorguen a favor del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS. 2) 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, 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. 3) El presente poder podrá ser delegado total o parcialmente únicamente previa autorización expresa y escrita del representante legal del MANDANTE.- CUARTA.- REVOCABILIDAD:

mandato podrá ser revocado en cualquier tiempo, sin necesidad de que el MANDATARIO sea notificado previamente sobre ese particular.

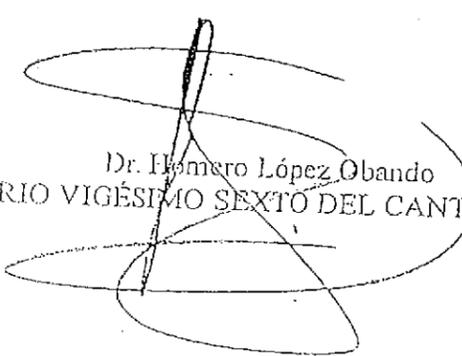


3 EWA

Además este poder se entenderá automáticamente revocado, sin necesidad de celebrarse escritura pública de revocación, una vez que EL MANDATARIO cese, por cualquier motivo, en sus funciones de Jefe de la Oficina Especial del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en Portoviejo. Usted, señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de ley para la perfecta validez de este instrumento". (firmado) doctor Diego Hermida Iza, Abogado con matrícula profesional número cinco mil seiscientos noventa del Colegio de Abogados de Pichincha. HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA, que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal, leída que le fue al compareciente por mí el Notario en alta y clara voz, se afirma y ratifica en su contenido y para constancia de ello firma juntamente conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-



f) Sr. Ing. León Efraín Dostoievsky Vicira Herrera
c.c. 0907987424



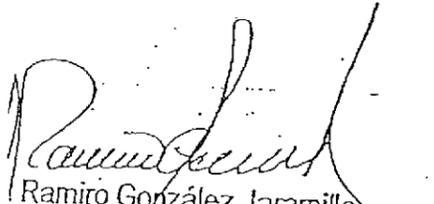
Dr. Homero López Obando
NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO.

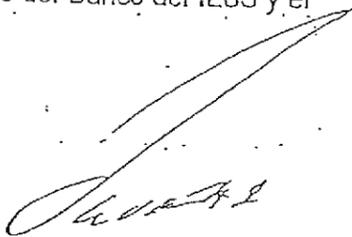


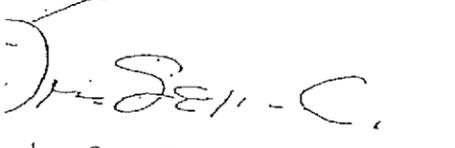
AGTA DE POSESIÓN No. 002

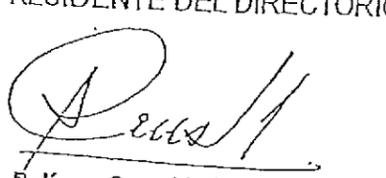
En Quito, Distrito Metropolitano, a los siete días del mes de julio del año dos mil diez, ante los señores Miembros del Directorio del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y, previa calificación de su habilidad legal por parte de la Superintendencia de Bancos y Seguros, según Resolución No. SBS-2010-401 de 2 de julio de 2010, el señor Ingeniero León Efraín Dostoievsky Vieira Herrera presta la correspondiente promesa legal para el desempeño de las funciones de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, para las que ha sido designado en sesión celebrada el 8 de Junio de 2010, de conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Ley del Banco del IESS y en el artículo 19 de su Estatuto.

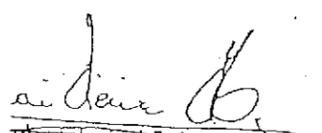
Para constancia firma con los señores Miembros del Directorio del Banco del IESS y el infrascrito Prosecretario Ad-Hoc que certifica.


Ramiro González Jaramillo
PRESIDENTE DEL DIRECTORIO

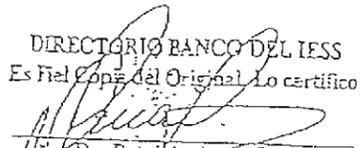

Ec. Leonardo H. Vicuña Izquierdo
VICEPRESIDENTE DEL DIRECTORIO


Ing. Omar Serrano Cueva
REPRESENTANTE DE LOS AFILIADOS


Ec. Bolívar Cruz Huilcapi
REPRESENTANTE DE LOS JUBILADOS


León Efraín Vieira Herrera
GERENTE GENERAL
BANCO DEL IESS


Dr. Patricio Arias Lara
PROSECRETARIO AD-HOC
DIRECTORIO DEL BANCO DEL IESS

DIRECTORIO BANCO DEL IESS
Es Fiel Copia del Original. Lo certifico

Dr. Patricio Arias Lara
PROSECRETARIO AD-HOC

La copia xerox que antecede es fiel compulsada de la copia certificada que me fue presentada en ...UNA ...hojas utiles y que luego devolvi a ...interesado en fe de ello confiero la presente.

Quito, a 07 JUL 2012
DR. HOMERO LOPEZ OBANDO
NOTARIO VIGESIMO SEXTO
(DEL CANTON QUITO)





REPÚBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS

RESOLUCIÓN No. SBS-2010-401

IVAN EDUARDO VELASTEGUI VELASTEGUI
SUPERINTENDENTE DE BANCOS Y SEGUROS, ENCARGADO

CONSIDERANDO:

QUE mediante oficio No. BIESS-190 de 21 de junio de 2010, el economista Leonardo Vicuña Eguirra, en su calidad de Vicepresidente del Directorio y Encargado de la Presidencia del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, solicita a esta Superintendencia de Bancos y Seguros la calificación de idoneidad del ingeniero León Efraín Dostoiévsky Vieira Herrera, previo al desempeño de sus funciones como Gerente General de esa entidad;

QUE con oficio SAN-2010 de 29 de junio de 2010, el ingeniero León Efraín Dostoiévsky Vieira Herrera, completa la documentación requerida para la atención del presente trámite;

QUE en atención al pedido de la socióloga Juana Miranda Pérez, Presidenta del Consejo de Participación Ciudadana y Control Social, contenido en el oficio No. 732-C.P.C.C.S-2010 de 11 de junio de 2010, presentado en esta Superintendencia de Bancos y Seguros el 18 de junio del presente año, se realizó conjuntamente con los Coordinadores de la Voz Ciudadana, en dos sesiones mantenidas en las oficinas de este organismo de control los días 25 de junio y 1 de julio de 2010, el análisis del expediente remitido por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, para la calificación del ingeniero León Efraín Dostoiévsky Vieira Herrera, previo al ejercicio de sus funciones como Gerente General de esa entidad;

QUE según consta del memorando No. INIF-DNIF-1-SAIFQ-2010-00085 de 1 de julio de 2010, presentado por la Intendencia Nacional de Instituciones Financieras de esta Superintendencia, se ha determinado el cumplimiento de los requerimientos que dispone la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, así como los previstos en la sección I, capítulo III, título V, ítem III de la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y Seguros y de la Junta Bancaria;

EN ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, publicada en el suplemento del Registro Oficial No. 687 de 11 de mayo de 2009, y del encargo contenido en la resolución No. ADM-2010-9711 de 26 de junio de 2010.

RESUELVE:

ARTÍCULO UNICO. CALIFICAR la habilidad legal del ingeniero León Efraín Dostoiévsky Vieira Herrera con cédula de ciudadanía número 090798742-4, para que pueda desempeñar las funciones de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes.

COMUNIQUESE.- Dada en la Superintendencia de Bancos y Seguros, en Quito, Distrito Metropolitano, el dos de julio de dos mil diez.

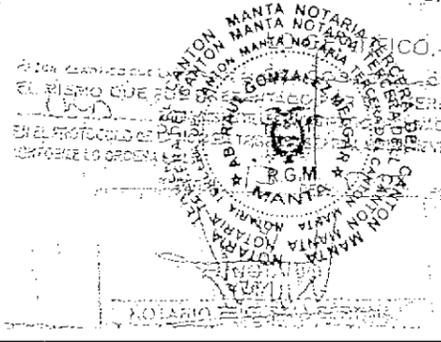
[Firma]
Ivan E. Velastegui V.

SUPERINTENDENTE DE BANCOS Y SEGUROS, ENCARGADO

CO.- Quito, Distrito Metropolitano, el dos de julio de 2010.

[Firma]
Dr. Sebastián Pérez Ayala

SECRETARIO GENERAL, ENCARGADO



SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS
CANTÓN QUITO, DISTRITO METROPOLITANO

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

Quito, a

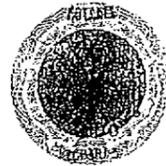
04 JUL. 2012

DR. HOMERO LOPEZ OBANDO
NOTARIO VIGESIMO SEXTO
DEL CANTÓN QUITO



Se otorgó ante el doctor Homero López Obando, Notario Vigésimo Sexto del Cantón Quito; cuyo archivo se encuentra a mi cargo, según acción de personal número dos mil ochocientos cincuenta y dos guión DP guión DPP de fecha cuatro de julio de dos mil doce, suscrito por el Doctor Iván Escandón Montenegro, Director Provincial de Pichincha del Consejo de la Judicatura; en fe de ello, confiero esta SEGUNDA copia certificada de la escritura pública de PODER ESPECIAL que otorga BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL a favor de EDMUNDO SANDOVAL CÓRDOVA; firmada y sellada en Quito, a los nueve días del mes de julio del dos mil DOCE.-

Dra. Sandra Verónica Barrázuela Molina.
NOTARIA VIGESIMO SEXTA SUPLENTE DEL CANTÓN QUITO.



REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION NACIONAL DE REGISTRO CIVIL
 DE IDENTIFICACION Y REGISTRO

CEDULA DE IDENTIFICACION N. 1700820143

SANDOVAL CORDOVA EDMUNDO

MANABI / CUENCA / MANABITA

1943

20/02/2011

MANABI

[Signature]



REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION NACIONAL DE REGISTRO CIVIL
 DE IDENTIFICACION Y REGISTRO

CEDULA DE IDENTIFICACION N. 0175174

SANDOVAL VICTORIA

MANABI / CUENCA / MANABITA

1943

20/02/2011

MANABI

[Signature]



REPUBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
 CERTIFICADO DE VOTACION
 REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 07/05/2011

390-0082 NÚMERO

1700820143 CÉDULA

SANDOVAL CORDOVA EDMUNDO

MANABI MANABI
 PROVINCIA MANTA
 MANTA CANTÓN
 PARROQUIA

[Signature]
 F. PRESIDENTA (S) DE LA JUNTA






Quito, 02/05/2013

(CARRERA)

Señores
BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL
Presente.-

De mi consideración:

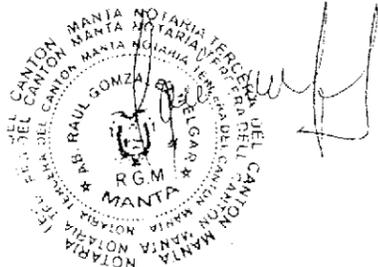
Por medio del presente, dentro de mi trámite de Crédito Hipotecario NUT No. 330072,
pongo en su conocimiento que el precio de la Compra-Venta del Inmueble detallado en mi
solicitud de crédito, el cual me encuentro adquiriendo con financiamiento del BIESS, al (a los)
señor(es) Wllyas Días Ferruf. es de US\$
\$27.000 (Veinte y siete mil 00/100) Dólares de
los Estados Unidos de América).

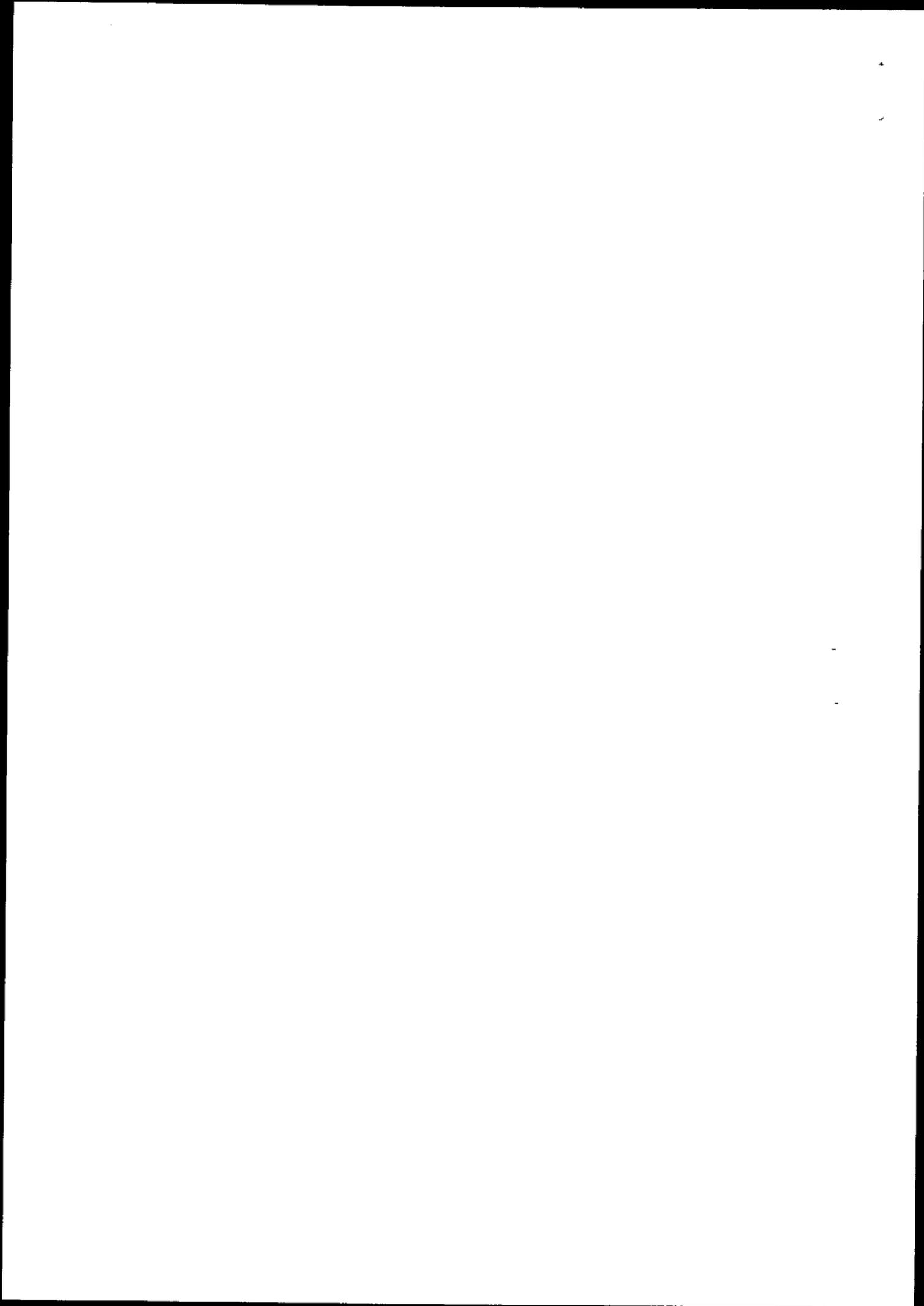
En tal virtud instruyo expresamente para que en la cláusula de precio de la compraventa se
establezca este valor y eximo al BIESS de toda responsabilidad que pudiere derivarse de esta
instrucción, asumiendo todas las responsabilidades legales que pudieren producirse de la
misma, en vista de que corresponde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

Atentamente,


Sr. Gustavo Vivar Carlos Rodrigo
C.C. 080148734-9

Ter Matilde Delgado
0801890097-





REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y VALORIZACIÓN

CEDELA DE CIUDADANIA No. 080148734-9

BURBANO VIVAR CARLOS RODRIGO
ESMERALDAS/ESMERALDAS/ESMERALDAS

08 FEBRERO 1970

REG. 001- 0079 00157 X
ESMERALDAS/ESMERALDAS
ESMERALDAS 1970




ECUATORIANA***** E4444A4442

CASADO ITA MATILDE DELGADO COLORADO

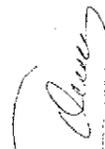
SECUNDARIA EMPLEADO

CARLOS GUALBERTO BURBANO V
SANDRA MERCEDES VIVAR

ESMERALDAS 07/08/2006

07/08/2018

REN 0140624
Esm





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

011

011-0045 0801487349

NUMERO DE CERTIFICADO CEDULA

BURBANO VIVAR CARLOS RODRIGO

ESMERALDAS
PROVINCIA
ESMERALDAS

CIRCUNSCRIPCIÓN 0
ESMERALDAS

CANTÓN PARROCIA ZONA

Amador Burbano V
1) PRESIDENTE DE LA JURIA




CIUDADANIA 130467018-3
UTRERAS DIAZ FANNY
MANABI/SUCRE/BAHIA DE CARAQUEZ
18 JULIO 1965
001- 0138 00314 F
MANABI/ SUCRE
BAHIA DE CARAQUEZ 1965



Fanny Utreras

ECUATORIANA***** E233113221
SOLTERO
SUPERIOR ESTUDIANTE
GONZALO UTRERAS
CLARA DIAZ
MANTA 01/06/2005
01/06/2017

0449385



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

101

101 - 0041

1304670183

NÚMERO DE CERTIFICADO

CÉDULA

UTRERAS DIAZ FANNY

MANABI

PROVINCIA

MANTA

CIRCUNSCRIPCIÓN
MANTA

2

CANTÓN

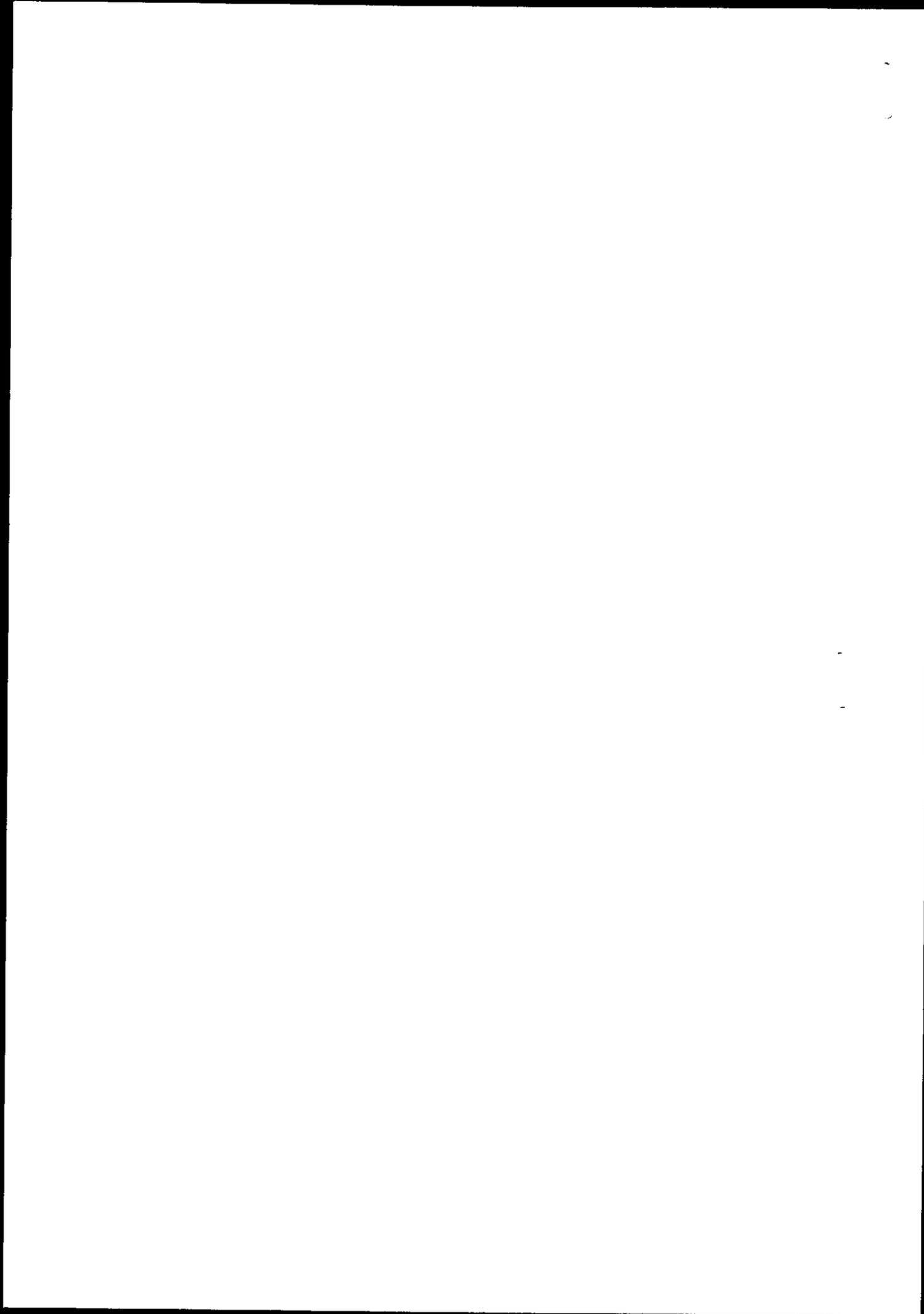
PARROQUIA

MANTA - PE

ZONA

[Signature]
PRESIDENTE DE LA JUNTA







Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11



Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 20763:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 24 de marzo de 2010*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



LINDEROS REGISTRALES:

Departamento signado con el número D- TRESCIENTOS, en la Segunda Planta, del edificio denominado UTRERAS, ubicado en la Parroquia y Cantón Manta, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos.- POR ARRIBA, área común, terraza y espacio aéreo.- ABAJO.- Departamento D-200. NORTE.- De Oeste a Este 4,40 metros con vacío sobre terraza de servicio del departamento D-200, de este punto a noventa grados Norte, cinco metros noventa y cinco con vacío sobre terraza de servicio del departamento D-200 y desde este punto a 277 grados, Este 4,60 metros, adosada con la propiedad de la señora Corina Reyes de Rivera.- SUR.- Calle 9, 1.05 metros de este punto a 270 grados Norte 0,10 metros de este punto a 90 grados. Este 1.55 metros, de este punto a 90 grados. Sur 0,10 metros de este punto 270 grados este 0.10 metros de este punto a noventa grados Norte 0.10 metros de este punto noventa grados. Este 1,75 metros de este punto a 90 grados Norte 0.10 metros, de este punto a 270 grados. Este 0,25 metros de este punto a 90 grados Norte 0.10 metros de este punto 90 grados, este cuatro metros treinta centímetros. ESTE.- de Norte a Sur 9.13 metros adosado con la propiedad del señor Lino Campuzano, de este punto a 270 grados Oeste 1.05 metros con área común pozo de luz, de este punto a 90 grados sur 2,75 metros con área común pozo de luz y de este punto a 90 grados este 1.05 metros con área común, pozo de luz y desde punto a 270 grados.- Sur 10.55 metros adosado con la propiedad del Sr. Lino Campuzano.- OESTE.- De Norte a Sur 4,35 metros adosado a la propiedad del señor Pablo Vera A, desde este punto a 270 grados. Este 2,40 metros con área común pozo de luz, de este punto a 90 grados, Sur 0,75 metros con área común pozo de luz, de este punto a 90 grados Oeste 2,40 metros con área común pozo de luz, desde este punto a 270 grados. Sur 4,25 metros adosado con la propiedad del Sr. Pablo Vera A, desde este punto 270 grados Este 2.30 con área común, escalera, de este punto a 90 grados Sur 1,95 metros con área común, escalera, de este punto a 270 grados Este 0,75 metros con área común pozo de luz, de este punto a 90 grados Sur 1.15 metros con área común pozo de luz, de este punto a 90 grados oeste 0,75 metros con área común pozo de luz, desde este punto a 270 grados sur 1.40 metros con área común hall, desde este punto a noventa



Certificación impresa por: MARC

Ficha Registral: 20763

Página: 1 de 4

grados oeste 2.30 metros con área común hall, y desde este punto a 270 grados sur 3.25 metros adosado a la propiedad del Sr. Pablo Vera Arrunátegui.- Área del Departamento D-300 es ciento sesenta y un metros cuadrados sesenta y nueve decímetros cuadrados. SOLVENCIA; EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA

L I B R E D E G R A V A M E N

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	794 13/06/1996	532
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	2 08/03/2000	23
Planos	Planos	3 08/03/2000	1
Compra Venta	Compraventa	1.200 08/05/2000	7.456

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 2 Compraventa

Inscrito el : **jueves, 13 de junio de 1996**
 Tomo: **1 Folio Inicial: 532 - Folio Final: 532**
 Número de Inscripción: **794** Número de Repertorio: **1.995**
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Primera**
 Nombre del Cantón: **Montecristi**
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: **lunes, 10 de junio de 1996**
 Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Un terreno ubicado en la Parroquia y Canton Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-000000010037	Díaz María Clara	Casado	Manta
Comprador	80-000000010040	Utreras Varela Bolívar Gonzalo	Casado	Manta
Vendedor	80-000000010038	Delgado Lucas Paco Enrique	Casado	Manta
Vendedor	80-000000010039	Rodríguez Cano Elena Concepcion	Casado	Manta

2 / 1 Propiedad Horizontal

Inscrito el : **miércoles, 08 de marzo de 2000**
 Tomo: **1 Folio Inicial: 23 - Folio Final: 58**
 Número de Inscripción: **2** Número de Repertorio: **1.214**
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Primera**
 Nombre del Cantón: **Quito**
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: **jueves, 30 de diciembre de 1999**
 Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Un bien Inmueble ubicado en la Parroquia Manta cantón Manta. y constitucion de Propiedad Horizontal del Edificio Denominado Utreras. de los Conyuges Señor Bolívar Utreras varela y Sra María Clara Díaz de Utreras., edificio que esta ubicado en el barrio Sta. Fe en la calle 9 entre las avenidas 25 y 26, de la Parroquia Manta en el Cantón Manta. el cual consta de cuatro plantas especificados así, PLANTA BAJA en el cual consta local comercial, bodega L-100, PRIMERA PLANTA ALTA en el cual consta el Dpto. D-200 SEGUNDA PLANTA ALTA en el cual consta el Dpto. D-300, Y PLANTA DE TERRAZA. o área común. Encontrándose actualmente vendidos los

D p t o s . N s . D - 2 0 0 y D - 3 0 0 .

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000010037	Diaz Maria Clara	Casado	Manta
Propietario	17-00471616	Utreras Varela Bolivar Gonzalo	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	794	13-jun-1996	532	532

3 / 1 Planos

Inscrito el: miércoles, 08 de marzo de 2000

Tomo: 1 Folio Inicial: 1 - Folio Final: 1
 Número de Inscripción: 3 Número de Repertorio: 1.215
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 30 de diciembre de 1999

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Un terreno ubicado en la Parroquia Manta, del Canton Manta, encuentra inscrita la Constitución de planos del Edificio denominado UTRERAS otorgada por los conyuges Sr. Bolívar Gonzalo Utreras Varela y Maria Clara Díaz de Utreras. Por cuantía indeterminada

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000010037	Diaz Maria Clara	Casado	Manta
Propietario	80-0000000010040	Utreras Varela Bolivar Gonzalo	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	2	08-mar-2000	23	58

4 / 2 Compraventa

Inscrito el: lunes, 08 de mayo de 2000

Tomo: 1 Folio Inicial: 7.456 - Folio Final: 7.459
 Número de Inscripción: 1.200 Número de Repertorio: 2.251
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 15 de marzo de 2000

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa relacionada con Un Departamento signado con el numero D-Trescientos, en la segunda planta, del edificio denominados Utreras, de la Parroquia y Canton Manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-04670183	Utreras Diaz Fanny	Soltero	Manta
Vendedor	80-0000000010037	Diaz Maria Clara	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000010040	Utreras Varela Bolivar Gonzalo	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	794	13-jun-1996	532	532
Planos	3	08-mar-2000	1	1



Handwritten signature

Handwritten signature

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

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

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

Emitido a las: 16:04:26 del jueves, 30 de mayo de 2013

A petición de: *Ab. Renato Azúa Guillot*

Elaborado por: *María Asunción Cedeño Chávez*
130699882-2



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

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



Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

No. Certificación: 102512
ESPECIE VALORADA

CERTIFICADO DE AVALÚO

USD: 1:25

Nº 102512

Fecha: 22 de abril de 2013

No. Electrónico: 12249

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: 1-06-18-09-003

Ubicado en: EDIF. UTRERAS D-TRESCIENTOS

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 161,69 M2

Área Comunal: 69,02 M2

Área Terreno: 61,95 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1304670183	FANNY UTRERAS DIAZ

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	4646,25
CONSTRUCCIÓN:	53063,30
	<u>57709,55</u>

Son: CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS NUEVE DOLARES CON CINCUENTA Y CINCO CENTAVOS

Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento o adjudicación de la titularidad del predio; solo expresa el valor del Suelo actual de acuerdo al sector aprobado mediante Ordenanza por el Concejo Cantonal de Manta en diciembre 09 de 2011 para el Bienio 2012-2013.

Arq. Daniel Ferrín S.

Director de Avalúos, Catastros y Registros



Impreso por: DELY CHAVEZ 22/04/2013 12:14:09



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO

ESPECIE VALORADA

USD 1-25

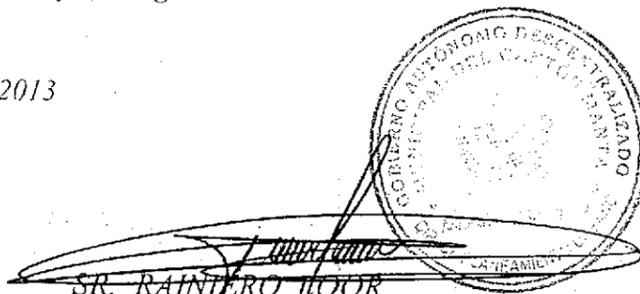
Nº 39673

CERTIFICACIÓN

No. 491-1000

La Dirección de Planeamiento Urbano certifica que la Propiedad de la Sra. **FANNY UTRERAS DIAZ**, con clave Catastral 1061809003, ubicado en el Edificio Utreras Departamento D-300 Segunda planta, parroquia Manta 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, 25 de abril del 2013



SR. RAÍNERO TORO
DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO.
AREA DE CONTROL URBANO

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

HM.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal
DEL CANTÓN MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1.-25

Nº 57041

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
perteneciente a FANNY UTRERAS DIAZ
ubicada EDIF. UTRERAS D-TRESCIENTOS
cuyo AVALUÓ COMERCIAL PTE asciende a la cantidad
de \$57709.55 CINCUENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS NUEVE 55/100 CENTAVOS
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE HIPOTECA.

JMORIERA Manta, 24 de ABRIL del 2013

[Firma]



X *[Firma]*
Director Financiero Municipal





5/30/2013 12:52

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-06-18-09-003	61,95	57709,55	77989	177344
VENDEDOR			UTILIDADES			
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
1304670183	UTRERAS DIAZ FANNY	EDIF. UTRERAS D-TRESCIENTOS	GASTOS ADMINISTRATIVOS		1,00	
			Impuesto Principal Compra-Venta		149,83	
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR		150,83	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO		150,83	
0801487349	BURBAÑO VIVAR CARLOS RODRIGO	S/N	SALDO		0,00	

EMISION: 5/30/2013 12:52 NARCISA CABRERA
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO 30 MAY 2013

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
Cabrera Tuárez Narcisca
RECADACION



5/30/2013 12:52

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-06-18-09-003	61,95	57709,55	77991	177345
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES			
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
1304670183	UTRERAS DIAZ FANNY	EDIF. UTRERAS D-TRESCIENTOS	Impuesto principal		577,10	
			Junta de Beneficencia de Guayaquil		173,13	
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR		750,23	
C.C / R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO		750,23	
0801487349	BURBAÑO VIVAR CARLOS RODRIGO	S/N	SALDO		0,00	

EMISION: 5/30/2013 12:52 NARCISA CABRERA
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO 30 MAY 2013

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
Cabrera Tuárez Narcisca
RECADACION

ECUATORIANA***** E2333V2222
 CASADO MARIA CLARA LUZ DIAZ
 SECUNDARIA COMERCIANTE
 JOSE VICTORIO UTRERAS
 MARTA ERCILIA VARELA
 MANTA 09/02/2008
 09/02/2020
 REN 0719967



REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO
 CIUDADANIA 170047161-6
 UTRERAS VARELA BOLIVAR GONZALO
 PICHINCHA/RUMINAHUI/SANGOLQUI
 05 AGOSTO 1941
 PER. 001 0061 00180 M
 PICHINCHA/RUMINAHUI
 SANGOLQUI 1941

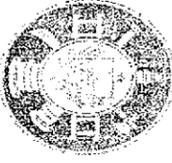


REPUBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
 CERTIFICADO DE VOTACION
 ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2011

100
 100 - 0116 1700471616
 NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
 UTRERAS VARELA BOLIVAR GONZALO

MANABI CIRCUNSCRIPCIÓN 2
 PROVINCIA MANTA
 MANTA - PE
 CANTÓN PARROQUIA ZONA
 PRESIDENTE DE LA JUNTA





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11
entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

COMPROBANTE DE PAGO
0256864

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C/RUC: :
NOMBRES : UTRERAS DIAZ FANNY
RAZÓN SOCIAL: EDIF. UTRERAS D-300
DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 256507
CAJA: CUENCA VINCES SHIRLEY GUZDALOPE
FECHA DE PAGO: 26/04/2013 11:25:27

VALOR DESCRIPCIÓN

VALOR

TOTAL A PAGAR

3.00

VALIDO HASTA: jueves, 25 de julio de 2013
CERTIFICADO DE SOLVENCIA



AREA DE SELLO

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

ORIGINAL CLIENTE

(Utreras)

**COPIA CERTIFICADA DEL ACTA DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS
DEL EDIFICIO "UTRERAS" CELEBRADA EL LUNES SIETE DE ENERO DEL
2013**

En la calle # 9 y avenida # 25 de esta ciudad de Manta, a los siete días del mes de Enero del año dos mil trece, siendo las 18H15 minutos, se reúnen los Copropietarios del edificio "UTRERAS" en la oficina situada en la planta baja del edificio, mismo que se encuentra ubicado en la calle # 9 y avenida # 25 **Preside** esta sesión la señora **Directora del edificio Sra. CLARA LUZ DIAZ BALDEON**, y por acuerdo de los presentes actúa como **Secretario Ad-Hoc., el señor Ab. Pedro Renato Azúa Guillén**, quien procede a constatar el quórum, los mismos que son: **BOLIVAR GONZALO UTRERAS VARELA, Sra. CLARA LUZ DIAZ BALDEON, Srta. FANNY UTRERAS VARELA, y Sr. RENE UTRERAS VARELA**, lo que acredita que se encuentran presente todos los Copropietarios del edificio, los mismos que representan el **cien por ciento de las Aícuotas del mismo**. Se procede a continuación, y una vez constatado el quórum de instalación, la señora Directora, declara instalada la presente Asamblea de Copropietarios y pide que por Secretaría, se proceda a dar lectura al orden del día a tratar en la presente Asamblea, el cual es:

1.- PUNTO UNICO.- REELECCION DEL ADMINISTRADOS DEL EDIFICIO.

Como consecuencia de lo anterior. En conocimiento del tema a tratar por parte de los Copropietarios asistentes a esta Asamblea, la señora Directora declara reunida esta Asamblea de Copropietarios del edificio "UTRERAS", disponiendo se pase al tratamiento del Orden del Día señalado.-

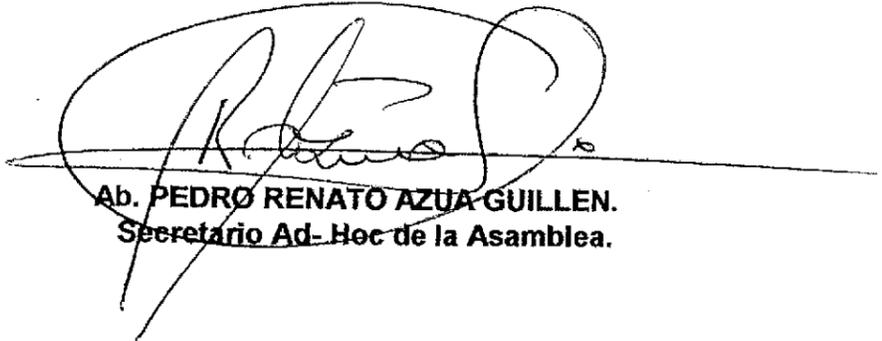
PUNTO UNICO: REELECCION DEL ADMINISTRADOS DEL EDIFICIO.- Se pone en consideración de los Copropietarios presentes a esta Asamblea, quienes por unanimidad acuerdan en que se reelija al señor **BOLIVAR GONZALO UTRERAS VARELA**, al cargo de **ADMINISTRADOR DEL EDIFICIO UTRERAS**, para un nuevo Periodo Estatutario. Siendo la copia certificada de la presente Acta de Asamblea de Copropietarios del edificio "UTRERAS", de suficiente Título o Nombramiento para la función del cargo a ostentar o a representar.

La Señora Directora concede un receso para la redacción del acta respectiva. Una vez reinstalada la sesión de Asamblea, y leída el acta correspondiente, es aprobada en su integridad sin modificación alguna. No habiendo ningún otro punto o asunto que tratar, se declara concluida esta sesión de Asamblea de



Copropietarios, firmando para constancia los presentes en ella.- FDO.) Sr. BOLIVAR GONZALO UTRERAS VARELA, COPROPIETARIO FDO.) Sra. CLARA LUZ DIAZ BALDEON, COPROPIETARIO FDO.) Srta. FANNY UTRERAS DIAZ, COPROPIETARIA. FDO) Sr. RENE UTRERAS DIAZ, COPROPIETARIO. FDO) Ab. PEDRO RENATO AZUA GUILLEN, Secretario ad hoc de la Junta

CERTIFICO QUE LA PRESENTE COPIA CERTIFICADA DEL ACTA DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO "UTRERAS" CELEBRADA EL SIETE DE ENERO DEL 2013, ES IGUAL A SU ORIGINAL; MISMA QUE REPOSA EN LOS LIBROS DE LA ADMINISTRACION DEL EDIFICIO, A LOS QUE ME REMITO EN CASO NECESARIO.



Ab. PEDRO RENATO AZUA GUILLEN.
Secretario Ad-Hoc de la Asamblea.



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

Manta

ESPECIE VALORADA
USD 1.25

Nº 82158

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

Manta, 12 de abril de 2013

VALIDA PARA LA CLAVE
1061809003 EDIF. UTRERAS D-300
Manta, doce de abril del dos mil trece

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Ina. Pablo Macías García
TESORERO MUNICIPAL



EDIFICIO UTRERAS.
CALLE # 9 AVENIDA # 25 Y 26 S/N

CERTIFICACION

Por medio de la presente certifico que el Departamento signado con el # D-300, ubicado en la segunda planta del edificio "UTRERAS" de propiedad de la señorita **FANNY UTRERAS DIAZ**, portadora de C. C. # 130467018-3, se encuentra al día en el pago de expensas y demás obligaciones para con la administración del edificio.

Es todo cuanto puedo certificar en honor a la verdad. La señorita **FANNY UTRERAS DIAZ**, puede hacer uso de la presente, según convengan a sus intereses.

Manta, 28 de Mayo del 2013.

Atentamente,



GONZALO UTRERAS VARELA.
ADMINISTRADOR EDIFICIO "UTRERAS".

I. Municipalidad de Manta

PROPIEDAD HORIZONTAL

Con fecha Agosto 31 de 1999, la Alcaldesa de Manta (E), Lda. Marcia Chávez de Cevallos, en uso de la facultad que le otorga el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, y en base al informe No 224-DPUM-CACP de fecha Agosto 24 de 1999 emitido por el Arq. Andrés Cañizares Pinargote, Director de Planeamiento Urbano, procedió a efectuar la declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio propiedad de los señores, BOLIVAR GONZALO UTRERAS VARELA Y MARIA CLARA DIAZ DE UTRERAS, ubicado en el barrio "Santa Fé", calle 9 entre las avenidas 25 y 26, Código # 113, clave catastral # 1062311000, parroquia Manta del cantón Manta.

Manta, Agosto 31 de 1999


Patricia González López
SECRETARIA MUNICIPAL (E)

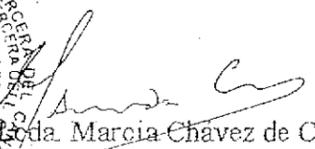


En base al informe No 224-DPUM-CACP de fecha Agosto 24 de 1999, emitido por el Arq. Andrés Cañizares Pinargote, Director de Planeamiento Urbano, y atenta a lo prescrito en el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, la suscrita Alcaldesa de Manta (E), de acuerdo a lo solicitado por el señor Bolívar Gonzalo Utreras Varela, hace esta declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio propiedad de los señores, BOLIVAR GONZALO UTRERAS VARELA Y MARIA CLARA DIAZ DE UTRERAS, ubicado en el barrio "Santa Fé", calle 9 entre las avenidas 25 y 26, Código # 113, clave catastral # 1062311000, parroquia Manta del cantón Manta.

Hágase saber de esta declaratoria a la señora Directora de Avalúos, Catastros y Registros de esta Municipalidad para que proceda como lo determina el inciso 2º del mencionado Art. 7 de la Ordenanza de propiedad Horizontal.

Manta, Agosto 31 de 1999




Lda. Marcia Chávez de Cevallos
ALCALDESA DE MANTA (E)





**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 57888

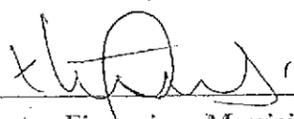
**LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA**

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
perteneciente a FANNY UTRERAS DIAZ
ubicada EDIF. UTRERAS D-TRESCIENTOS
cuyo AVALÚO COMERCIAL PTE. asciende a la cantidad
de \$57709.55 CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS NUEVE 55/100
CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE COMPRAVENTA

30 MAYO 2013

Manta, _____ de _____ del 20
ELABORADO: MPARRAGA

Ing. Erika Pazmiño B.


Director Financiero Municipal



REGLAMENTO INTERNO

CAPITULO 1

DE REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El edificio actualmente esta bajo el régimen de propiedad horizontal. Por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho edificio, así como su administración, uso, conservación y reparación.

Art. 2.- El edificio se compone de bienes exclusivos y comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como son los departamentos y el local comercial; y son bienes comunes todos los demás que se definan como tales en la Ley y en el presente Reglamento Interno.

CAPITULO 2

DEL EDIFICIO

Art. 3.- El edificio se encuentra ubicado en la ciudad de Manta, Barrio "Santa Fe" en la calle 9 entre las avenidas 25 y 26, y está sometido al régimen de propiedad horizontal de conformidad con las Leyes, Ordenanzas y reglamentos pertinentes.

Se compone de 4 plantas: planta baja con portal hacia la calle 9, el local L-100 y el hall de ingreso y la escalera; dos plantas altas que corresponden al departamento D-200 y D-300 respectivamente; y la planta de terraza.

Art. 4.- En los planos del edificio, de acuerdo con el Reglamento Interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio, la distribución de las 4 plantas, las especificaciones de los espacios de circulación, y demás bienes comunes del edificio. Los en referencia forman parte complementaria del presente Reglamento y que los 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.- El local comercial y los departamentos son bienes de dominio exclusivo singular e individual de sus respectivos propietarios. Están incluidos en este concepto el interior de las paredes medianeras hasta la mitad de su espesor. Son paredes medianeras las que separan un departamento de otro de distinto dueño, las que separan un departamento de los espacios de circulación o de los ductos.

mil seiscientos cincuenta y cuatro 1654.

EDIFICIO UTRERAS

servicio general. Las paredes que delimitan el Edificio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas. Las puertas de entrada al Edificio, los pasillos, escaleras, cuarto de bomba, terraza y secaderos son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

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

Art. 7.- **BIENES COMUNES.**- Son bienes comunes todos los elementos y partes del Edificio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente Reglamento.

Art. 8.- **DERECHO DEL USUARIO.**- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del Edificio y en las obligaciones inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal, excepción hecha de pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

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

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 éste Reglamento.
- b) Ejercer su derechos de propiedad sobre los bienes comunes de Edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones, en la forma legal y reglamentaria impuesta por la Ley y éste Reglamento.
- c) Concurrir con puntualidad a las Asambleas de copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de retención y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley y este Reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado.

mit Seisabito Anscubito

EDIFICIO CARRETERAS



... con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el Régimen de Horizontal y las de éste Reglamento, obedecer las resoluciones de la de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera.

... al administrador la inspección de los departamentos en caso de daños en sus ciones, quejas de copropietarios, y en fin cuando éste lo considere necesario.

... al administrador el nombre, la dirección y teléfono de la persona que en del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las de su departamento a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de er instalación y otros casos de emergencia.

... producir cláusulas especiales en los Contratos de Enajenamiento, limitación de alimo, comodato, arrendamiento o anticresis, etc, que celebre el copropietario o a sus bienes exclusivos en virtud de lo cual el adquiriente o el usuario se somete al presente Reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la mblea de copropietarios.

... Contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la dministración, conservación, prima de seguro del edificio y mejora de bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el de alicuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los ocho primeros de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial conveniente al sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.

... Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la Asamblea de copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del Edificio. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma Asamblea.

... Los demás derechos y obligaciones establecidos por la Ley, Reglamento y Ordenanzas.

CAPITULO 4

DE LA CUOTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES

Art. 11.- TABLA DE ALICUOTAS.- La alicuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada propietario respecto de los bienes comunes del Edificio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla que establece lo que cada departamento representa porcentualmente con relación al Edificio. Estos gastos serán pagados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser ajustado por circunstancias especiales y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generados para lo que se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios y otras situaciones que alteren la economía, como el caso de la devaluación monetaria, de conformidad con las formas en la legislación, previo aprobación de la Asamblea de copropietarios.

mil seiscientos cincuenta y seis -- 1656

EDIFICIO UTRERAS

Lócal	L-100	32,70
Departamento D-200		36,01
Departamento D-300		31,29
TOTAL		100 %

CAPITULO 5

PROHIBICIONES

12.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejercen derecho de uso sobre bienes exclusivos de Edificio:

1.- Destinar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a título de mejora, los bienes exclusivos de Edificio.

2.- Modificar las distribuciones de la tabiquería, de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa del administrador del Edificio, quien a su vez deberá consultar a un profesional de la construcción para indagar si los cambios propuestos son viables. La tabiquería de ductos es inalterable.

3.- Hacer uso abusivo de departamento contrariando su destino natural y obstaculizando el mismo uso de los demás.

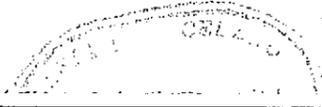
4.- Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron destinados o usarlos con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos o la seguridad del Edificio.

5.- Establecer en los departamentos: Pensiones, talleres, fábricas, restaurant, bares, clubes, centros sociales, peluquerías, salones de belleza, centros de salud laboratorios, dependencias de la administración pública, semi-públicas o privada, centros de enfermedades infecciosas, efectuar reuniones de obreros en los bienes comunales del Edificio, y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de los mismos.

6.- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.

7.- Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o mal olientes.

8.- Tocar música o causar ruidos a niveles que trasciendan del ámbito de su local



mil seiscientos cincuenta y siete - 1657

EDIFICIO UIRGRAS



... y mantener animales domésticos que a juicio de la Asamblea de copropietarios ocasionen tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes...

... los vestíbulos, corredores, escaleras y terrazas del edificio como lugares de alojamiento, de reunión o de trabajo.

... instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes del Edificio, salvo con autorización de la Asamblea de copropietarios.

... 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 se somete el edificio.

... Colocar ropas, alfombras o cosas similares en las ventanas, paredes de terraza y, en general, colocar cosa alguna en las ventanas, balcones o bienes comunes, ni sacudir en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.

... 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.

... Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infecciosas, o de carácter zoonótico que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.

... Usar los vestidores, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones o para algún propósito ajeno al tránsito normal de las personas. La Asamblea de copropietarios podrá autorizar el uso del halls como sala de espera.

... El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goze del departamento por cualquier título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del departamento, en caso de que incumplan la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento y el presente Reglamento Interno.

... Los copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad al administrador, en la que además se determinará quien cumple con las obligaciones determinadas en el art. 10 del artículo "h" de este reglamento.



Vertical signature or stamp on the right margin.

mil seiscientos cuarenta y ocho. - 1658.

EDIFICIO UTRERAS

CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

Art. 13.- Para el caso de incumplimiento o infracción de la Ley de Propiedad Horizontal o de este Reglamento Interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan:

1.- Amonestación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del Administrador.

2.- Imposición de multa hasta un SMV.

3.- Los que infringieren las disposiciones de este Reglamento, serán demandados por el Administrador en juicio verbal sumario ante el Juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos u obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original. Esta acción será autorizada por la Asamblea General.

4.- Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias propuestas por la Asamblea de copropietarios y conforme con este Reglamento, serán demandados ante un Juez competente de la ciudad por el administrador del Edificio, 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 derecho a indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el Director de la Asamblea de copropietarios y si la gravedad del juicio lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos, por la Asamblea General de copropietarios.

5.- Suspensión de uno o varios servicios comunes, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.

6.- Publicar periodocamente la nómina 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 Edificio y podrá ser destituido por la Asamblea; en los que sea de su competencia.



dos mil seiscientos cincuenta y

2659



Cualquier copropietario podrá impugnar ante el Juez competente de esta los acuerdos o resoluciones de la Asamblea que sean contrarios a la Ley, a los entos o a las Ordenanzas sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será bajo la reponsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, que el Juez ordene la suspensión. Dicha impugnación sólo podrá ejercitarse de los días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere al propietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

TITULO 7

ADMINISTRACION

16.- Son órganos de la administración del Edificio: La Asamblea de propietarios, el Directorio y el Administrador.

17.- **ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.-** La Asamblea de Copropietarios está compuesta de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del edificio, y las relaciones de los dueños, aunque no concurran a la Asamblea o voten en contra.

18.- La Asamblea estará presidida por el Director y a falta de éste, por el Primer Director o siguientes por el orden de designación. Es obligatoria la asistencia del Director y del secretario.

19.- **SESIONES.-** La Asamblea de Copropiedades se reunirá ordinariamente dos veces al año, en los últimos días del mes de enero y julio de cada año calendario, y extraordinariamente cuando lo juzgue necesario el Director, lo solicite el Administrador o lo menos dos copropietarios. La Asamblea en cualquier caso, será convocada por el Director y cuando éste no lo hiciere por petición del administrador o de dos ó más copropietarios dentro de los ocho días de solicitada, la convocatoria a Asamblea lo hará cualquiera de estos en forma directa y se hará constar expresamente la negativa del Director para convocarla. Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ochos días por lo menos a la fecha en que deba celebrarse la Asamblea y se hará constancia de los puntos a tratarse.

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

21.- **QUORUM.-** El quórum para sesiones de la Asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de la alicuotas del edificio. Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la Asamblea, ésta podrá convocarse legalmente en cualquier hora posterior a las resoluciones válidas, una hora después de la indicada en



EDIFICIO UTRERAS

convocatoria. Cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentajes de sus alícuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se prescriba otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

Art. 22.- **REPRESENTACION.**- Los copropietarios pueden participar en la Asamblea en todos los derechos en forma personal o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al Directorio, los que se adjuntarán al Acta de la respectiva sesión.

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

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

Art. 25.- **VOTACIONES.**- Las decisiones de la Asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 50%, salvo los casos en que la Ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes. Cada propietario tendrá derecho a un voto en proporción a su alícuota.

Art. 26.- Se requerirá el 51% del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al reglamento interno, las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumentos de edificación, cambios arquitectónicos a la fachada del edificio y revertir 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 edificio 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 Art. 26. El Administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.

dos mil seiscientos sesenta



EDIFICIO CUPREPERAS

poner cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.

autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de bienes comunes y en sus departamentos cuando haya comprobado que son necesarias para el beneficio del edificio o del departamento.

aprobar el presupuesto anual que presente el Administrador.

solicitar rendición de cuentas al Administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su período.

sancionar a los copropietarios que infrigieren la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, o el presente Reglamento Interno, a petición del Administrador, en los casos que sean de su competencia.

conocer y resolver cualquier asunto que éste 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 edificio.

revisar y reformar las decisiones del Administrador cuando éstas no se sujeten a la Ley de Propiedad Horizontal, a las ordenanzas, a los Reglamentos o no resulten convenientes para los intereses del edificio.

Las resoluciones de la Asambleas Generales serán redactadas y aprobadas en la misma sesión, a fin de que surtan efecto inmediato. Están llevarán la firma del Director y del Secretario, quienes podrán delegar a una comisión de los copropietarios para que redacten el acta, en cuyo caso las resoluciones aprobadas tendrán vigencia inmediata a partir de la celebración de la reunión.

TULO 8

DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL TESORERO

El Directorio será integrado por el Director, dos vocales principales y sus suplentes, y por el Administrador quien hará las funciones de secretario sin voto.

Los miembros del Directorio serán nombrados por la Asamblea de Copropietarios, que durará un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.



dos mil seiscientos sesenta y dos. - 2662. -

EDIFICIO UTRERAS

10.- Para ser Director, vocal principal o secretario se requiere ser copropietario del edificio. Los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del Director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a su vez serán ocupados los respectivos suplentes.

11.- Son atribuciones del Director:

1.- Convocar y presidir las reuniones de Asamblea General de Copropietarios.

2.- Asumir provisionalmente las funciones del Administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la Asamblea General resuelva lo pertinente.

3.- Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales y reglamentarias y en la Asamblea, así como delegaciones dadas por ésta.

12.- Son funciones de los vocales; contribuir con el Director en las funciones de administración y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la Asamblea de Copropietarios.

13.- **DEL ADMINISTRADOR.-** El Administrador del edificio será elegido por la Asamblea General para el periodo de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por periodos iguales. Para ser Administrador no se requiere ser copropietario del edificio.

14.- **LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON.-**

1.- Ejercer la Representación Legal, Judicial y Extrajudicial de los copropietarios del edificio 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 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.

2.- Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.

3.- Efectuar los gastos de administración de conformidad con el presupuesto aprobado y en los casos de excepción, con la autorización del Director.

4.- Presentar a consideración de la Asamblea, con la periodicidad que esta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuestos, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el informe del Comisario.



dos mil seiscientos sesenta y tres



EDIFICIO

...lar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los propietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorias y las procesales, de conformidad con lo estipulado en el presente Reglamento.

...lar las cuotas extraordinarias que acuerde la Asamblea y, en caso de mora de treinta días desde la fecha en que fueron acordada, cobrarlas judicialmente por ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.

...menar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Edificio a cargo del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.

...licitar al Juez la imposición de las multas previstas en este Reglamento, cuyo monto ingresará a los fondos comunales a su cargo.

...celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejoras de los bienes comunes del Edificio, hasta los montos señalados por la Asamblea.

...contratar a los empleados y obreros 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.

...informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además el presupuesto para el próximo año.

...conservar en orden el título del Edificio, poderes, comprobantes de ingreso y egresos y todos los documentos que tengan relación con el Edificio.

...conservar copia certificada de la escritura pública de compra-venta del terreno en el cual está construido el edificio, así como los planos arquitectónicos y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del Edificio. Toda la documentación oficial del Edificio deberá entregarla mediante acta a su sucesor.

...custodiar y mantener 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 contingencias, cumplir con el pago de las deudas comunes y, en general, administrar de forma ordenada y eficiente la gestión económica, como su único responsable.

...llevar con exactitud y de acuerdo a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.



dos mil seiscientos sesenta y cuatro 2664.

EDIFICIO UTRERAS

... un libro registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, anticréticos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas y bienes exclusivos y además datos.

... las reuniones de la Asamblea General y del Directorio.

... con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los propietarios.

... sur diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y además otros del edificio.

... ar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y...

... r y hacer cumplir las resoluciones y órdenes de la Asamblea General.

... r con todas las demás obligaciones que como mandatarios sean convenidas en el contrato.

... la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá previamente con la probación del Directorio.

... r los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley y los Reglamentos.

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 Administrador del edificio. Sus funciones son honoríficas.

DEL COMISARIO.- Son funciones del comisario revisar los documentos de la gestión y administración en cualquier instante e informar al Directorio y/o a los propietarios y presentar anualmente un informe sobre la gestión al Administrador.



dos mil seiscientos sesenta y seis 2666



EDIFICIO VERDEAS

TITULO 9

(Hautu y un)

DISPOSICIONES GENERALES

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 en dichos instrumentos, serán resueltos por la Asamblea General de Propietarios mediante resolución adoptada por más del 50% de los asistentes.

MUNICIPIO DE MANTA

REVISADO
Arg. Guido Cordero A.

Fecha 25 ABR 1999

DEPTO. PLANEAMIENTO URBANO
APROBACION DE P.H.P. # 10

MANTA, 19 de ABR 1999
Director de Planeamiento Urbano

AMELIO LINO BAQUE
ARQUITECTO
C.A.E. M-200

WILLIANS VELEZ SOLORZANO
ARQUITECTO
C.A.E. M-201

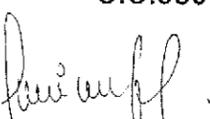


Señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas necesarias ^(Hearts y dos) para la validez de este instrumento. (Firmado) Abogada Alexandra Zambrano Loor, matrícula número mil quinientos noventa y nueve del Colegio de Abogados de Manabí.- Hasta aquí la minuta que los otorgantes la ratifican, la misma que junto a sus documentos anexos y habilitantes queda elevada a Escritura Pública con todo el valor legal. Se cumplieron los preceptos legales de acuerdo con la Ley. Y, leída esta Escritura a los otorgantes por mi el Notario, en alta y clara voz de principio a fin; aquellos se ratifican en todo su contenido y firman, conmigo el Notario, en unidad de acto. Doy Fe.-


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


FANNY UTRERAS DIAZ
C.C.130467018-3


CARLOS RODRIGO BURBANO VIVAR
C.C.080148734-9


ITA MATILDE DELGADO COLORADO
C.C.080188009-7


EL NOTARIO.-

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION



ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA QUE SELLO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO. EL NOTARIO (32, FOJAS)-

Abg. Raúl González Melgar
NOTARIO TERCERO DE MANTA

