







REPUBLICA DEL ECUADOR

*Selle*  
*30/5/12*

**NOTARIA PUBLICA CUARTA**  
**DEL**  
**CANTON MANTA**

**TESTIMONIO DE ESCRITURA**

**De** CONTRATO DE COMPRAVENTA, MUTUO, CONSTITUCION DE GRAVAMEN HIPOTECARIO, PROHIBICION DE ENAJENAR Y CONTRATO DE SEGUROS.-

**Otorgada por** LA COMPAÑIA INMOBILIARIA INCOTECA CIA LTDA; LA SEÑORA DISENIA MARIBEL RODRIGUEZ CARDENAS.-

**A favor de** EL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS.-

**Cuantía** USD \$ 25,079.76 & USD \$ 23,298.71 E INDETERMINADA

**Autorizado por la Notaria**  
**ABG. ELSYE CEDEÑO MENÉNDEZ**

PRIMER

2729

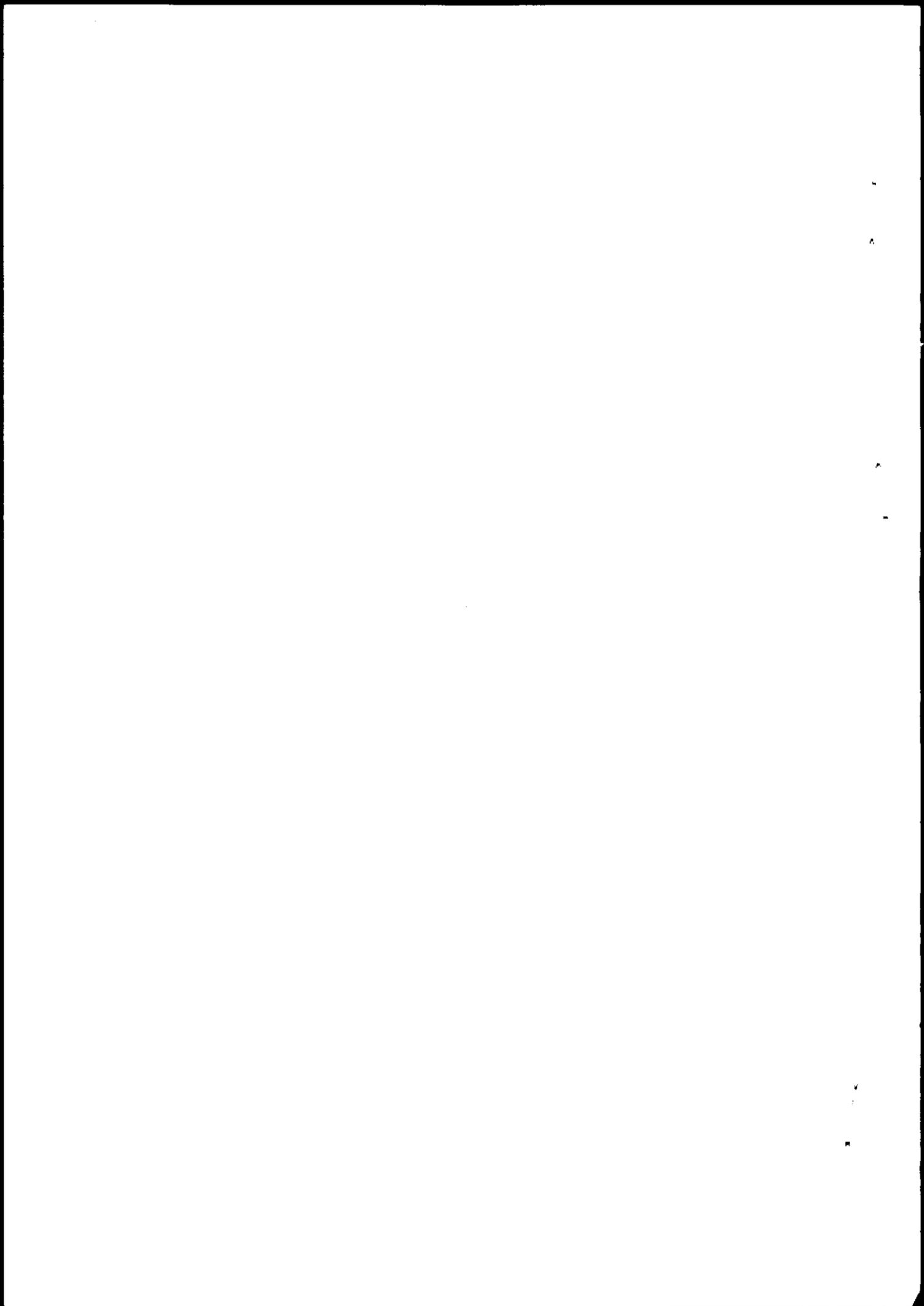
**Registro** \_\_\_\_\_ **No.** \_\_\_\_\_

22

MAYO

2012

**Manta, a** \_\_\_\_\_ **de** \_\_\_\_\_ **de** \_\_\_\_\_





NUMERO: ( 2.729 )

PRIMERA PARTE: COMPRAVENTA : OTORGA LA INMOBILIARIA CONSTRUCTORA COMPANIA LIMITADA INCOTECA CIA. LTDA; A FAVOR DE LA SEÑORA JESENIA MARIBEL RODRIGUEZ CARDENAS.-

CUANTIA : USD \$ 25,079.76

SEGUNDA PARTE: CONTRATO DE MUTUO, CONSTITUCION DE GRAVAMEN HIPOTECARIO, PROHIBICION DE ENAJENAR: OTORGA LA SEÑORA JESENIA MARIBEL RODRIGUEZ CARDENAS; A FAVOR DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS.-

CUANTIA : USD \$ 23,298.71

TERCERA PARTE: CONTRATO DE SEGUROS: OTORGAN EL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS Y LA SEÑORA JESENIA MARIBEL RODRIGUEZ CARDENAS.-

CUANTIA: INDETERMINADA

En la ciudad de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día lunes veintidós de mayo del dos mil doce, ante mí, Abogada ELSYE CEDEÑO MENENDEZ, Notaria Encargada de la Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, mediante Acción de Personal No. 128-UP-CJM-12-CC, otorgada por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Manabí, de fecha dieciséis de enero del dos mil doce, comparecen por una parte la señorita Economista MARIA MARICELA PACHECO ZAMBRANO, Jefe Operativa Encargada de la Oficina Especial del BIESS en Portoviejo, en su calidad de Mandataria del Ingeniero León Efraín Dostoyevsky Vieira Herrera, Gerente General, del BIESS, según consta del poder especial, que se agrega como documento habilitante; entidad, que para los efectos legales se denominará "EL BIESS"; la compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de profesión Economista, domiciliada en Portoviejo y de paso por esta ciudad de Manta; la compañía "INMOBILIARIA CONSTRUCTORA COMPANIA LIMITADA INCOTECA CIA. LTDA",

debidamente representada por la señora ANA MARIA SUAREZ LOPEZ , en calidad de Gerente General y debidamente autorizada por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, lo que justifica con las copias de su nombramiento y del acta de la junta que se agregan como habilitantes, que en adelante se le llamará "LA VENDEDORA" y por otra la señora JESENIA MARIBEL RODRIGUEZ CARDENAS, de estado civil soltera, afiliada del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, por su propio y personal derecho, a quien en lo posterior se le denominará "DEUDORA y/o PRESTATARIA". Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en esta ciudad de Manta, todos hábiles y capaces para contratar y obligarse a quienes de conocer personalmente y de haberme presentado sus respectivos documentos de identificación. Doy Fé.- Bien instruidos en el objeto y resultados de esta Escritura de, COMPRAVENTA, MUTUO, CONSTITUCION DE GRAVAMEN HIPOTECARIO, PROHIBICION DE ENAJENAR Y CONTRATO DE SEGUROS, 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, mutuo, constitución de gravamen hipotecario, prohibición de enajenar y contrato de seguros 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 compañía "INMOBILIARIA CONSTRUCTORA COMPAÑIA LIMITADA INCOTECA CIA. LTDA", debidamente representada por la señora ANA MARIA SUAREZ LOPEZ , en calidad de Gerente General y debidamente autorizada por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, lo que justifica con las copias de su nombramiento y del acta de la junta que se agregan como habilitantes, que en adelante se le llamará "LA VENDEDORA" y por otra la señora JESENIA MARIBEL RODRIGUEZ CARDENAS, de estado civil soltera, por su propio y personal derecho, que en adelante se le llamará LA COMPRADORA" Quienes convienen en suscribir este contrato de compraventa conforme a las siguientes cláusulas: **PRIMERA: ANTECEDENTES.- a)** La Compañía INMOBILIARIA CONSTRUCTORA INCOTECA CIA. LTDA, es propietaria de dos cuerpos de terrenos ubicados en la Ciudadela Urbirrios de la Parroquia Tarqui, cantón Manta, Provincia de Manabí. **PRIMER CUERPO:** Circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: POR EL FRENTE: Ciento cincuenta metros y calle pública; POR ATRÁS: Ciento cincuenta metros y

terrenos del señor N. Bravo; POR EL COSTADO DERECHO: Cien metros y terrenos del señor Carlos Chinga Delgado; POR EL COSTADO IZQUIERDO: Cien metros y terreno del señor Pedro Figueroa. Con una superficie total de QUINCE MIL METROS CUADRADOS. SEGUNDO CUERPO: circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: POR EL FRENTE: Ciento cincuenta metros y calle pública; POR ATRÁS: Ciento cincuenta metros y terrenos de N. Bravo; POR EL COSTADO DERECHO: Cien metros y terreno de José Figueroa, y, POR EL COSTADO IZQUIERDO: Cien metros y propiedad del señor Julio César Barzallo. CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE QUINCE MIL METROS CUADRADOS. Mediante autorización de unificación otorgada por la Dirección de Planeamiento Urbano, quedan unificados de la siguiente manera: POR EL FRENTE: Trescientos metros y calle pública; POR ATRÁS: Trescientos metros y propiedad de N. Bravo; POR EL COSTADO DERECHO: Noventa metros con ochenta centímetros y propiedad de José Gregorio Figueroa, y POR EL COSTADO IZQUIERDO: Noventa y cuatro metros setenta y nueve centímetros y propiedad de INCOTECA CIA. LTDA. (antes de Pedro Figueroa), CON UN AREA TOTAL DE VEINTISEIS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS SESENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS. Bienes inmuebles que lo adquirió por compra al señor Ulbio Zacarías Figueroa Villamar, mediante Escritura Pública de compraventa y unificación, celebrada en la Notaría Tercera del cantón Manta, el dieciocho de Diciembre del año dos mil dos, e inscrita el veintiséis de Diciembre del año dos mil dos, en el Registro de la Propiedad del cantón Manta. b) la compañía "INMOBILIARIA CONSTRUCTORA INCOTECA CIA. LTDA.", sobre los lotes de terrenos, descritos anteriormente, ha construido la Urbanización "AZTECA", cuya Constitución de Planos, se protocolizó en la Notaría Cuarta del cantón Manta, el tres de Abril del dos mil tres, e inscrita en la Registraduría de la Propiedad de Manta, con fecha veinticinco de Abril del año dos mil tres; urbanización de la que se ha realizado la venta de varios lotes de terreno. c) Formando parte de la Urbanización "AZTECA" se encuentra el lote número SIETE, de la Manzana "P". SEGUNDA COMPRAVENTA.- En base a los antecedentes expuestos, LA COMPAÑIA VENDEDORA da en venta y perpetua enajenación a favor de LA COMPRADORA, la señora JESENIA MARIBEL RODRIGUEZ CARDENAS, el lote de terreno y casa signado con el número SIETE, de la manzana "P" de la Urbanización "AZTECA", ubicada en la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, Provincia de Manabí. Inmueble que se haya comprendido, dentro

de los siguientes linderos y medidas: **POR EL FRENTE:** 12,00 metros calle pública. **POR ATRÁS:** 12,00 metros, lote número 16. **COSTADO DERECHO:** 15,00 metros, lote No. 8, y. **COSTADO IZQUIERDO:** 15,00 metros, lote No. 6. Lote de terreno que tiene una **SUPERFICIE TOTAL DE CIENTO OCHENTA METROS CUADRADOS. (180.00 m<sup>2</sup>).** **TERCERA: PRECIO:** El precio del inmueble objeto de la presente compraventa, que de común acuerdo han pactado las partes contratantes, es de **VEINTICINCO MIL SETENTA Y NUEVE CON 76/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD 25.079,76);** valor que LA COMPRADORA, **JESENIA MARIBEL RODRIGUEZ CARDENAS,** paga a la **VENDEDORA INMOBILIARIA CONSTRUCTORA INCOTECA CIA. LTDA.,** parte con un ahorro que tiene depositado en la Compañía vendedora, otra parte con el bono otorgado por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) y la otra parte, con préstamo hipotecario que le otorga el **BIESS,** detallado en el contrato de mutuo contenido en este mismo instrumento; el cual será acreditado en la cuenta bancaria de la parte vendedora, a través del sistema interbancarios de pagos, por lo que, no tiene reclamo alguno que hacer sobre el precio pactado y su forma de pago. **CUARTA: TRANSFERENCIA.** LA **VENDEDORA,** a través de su representante legal, declara que está conforme con el precio pactado y los valores recibidos, por cuya razón transfiere a favor de LA **COMPRADORA,** el dominio, posesión, uso y goce del inmueble antes descrito en este contrato, con todos los bienes muebles que por su destino, accesión o incorporación se los considera inmuebles, así como todos sus derechos reales, usos, costumbres, entradas, salidas, servidumbres activas y pasivas que le son anexas, sin reservarse nada para sí. **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:** LA **COMPRADORA,** acepta la transferencia de dominio que la **VENDEDORA** realiza a su favor, obligándose por tanto ésta última al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios a que pudieran estar sometido el indicado inmueble. **SEPTIMA: PROHIBICION DE ENAJENAR.** En virtud de que la compradora es beneficiaria del **BONO DE LA VIVIENDA,** otorgado por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) se constituye prohibición de enajenar sobre el inmueble que mediante este instrumento se adquiere, la presente prohibición se mantendrá vigente por un plazo de **CINCO AÑOS,** contados a partir de la presente inscripción en el

Registro de la Propiedad, de conformidad con lo previsto en el Art. 87 del Reglamento que norma el Sistema de Incentivos para vivienda urbana. **OCTAVA: DECLARACIÓN:** La Compañía **VENDEDORA**, a través de su representante legal, declara que el inmueble que se vende mediante este instrumento no se encuentra hipotecado, embargado, ni prohibido de enajenar. De igual manera, la Compañía **VENDEDORA**, a través de su representante legal, declara que el inmueble no está sujeto a condiciones suspensivas ni resolutorias, que no son motivo de acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, y que se halla libre de juicios. La **COMPRADORA**, acepta la venta y transferencia de dominio por ser en seguridad de sus mutuos intereses. **NOVENA: GASTOS Y AUTORIZACIÓN DE INSCRIPCIÓN.** Los gastos que causen esta escritura y su inscripción, son de cuenta de LA **COMPRADORA**, excepto el pago de impuestos a la plusvalía o utilidades en la compraventa del inmueble, que en caso de haberlo serán de cuenta del vendedor. La **VENDEDORA**, autoriza a la **COMPRADORA**, a proceder a la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad del cantón Manta. **DECIMA: ACEPTACIÓN:** Los contratantes aceptan y se ratifican en el contenido del presente instrumento, las condiciones acordadas en beneficio de sus mutuos intereses y en seguridad del bien objeto de este contrato, y manifiestan que en el caso de futuras reclamaciones se someten a los jueces competentes de la ciudad de Manta y al trámite ejecutivo o verbal sumario a elección del demandante. **SEGUNDA PARTE: MINUTA DE MUTUO, CONSTITUCIÓN DE GRAVAMEN Y PROHIBICIÓN DE ENAJENAR.- COMPARECIENTES.-** El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, legalmente representado por la Economista **MARIA MARICELA PACHECO ZAMBRANO**, Jefe Operativa Encargada de la Oficina Especial del BIESS en Portoviejo, en su calidad de Mandataria, del Ingeniero León Efraín Dostoievsky Vieira Herrera, Gerente General, del BIESS, según consta del poder especial que se agrega como documento habilitante; entidad, que para los efectos legales se denominará "EL BIESS" y, por otra la señora **JESENIA MARIBEL RODRIGUEZ CARDENAS**, afiliada del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, por su propio y personal derecho, a quien en lo posterior se le denominará "DEUDORA y/o PRESTATARIA, quienes convienen en celebrar un contrato de mutuo hipotecario al tenor de las siguientes estipulaciones: **PRIMERA.- MUTUO HIPOTECARIO.** El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, representado por la Economista **MARIA MARICELA PACHECO ZAMBRANO**, en la calidad antes indicada, otorga a la señora, **JESENIA**

MARIBEL RODRIGUEZ CARDENAS, un préstamo hipotecario para la adquisición y mejoras del inmueble que lo adquiere por esta escritura y que asciende a la cantidad de **VEINTITRES MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO CON 71/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, (USD 23.298,71)**, obligándose la deudora a pagarlo en dividendos mensuales, en el plazo de **VEINTICINCO** años, con la tasa de interés reajutable **SEMESTRALMENTE**.- Al dividendo mensual, se incluirán los gastos de avalúo y de instrumentación del mutuo, los cuales serán cobrados, registrados y contabilizados, a partir del mes siguiente de aceptada y legalizada por las partes la tabla de amortización que elabore el BIESS, luego del desembolso del crédito, documento que formará parte del expediente.-Si dentro de los diez (10) días hábiles posteriores al desembolso del crédito, el afiliado, no suscribiere la tabla de amortización, se dará por aceptada y será únicamente validada por el funcionario o servidor competente del BIESS.- Los valores correspondientes serán descontados, mediante la retención de su remuneración, sueldo o salario que realice su empleador, o de su pensión que perciba como jubilado del IESS. No se considera efectuado el pago por el solo hecho de la retención, sino cuando efectivamente ingresen los valores al Instituto. **SEGUNDA.- PAGO DIRECTO DE DIVIDENDOS.**- La deudora del préstamo hipotecario que dejare de ser cotizante del BIESS, estará obligado a pagar directamente sus dividendos mensuales en los lugares y de la manera que determine el BIESS. Este procedimiento también se aplicará en los casos en los que, el dividendo del préstamo resultare superior al valor de la remuneración, sueldo, salario o pensión jubilar. De igual manera, cuando en los créditos hipotecarios solidarios, uno de los cónyuges o convivientes dejare de ser cotizante, el BIESS en el Manual de Procedimientos Operativo determinará el mecanismo adecuado para la recuperación del préstamo. **TERCERA.- DE LOS ABONOS O CANCELACIÓN ANTICIPADA DE LA OBLIGACIÓN.**- La deudora podrá en cualquier momento realizar pagos o abonos extraordinarios al saldo del capital del crédito, con la finalidad de optar entre reducir el número de años del préstamo o reducir el valor de la cuota periódica; así como, la cancelación anticipada del mismo sin incurrir en penalidad alguna por estos hechos. En el caso de cancelación anticipada la afiliada pedirá el levantamiento de la hipoteca y la prohibición de enajenar sobre el bien inmueble gravado, cuyos gastos correrán a cargo de la prestataria. **CUARTA.- MORA E INCUMPLIMIENTO.**- Si la deudora incurriere en mora en el pago de los dividendos, el BIESS cobrará la mora sobre los

dividendos impagos del crédito otorgado, en la parte correspondiente al capital que causará un interés igual al máximo convencional permitido por el Banco Central del Ecuador, a la fecha de liquidación de la mora, esto es una tasa equivalente a 1.1 veces la tasa activa efectiva referencial de vivienda. En caso de incumplimiento de la beneficiaria del préstamo en el pago de tres (3) dividendos mensuales o más, se declarará vencida la totalidad del crédito y se procederá a su cobro inmediato mediante la ejecución de la garantía hipotecaria y el remate del inmueble en subasta pública. **QUINTA.- HIPOTECA.-** Fundamentados en los incisos tercero y cuarto del artículo dos mil trescientos quince del Código Civil y en seguridad de las obligaciones contraídas en el presente contrato y las que contrajere, la deudora, constituye **PRIMERA HIPOTECA ABIERTA** a favor del BIESS, sobre el bien inmueble de su propiedad, cuyos linderos y más especificaciones constan descritos en el contrato de transferencia de dominio. Los linderos que se fijan son generales, quedando entendido que si alguna parte del inmueble no estuviera comprendida en ellos también queda hipotecada, cuyo gravamen comprende a la totalidad de dicho inmueble y alcanza a todos los aumentos y mejoras que se hubieren hecho o se hicieren en lo sucesivo; y, en general todo lo que se considera inmueble por destinación, accesión u otro modo de adquisición, según la Codificación del Código Civil. Será facultad exclusiva del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el conceder o no créditos posteriores garantizados con esta misma hipoteca. Sobre el inmueble que se hipoteca no pesa gravamen alguno como aparece del certificado del Registro de la Propiedad del cantón, que se agrega. **SEXTA.- PROHIBICIÓN.-** La deudora, no podrá enajenar el inmueble que hoy se hipoteca, ni establecer otras hipotecas o derechos reales a favor de terceros. "a excepción de la Prohibición de Enajenar establecida por el MIDUV, en el contrato de compraventa, sin el consentimiento expreso del BIESS, de contravenir lo señalado, el BIESS dará por vencido el plazo y exigirá judicialmente el pago total de la obligación. La deudora no podrá dar otro uso al crédito concedido, sino aquel para el cual fue solicitado. **SEPTIMA.- ENTREGA DE ESCRITURA.-** La deudora, se obliga a entregar al BIESS, una copia certificada de esta escritura para su contabilización; en caso de no hacerlo el BIESS quedará desligado de todo compromiso por el contrato celebrado y podrá ordenar el archivo de la minuta y la documentación respectiva, así como, el cobro de los gastos que hasta ese momento se hayan realizado. **OCTAVA.- CONTROVERSIA.-** Si el BIESS comprobare que existe falsedad en los

datos suministrados por la deudora y que sirvieron para la concesión del préstamo, podrá declarar vencido el plazo y demandar el pago de la deuda en cualquier tiempo. **NOVENA.- DOMICILIO.-** Para los efectos de los contratos contenidos en la presente escritura las partes señalan como domicilio la ciudad donde se encuentre ubicado el inmueble, y se sujetarán a los Jueces competentes de esa jurisdicción. **DÉCIMA.- FINANCIAMIENTO DE LOS GASTOS.-** Los gastos que demanden la celebración y perfeccionamiento de la presente escritura pública, incluido el pago de tributos, derechos notariales, e inscripción en el Registro de la Propiedad son de cuenta de la deudora. Estos gastos, a petición de la afiliada son financiados por el BIESS y se suman al valor del crédito otorgado. Rubros que incluyen la contratación de los seguros de desgravamen y excluyen la contratación del seguro de incendios y líneas aliadas. **UNDÉCIMA.- DESEMBOLSOS.-** La prestataria declara expresamente y bajo juramento que autoriza y conoce que el desembolso del presente crédito puede realizarse indistintamente por el IESS o por el BIESS, según decidan ambas o cada una de esas instituciones, sin que por ello varíe la obligación del prestatario de cancelar el crédito contraído. **DUODÉCIMA.- CESIÓN DE DERECHOS.-** La 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 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 comunicado 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. En caso de cesión, el deudor declara expresamente, además que se someterá a la jurisdicción que elija el último cesionario de los créditos garantizados. En tal virtud, las cesiones que se realicen surtirán pleno efecto contra la deudora y contra terceros, de acuerdo con el Código Civil. **DÉCIMA TERCERA.- DECLARACIÓN.-** Las partes contratantes declaran incorporadas al presente contrato todas las disposiciones establecidas en la Ley del Banco del IESS, Estatutos, Manuales y Reglamentos vigentes del BIESS. **TERCERA PARTE:**

**CONTRATO DE SEGUROS.- COMPARECIENTES.-**El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, legalmente representado por la Economista **MARIA MARICELA PACHECO ZAMBRANO**, Jefe Operativa Encargada de la Oficina Especial del BIESS en Portoviejo, en su calidad de Mandataria, del Ingeniero León Efraín Dostoievsky Vieira Herrera, Gerente General, del BIESS, según consta del poder especial, que se agrega como documentos habilitantes; entidad, que para los efectos legales se denominará "EL BIESS" y, por otra la señora **JESENIA MARIBEL RODRIGUEZ CARDENAS**, deudora hipotecaria del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, por su propio y personal derecho, a quien en lo posterior se lo denominará "LA ASEGURADA"; quienes convienen un celebrar el contrato de seguros, de acuerdo con las estipulaciones que se detallan a continuación: **PRIMERA-OBJETO.-** La prestataria **JESENIA MARIBEL RODRIGUEZ CARDENAS**, quien accedió a un crédito hipotecario para la compra y mejoras del inmueble que lo adquiere por esta escritura, contrata con el BIESS seguros contra siniestros que pudieren ocurrir y que afecten al afiliado y al bien raíz adquirido. **SEGUNDA.- COBERTURA DE LOS SEGUROS.-** Son: a) **Seguro de Desgravamen Inicial Temporal.-** Actuará en caso de fallecimiento de la asegurada debidamente comprobado. Su beneficio cancelará la deuda, a la fecha de *ocurrencia del siniestro* durante el período de protección, es decir, desde la fecha de entrega de los recursos hasta la fecha de inicio de protección del seguro de desgravamen permanente. Este Seguro no otorgará su beneficio cuando la muerte proviniere de las siguientes causas: Enfermedades preexistentes o congénitas; Suicidio o si frustrado éste deviniere la muerte; Intoxicación por mano propia; Intervención en riñas donde la primera protagonista sea la asegurada; Práctica de deportes extremos; Cirugías estéticas no reconstructivas. Provocada por cualquiera de los derechohabientes. b) **Seguro de Desgravamen Permanente.-** Actuará en caso de fallecimiento de la asegurada debidamente comprobado. Su beneficio cancelará el saldo de capital del préstamo adeudado, a la fecha de ocurrencia del siniestro, siempre que la mora en el pago de las primas no supere las tres (3) cuotas consecutivas. La protección que ofrece el seguro de desgravamen permanente, inicia *a partir de la recaudación del primer dividendo de la deuda.* Este Seguro no otorgará su beneficio cuando la muerte proviniere de las siguientes causas: Enfermedades preexistentes o congénitas; Suicidio o si frustrado éste deviniere la muerte; Intoxicación por mano propia; Intervención en riñas donde la primera protagonista sea la asegurada; Práctica de deportes

extremos; Cirugías estéticas no reconstructivas. Provocada por cualquiera de los derechohabientes. Cuando se trate de préstamo solidario entre cónyuges o convivientes, los Seguros de Desgravamen cancelarán exclusivamente la parte de la deuda que corresponda a la afiliada o jubilada fallecido, manteniéndose vigente el seguro y la parte proporcional del crédito del cónyuge o conviviente sobreviviente. **c) Seguro de Incendio y Líneas Aliadas.-** Protege contra daños de la estructura física del bien inmueble asegurado por la pérdida provocada por fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobado, esto es, por el imprevisto a que no sea posible resistir, como: incendio y/o daños materiales causados por rayo, huracán, ciclones, terremoto y/o temblor, granizo, inundación, maremotos y deslaves. La protección que ofrece el seguro de incendio y líneas aliadas, para adquisición de vivienda, inicia a partir de la fecha de la entrega del crédito. Si producido el siniestro, el informe de los peritos determina que la pérdida es mayor o igual al valor del préstamo, se cancelará el saldo del crédito adeudado al BIESS y se entregará la deudora la diferencia hasta completar el noventa (90%) por ciento del valor original del crédito. Cuando la pérdida sea menor al valor del crédito concedido, se repondrá el valor de la pérdida, obligándose el deudor a pagar una prima mensual adicional por la suma de la reposición. El beneficio se entregará siempre y cuando la asegurada no se encuentre en mora del pago de las primas por tres (3) cuotas consecutivas. Este Seguro no cubrirá los bienes muebles u objetos existentes dentro del bien raíz asegurado, ni repondrá, reconstruirá o pagará el objeto asegurado o de terceros. El Seguro no otorgará su beneficio en los siguientes eventos: El siniestro material provocado intencionalmente; Cualquier contingencia provocada por terceras personas; y, Cuando se haya transformado la naturaleza del uso del bien asegurado y/o modificado la estructura de la vivienda sin el consentimiento por escrito del BIESS. El valor que corresponde al diez por ciento (10%) del deducible, se registrará en la contabilidad del seguro, e incrementará las reservas al final del ejercicio económico. **TERCERA.- Prelación de Seguros.-** Si concurrieren los siniestros de incendios y líneas aliadas con el del seguro de desgravamen, tendrá prelación la protección del seguro de desgravamen. **CUARTA.- VIGENCIA DE LOS SEGUROS.-** Los contratos de seguros tendrán una duración de: a) **Seguro de Desgravamen Inicial Temporal.-** El período de protección será desde la fecha de entrega de los recursos hasta la fecha de inicio de protección del seguro de desgravamen permanente. b) **Seguro de Desgravamen Permanente.-** La protección de este seguro

iniciará a partir de la fecha de recaudación del primer dividendo mensual del crédito concedido al asegurado que incluye el pago de la prima de este seguro y finalizará dicha protección por las siguientes causas. Por muerte de la deudora. Por cancelación anticipada del crédito. Por haber sido la deuda declarada exigible y de plazo vencido. Por cumplimiento del plazo del préstamo otorgado. c) **Seguro de incendios y líneas aliadas.**- La protección del seguro iniciará a partir de la fecha de desembolso del crédito concedido a la asegurada para adquisición de vivienda y finalizará dicha protección por las siguientes causas: Por la desaparición del bien raíz constituido en garantía. Por muerte de la deudora. Por cancelación anticipada del crédito. Por haber sido la deuda declarada exigible y de plazo vencido. Por cumplimiento del plazo del préstamo otorgado. Por la contratación de una Compañía de Seguros, a la cual se le trasladará la cobertura de los riesgos que se puedan producir sobre el bien hipotecado, previa la suscripción de la respectiva póliza. **QUINTA.- CONTRATACION DE LOS SEGUROS DE INCENDIO Y LINEAS ALIADAS Y DE RIESGO DE CONSTRUCCIÓN** - Las partes acuerdan que, los seguros de Incendio y Líneas Aliadas y de Riesgo de Construcción de los bienes hipotecados, serán administrados y cubiertos por la Compañía de Seguros que seleccione el Banco Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. En la póliza que contrate la deudora hipotecaria, deberá constar como beneficiario el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en las condiciones que señale el indicado instrumento. Si la deudora hipotecaria, por cualquier circunstancia no contratare las pólizas con la Aseguradora seleccionada por el BIESS, será de su exclusiva responsabilidad la contratación directa de dichos seguros para cubrir los eventuales riesgos. En caso de que el BIESS detectare que la deudora hipotecaria no mantiene vigentes las pólizas o contratos de seguros, el BIESS se reserva el derecho de declarar la deuda de plazo vencido y demandar judicialmente la cancelación inmediata del crédito. **SEXTA.- PRIMA Y FORMA DE COBRO.**- Las primas de los seguros contratados, que el BIESS cobrará de acuerdo a la normativa interna del Banco: **Seguro de Desgravamen Inicial Temporal.**- Por el período existente entre el desembolso del capital y el inicio de la recaudación del primer dividendo del crédito, la deudora estará protegido por un Seguro de Desgravamen Inicial Temporal, cuya prima se establece de conformidad con la edad del deudor y se aplicarán al valor del préstamo, equivalente a 0,000471922 **Primas del Seguro de Desgravamen Permanente.**- La prima media de tarifa mensual del seguro de desgravamen permanente, se fija de acuerdo con la

tabla de valores unitarios que se detalla en el Reglamento General de Seguros de Préstamos Hipotecarios, considerando el plazo del crédito para su aplicación. El valor de la prima es el producto del capital original del crédito más los gastos legales incurridos y el respectivo coeficiente unitario, equivalente a 0.000699794 Primas del Seguro de Incendios y Líneas Aliadas.-El valor de la prima mensual-es el producto del capital original del crédito y el coeficiente unitario equivalente a 0.000351992, para construcción de hormigón. Primas que la Prestataria debe pagar conjuntamente con el dividendo mensual del préstamo, mediante la retención de su remuneración, sueldo o salario que realice su empleador, así como en cualquier renta que pasare a percibir, o de su pensión que recibe como jubilada del IESS, conforme con las tablas de amortización que elabore el BIESS, a excepción de la cuota de prima inicial de los seguros de desgravamen inicial temporal e incendios y líneas aliadas, que se descontarán anticipadamente, del valor del crédito otorgado previo a su desembolso.

**SÉPTIMA.- REAJUSTE DE PRIMAS.**-En el caso que el balance actuarial acusare déficit, previo informe de la Dirección Actuarial del IESS, el Consejo Directivo del IESS dispondrá el reajuste del valor de las primas de los seguros, a partir de la fecha en que entre en vigencia la resolución expedida, sin que ello genere reclamo alguno por parte de la Prestataria.

**OCTAVA.- INCUMPLIMIENTO Y MORA.**- En caso de que la Prestataria quede impago de tres (3) cuotas consecutivas de las primas de los seguros o se constituya en mora de la deuda, la obligación será declarada de plazo vencido. El contrato de seguros se mantendrá vigente, siempre que la acción u omisión no sea imputada al incumplimiento de la afiliada, sino de responsabilidad del patrono, quien está obligado a cumplir con lo previsto en el artículo 73, 74 y 89 de la Ley de Seguridad Social.

**NOVENA.- CANCELACIÓN ANTICIPADA.**- Cuando la asegurada cancelare el crédito en forma anticipada, se comprobará que las primas de los seguros estén pagadas en su totalidad hasta la fecha de esta cancelación, y se procederá a emitir un certificado para continuar con el trámite de levantamiento de hipoteca.

**DÉCIMA.- ABONOS AL CAPITAL DEL CRÉDITO.**- Las partes contratadas convienen en que todo abono extraordinario aplicable al capital del préstamo concedido por el BIESS a la asegurada, no causará la disminución de la suma o sumas aseguradas o de las cuotas de prima correspondientes.

**DÉCIMO PRIMERA.- GARANTÍA.**- El pago de las primas queda garantizado de igual manera con la hipoteca constituida en esta escritura a favor del BIESS.

**DÉCIMO SEGUNDA.- INFORMACIÓN FRAUDULENTA.**- Si el BIESS tuviere conocimiento y

comprobar, en cualquier tiempo, que los beneficios concedidos al amparo de su normativa interna, para la cancelación de los seguros, han sido obtenidos por medio de fraude, engaño o dolo, dispondrá la inmediata rehabilitación de la deuda que se declaró extinta, la reposición de la garantía hipotecaria y, cuando corresponda, la restitución de los valores pagados. La rehabilitación del crédito será con el saldo vigente a la fecha de concesión del beneficio, sumados los respectivos intereses, y sin perjuicio de declararse exigibles los dividendos que el BIESS dejó de percibir. **DÉCIMO TERCERA.- DECLARACIÓN.-** Las partes declaran incorporadas al presente contrato las disposiciones contenidas en Ley de Seguridad Social, Ley del Banco del IESS, Manuales, Reglamentos y demás normativa interna vigente del BIESS. Usted, señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas necesarias para la validez de este Instrumento. Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorpora queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por la Abogada ALEXANDRA ZAMBRANO LOOR. Registro Profesional número: Mil quinientos noventa y nueve del COLEGIO DE ABOGADOS DE MANABI, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial y, leída que les fue a los comparecientes por mí el notario, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto, quedando incorporada en el protocolo de esta notaría, de todo cuanto doy fe.- *af*



Econ. MARIA MARICELA PACHECO ZAMBRANO

C.C. No. 171976532-1

Jefe Operativa Encargada de la Oficina Especial del BIESS en Portoviejo

MANDATARIA

*Ana María Suárez López*  
ANA MARÍA SUAREZ LOPEZ  
C.C. No: 130547279-5

*Jesenia Maribel Rodríguez Cardenas*  
JESEÑA MARIBEL RODRIGUEZ CARDENAS  
C.C. No: 130814084-5

*Katya Cecilia*  
LA NOTARIA (E.)



*Seas*



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
CERTIFICADO DE VOTACIÓN

216-0072  
NUMERO

1305472795  
CÉDULA

SUAREZ LOPEZ ANA MARIA

MANABI

MANTA

PROVINCIA

CANTON

TARJETA

ZONA

PARRISQUIL

*Comandante en Jefe*  
COMANDO EN JEFE FUERZA ARMADA ECUATORIANA

*af*

Manta, Marzo 30 del 2012

Señora

ANA MARIA SUAREZ DE ZAMBRANO

Nacionalidad Ecuatoriana

C.C. No 130547279-5

Dirección Calle 11 y Avenida 7

De mi consideración:

Por la presente, pongo en su conocimiento que la junta General Extraordinaria Universal de la Compañía INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA "INCOTECA CIA.LTDA," en sesión celebrada en esta fecha, tuvo a bien nombrarla y ratificarla en calidad de **GERENTE GENERAL** de la compañía por un periodo estatutario de CUATRO AÑOS en sus funciones, a cuyo efecto el presente servirá se instrumento suficiente para legitimar su personería y ostentar la representación Legal, Judicial y Extrajudicial de la Compañía.

La Compañía INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA "INCOTECA" CIA LTDA., se constituyó mediante escritura pública otorgada ante el Notario primero del Cantón Manta, el 4 de Julio de 1995, debidamente inscrita en el registro mercantil del Cantón Manta, el 4 agosto del 1995.

Muy Atentamente,



Ing. Jorge Zambrano Cedeño

Presidente

RAZON: Por la presente acepto el nombramiento que antecede.

Fdo.) 

Sra. Ana María Suárez de Zambrano

0007589

404

792

Mart. 12 del 2012

EDUCACIÓN  
SOLTERO  
SECUNDARIA  
RAMON ROBINSON RODRIGUEZ  
MARIA NATIVIDAD  
MANTA  
07/10/2016

RODRIGUEZ CARDENAS JESENIA MARIBEL  
MANTA/MANTA/MANTA  
23 FERRERO 1976  
005 0056 00934  
MANTA  
MANTA



COMISIÓN EJECUTIVA DEL ECUADOR  
ELECTOR NACIONAL  
CERTIFICADO DE VOTACIÓN

055-0082  
NÚMERO

1308140845  
CÉDULA

RODRIGUEZ CARDENAS JESENIA  
MARIBEL

MANTA  
PROVINCIA  
MANTA  
PARROQUIA

MANTA  
CANTÓN

ZONA

EL PRESIDENTE (S) DE LA JUNTA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTRO Y REGISTROS



No. Certificación: 94688

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 3 de febrero de 2012

No. Electrónico: 821

Especie Valorada

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

\$ 1,00

El Predio de la Clave: 3-34-16-07-000

Nº 094688

Ubicado en: CIUDAD AZTECA MZ P L-7

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: 180,00 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario  
CIA. INCOTECA

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	4680,00
CONSTRUCCIÓN:	20399,76
	<hr/>
	25079,76

Son: VEINTICINCO MIL SETENTA Y NUEVE DOLARES CON SETENTA Y SEIS CENTAVOS

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

*Daniel Ferrín Sornoza*

Director de Avalúos, Catastros y Registros

Impresa: 2/2/2012 11:19



Conforme a la solicitud Número: 95951, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 32826:

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: martes, 17 de enero de 2012  
 Parroquia: Tarquí  
 Tipo de Predio: Urbano  
 Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



**LINDEROS REGISTRALES:**

Lote No. 7 Mz. " P " Urbanización Azteca, parroquia Tarquí del Cantón Manta, circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas  
 FRENTE: 12,00m - calle pública  
 ATRAS: 12,00m - Lote 16  
 COSTADO DERECHO: 15,00 m - lote # 8  
 COSTADO IZQUIERDO: 15,00 m - Lote # 6  
 AREA TOTAL: 180,00m2  
 SOLVENCIA: El lote descrito se encuentra libre de gravamen.

**RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa y Unificación	1.022 18/04/2002	9.084
Compra Venta	Compraventa y Unificación	2.907 26/12/2002	27.349
Planos	Planos	7 25/04/2003	1

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:**

**REGISTRO DE COMPRA VENTA**

**1 / 2 Compraventa y Unificación**

Inscrito el: jueves, 18 de abril de 2002  
 Tomo: 1 Folio Inicial: 9.084 - Folio Final: 9.096  
 Número de Inscripción: 1.022 Número de Repertorio: 1.813  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: sábado, 06 de abril de 2002  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:

**a.- Observaciones:**

2 lotes de terrenos ubicados en las inmediaciones de la Ciudadela Urbirrios de la Parroquia Tarquí del Cantón Manta. Y otro lote adquirido al Sr. Pedro Antonio Figueroa Villamar ubicado en la parroquia Tarquí del Cantón Manta. Compraventa y Unificación de Lotes.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000047406	Compañía Inmobiliaria Constructora Incote		Manta
Vendedor	80-000000001361	Figueroa Pico Samuel Zacarias	Casado	Manta
Vendedor	13-03775116	Figueron Villamar Pedro Antonio	(Ninguno)	Manta
Vendedor	13-02692932	Villamar Moreira Mariana de Jesus	Casado	Manta

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

Libro	No. Inscripción	Fee. Inscripción	Folio Inicial	Folio final
Compra Venta	1358	08-ago-1988	3947	3950



2 / 2 Compraventa y Unificación

Inscrito el: **jueves, 26 de diciembre de 2002**  
 Tomo: **1** Folio Inicial: **27.349** - Folio Final: **27.358**  
 Número de Inscripción: **2.907** Número de Repertorio: **5.953**  
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Tercera**  
 Nombre del Cantón: **Manta**  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: **miércoles, 18 de diciembre de 2002**  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

Compraventa y Unificación.  
 dos cuerpos de terrenos ubicados en la Ciudadela Urbirrios de la Parroquia Tarqui del Cantón Manta, descritos así: PRIMER CUERPO: Por el frente 150 metros y calle pública; Por atrás 150 metros y terrenos del Sr. N. Bravo; Por el costado derecho 100 metros y terrenos del Sr. Carlos Chinga Delgado; Por el costado izquierdo 100 metros y terrenos del Sr. Pedro Figueroa Sup. 15.000m2. SEGUNDO CUERPO: Por el frente 150 metros y calle pública; Por atrás 150 metros y terrenos de N. Bravo; Por el costado derecho 100 metros y terrenos de José Figueroa ; Por el costado izquierdo 100 metros y propiedad del Sr. Julio César Barzallo. Sup. 15.000m2.. Mediante autorización de Unificación otorgada por la Dirección de Planeamiento Urbano, quedan unificados así: Por el frente 300 metros y calle pública; Por atrás 300 metros y propiedad de N. Bravo; Por el costado derecho noventa metros ochenta centímetros y propiedad de José Gregorio Figueroa; y, Por el costado izquierdo noventa y cuatro metros setenta y nueve centímetros y propiedad de Incoteca Cía. Ltda. (antes de Pedro Figueroa), con un área de Veintiséis mil doscientos cuarenta y siete metros cuadrados, sesenta y siete decímetros cuadrados.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000000734	Compañía Inmobiliaria y Constructora Incent		Manta
Vendedor	80-0000000004679	Figueroa Villamar Ulbio Zacarias	Soltero	Manta

3 / 1 Planos

Inscrito el: **viernes, 25 de abril de 2003**  
 Tomo: **1** Folio Inicial: **1** - Folio Final: **1**  
 Número de Inscripción: **7** Número de Repertorio: **1.757**  
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Cuarta**  
 Nombre del Cantón: **Manta**  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: **jueves, 03 de abril de 2003**  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Inmuebles ubicadas en las Inmediaciones de la Ciudadela Urbirrios Parroquia Tarqui de la Ciudad de Manta. En la que se forma la denominada Urbanización Azteca, y en la que entrega al Municipio de Manta, area social No. 1 con 1793,90 M2. Area social No. 2 con 2185,10 M2, Area social No. 3 con 1254,36 M2. Area social No. 4 con 2.548,77 M2. Area social No. 5 con 3.339,54 M2., Area social No. 6 con 1893,16 M2. Lotes en Garantía Mz. I con 12 lotes, Mz. Q, con 12 lotes, Area 284,42 M2. Mz. R, con 10 lotes con un area de 2.777,52 M2, manzana S, con 18 lotes, con un area de 3400, 43 M2. Mz. T, con 13 lotes con un area de 2571,55 M2. Mz. U, con 13 lotes con un area de 2389,80 M2, manzana V, con 13 lotes con un area de 2545,30 M2. Mz. Z, con 23 lotes con un area de: 4.619,99 M2.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000047406	Compañía Inmobiliaria Constructora Incent		Manta
Urbanización	80-0000000004858	Urbanización Aztecas		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1022	18-abr-2002	9084	9096
Compra Venta	2907	26-dic-2002	27349	27358



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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



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: 9:23:31 del lunes, 30 de abril de 2012



A petición de: Sr. Jaime Delgado Soria con 130596459-3

VALOR TOTAL PAGADO POR EL CERTIFICADO: S 7

Elaborado por: Cleotilde Ortencia Suarez Delgado  
130596459-3

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.

Abg. Jaime E. Delgado Intriago  
Firma del Registrador



af



# I. Municipalidad de Manta

Dirección de Planeamiento Urbano

Valor \$1,00

0036609

## CERTIFICACIÓN

No. 0318-945

La Dirección de Planeamiento Urbano certifica que la Propiedad de la **COMPAÑÍA INMOBILIARIA CONSTRUCTORA INCOTECA**, con clave Catastral 3341607000, ubicado en la manzana P lote 7 de la Urbanización Azteca, parroquia Tarquí Cantón Manta, dicha propiedad se encuentra dentro de su respectiva Línea de Fábrica y no está afectado por el Plan Regulador ni Proyecto alguno, con las siguientes medidas y linderos.

Frente: 12m. Calle Pública.

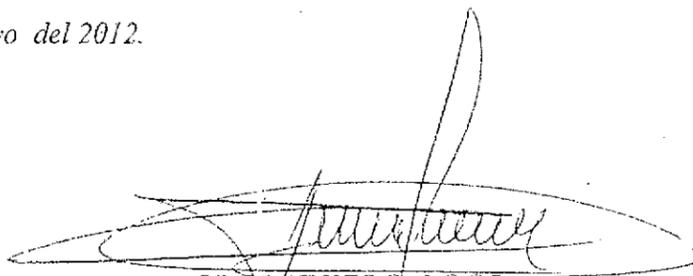
Atrás: 12m. Lote 16.

Costado derecho: 15m. Lote 8.

Costado izquierdo: 15m. Lote 6.

Área: 180m<sup>2</sup>

Manta, 05 de Mayo del 2012.

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

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

HM.



**I. Municipalidad de Manta**  
Dirección de Planeamiento Urbano

Valor \$ 1,00

**AUTORIZACION**

Nº 155295

Nº. 024-0057

La Dirección de Planeamiento Urbano autoriza a JESENIA MARIBEL RODRIGUEZ CARDENAS, para que celebre escritura de Compraventa de terreno propiedad de INCOTECA Cia. Ltda., ubicado en la Urbanización " Azteca ", signado con el lote # 7, Manzana " P ", parroquia Tarqui, Cantón Manta, con las siguientes medidas y linderos:

Fronte: 12,00m. – Calle pública

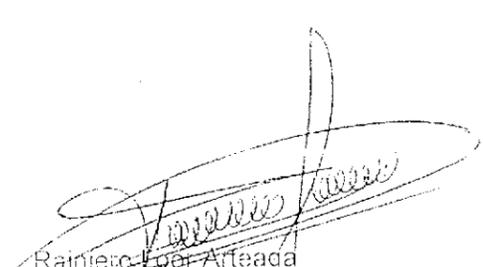
Atrás: 12,00m. – Lote # 13

Costado derecho: 15,00m. – Lote # 8

Costado izquierdo: 15,00m. – Lote # 6

Área total: 180,00m<sup>2</sup>

Manta, Enero 12 del 2012

  
Raimundo León Arteaga  
DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO  
AREA DE CONTROL

*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.*

JCM

af



Valor \$ 1,00 Dólar

59 07515

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28

LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO

DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN 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 o gravámenes a cargo de

Por consiguiente se establece

CIA. INCOTECA que no deudor de esta Municipalidad Manta, **27 febrero 12** de 201

VALIDA PARA LA CLAVE  
3341607000 CIUDAD AZTECA MZ P L-7  
Manta, veinte y siete de febrero del dos mil doce

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
Ing. Pablo Macías García  
TESORERO MUNICIPAL



Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Manta  
Ruc: 1300000600001  
Dirección: Av. 4ta y Calle P. Tel: 26114297/26114277

# TITULO DE CREDITO

No. 0035620

2/22/2012 3:34

OBSERVACIÓN		IMPORTE	AVALUO	CONTROL	TITULO Nº	
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN en MANTA de la parroquia SPS		60,00	25079,75	6020	30020	
VENIDOR		UTILIDADES				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	CONCEPTO		VALOR		
	CIA. INCOTECA	GASTOS ADMINISTRATIVOS		1,00		
ADJUDICANTE		Impuesto Principal Compra-Venta		125,16		
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	TOTAL A PAGAR		126,16		
03814385	RODRIGUEZ CARDENAS JESSENA MARIBEL	VALOR PAGADO		126,16		
				SALDO		6,00

EMISION: 2/22/2012 3:34 VERONICA HOYOS

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

9.

UNIVERSIDAD NACIONAL DEL CAJÓN DE TUMBURAY  
 INSTITUTO VECINAL DE FOMENTO RURAL  
 INSTITUTO VECINAL DE FOMENTO RURAL



Gobierno Autónomo Descentralizado  
 Municipal del Cantón Mantua  
 RUC: 1350000880001  
 Dirección: Av. 4ta y Calles 9 - Tel: 2811-477 / 2011-477

**TITULO DE CREDITO No. 0035619**

OBSERVACION		SERIAL		AREA		AVALUO		CONTROL		TITULO N°																																									
Una escritura pública de COMPRAVENTA TERRENO Y CONSTRUCCION DE CASA en MANTUA de la parroquia SIE		35619		380.00		25079,76		8019		35619																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">VENDEDOR</th> <th colspan="2">ALCABALAS Y ADICIONALES</th> </tr> <tr> <th>C.C./R.U.C.</th> <th>NOMBRE O RAZÓN SOCIAL</th> <th>CONCEPTO</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>CIA. INCOTECA</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>ADJUDICANTE</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>CIDADANOS DE LA ZONA</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Impuesto principal</td> <td>250,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Junta de Beneficencia de Guayaquil</td> <td>75,24</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td><b>TOTAL A PAGAR</b></td> <td><b>326,04</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>VALOR PAGADO</td> <td>326,04</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td><b>SALDO</b></td> <td><b>0,00</b></td> </tr> </tbody> </table>												VENDEDOR		ALCABALAS Y ADICIONALES		C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	CONCEPTO	VALOR		CIA. INCOTECA				ADJUDICANTE				CIDADANOS DE LA ZONA					Impuesto principal	250,00			Junta de Beneficencia de Guayaquil	75,24			<b>TOTAL A PAGAR</b>	<b>326,04</b>			VALOR PAGADO	326,04			<b>SALDO</b>	<b>0,00</b>
VENDEDOR		ALCABALAS Y ADICIONALES																																																	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	CONCEPTO	VALOR																																																
	CIA. INCOTECA																																																		
	ADJUDICANTE																																																		
	CIDADANOS DE LA ZONA																																																		
		Impuesto principal	250,00																																																
		Junta de Beneficencia de Guayaquil	75,24																																																
		<b>TOTAL A PAGAR</b>	<b>326,04</b>																																																
		VALOR PAGADO	326,04																																																
		<b>SALDO</b>	<b>0,00</b>																																																

EMISION: 2/22/2012 3:32 VERONICA HOYOS  
 SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY



# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

**102**

RUC: 1360020070001

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

COMPROBANTE DE PAGO

Nº 199335

## CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE		DATOS DEL PREDIO	
CI/RUC:	1360020070001	CLAVE CATASTRAL:	
NOMBRES:		AVALUO PROPIEDAD:	
RAZÓN SOCIAL:	INCOTEGA CTA. LTDA.	DIRECCIÓN PREDIO:	
DIRECCIÓN:	CIUDAD AZTECA MZ-P L. 7		

REGISTRO DE PAGO		DESCRIPCIÓN		VALOR
Nº PAGO:	199335	VALOR		3.00
CAJA:	MARGARITA ANCHUNDIA L			
FECHA DE PAGO:	07/02/2012 10:43:02			
<p>ÁREA DE SELLO</p>		TOTAL A PAGAR		3.00
		VALIDO HASTA: Lunes, 07 de Mayo de 2012 CERTIFICADO DE SOLVENCIA		

ORIGINAL DE J.E. TE

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

94



Nº 053096

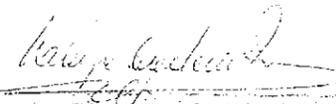
1	LA DIRECCIÓN FINANCIERA MUNICIPAL	
2	DEL CANTÓN MANTA	
3	A petición Verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado	
4	el catastro de Predios URBANOS en vigencia, se encuentra	
5	registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN	
6	perteneciente a CIA. INCOTECA	
7	ubicada CIUDAD AZTECA MZ P L - 7	
8	cuyo AVALUÓ COMERCIAL PTE. COMPRAVENTA asciende a la cantidad	
9	\$ 25079.76 VEINTICINCO MIL SETENTA Y NUEVE DOLARES CON	
10	SESENTA Y SEIS CENTAVOS.	
11	CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE COMPRAVENTA	
12	LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES	
13	Precio de Venta	\$
14	Costo de Adquisición	
15	Diferencia Bruta:	\$
16	Mezclas	
17		
18	Diferencia Neta:	\$
19	Años Transcurridos	
20	Desvalorización Moneda	
21	Utilidad Disponible:	\$
22	Impuesto Causado:	
23	Por los primeros \$	\$
24	Por el exceso \$	
25	TOTAL DE IMPUESTO:	\$
26	Manta, 22 de FEBRERO de 2012	
27		
28	Director Financiero Municipal	



**NOTARIA CUARTA-MANTA  
DECLARACION JURAMENTADA**

En la ciudad de Manta, cabecera cantonal del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, a los treinta días del mes de Abril del año dos mil doce, ante mí ABOGADA ELSYE CEDEÑO MENEDEZ, Notaría Pública Cuarta del cantón Manta (E). mediante Acción de Personal No 128-UP-CJM\_12-CC, otorgada por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Manabí, comparecen a la celebración de la presente **DECLARACION JURAMENTADA**, la señora JESENIA MARIBEL RODRIGUEZ CARDENAS, portadora de su cédula de ciudadanía números 130814084-5, de estado civil soltera, capaz de contratar y obligarse como en derecho se requiere para esta clase de actos, quien advertido por la señora Notaria de la obligación que tiene de decir la verdad, y sin presión de ninguna naturaleza, libre y voluntariamente, proceden a rendir la siguiente manifestación: "Que mis generales de ley son como quedan indicadas anteriormente y declaro que voy a adquirir una vivienda signada con el numero 7, de la Manzana "P" en la Urbanización "CIUDAD AZTECA", ubicada en el tramo numero dos de la vía de Circunvalación por la Policía Judicial sector Urbirrios, en esta ciudad de Manta, declaro además que esta Urbanización no cuenta con administrador por lo que no se puede extender los Certificados de Expensas correspondientes, por lo que eximo de toda responsabilidad al señor NOTARIO Y REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTON MANTA, PROVINCIA DE MANABI, por el pago de alicuotas, expensas, y gastos administrativos de la Urbanización.- Es todo cuanto puedo declarar en honor a la verdad".- Leída que le fue su declaración se ratifica en ella estampando su firma y rubrica al pie del presente documento, en unidad de acto con la Señora Notaria que da fe.- *af*

  
JESENIA M. RODRIGUEZ CARDENAS  
C.C.N.- 130814084-5  
*af*

  
Elyse Cedeno Menedez  
Notaría Pública Cuarta Segundo de  
Manta - Ecuador

**REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES  
SOCIEDADES**



NÚMERO RUC: 1399144330001  
 RAZÓN SOCIAL: INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CIA. LTDA.  
 NOMBRE COMERCIAL: INCOTECA  
 CLASE CONTRIBUYENTE: ESPECIAL  
 REPRESENTANTE LEGAL: SUAREZ LOPEZ ANA MARIA  
 CONTADOR: ALCIVAR MURILLO PAULA JOSEFINA

FEC. INICIO ACTIVIDADES: 04/08/1995      FEC. CONSTITUCIÓN: 04/08/1995  
 FEC. INSCRIPCIÓN: 30/01/1996      FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 07/04/2014

**ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:**

CONSTRUCCION DE VIVIENDAS

**DOMICILIO TRIBUTARIO:**

Provincia: MANABI Ciudad: MANTA Parroquia: MANTA Calle: AV. 1 Número: 1102 Intersección: CALLE 11 Y 12 Rotonda  
 ubicación: A UNA CUADRA DEL CENTRO COMERCIAL MANTACENTRO Telefono Trabajo: 052612097 Fax: 052625264  
 Telefono Trabajo: 052621878 Telefono Trabajo: 052627773 Email: incotecamantac@syoh.com.ec  
 Domicilio Especial:

**OTRAS DECLARACIONES TRIBUTARIAS:**

- ANEXO DE ACCION DEPENDENCIA
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- DECLARACION DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- DECLARACION DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- DECLARACION MENSUAL DE IVA
- IMPUESTO A LA PROPIEDAD DE VEHICULOS MOTORIZADOS

SUS ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS: 0400014 004 JURISDICCION: REGIONAL MANABI MANABI	ABIERTOS: 4 CERRADOS: 0
---	----------------------------

*[Firma manuscrita]*  
FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

*[Firma manuscrita]*  
SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Ciudad: DORAZO      Lugar de emisión: MANTA AVENIDA 5, ENTRE      Fecha y hora: 07/04/2014 14:47:30

**REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES  
SOCIEDADES**



NÚMERO RUC: 1300944330805  
 RAZÓN SOCIAL: INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CIA. LTDA.

**ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:**

EN ESTABLECIMIENTOS: 001 ESTADO: ABOGADO MAIRIX FEC. INICIO ACT. 01/01/2008  
 NOMBRE COMERCIAL: INCOTECA FEC. CIERRE:  
 FEC. REINICIO:

**ACTIVIDADES ECONÓMICAS:**

CONSTRUCCION DE VIVIENDAS  
 ALQUILER DE MAQUINARIA Y EQUIPO DE CONSTRUCCION  
 VENTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCION  
 FABRICACION DE BLOQUES Y ADOSQUINES DE CEMENTO  
 CONSTRUCCION DE CALLES Y CANCHERAS  
 CONSTRUCCION DE EDIFICIOS COMPLETOS O PARTES DE EDIFICIOS

**DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:**

Provincia: MANABI Canton: MANTA Parroquia: MANTA Calle: AV. 7 Número: 1102 Inscripción: CALLE 11 Y 12 Referencia: A UNA CUADRA CUADRA DEL CENTRO COMERCIAL MANTAFENITR Telefono Trabajo: 052112882 Fax: 052895274 Telefono Trabajo: 052112882 Telefono Trabajo: 052112882 Email: incoteconstruccion@yahoo.com

EN ESTABLECIMIENTOS: 002 ESTADO: ABOGADO MAIRIX FEC. INICIO ACT. 01/01/2008  
 NOMBRE COMERCIAL: INCOTECA FEC. CIERRE:  
 FEC. REINICIO:

**ACTIVIDADES ECONÓMICAS:**

CONSTRUCCION DE VIVIENDAS  
 ALQUILER DE MAQUINARIA Y EQUIPO DE CONSTRUCCION  
 VENTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCION  
 FABRICACION DE BLOQUES Y ADOSQUINES DE CEMENTO  
 CONSTRUCCION DE CALLES Y CANCHERAS  
 CONSTRUCCION DE EDIFICIOS COMPLETOS O PARTES DE EDIFICIOS

**DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:**

Provincia: MANABI Canton: MANTA Parroquia: MANTA Calle: AV. CIRCUNVALACION Número: 5/M Referencia: A UNA CUADRA DE LA UNIVERSIDAD LAICA LEY ALFARO Telefono Trabajo: 052628488

*[Firma manuscrita]*

\_\_\_\_\_  
 FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

*[Firma manuscrita]*

\_\_\_\_\_  
 SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Estado: GUAYASO Lugar de emisión: MANTA/AJAJUDA 5, ENTRE Fecha y hora: 07/05/2011 17:36

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES  
SOCIEDADES



NÚMERO RUC: 1590144330001  
RAZÓN SOCIAL: INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA INCOTECA CIA. LTDA.

Nº. ESTABLECIMIENTO: 003 ESTADO: ABIERTO FEC. INICIO ACT.: 25/02/2008  
NOMBRE COMERCIAL: INCOTECA FEC. CIERRE:  
FEC. REINICIO:

ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

ACTIVIDADES DE ASESORAMIENTO EN PROYECTOS DE CONSTRUCCION DE EDIFICIOS.  
ALQUILER DE MAQUINARIA Y EQUIPO DE CONSTRUCCION.  
CONSTRUCCION DE EDIFICIOS COMPLETOS O PARTES DE EDIFICIOS.  
CONSTRUCCION DE CALLES Y CARRETERAS.  
CONSTRUCCION DE PUENTES.  
ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE BIENES INMUEBLES A CAMBIO DE UNA RETRIBUCION O POR CONTRATO.

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: MANABI Canton: MANTA Parroquia: FAROJI Calle: AV. 4 DE NOVIEMBRE Número: 300 Referencia: A LADO DE LA PANADERIA 4 DE NOVIEMBRE Telefono Trabajo: 052926737

Nº. ESTABLECIMIENTO: 004 ESTADO: ABIERTO FEC. INICIO ACT.: 07/04/2011  
NOMBRE COMERCIAL: INCOTECA FEC. CIERRE:  
FEC. REINICIO:

ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

CONSTRUCCION DE VIVIENDAS  
ALQUILER DE MAQUINARIA Y EQUIPO DE CONSTRUCCION.  
VENTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCION.  
CONSTRUCCION DE EDIFICIOS COMPLETOS O PARTES DE EDIFICIOS.  
CONSTRUCCION DE CALLES Y CARRETERAS.  
FABRICACION DE BLOQUES Y ADQUINES DE CEMENTO.

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: MANABI Canton: MANTA Parroquia: ELOY ALFARO Barrio: 15 DE SEPTIEMBRE Número: S/N Referencia: A TRES CUADRAS DEL COLEGIO 5 DE JUNIO Carretero. VIA INTERRARRIAL Telefono Trabajo: 052620382 Telefono Trabajo: 052620764



*[Firma del Contribuyente]* *[Firma del Servicio de Rentas Internas]*  
FIRMA DEL CONTRIBUYENTE SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Hecho en: BOGOTÁ Lugar de emisión: MANTA/AVENIDA 5, ENTRE Fecha y hora: 07/04/2011 11:17:30



R.U.C. 1390144559001

**ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE SOCIOS DE LA  
COMPAÑÍA LIMITADA INMOBILIARIA CONSTRUCTORA "INCOTECA"  
C.I.A.LTDA.**

En la ciudad de Manta, a los diez días del mes de Marzo del dos mil tres, siendo las 10H00, se reúne la Junta General de Socios de la Compañía Limitada **INMOBILIARIA CONSTRUCTORA "INCOTECA" C.I.A.LTDA.**, en el local donde funcionan sus oficinas situado en la calle H, avenida 7, encontrándose reunidos los Socios de la Compañía, Señores Ing. Jorge Orley Zambrano Cedeño, y Señora Ana María Suárez López de Zambrano, con el objeto de tratar como punto único del orden del día, el siguiente:

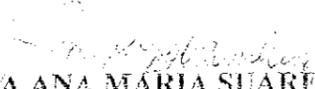
**PUNTO ÚNICO:** Autorizar la venta de viviendas construidas en la Urbanización AZTECA.

Actúa como Presidente de esta Junta el Ing. Jorge Zambrano Cedeño y como Secretario Ad-Hoc de esta sesión la señora Ana María Suárez López de Zambrano.

La secretaria procede a constatar que se encuentran presente la totalidad del capital social suscrito y pagado de la compañía representada en cuatrocientas cinco participaciones iguales e indivisibles, distribuidas de acuerdo como se detalla en el libro de Socios y Participaciones de la Compañía. El Presidente, una vez constatado que existe el quórum legal y estatutario necesario, declara abierta la presente Junta General que acepta reunirse de conformidad con lo preceptuado por el Art. 258 de la Ley de Compañías procediendo a tratar el único punto o asunto de acuerdo al orden del día.

Una vez que se ha discernido el tema de la venta de las viviendas construidas en la Urbanización AZTECA, por parte de los socios concurrentes, el socio Ing. Jorge Zambrano Cedeño propone que por convenir a los intereses de la compañía se autorice a la Señora Gerente General, a firmar los documentos individuales para cada vivienda a venderse en la Urbanización AZTECA, a lo que esta Junta acoge y decide por unanimidad autorizar a la Señora Ana María Suárez López GERENTE GENERAL firme todos los documentos necesarios para cumplir con este fin. El Presidente concede un momento de receso para la redacción de esta acta, la misma que luego de ser elaborada, es aprobada en su integridad por la Junta General en forma unánime. No habiendo ningún otro punto que tratar, se declara clausurada esta Junta General, firmando para constancia los presentes en ella en unidad de acto.-

  
ING. JORGE ZAMBRANO  
SOCIO - PRESIDENTE

  
SRA. ANA MARÍA SUÁREZ DE ZAMBRANO  
SOCIA-SECRETARIA AD-HOC DE LA JUNTA

LA PRESENTE ES FIEL COPIA DEL  
ORIGINAL QUE REPOSA EN LOS  
ARCHIVOS INCOTECA CIA. LTDA

*[Handwritten Signature]*  
.....  
FIRMA AUTORIZADA

3 MAYO 2012

# REGLAMENTO INTERNO DE LA URBANIZACION " AZTECA "

## 1.- DENOMINACION Y UBICACION :

La Urbanización " AZTECA " , se encuentra ubicada en el Sector denominado Mazate Urbirrios, de la Parroquia Urbana Tarqui de la Ciudad y Cantón de Manta Provincia de Manabí.

## 2.- AMBITO DE APLICACION DE ESTE REGLAMENTO :

Este Reglamento regula los derechos y obligaciones recíprocas de cada uno de los propietarios de los lotes de la Urbanización " AZTECA "

## 3.- NORMAS PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS :

Por tratarse de una Urbanización, en donde debe primar un ambiente de tranquilidad seguridad , y confort , esta es de carácter estrictamente **RESIDENCIAL** , y no podrá ser sujeto de subdivisiones de lote , ni se podrá montar o para su funcionamiento ningún tipo de de comercio , industria o pequeñas industrias artesanales , que atenten contra la paz y la seguridad de la Urbanización tales como venta en depósitos de gas domestico , lubricadoras o ventas de derivados de petróleo tales como gasolina, grasas lubricantes , ningún negocio que ocupe las vías de la Urbanización, áreas verdes y areas sociales ... etc .

Las edificaciones se construirán acorde a las normas siguientes:

**3.1 PERMISO DE CONSTRUCCION.-** Todo proyecto residencial a llevarse a cabo dentro de la Urbanización " AZTECA " deberá poseer la aprobación Municipal por medio del departamento de planificación, los mismos que se obtendrán cumpliendo con las normas prescritas en el presente Reglamento y a las Ordenanzas Municipales vigentes en lo referente a construcciones .

**3.2 PROHIBICION DE FRACCIONAR O SUBDIVIDIR LOTES .-** Los lotes de terrenos situados dentro de la Urbanización " AZTECA " , no podrán subdividirse ni fraccionarse de forma o manera alguna , a excepción de que cuando una persona sea dueña de dos o mas lotes colindantes , en cuyo caso se se aumentara el numero de viviendas en una vez y medio mas .

**3.3 AREA DE CONSTRUCCION .-** El COS ( coeficiente ocupación de suelos ) se determinara de acuerdo a los retiros específicos de cada lote los mismos que se encuentran plenamente señalados en este Reglamento , en todo caso el CUS ( coeficiente de uso del suelo ) será igual al triple del COS .

**3.5 DE LA ALTURA MAXIMA DE PISOS** .- La altura máxima de pisos de las Edificaciones en la Urbanización " AZTECA " será de tres pisos comprendidos en una planta baja y dos altas .

**3.5 DE LOS VOLADOS** .- No se permitirá volados que invadan las áreas de retiros , excepto cuando los retiros sean mayores a los permitidos

**3.6 DE LOS RETIROS** .- Los retiros mínimos de las construcciones que se levanten sobre los solares de la Urbanización " AZTECA " serán los siguientes :

**3.6.1 RETIROS FRONTALES** .- El retiro frontal de todos los vivienda deberá tener mínimo 3,00 metros y podrá utilizarlo como jardín de la misma

**3.6.2 RETIROS POSTERIORES** . Todas las viviendas tendrán un retiro posterior mínimo de 2,00 metros , con excepción a los que den a una vía o área de tipo comunal , en cuyo caso será de 3,00 metros

**3.6.3 RETIROS LATERALES** .- No se permitirá ningún tipo de adosamiento lateral o de los costados , y los retiros laterales serán de 2,00 metros por costado .

**3.6.4 ESTACIONAMIENTOS** .- En cada vivienda se exigirá como mínimo un espacio para estacionamiento , en las viviendas bifamiliares existirán mínimo dos .

### **3.7 DE LOS CERRAMIENTOS :**

**3.7.1 CERRAMIENTOS FRONTALES** .- Se podrán levantar cerramientos frontales de tipo doble vista , tales como verjas metálicas, vegetales con seto vivo , y de mampostería hasta una altura de máximo 2,20 metros

**3.7.2 CERRAMIENTOS LATERALES** .- Los cerramientos laterales serán de mampostería , metálicos, enmallados, o de seto vivo, con una altura mínima de 2,40 m.

**3.8 DE LA INFRAESTRUCTURA DE LA URBANIZACION** .- El diseño de la Urbanización " AZTECA " aprobado por la M. I. Municipalidad del Canton Manta, tales como vías , bordillos, alcantarillado , red eléctrica, red de agua potable áreas verdes , áreas comunales...etc. Es obligación de los propietarios de cada lote cuidar de las mismas .

### **3.9 DISPOSICIONES DE CONVIVENCIA :**

**3.9.1** Los propietarios de los lotes están obligados a mantener en todo momento su propiedad limpia de monte, malezas y desperdicios.

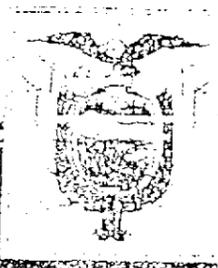
**3.9.4** Esta prohibido a todos los dueños de lotes, parquear carros sobre las aceras .

- 3.9.3 Queda prohibido sembrar plantas, arbustos y árboles, cuyas raíces afecten directa o indirectamente las áreas de aceras, bordillos y vías.
- 3.9.4 El uso de las áreas comunes de la Urbanización "AZTECA" se hará de conformidad con lo que establezca la Junta de vecinos.
- 3.9.7 No se podrá realizar actos contrarios a la moral y a las buenas costumbres o que afecten a las normas de convivencia y armonía de los copropietarios
- 3.9.6 Impedir que el ruido que se produzca en el interior de las viviendas trasciendan las mismas, por lo que deberá regularse la intensidad del mismo.

**DISPOSICION UNICA .-** Para una mejor Organización de los propietarios de lotes en la Urbanización "AZTECA" estos una vez establecidos, deberán de formar una junta de vecinos para llevar a efectos normas y comportamientos entre copropietarios dicha junta será la máxima autoridad de los copropietarios y se regirán de acuerdo a este Reglamento, sin que este impida que se norme medidas no establecidas en el presente, como por ejemplo cuotas mensuales para pago de guardianía...etc. Este Reglamento será incorporado a cada matriz de escritura pública individual como documento habilitante de la misma para el pleno conocimiento de los copropietarios de lotes.

Ab. Ricardo Suárez Lopez  
MATRICULA # 3140 C.A.M  
CORREDOR DE BIENES RAICES  
REG. # E 10579

  
INCOPECA CIA LTDA  
PROMOTORA



**NOTARIA VIGESIMA SEXTA**  
Del Distrito Metropolitano de Quito

**DR. HOMERO LÓPEZ OBANDO**  
**NOTARIO**

COPIA CERTIFICADA

DE LA ESCRITURA DE: [FOLIO]

OTORGADA POR: [NOMBRE]

A FAVOR DE: [NOMBRE]

EL:

PARROQUIA:

CUANTÍA: [MONTANTO]

Quito, a [DÍA] de [MES] de 2.01



DR. HOMERO LÓPEZ OBANDO

NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CAJÓN QUITO  
DISTRITO METROPOLITANO

ESCRITURA NÚMERO 1511



CONFIRMA

QUE OTORGA

BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE

SEGURIDAD SOCIAL

A FAVOR DE

MARÍA MARICELA PACHECO ZAMBRANO

CUANTÍA INDETERMINADA

(DI 7 COPIAS)

PER

Dada, en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, capital de la República del Ecuador, hoy día, DIECISEIS (16) de MARZO del dos mil DOCE, ante mí, Doctora Sandra Verónica Barraza Molina, Notaria Vigésimo Sexta Suplente del Cantón Quito, por licencia concedida a su titular Doctor Homero López Obando, según acción de personal número noventa y ocho guión DP guión DPP de fecha uno de febrero de dos mil doce, suscrito por el Doctor Iván Escandón Montenegro, Director Provincial de Pichincha del Consejo de la Judicatura, comparece el señor ingeniero León Efraín Dostoyevsky 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

9  
E.W.V.

capaz para contratar y obligarse, a quien da conocerlo por la en virtud de haberme exhibido su documento de identificación, cuya copia certificada se adjunta a este instrumento público y me pide que lleve a escritura pública el contenido de la minuta que me entrega y cuyo tenor literal y que transcrito es el siguiente.- "SEÑOR NOTARIO: En el libro de escrituras públicas a su digno cargo, sírvase incluir una de poder especial, al tenor de las siguientes cláusulas: PRIMERA: COMPARECIENTE.- Comparece, 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) La Economista María Maricela Pacheco Zambrano, Jefe Operativa ( Encargada) de la Oficina Especial del BIESS en la ciudad de Portoviejo debe estar debidamente legitimada 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 DOSTOIEVSKY VIEIRA HERRERA en su calidad de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, extiende poder



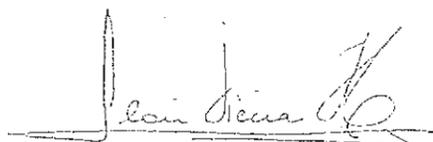
DR. HOMERO LÓPEZ OBANDO  
NOTARIO VICÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO  
DISTRITO METROPOLITANO



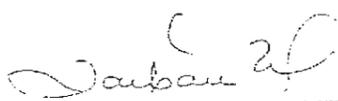
especial, según se indica, como en derecho se requiere a favor de la  
Excmo. Srta. María Mercedes Pacheco Zambrano, con cédula de inscripción  
número uno mil noventa y nueve dieciséis mil quinientos tres del Registro  
General de Transacciones de la Oficina Nacional del Banco del Instituto  
Ecuatoriano de Seguridad Social en la ciudad de Portoviejo, de ahora en  
adelante LA MANDATARIA 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,  
LA MANDATARIA está autorizada para suscribir a nombre del BANCO  
DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS las  
tablas de autorización, 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  
otorgan a favor del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE  
SEGURIDAD SOCIAL BIESS. 2) Suscribir a nombre del BANCO DEL  
INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS según  
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

af.

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: El presente mandato podrá ser revocado en cualquier tiempo, sin necesidad de que LA MANDATARIA sea notificada previamente sobre ese particular. Además este poder se entenderá automáticamente revocado sin necesidad de celebrarse escritura pública de revocación, una vez que LA MANDATARIA cese, por cualquier motivo, en sus funciones de Jefe Operativa (Incargado 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 Heredia 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.-



D) Sr. Ing. León Efraín Dostoievsky Vieira Herrera  
c.c. 090 798742-4



Dra. Sandra Verónica Barzazueta Molina  
NOTARIA VIGÉSIMA SEXTA SUPLENTE DEL CANTÓN QUITO





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

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

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

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

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

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

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

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

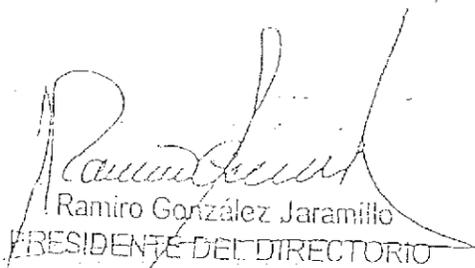
- a) Respetar fielmente las disposiciones, limitaciones y prohibiciones establecidas por la Ley, su reglamento y este reglamento.
- b) Contribuir dentro de los cinco primeros días de cada mes en proporción a su alicuota con el pago de los servicios comunes generales, especiales y demás gastos de administración,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



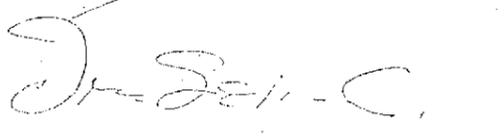
ACTA DE POSESIÓN No. 002

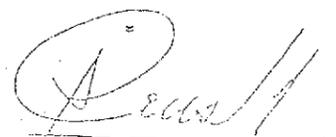
En Quito, Distrito Metropolitano, a los veinte días del mes de julio del año dos mil diez, ante los señores Miembros del Directorio del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y, previa calificación de su habilidad legal por parte de la Superintendencia de Bancos y Seguros, según Resolución No. SBS-2010-401 de 2 de julio de 2010, el señor Ingeniero León Efraim Dostolevsky 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.

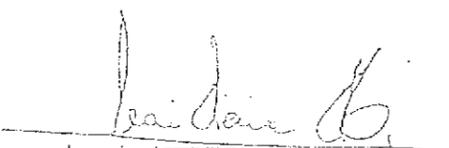
Para constancia firma con los señores Miembros del Directorio del Banco del IESS y el inscrito Prosecretario Ad-Hoc que certifica.

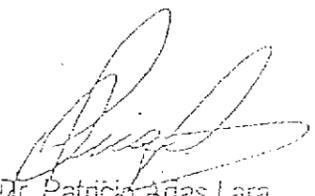
  
Ramiro González Jaramillo  
PRESIDENTE DEL DIRECTORIO

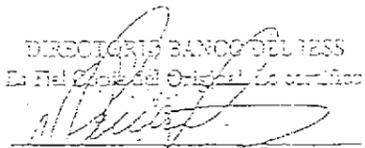
  
Ec. Leonardo H. Vicuña Izquierdo  
VICEPRESIDENTE DEL DIRECTORIO

  
Ing. Omar Serrano Cueva  
REPRESENTANTE DE LOS AFILIADOS

  
Ec. Bolívar Cruz Huilcapi  
REPRESENTANTE DE LOS JUBILADOS

  
Ing. León Efraim Vieira Herrera  
GERENTE GENERAL  
BANCO DEL IESS

  
Dr. Patrício Añas Lara  
PROSECRETARIO AD-HOC  
DIRECTORIO DEL BANCO DEL IESS

DIRECTORIO BANCO DEL IESS  
El Fiel Copia del Original lo certifica  
  
Dr. Patrício Añas Lara

La copia con la que se certifica es fiel a la original  
UPA  
16 MAR 2010



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS

RESOLUCIÓN No. 001-2010-001

FRAN ADOIRADO VOLASTAS IVI VILASTEGUI  
SUPERINTENDENTE DE BANCOS Y SEGUROS ENCARGADO

CONSIDERANDO:

1001. El suscrito, en virtud de la Resolución No. 21 de junio de 2010, al designarse como Gerente General de la entidad, en su calidad de Superintendente de Bancos y Seguros, y de la Presidencia del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, asumió la administración del Banco y legó a la ciudadanía la identidad del instituto. Con el fin de fortalecer y mejorar, por medio de la designación de sus funciones como Gerente General de la entidad;

1002. Con orden 004-2010 de 29 de junio de 2010, el ingeniero León Efraín Equavita Vique Huaraca, cumplió la documentación requerida para la elección del gerente general;

1003. En atención al acuerdo de la Comisión Juana María de Pareja, Presidenta del Consejo de Participación Ciudadana y Control Social, emitido en el oficio No. 732-C.P.C.S.-2010 de 11 de junio de 2010, presentado en esta Superintendencia de Bancos y Seguros, el 17 de junio del presente año, se realizó conjuntamente con los Concejales de la Comisión Ciudadana, en dos sesiones consecutivas en las ciudades de Quito y Guayaquil, una reunión de trabajo con el Sr. Volastegui, en análisis del expediente suscrito por el Sr. Volastegui, para la confirmación del ingeniero León Efraín Equavita Vique Huaraca, para el ejercicio de sus funciones como Gerente General de la entidad;

1004. En virtud de la resolución No. INI-DINP/CAI/04-2010-0004 de 1 de junio de 2010, presentada por la Interdependencia Nacional de Instituciones Financieras de esta Superintendencia, se ha determinado el cumplimiento de los requisitos que dispone la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, así como las previsiones de la sección I, artículos 13, Rulo V, Tercero III de la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y Seguros y de la Junta Unica y de;

EN EJERCIO de las atribuciones conferidas por la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, publicada en el suplemento del Registro Oficial No. 587 de 11 de mayo de 2009, y del cargo conferido en la resolución No. 004-2010-001 de 29 de junio de 2010;

RESUELVE:

ARTICULO UNICO.- CONFIRMAR la calidad legal del ingeniero León Efraín Equavita Vique Huaraca con oficio de ciudadanía número 0007987424, 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. Dado en la Superintendencia de Bancos y Seguros, en Quito, Distrito Metropolitano, al día trece de julio de 2010.

FRAN ADOIRADO VOLASTEGUI

SUPERINTENDENTE DE BANCOS Y SEGUROS ENCARGADO

LE CEPENCA, QUITO, Distrito Metropolitano, al día 13 de julio de 2010.  
Se le comunicó el presente con el oficio No. 001-2010-001 de 13 de julio de 2010.  
Copia para el registro de la Superintendencia de Bancos y Seguros.  
Copia para el registro de la Comisión Ciudadana y Control Social.  
Copia para el registro de la Interdependencia Nacional de Instituciones Financieras.

SECRETARIO GENERAL ENCARGADO

13 de julio de 2010

Del Libro de Actas de la Notaría Pública, en el tomo de los años 2012 y 2013, en la página 100, se encuentra el original de la escritura pública de PODER ESPECIAL que otorga BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL a favor de MARÍA MARICELA PACHECO ZAMBRANO.

16 MAR. 2012

*Sandra Verónica Barrazueta Molina*

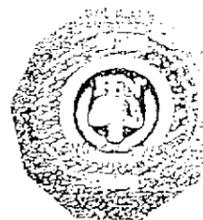


NOTARIO VIGÉSIMO SEXTA SUPLENTE DEL CANTÓN QUITO

Se otorgó ante la Doctora Sandra Verónica Barrazueta Molina, Notaria Vigésimo Sexta Suplente del Cantón Quito, cuyo archivo se encuentra a mi cargo, en fe de ello, confiero esta TERCERA COPIA CERTIFICADA de la escritura pública de PODER ESPECIAL que otorga BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL a favor de MARÍA MARICELA PACHECO ZAMBRANO: Emada y sellada en Quito, a los veinte días del mes de marzo del dos mil doce.

Dr. Homero López Obando  
NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO

*Homero López Obando*



CIBARRANO  
171970007-1  
PACHICO ZAMBRANO MARIA  
MARIOLA  
1981  
14/02/2003



ECUATORIANA  
SOLTERO  
SUPERIOR  
SILBER ALFREDO FARIAS  
MARIOLA MARIA ZAMBRANO  
PORTOVIEJO  
14/02/2003



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
M. E. NACIONAL ELECTORAL  
CERTIFICADO DE VOTACIÓN  
171970007-1  
257-0006  
171970007-1  
PACHICO ZAMBRANO MARIA  
MARIOLA  
PORTOVIEJO  
14/02/2003  
PRESIDENTA DE LA JUNTA



af

ESTAS ~~12~~ FOJAS ESTÁN  
RUBRICADAS POR MI  
Ab. Elsy Cedeño Menéndez M. *ef*

COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA, CONFORME CON SU ORIGINAL  
CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, AL QUE ME REMITO  
PETICION DE PARTE INTERESADA, CONFIERO ESTE **PRIMER**  
TESTIMONIO ENTREGADO EL MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO.  
ESCRITURA NÚMERO : DOS MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE.-  
DOY FE.- *ef*



*Elsy Cedeño Menéndez*  
*ef*