

2014	13	08	01	P5.698
------	----	----	----	--------

CONTRATO DE COMPRAVENTA Y CONSTITUCION DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR: OTORGA LA COMPAÑÍA INSTALACIONES ELECTROMECANICAS S.A. INESA A FAVOR DE LOS CONYUGES SEÑORES SOFIA DEL ROCIO VELASQUEZ CEDEÑO Y XAVIER FERNANDO GARCIA ANDRADE Y ESTE A FAVOR DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL.-

CUANTIA: USD. \$ 60,000,00 E INDETERMINADA.-

COPIA: PRIMERA

AGOSTO 18 DEL 2014.-

S. Ito
103100309
0.2

9/12/14

CONTRATO DE COMPRAVENTA: OTORGA LA COMPAÑIA INSTALACIONES ELECTROMECAICAS S. A. INESA, A FAVOR DE LOS CONYUGES SEÑORES SOFIA DEL ROCIO VELASQUEZ CEDEÑO Y XAVIER FERNANDO GARCIA ANDRADE.-

CUANTIA: USD \$ 60.000,00

PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR: OTORGAN LOS CONYUGES SEÑORES SOFIA DEL ROCIO VELASQUEZ CEDEÑO Y XAVIER FERNANDO GARCIA ANDRADE; A FAVOR DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL "BIESS".-

CUANTIA: INDETERMINADA

En la ciudad Puerto de San Pablo de Manta, cabecera del Cantón mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día lunes dieciocho de agosto del año dos mil catorce, ante mí, Abogado JORGE NELSON GUANOLUISA GUANOLUISA, Notario Público PRIMERO del cantón Manta, comparecen y declaran, por una parte el señor JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA, Jefe de la Oficina Especial del BIESS Encargado, en la ciudad de Portoviejo, en representación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en su calidad de apoderado especial del Doctor Eduardo Antonio de Jesús Moreno Muñoz, en su calidad de Subgerente General del Banco de Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en su calidad de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social Subrogante, según consta del documento habilitante que en copias se agregan, y a quien en adelante se denominará como "EL BIESS" y/o "EL BANCO" y/o "EL ACREEDOR"; por otra la compañía INSTALACIONES ELECTROMECAICAS S. A. INESA, legalmente representada por el señor Diego Nicolás Serrano Puig, en su calidad de Gerente de la compañía, debidamente autorizado por la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la compañía, la como lo acredita con los documentos que se adjuntan como habilitantes, a quien se denominará como "LA VENDEDORA"; y por último los conyuges señores SOFIA DEL ROCIO VELASQUEZ CEDEÑO Y XAVIER FERNANDO GARCIA ANDRADE casados entre sí, por sus propios y personales derechos, y en calidad de "COMPRADORES Y/O LA PARTE DEUDORA". Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en Portoviejo, Guayaquil y en esta ciudad, hábiles y capaces para contratar y obligarse, a quienes he conocido personalmente y de haberme presentado sus respectivos documentos de identificación, doy Fe.- Bien instruidos en el objeto y resultados de esta Escritura de COMPRAVENTA Y PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR, la cual proceden a

celebrarla, me entregan una minuta para que la eleve a instrumento público, cuyo texto es el que sigue. SEÑOR NOTARIO: En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase insertar una Escritura de COMPRAVENTA Y PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA



NOTARIA PÚBLICA PRIMERA DEL CANTON MANTA

DE ENAJENAR, contenida en las siguientes cláusulas: PRIMERA PARTE: COMPRAVENTA.-
PRIMERA: INTERVINIENTES.- Intervienen en la celebración del presente contrato de Compra-Venta, por una parte la compañía **INSTALACIONES ELECTROMECHANICAS S. A. INESA**, legalmente representada por el señor **Diego Nicolás Serrano Puig**, en su calidad de Gerente de la compañía, debidamente autorizado por la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la compañía, tal como lo acredita con los documentos que se adjuntan como habilitantes, a quien en adelante se la podrá designar como "**LA VENDEDORA**"; por otra parte, comparecen los cónyuges señores **SOFIA DEL ROCIO VELASQUEZ CEDEÑO Y XAVIER FERNANDO GARCIA ANDRADE**, por sus propios y personales derechos y por los que representan de la sociedad conyugal formada entre sí, a quienes en adelante se los podrá designar como "**LOS COMPRADORES**". SEGUNDA: ANTECEDENTES DE DOMINIO.- La Vendedora, es propietaria del departamento dos P - doscientos cinco y el estacionamiento P - treinta y cuatro del Edificio denominado "**Torre Marina**", ubicado en la avenida M uno y M dos, calle veinticuatro, en el Barrio El Murciélago de la parroquia y cantón Manta, provincia de Manabí, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos: **DEPARTAMENTO DOS P - DOSCIENTOS CINCO:** Se planifica con los siguientes ambientes: sala, comedor, cocina, baño, dormitorio y balcón y se circunscribe dentro de las siguientes medidas: **POR ARRIBA:** Linderá con departamento tres P- trescientos cinco; **POR ABAJO:** linderá con departamento uno P - ciento cinco; **POR EL NORTE:** linderá con área común de circulación y departamento dos P - doscientos seis, partiendo desde el oeste hacia el este con siete coma cuarenta metros; **POR EL SUR:** linderá con vacío hacia terraza departamento PB - cero cinco, partiendo desde el oeste hacia el este en cero coma cincuenta metros, desde este punto en línea curva con dos metros, desde este punto cero coma cincuenta metros, desde este punto ángulo de noventa grados con uno coma sesenta metros, desde este punto ángulo de doscientos setenta grados con cuatro coma cuarenta y cinco metros; **POR EL ESTE:** linderá con departamento dos P - doscientos cuatro y área común ducto partiendo desde el Norte hacia el Sur en dos coma diez metros, desde este punto con ángulo de noventa grados con cero coma cincuenta metros, desde este punto con ángulo de doscientos setenta grados con cero coma sesenta metros, desde este punto ángulo de doscientos setenta grados con cero coma cincuenta metros, desde este punto ángulo de noventa grados con tres coma treinta y cinco metros; **POR EL OESTE:** linderá con departamento dos P - doscientos seis en ocho coma quince metros. Área cincuenta coma treinta y siete metros cuadrados; alícuota cero coma cero uno cero nueve por ciento; área de terreno nueve coma noventa y seis; área común diecinueve metros cuadrados con un decímetros cuadrados. Área total sesenta y nueve coma treinta y ocho metros cuadrados.- **ESTACIONAMIENTO P - TREINTA Y CUATRO:** **POR ARRIBA:** linderá con área común circulación; **POR ABAJO:** linderá con terreno del edificio; **POR EL NORTE:** linderá con terreno edificio en dos coma cincuenta metros; **POR EL SUR:** linderá con área común circulación en dos coma cincuenta metros; **POR EL ESTE:** linderá con estacionamiento P - treinta y tres en cinco



metros; POR EL OESTE: lindera con área común bombas en cinco metros. Área doce coma cincuenta metros cuadrados; alícuota cero coma cero cero dos siete por ciento; área de terreno dos coma cuarenta y siete metros cuadrados; área común cuatro coma setenta y dos metros cuadrados. Con un área total dieciséis coma veintidós metros cuadrados.- Inmueble adquirido mediante escritura de Compraventa, celebrada en la Notaría Décima Cuarta del cantón Guayaquil, el cuatro de noviembre del dos mil nueve, e inscrita en el Registro de la Propiedad de cantón Manta, el veintisiete de julio del dos mil once.

TERCERA: COMPRAVENTA.- Con los antecedentes expuestos LA VENDEDORA, da en venta real y enajenación perpetua a favor de LOS COMPRADORES, el inmueble descrito anteriormente consistente en un departamento dos P - doscientos cinco y el estacionamiento P - treinta y cuatro de Edificio denominado "Torremanana", ubicado en la avenida M uno y M dos, calle veinticuatro, en el Barrio El Morfólogo de la parroquia y cantón Manta, provincia de Manabí, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos. DEPARTAMENTO DOS P - DOSCIENTOS CINCO: Se planifica con las siguientes ambientes: sala, comedor, cocina, baño, dormitorio y balcón y se circunscribe dentro de las siguientes medidas: POR ARRIBA: lindera con departamento tres P- trescientos cinco, POR ABAJO: lindera con departamento uno P - ciento cinco, POR EL NORTE: lindera con área común de circulación y departamento dos P - doscientos seis, partiendo desde el oeste hacia el este con siete coma cuarenta metros; POR EL SUR: lindera con vacío hacia terraza departamento PB - cero cinco, partiendo desde el oeste hacia el este en cero coma cincuenta metros, desde este punto en línea curva con dos metros, desde este punto cero coma cincuenta metros, desde este punto ángulo de noventa grados con uno coma sesenta metros desde este punto ángulo de doscientos setenta grados con cuatro coma cuarenta y cinco metros; POR EL ESTE: lindera con departamento dos P - doscientos cuatro y área común cuatro partiendo desde el norte hacia el Sur en dos coma diez metros, desde este punto con ángulo de noventa grados con cero coma cincuenta metros, desde este punto con ángulo de doscientos setenta grados con cero coma sesenta metros, desde este punto ángulo de doscientos setenta grados con cero coma cincuenta metros, desde este punto ángulo de noventa grados con tres coma treinta y cinco metros; POR EL OESTE: lindera con departamento dos P - doscientos seis en ocho coma quince metros. Área cincuenta coma treinta y siete metros cuadrados; alícuota cero coma cero uno cero nueve por ciento; área de terreno nueve coma noventa y seis; área común diecinueve metros cuadrados con un decímetros cuadrados. Área total sesenta y nueve coma treinta y ocho metros cuadrados.- ESTACIONAMIENTO P - TREINTA Y CUATRO: POR ARRIBA: lindera con área común circulación; POR ABAJO: lindera con terreno del edificio; POR EL NORTE: lindera con terreno edificio en dos coma cincuenta metros; POR EL SUR: lindera con área común circulación en dos coma cincuenta metros; POR EL ESTE: lindera con estacionamiento P - treinta y tres en cinco metros; POR EL OESTE: lindera con área común en cinco metros. Área doce coma cincuenta metros cuadrados; alícuota cero coma cero cero dos siete por ciento; área de terreno dos coma cuarenta y siete metros cuadrados; área común cuatro coma setenta y dos metros cuadrados. Con un área total dieciséis coma veintidós metros cuadrados. La Vendedora transfiere el dominio y posesión del bien inmueble, a que se refiere esta



NOTARIA PÚBLICA PRIMERA DEL CANTON MANTA

contrato, y sin limitaciones de ninguna clase; con todas sus instalaciones exclusivas, que se encuentran dentro de ellos, servidumbres, usos y costumbres. La transferencia comprende todo aquello que forma parte independiente y exclusiva del inmueble en cuestión. Así como todo lo que por ley se reputa inmueble, sin reserva o excepción alguna. No obstante determinarse la cabida del inmueble, la venta se hace como cuerpo cierto. Los anteriores antecedentes de dominio de la propiedad constan en el Certificado de gravamen, conferido por el Registro de la Propiedad del cantón Manta que se agrega como documento habilitante. CUARTA: PRECIO.- Las partes, de mutuo acuerdo han pactado como precio real y justo por la venta del indicado bien inmueble descrito en la cláusula segunda, en la suma de SESENTA MIL CON 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, valor que LA VENDEDORA declara haber recibido en moneda de curso legal y a su entera satisfacción. Las partes de manera libre y voluntaria declaran, que aún cuando no existe lesión enorme renuncian a ejercer o intentar acción alguna por este motivo. La Venta materia de este contrato, se la efectúa considerándola como cuerpo cierto dentro de los linderos señalados anteriormente. QUINTA: DECLARACIONES ESPECIALES.- "LA PARTE COMPRADORA" al constituirse como deudor(es) hipotecario(s) declara(n) expresa e irrevocablemente que exime(n) a la institución financiera que otorgue el crédito, para la adquisición del inmueble en referencia de toda responsabilidad concerniente al acuerdo que éstos realicen con la parte vendedora respecto del precio de compraventa del inmueble materia del presente contrato, así como su forma de pago, gastos que debe asumir cada una de las partes por concepto de pago de impuestos municipales y cualquier otra responsabilidad que tenga relación con dicho acuerdo entre comprador(es) y vendedor(es). "LA PARTE COMPRADORA" al constituirse como deudor(es) hipotecario(s) declara(n) que toda vez que ha(n) realizado la inspección correspondiente al inmueble que pretende(n) adquirir a través del presente instrumento, se encuentra(n) conforme(s) con el mismo, por consiguiente procede(n) al pago del precio total según lo acordado entre comprador(es) y vendedor(es), así como ratifica(n) que los términos y condiciones de la compra-venta son de única y exclusiva responsabilidad de comprador(es) y vendedor(es), deslindando en tal sentido a terceros. SEXTA: ACEPTACION.- LOS COMPRADORES, aceptan la transferencia, que se efectúa a su favor, en los términos que se indican en este contrato, por convenir a sus intereses. SEPTIMA: SANEAMIENTO.- LA VENDEDORA, declara que el bien inmueble, materia de este Contrato, se encuentra libre de todo gravamen, que el mismo no es materia de Juicio y no obstante lo cual se obliga al saneamiento en los términos de ley. OCTAVA: GASTOS.- Los gastos que ocasionen la celebración de esta escritura, tales como impuestos, derechos notariales, inscripción y demás correrá por cuenta de LOS COMPRADORES.- CLÁUSULA NOVENA: ORIGEN LÍCITO DE FONDOS.- Los Compradores declaran bajo juramento que los fondos que han utilizado y/o utilizarán para la presente negociación tienen origen lícito, verificable y no tienen relación con el cultivo, producción, fabricación, almacenamiento, transporte, distribución ni tráfico de sustancias estupefacientes o psicotrópicas, ni de ninguna actividad contraria a la ley; en tal virtud asumen cualquier tipo de responsabilidad al respecto.

SEGUNDA PARTE: PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN



NOTARIA PÚBLICA PRIMERA DEL CANTON MANTA

VOLUNTARIA DE ENAJENAR COMPARECIENTES: a) Por una parte el señor JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA, Jefe de la Oficina Especial del BIESS Encargado, en la ciudad de Portoviejo, en representación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en su calidad de apoderado especial del Doctor Eduardo Antonio de Jesús Moreno Muñoz, en su calidad de Subgerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en su calidad de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social Subrogante, según consta del documento que en copia auténtica se acompaña a la presente escritura como habilitante, parte a la cual en adelante se la denominará "EL BIESS" y/o "EL BANCO" y/o "EL ACREEDOR" b) Y por otra parte comparece(n) los cónyuges señores SOFIA DEL ROCIO VELASQUEZ CEDEÑO Y XAVIER FERNANDO GARCIA ANDRADE, por sus propios y personales derechos y por los que representan de la sociedad conyugal formada entre sí, a quien(es) en lo posterior se le(s) denominará "La Parte Deudora". Los comparecientes son hábiles, en derecho, plenamente facultados para celebrar este tipo de instrumentos, domiciliados en la ciudad de Portoviejo y Manta respectivamente y quienes de forma libre y voluntaria consienten en celebrar este contrato de constitución de PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR: PRIMERA: ANTECEDENTES.- a) EL BANCO es una institución financiera pública, sujeta al control y vigilancia de la Superintendencia de Bancos y Seguros, entre cuyas finalidades se encuentra el otorgamiento de préstamos para el beneficio de los afiliados y jubilados de Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS). b) Los cónyuges señores SOFIA DEL ROCIO VELASQUEZ CEDEÑO Y XAVIER FERNANDO GARCIA ANDRADE, en su(s) calidad(es) de afiliado(s)/jubilado(s) al/los IESS ha(n) solicitado al BIESS el otorgamiento de diferentes tipos de créditos u operaciones que implican obligaciones económicas a favor de EL BANCO, por concepto de cualquier tipo de créditos de los permitidos otorgar al BIESS en la normativa legal vigente, siendo facultad privativa del BIESS el otorgar o negar el o los créditos solicitados por LA PARTE DEUDORA. c) LA PARTE DEUDORA son propietarios de un inmueble consistente en un departamento dos P = doscientos cinco y el estacionamiento P = treinta y cuatro del Edificio denominado "Torremarina", ubicado en la avenida M uno y M dos, calle veinticuatro, en el Barrio El Murciélago de la parroquia y cantón Yanta, provincia de Manabí. d) Los antecedentes de dominio son: La Parte Deudora, adquirió el referido inmueble mediante el presente instrumento público, detallado en la primera parte de este contrato, por compra a la compañía INSTALACIONES ELECTROMECANICAS S. A. INESA. Los demás antecedentes de dominio, constan del Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad del cantón, que se agrega al presente documento como habilitante. SEGUNDA: HIPOTECA

ABIERTA.- En seguridad y garantía real de todas y cada una de las obligaciones que LA PARTE DEUDORA contraiga, de las que tuviere contraídas o las que contrajese en el futuro, para con el BANCO, sean éstas obligaciones a favor o a la orden del BIESS, sin limitación o restricción alguna en cuanto al monto de las obligaciones ni en las monedas en las que se hayan constituido, ni con



NOTARIA PÚBLICA PRIMERA DEL CANTON MANTA

relación a su naturaleza u origen, obligaciones pendientes o de plazo vencido, bien se trate de obligaciones contraídas en forma directa o indirecta, ya sea como obligados principales, solidarios, accesorios o subsidiarios o que las obligaciones se hubieren generado por préstamos directos, descuentos, fianzas o avales, aceptaciones bancarias, prórrogas o reducción de plazos, modificación de las obligaciones, consolidaciones, subrogaciones, novación de las obligaciones, reprogramaciones, sustituciones, planes de pago, ajustes a estos planes de pago, sea que se traten de obligaciones de créditos endosados o cedidos o de cualquier otra índole a favor BIESS incluyendo intereses, comisiones, gastos judiciales y extrajudiciales, LA PARTE DEUDORA constituye a favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, **HIPOTECA ABIERTA EN CALIDAD DE PRIMERA** sobre el inmueble de su propiedad descrito en el literal c) de la cláusula de antecedentes de este mismo instrumento y cuyos linderos, dimensiones y superficie son: **LINDEROS GENERALES: DEPARTAMENTO DOS P – DOSCIENTOS CINCO:** Se planifica con los siguientes ambientes: sala, comedor, cocina, baño, dormitorio y balcón y se circunscribe dentro de las siguientes medidas: **POR ARRIBA:** Lindera con departamento tres P- trescientos cinco; **POR ABAJO:** lindera con departamento uno P – ciento cinco; **POR EL NORTE:** lindera con área común de circulación y departamento dos P – doscientos seis, partiendo desde el oeste hacia el este con siete coma cuarenta metros; **POR EL SUR:** lindera con vacío hacia terraza departamento PB – cero cinco, partiendo desde el oeste hacia el este en cero coma cincuenta metros, desde este punto en línea curva con dos metros, desde este punto cero coma cincuenta metros, desde este punto ángulo de noventa grados con uno coma sesenta metros, desde este punto ángulo de doscientos setenta grados con cuatro coma cuarenta y cinco metros; **POR EL ESTE:** lindera con departamento dos P – doscientos cuatro y área común ducto partiendo desde el Norte hacia el Sur en dos coma diez metros, desde este punto con ángulo de noventa grados con cero coma cincuenta metros, desde este punto con ángulo de doscientos setenta grados con cero coma sesenta metros, desde este punto ángulo de doscientos setenta grados con cero coma cincuenta metros, desde este punto ángulo de noventa grados con tres coma treinta y cinco metros; **POR EL OESTE:** lindera con departamento dos P – doscientos seis en ocho coma quince metros. Área cincuenta coma treinta y siete metros cuadrados; alícuota cero coma cero uno cero nueve por ciento; área de terreno nueve coma noventa y seis; área común diecinueve metros cuadrados con un decímetros cuadrados. Área total sesenta y nueve coma treinta y ocho metros cuadrados. **ESTACIONAMIENTO P – TREINTA Y CUATRO:** **POR ARRIBA:** lindera con área común circulación; **POR ABAJO:** lindera con terreno del edificio; **POR EL NORTE:** lindera con terreno edificio en dos coma cincuenta metros; **POR EL SUR:** lindera con área común circulación en dos coma cincuenta metros; **POR EL ESTE:** lindera con estacionamiento P – treinta y tres en cinco metros; **POR EL OESTE:** lindera con área común bombas en cinco metros. Área doce coma cincuenta metros cuadrados; alícuota cero coma cero cero dos siete por ciento; área de terreno dos coma cuarenta y siete metros cuadrados; área común cuatro



como sesenta y dos metros cuadrados. Con un área total diecisiete coma veintidós metros cuadrados.- Esta garantía hipotecaria solo será levantada cuando hayan sido canceladas todas y cada una de las obligaciones contraídas por LA PARTE DEUDORA para con el BIESS. Adicionalmente LA PARTE DEUDORA acepta expresa e irrevocablemente que esta caución hipotecaria no sea levantada por parte del BIESS, si la PARTE DEUDORA mantuviere algún tipo de obligación pendiente en el INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL. **TERCERA: ACEPTACIÓN.-** El BIESS declara que acepta el derecho real de hipoteca abierta constituida a su favor en la cláusula precedente. **CUARTA: PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR.-** De manera libre, voluntaria y por mutuo acuerdo entre las partes, LA PARTE DEUDORA queda prohibida de enajenar y establecer nuevas hipotecas sobre el inmueble que queda gravado, hasta la cancelación absoluta de todas y cada una de las obligaciones contraídas en el BIESS y hasta que EL BANCO proceda con la cancelación total o parcial de los gravámenes que se constituyan 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 estuvieron pendientes de pago en ese momento y a demandar y ejecutar esta garantía hipotecaria para pago de tales obligaciones. Si el crédito amparado por esta hipoteca corresponde a un Crédito para Vivienda, en los términos establecidos en la normativa legal vigente, LA PARTE DEUDORA no podrá entregar en Arrendamiento el bien que se hipoteca, eximiendo al Banco de cualquier responsabilidad al respecto. En todo caso, si dicho bien llegase a ser entregado en arrendamiento, en ningún caso, dicho contrato podrá ser celebrado mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. **QUINTA: EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA.-** La hipoteca que se constituye por este acto alcanza las construcciones que eventualmente pueden estar hechas y todos los aumentos, mejoras y construcciones hechos o que se hicieren en el futuro y en general, a todo lo que se considere inmueble por destinación, naturaleza, accesión o incorporación según las reglas del Código Civil vigente e incluye todo derecho que de forma conjunta y/o individual tengan o llegaren a tener LA PARTE DEUDORA sobre el mismo. Los linderos del inmueble que se hipoteca y que se detallaron anteriormente, son los más generales y es entendido que si alguna parte del mismo no estuviere comprendido en ellos, quedará también hipotecado, porque es voluntad de la parte que el gravamen y prohibición de enajenar comprende toda la propiedad. Todos los documentos que se 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



NOTARIA PÚBLICA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

garantizadas con la hipoteca que se constituye en este acto. **SEXTA: INSPECCION.-** LA PARTE DEUDORA se obliga a permitir la inspección del(de los) inmueble(s) hipotecado(s) o comprobar de manera satisfactoria para EL BANCO, tanto la integridad de dicho bien, el avalúo actualizado del mismo, así como el hecho de encontrarse en posesión y tenencia del mismo y que no se ha creado sobre él ningún gravamen adicional, para todo lo cual EL BANCO podrá exigir y obtener los certificados correspondientes, así como podrá contratar por cuenta de LA PARTE DEUDORA los peritajes e inspecciones que correspondan, conforme a sus políticas y a lo establecido en la normativa vigente, corriendo los gastos a cargo de la PARTE DEUDORA. Si LA PARTE DEUDORA no diere las facilidades del caso para inspeccionar el inmueble hipotecado a los Inspectores designados por EL Banco, éste podrá dar por vencido el plazo de la(s) obligación(es) garantizadas y exigir el pago de la(s) misma(s) y el remate del bien hipotecado. **SEPTIMA: CESIÓN DE DERECHOS.-** LA PARTE DEUDORA, expresamente declara y acepta que el BIESS podrá ceder en cualquier momento, la presente garantía hipotecaria y los créditos amparados por la misma a favor de cualquier institución financiera o a favor de cualquier persona natural o jurídica o fideicomiso mercantil, así como las cesiones posteriores que éstos realicen, para lo cual LA PARTE DEUDORA renuncia expresamente a ser notificada judicialmente de dicha cesión de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de Código Civil vigente y, acepta manifiesta y explícitamente darse por legalmente comunicadas de cualquier cesión de derechos que se efectúe, para todos los efectos legales, por el simple aviso que realice el cesionario o tenedor de la hipoteca, eximiéndose en forma expresa de la obligación de exhibir el título o cualquier otra formalidad legal, comprometiéndose a realizar los pagos sin derecho a oposición alguna a su nuevo acreedor, al ser requerido por éste. Sin perjuicio de lo anterior, LA PARTE DEUDORA declara conocer expresamente que El Banco podrá ceder y transferir la presente garantía hipotecaria y los créditos amparados por la misma para propósitos de titularización, según lo dispuesto por el Código Civil, especialmente en la norma que estipula que cuando se deba ceder y traspasar derechos o créditos para efectos de desarrollar procesos de titularización realizados al amparo de la Ley de Mercado de Valores, cualquiera sea la naturaleza de aquellos, no se requerirá notificación alguna al deudor u obligado de tales derechos o créditos. Por el traspaso de derechos o créditos en proceso de titularización, se transfiere de pleno derecho y sin requisito o formalidad adicional, tanto el derecho o crédito como las garantías constituidas sobre tales créditos. **OCTAVA: VENCIMIENTO ANTICIPADO.-** EL BANCO, aún cuando no estuvieren vencidos los plazos de los créditos y demás obligaciones que hubieren contraído LA PARTE DEUDORA, podrá dar por vencido el plazo y demandar la ejecución de esta hipoteca, a más del pago de todo lo que se le estuviere adeudando incluido capital, intereses, costos y honorarios de abogado, ejerciendo la acción real hipotecaria, en uno cualquiera de los siguientes casos: a) Si LA PARTE DEUDORA cayeren en mora en el pago de cualquier dividendo, obligación, o cuota, a favor de EL BANCO; b) En caso de que el inmueble hipotecado fuere enajenado o gravado, entregado en anticresis, donado, secuestrado, embargado o prohibido de enajenar por voluntad de la PARTE DEUDORA o por sentencia u orden judicial, en todo o en parte. c) Si LA PARTE DEUDORA deja de cumplir cualquier obligación laboral o

patronal, que tengan para con sus trabajadores, incluido los aportes patronales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social; d) Si se iniciare en contra de LA PARTE DEUDORA juicios de coactiva, de insolvencia o concurso de acreedores; e) Si LA PARTE DEUDORA dejare de cumplir o incurriere en mora en el pago de los impuestos municipales o fiscales sobre el inmueble en garantía o cualquier bien en él que sea el propietario; f) Si LA PARTE DEUDORA dejare de mantener el inmueble que se hipoteca por este contrato, en buenas condiciones, incluyendo sus mejoras y ampliaciones, a juicio de EL BANCO; g) Si se promoviere contra LA PARTE DEUDORA acción resolutoria, reivindicatoria, rescisoria o de dominio con relación al inmueble hipotecado, o si éste fuese objeto de expropiación u otro medio similar que traiga como consecuencia la transferencia de dominio; h) Si LA PARTE DEUDORA no cumpliera con un auto de pago en ejecución promovido por terceros contra ella; i) Si se produjere la insolvencia o concurso de acreedores de la PARTE DEUDORA, o ésta fuere enjuiciada por estafa o cualquier otro delito penal que pudiere afectar su patrimonio; j) Si a LA PARTE DEUDORA se le instaurare demandas laborales, reclamaciones patronales, colectivas, o demandas en entidades públicas de acción coactiva; k) En caso de que a LA PARTE DEUDORA se le sigan acciones penales relacionadas con la producción, comercialización o tráfico de estupefacientes o sustancias ilegales o ilícitas; l) Si a LA PARTE DEUDORA se le comprobare que el importe del crédito fue destinado a otro fin distinto del establecido en la solicitud del crédito; m) Si EL BIESS comprobare que existe falsedad en los datos suministrados por LA PARTE DEUDORA y que sirvieron para la concesión del préstamo; n) Si no se contratase el seguro sobre el bien hipotecado o no se pagaron las primas correspondientes; o) Si la PARTE DEUDORA mantuviere obligaciones impagas con personas naturales o jurídicas, de mejor privilegio en la prelación de créditos, que a juicio del BANCO ponga en peligro su(s) crédito(s) y, p) En caso de que La PARTE DEUDORA destine el inmueble que garantiza la operación, a un fin distinto al establecido en el contrato de préstamo o al autorizado por EL BANCO q) En caso de que La Parte Deudora se negare a aceptar la cesión de los derechos contenidos en el presente instrumento. r) Los demás casos contemplados en la Ley o en las demás Cláusulas del presente Instrumento. Por mutuo acuerdo tanto EL BIESS como LA PARTE DEUDORA, acuerdan en que no será necesaria prueba alguna para justificar y declarar la obligación de plazo vencido por parte de EL BIESS y exigir de esta manera el pago inmediato de la obligación, bastando para tal efecto la sola afirmación que el BIESS, hiciere en la demanda y los archivos contables con los que contare para el efecto. NOVENA: PRUEBA.- LA PARTE DEUDORA renuncia expresamente al beneficio del plazo que les haya otorgado EL BANCO y éste podrá proceder como si todos los créditos se encontraran de plazo vencido. La sola afirmación de EL BANCO en la demanda, en el sentido de que LA PARTE DEUDORA ha incurrido en uno

de los casos señalados en la cláusula precedente, será suficiente prueba para los efectos determinados en ella.

DECIMA.- VIGENCIA DE LA GARANTÍA.- La hipoteca abierta constituida por este instrumento subsistirá en cuando hubiese vencido el plazo del o de los préstamos que lo garantizan y hasta tanto no se extinguiere las y cada una de las obligaciones que LA PARTE DEUDORA, mantuviere a favor del BIESS,



NOTARIA PÚBLICA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

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



NOTARIA PÚBLICA PRIMERA DEL CANTON MANTA

94150142-6



FIRMA DEL SUBORDINATO SPECIALE

IDECU1201503958<<<<<<<<<<<<
631215M20071DFCU<<<<<<<<<<<<
SERRANO<PUIG<<DIEGO<NICOLAS<<

073-0095
SERANG PING DIEGO NICOLAS



Guayaquil, 28 de mayo de 2012

DIEGO SERRANO PUIG

Gerente

De mis consideraciones,

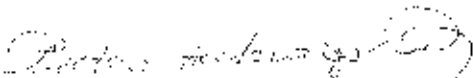
En la ciudad de Guayaquil, en sesión extraordinaria celebrada el día de hoy, por unanimidad se acordó nombrar a usted **GERENTE** de la compañía **INSTALACIONES ELECTROMECANICAS S. A. INESA**, con domicilio en la ciudad de Guayaquil, por el periodo de **CINCO** años, para todos sus deberes, labores y obligaciones que señalan los Estatutos Sociales de la compañía contenidos en la referida escritura pública de constitución, que el Notario Último Tercero en esta ciudad doctora Norma Plaza de García, autorizó en esta ciudad el 28 de abril de 2012, inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el 16 de mayo del mismo año.

De conformidad con el Artículo Tercero de los referidos Estatutos Sociales de la compañía, que se le otorga la representación legal, personal y corporativa de la compañía en forma individual.

En su calidad de gerente en cargo confiero al ingeniero Jorge Estrella Lucero, cuyo nombramiento se encuentra en anexo, el día veintiocho de mayo del dos mil doce.

Quedando yo como el primero de sus firmantes, me suscribo.

Atentamente,



ING. PEDRO INTRIACO RUIZ
Presidente

DILIGENCIA DE ACEPTACION Yo, **Diego Nicolás Serrano Puig**, en calidad de **Notario**, con cédula de matrícula No. 1291563958, domiciliado en la ciudad de Guayaquil, en esta fecha acepto y prometo desempeñar fiel y lealmente el cargo de **GERENTE** de la compañía **INSTALACIONES ELECTROMECANICAS S. A. INESA**, Guayaquil, 28 de mayo del 2012.




ING. DIEGO SERRANO PUIG
GERENTE

Registro Mercantil de Guayaquil

NUMERO DE REPERTORIO: 29.618
FECHA DE REPERTORIO: 29/may/2012
HORA DE REPERTORIO: 14:03

En cumplimiento con lo dispuesto en la ley, el Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil (E) ha inscrito lo siguiente:

Con fecha veintinueve de Mayo del dos mil doce queda inscrito el presente Nombramiento de Gerente, de la Compañía INSTALACIONES ELECTROMECANICAS S.A. INESA, a favor de DIEGO SERRANO PUIG, de fojas 53.654 a 53.655, Registro Mercantil número 9.334. 2.- Se tomo nota de este Nombramiento, al margen de la inscripción respectiva.

ORDEN: 29618

REGISTRO MERCANTIL DE GUAYAQUIL

REGISTRO MERCANTIL DE GUAYAQUIL

REGISTRO MERCANTIL DE GUAYAQUIL

REGISTRO MERCANTIL DE GUAYAQUIL



EFREN ROCA ALVAREZ
REGISTRADOR MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL (E)

\$15.50

REVISADO POR:

Nº 270834



DISTRITO METROPOLITANO

2014	17	01	26	P 1606
------	----	----	----	--------



PODER ESPECIAL

QUE OTORGA EL

BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO
DE SEGURIDAD SOCIAL (BIESS)

A FAVOR DEL ING.

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

CUANTIA: INDETERMINADA

(DIEZ COPIAS)

NF

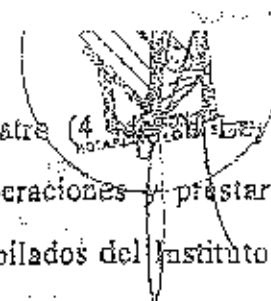
PE. Portoviejo

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

General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en su



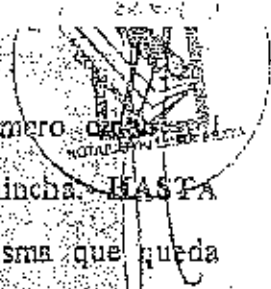
calidad de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social Subrogante, conforme consta de los documentos que se adjuntan como habilitantes; bien instruido por mí el Notario sobre el resultado de esta escritura pública a la que comparece de una manera libre y voluntaria.- El compareciente declara ser de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casado, domiciliado en esta ciudad de Quito Distrito Metropolitano, legalmente capaz para contratar y obligarse, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su documento de identificación, cuya copia certificada se adjunta a este instrumento público y me pide que eleve a escritura pública el contenido de la minuta que me entrega y cuyo tenor literal y que transcribo es el siguiente.- "SEÑOR NOTARIO: En el libro de escrituras públicas a su digno cargo, sirvase incluir una de poder especial, al tenor de las siguientes cláusulas: PRIMERA: COMPARECIENTE.- Comparece, el Doctor EDUARDO ANTONIO DE JESÚS MORENO MUÑOZ, mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado, Subgerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en su calidad de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social Subrogante, conforme consta de los documentos que se adjuntan como habilitantes y como tal, Representante Legal de la Institución y a quien en adelante se denominará EL PODERDANTE o MANDANTE.- SEGUNDA: ANTECEDENTES.- UNO) Mediante Ley publicada en el Registro Oficial número cinco ocho siete (No. 587), de once (11) de mayo del dos mil nueve (2009), se crea el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), como institución financiera pública, con competencia para administrar, bajo criterios de banca de inversión, los fondos previsionales del Instituto Ecuatoriano de



Seguridad Social. DOS) Según el artículo cuatro (4) de la Ley constitutiva el BIESS se encarga de ejecutar operaciones y prestar servicios financieros a sus usuarios, afiliados y jubilados del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. TRES) El Ingeniero JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA Jefe de la Oficina Especial del BIESS Encargado, en la ciudad de Portoviejo debe estar debidamente legitimado para comparecer a nombre del BIESS a la celebración de los actos jurídicos relacionados con las operaciones y servicios mencionados en el numeral anterior, en la jurisdicción de la provincia de Manabí. TERCERA.- PODER ESPECIAL.- Con estos antecedentes, el Doctor EDUARDO ANTONIO DE JESÚS MORENO MUÑOZ, en su calidad de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, extiende poder especial, amplio y suficiente, cual en derecho se requiere, a favor del Ingeniero JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA, con cédula de ciudadanía número uno tres cero cuatro nueve uno cuatro cuatro cuatro uno (1304914441), Jefe de la Oficina Especial del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social Encargado, en la ciudad de Portoviejo, de ahora en adelante EL MANDATARIO para que, a nombre del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, realice lo siguiente: UNO) Suscribir a nombre del BIESS, en la jurisdicción de la provincia de Manabí, las matrices de hipoteca y contratos de mutuo, que se otorgan a favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS, en todas sus variantes y productos, contempladas en el Manual de Crédito del BIESS. DOS) Suscribir a nombre del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS las tablas de amortización, las notas de cesión, cancelaciones de hipoteca, contratos de mutuo o préstamos,



escrituras públicas de constitución y cancelación de hipotecas y cualquier documento legal, público o privado, relacionado con el contrato mutuo con garantía hipotecaria y/o mutuo, sobre bienes inmuebles, que se otorguen a favor del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS. TRES) Suscribir a nombre del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS todo acto relacionado con los créditos hipotecarios concedidos y/o cualquier otro tipo de crédito que conceda el BIESS a sus prestatarios, en la jurisdicción de la provincia de Manabí; así como también cualquier documento público o privado relacionado con la adquisición de cartera transferida a favor del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS por parte de cualquiera tercera persona, natural o jurídica, entendiéndose dentro de ello la suscripción de endosos, cesiones y/o cualquier otro documento que fuera menester a efectos de que se perfeccione la transferencia de cartera a favor del BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL BIESS, sea en documento público o privado. CUATRO) El presente poder podrá ser delegado total o parcialmente únicamente previa autorización expresa y escrita del representante legal del MANDANTE.- CUARTA.- REVOCABILIDAD.- Este poder se entenderá automáticamente revocado, sin necesidad de celebrarse escritura pública de revocación, una vez que EL MANDATARIO cese, por cualquier motivo, en sus funciones en el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en Portoviejo. QUINTA.- El presente mandato dada su naturaleza es a título gratuito. Usted, señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de ley para la perfecta validez de este instrumento." (firmado) Doctor Cristian Altamirano



Manchene, portador de la matrícula profesional número ~~0100951937~~ ~~0100951937~~ ciento noventa y seis del Colegio de Abogados de Pichincha. ~~HA~~ ~~STA~~ ~~AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA~~ la misma que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal. Para el otorgamiento de la presente escritura pública, se observaron todos y cada uno de los preceptos legales que el caso requiere; y, leída que le fue al compareciente íntegramente por mí el Notario en alta y clara voz, aquel se afirma y ratifica en el total de su contenido, para constancia firma junto conmigo en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.

f) Dr. Eduardo Antonio de Jesús Moreno Muñoz

c.c. 0100951937

Dr. Romero López Obando.

NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO.



REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CIRCULACION

0100951587

CIUDAD DE QUITO
CANTON DE QUITO
PROVINCIA DE PASTAZA
ESTADO CIVIL: CASADO
FECHA DE EMISION: 2014-03-27
NACIONALIDAD: ECUATORIANA
SEXO: M
ESTACION: CANADON
ESTADO: REGISTRADO
ALMORZAR: 2014-03-27

INSTRUCCION
ELABORACION
APellidos y Nombres del Propietario
EDUARDO HOMERO LOPEZ OBANDO
APellidos y Nombres de la Esposa
MARIA MALDONADO ROA
JURAS Y FIRMAS DE EMISION
CARRERA
2014-03-27
FECHA DE EMISION
2014-03-27

REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CERTIFICADO DE VOTACION
ELECCIONES NACIONALES 2014

021 - 0270 0100951587

NÚMERO DE CERTIFICADO: 021 - 0270
NOMBRE DEL VOTANTE: HOMERO LOPEZ OBANDO
NOMBRE DE LA ESPOSA: MARIA MALDONADO ROA
JESUS

ABRAZOS
PROVINCIA
CANTON
CANTON

FECHA DE EMISION: 2014-03-27
FECHA DE VOTACION: 2014-03-27

PRESENTE

NOTARIA VIGESIMA SEXTA DEL CANTON QUITO
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5 Art. 13, de la Ley Notarial, doy fe que la COPIA que antecede, es igual al documento presentado para su registro.

QUITO, 25 MAR 2014

DR. HOMERO LOPEZ OBANDO
NOTARIO VIGESIMA SEXTA DEL CANTON QUITO

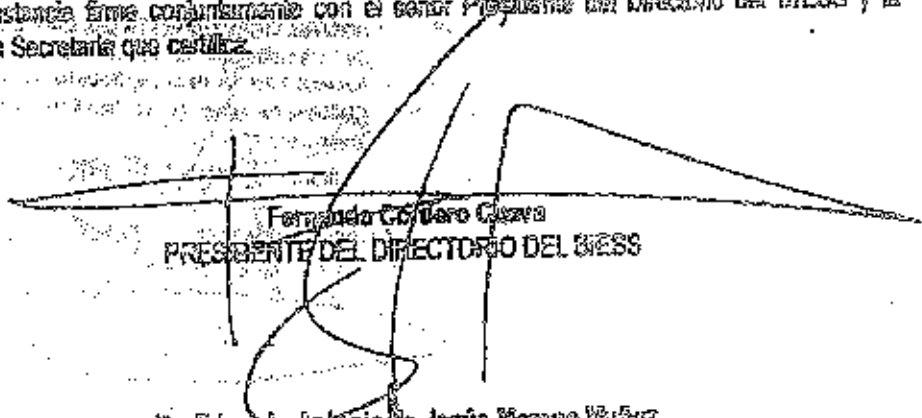
**ACTA DE POSICIÓN
SUGERENTE GENERAL DEL BISS**

En sesión ordinaria celebrada el 28 de febrero de 2014, el Directorio del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BISS, resolvió designar al doctor Eduardo Antonio de Jesús Moreno Muñoz como Subgerente General del BISS, con base en lo establecido en el artículo 13, letra b) de la Constitución del Estatuto Social del BISS, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 943 de 20 de abril de 2013.

Mediante Resolución No. SUS-RI-2014-201 de 28 de febrero de 2014, la Intendencia Nacional Jurídica de la Superintendencia de Bancos y Seguros, ratifica la idoneidad legal del doctor Eduardo Antonio de Jesús Moreno Muñoz, portador de la cédula de ciudadanía No. 010095192-7, para que ejerza las funciones como Subgerente General del BISS.

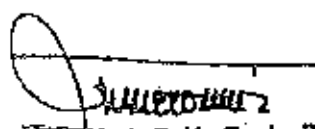
En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 15, letra d) de la Constitución del Estatuto Social del BISS y el artículo 3, letras a) y b) del Reglamento para el Funcionamiento del Directorio del BISS, el 5 de marzo de 2014, ante el Presidente del Directorio del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el doctor Eduardo Antonio de Jesús Moreno Muñoz presta la correspondiente promesa y se le declara legalmente posesionado para las funciones de Subgerente General del BISS.

Para constancia firma conjuntamente con el señor Presidente del Directorio del BISS y la infrascrita Secretaría que certifica:


Fernando Cordero Cordero
PRESIDENTE DEL DIRECTORIO DEL BISS

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

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


Dra. María Dolores Rocha Díaz
SECRETARIA GENERAL DEL BISS

RA



2014.- Siento por tal que el Directorio en sesión ordinaria de 28 de febrero de 2014 resolvió luego de conocer la renuncia irrevocable del economista Roberto Alejandro Machuca Coello al cargo de Subgerente General del BIESS y, consecuentemente, al encargo de Gerente General, designar al doctor Eduardo Antonio de Jesús Moreno Muñoz como Subgerente General del BIESS; por tanto, y conforme lo establece los Arts. 22, literal a) y 23 de la Constitución del Estatuto Social del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguros Social, es atribución del Subgerente General reemplazar al Gerente General y asumir la representación legal. Lo que CERTIFICO.- Quito, DM, 5 de marzo de

PLUMBACION

Dra. María Belén Rocha Díaz
SECRETARIA GENERAL BIESS
PROSECRETARIA DIRECTORIO

NOTARIA VIGESIMA SEXTA DEL CANTON QUITO
De acuerdo con la facultad provista en el numeral 5 Art. 60, de la Ley Notarial, doy fe que la COPIA que aparece, es igual al documento presentado a la fe.

Quito, a 05 MAR 2014
DR. HOMERO LOPEZ OBANDO
NOTARIO VIGESIMO SEXTO DEL CANTON QUITO

Se otorga

gô ante mí, en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA de la escritura pública de PODER ESPECIAL QUE OTORGA EL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL (BISS) A FAVOR DEL ING. JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA JEFE DE LA OFICINA ESPECIAL DEL BISS ENCARGADO, EN LA CIUDAD DE PORTOVIEJO.- Firmada y sellada en Quito, a cinco de Marzo del dos mil catorce.-

Dr. Herrera López Osando
NOTARIO VIGESIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO



REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CÉDULACIÓN

CÉDULA DE IDENTIFICACIÓN N.º 130491444-1

CIUDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES
MIRANDA GALARZA
JIMMY EDUARDO
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
PORTOVIEJO
FECHA DE NACIMIENTO 1966-09-23
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL CASADO
MADALY JOHANNA
RIVERA DELGADO




INSTRUCCIÓN SUPERIOR
APELLIDOS Y NOMBRES DE PADRE
MIRANDA VINCOS ULBIO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
GALARZA MACIAS ZOILA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
PORTOVIEJO
2014-05-26
FECHA DE EXPIRACIÓN
2024-05-26

PROFESIÓN / OCUPIACIÓN
P.º AORDADO

E433914222





REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

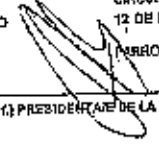
033
033 - 0266
NÚMERO DE CERTIFICADO
MIRANDA GALARZA JIMMY EDUARDO

1304914441
CÉDULA

MANABI
PROVINCIA
PORTOVIEJO
CANTÓN

CIRCUNSCRIPCIÓN
12 DE MARZO
PARROQUIA
1
ZONA

1) PRESIDENTE DE LA JUNTA





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11



b- Apellido

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

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 19 de agosto de 2009*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: 1071603012

LINDEROS REGISTRALES:

ESTACIONAMIENTO P-34 DEL EDIFICIO DENOMINADO "TORREMARINA", el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos; POR ARRIBA: linderos con área común circulación. POR ABAJO: Linderos con terreno del edificio. POR EL NORTE: Linderos con terreno edificio en 2,50m. POR EL SUR: Linderos con área común circulación en 2,50m. POR EL ESTE: Linderos con Estacionamiento P-33 en 5,00m. POR EL OESTE: Linderos con área común bombas en 5,00m, AREA: 12,50m², ALICUOTA %, 0,0027. AREA DE TERRENO: 2,47 metros cuadrados, AREA COMUN: 4,72 metros cuadrados, con una AREA TOTAL: 17,22 metros cuadrados. SOLVENCIA: EL ESTACIONAMIENTO P-34 DEL EDIFICIO DENOMINADO "TORREMARINA", a la presente fecha se encuentra libre 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	1.814 17/08/2006	24.344
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Abierta	637 04/06/2008	8.352
Compra Venta	Compraventa	1.462 04/06/2008	20.164
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	12 23/06/2008	402
Platos	Plano de Terrenos	15 23/06/2008	226
Hipotecas y Gravámenes	Cancelación de Hipoteca	992 19/08/2009	1
Compra Venta	Compraventa	2.001 27/07/2011	34.013

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1. 3 Compraventa

Inscrito el: *jueves, 17 de agosto de 2006*

Tomar: 1 Folio Inicial: 24.344 - Folio Final: 24.360

Número de Inscripción: 1.814 Número de Repertorio: 3.848

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: *jueves, 26 de junio de 2006*

Escripción/Resolución:

Fecha de Resolución:

Observaciones:

El terreno ubicado en la Avenida M-1 - M-2 calle Veinticuatro Barrio El Murcielago, parroquia Mar del cantón



Certificación impresa por: CIES

Ficha Registral: 16553

Página: 1 de 4



Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000004084	Compañía Talkie S.A.		Manta
Vendedor	80-0000000004979	German Gylling Nancy Patricia	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000004214	Santos Cevallos Edgar Alberto	Casado	Manta

2 / 2 Hipoteca Abierta

Inscrito el: miércoles, 04 de junio de 2008
 Tomo: 1 Folio Inicial: 8.352 - Folio Final: 8.372
 Número de Inscripción: 637 Número de Repertorio: 2.826
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 09 de mayo de 2008
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

HIPOTECA ABIERTA CON PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR. La Compañía Torremarítima representada por su Gerente General Sr. Edgar Albertos Santos Cevallos. El Banco Internacionales S.A. legalmente representado por Mario Esteban Sanchez Darquea en su calidad de gerente Regional, Sucursal manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-0000000000156	Banco Internacional S.A.		Manta
Deudor Hipotecario	80-0000000004087	Compañía Torremarítima S.A.		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1462	04-jun-2008	20164	20178

3 / 3 Compraventa

Inscrito el: miércoles, 04 de junio de 2008
 Tomo: 1 Folio Inicial: 20.164 - Folio Final: 20.178
 Número de Inscripción: 1.462 Número de Repertorio: 2.825
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 09 de mayo de 2008
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:

COMPRVENTA. La Compañía TALKIE S.A. debidamente representada por su Gerente General la Sra. Nancy Patricia German Gylling. la Compañía TORREMARITIMA S.A. debidamente representada por su Gerente General Sr. Edgar A. Santos Cevallos.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000004087	Compañía Torremarítima S.A.		Manta
Vendedor	80-0000000004084	Compañía Talkie S.A.		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1814	17-ago-2006	24344	24360



4 / 1 Propiedad Horizontal

Inscrito el: lunes, 23 de junio de 2008

Tomo: 1 Folio Inicial: 402 - Folio Final: 472

Número de Inscripción: 12 Número de Repertorio: 3.194

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 17 de junio de 2008

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución de Propiedad Horizontal del Edificio denominado TORREMARINA. Representado por el Sr. Edgar Alberto Santos Cevallos. CLAUSULA ESPECIAL: El Banco Internacional en su calidad de Acreedor Hipotecario, manifiesta su aceptación con la Constitución de Propiedad Horizontal del Edificio denominado TORREMARINA, y que el mismo se encuentra hipotecado al Banco Internacional.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000005687	Compañía TorreMarítima S.A		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Compra Venta	1462	04-jun-2008	20164	20168

5 / 1 Plano de Terrenos

Inscrito el: lunes, 23 de junio de 2008

Tomo: 1 Folio Inicial: 226 - Folio Final: 230

Número de Inscripción: 15 Número de Repertorio: 3.195

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 17 de junio de 2008

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución de planos del Edificio denominado TorreMarina. Se aclara que el mismo se encuentra hipotecado al Banco Internacional, y que la hipoteca continúa en Vigencia.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-000000005687	Compañía TorreMarítima S.A		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Propiedades Horizontales	12	23-jun-2008	402	

6 / 2 Cancelación de Hipoteca

Inscrito el: miércoles, 19 de agosto de 2009

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

Número de Inscripción: 992 Número de Repertorio: 4.733

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 04 de agosto de 2009

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Cancelación de hipoteca del Departamento 2P-205 y Estacionamiento P-34 del Edificio TorreMarina

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-000000000156	Banco Internacional S.A		Manta

Certificación impresa por: CleS

Fecha Registral: 16555

Página: 3 de 4

Deudor Hipotecario: 80-000000005687 Compañía Torremarítima S.A

Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Hipotecas y Gravámenes	637	04-jun-2008	8352	8372

7 / 3 **Compraventa**

Inscrito el: miércoles, 27 de julio de 2011

Tomo: 1 Folio Inicial: 34.013 - Folio Final: 34.046

Número de Inscripción: 2.001 Número de Repertorio: 4.323

Oficina donde se guarda el original: Notaría Décima Cuarta

Nombre del Cantón: Guayaquil

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 04 de noviembre de 2009

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

La compañía vendedora Torremarítima S.A. representada por el Señor Edgar Alberto Santos Cevallos venden a favor de la Compañía Instalaciones Electromecánicas Inesa S.A. representada por el Ingeniero Diego Nicolas Serrano Puig, por los Derechos que representa, quien compra el inmueble consistente en el Departamento 2P-205, y Estacionamiento P-34 del Edificio Torremarítima ubicado en el Barrio EL MURCIELAGO de la Parroquia Manta de la Cantón Manta provincia de Manabí.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000039901	Compañía Instalaciones Electromecánicas S		Manta
Vendedor	80-000000005687	Compañía Torremarítima S.A		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	12	23-jun-2008	402	472
Planos	15	23-jun-2008	226	230

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

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

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

Emitido a las: 12:16:06 del Lunes, 09 de junio de 2014

A petición de: Abg. Juan Antonio Lopez

Elaborado por: Cleotilde Ortencia Suarez Delgado
130596459-3



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



Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

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

Certificación impresa por: Cleo

Ficha Registral: 16515

Página: 4 de 4



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11



Compuve
Inscripción
Toma

Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registr.

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 19 de agosto de 2009*

Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano

Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: 1071603094

LINDEROS REGISTRALES:

DEPARTAMENTO 2P-205, DEL EDIFICIO DENOMINADO "TORREMARINA" Se planifica con los siguientes ambientes sala, comedor, cocina, baño, dormitorio y balcón y se circunscribe dentro de las siguientes medidas, POR ARRIBA. Lindera con departamento 3P-305. POR ABAJO. Lindera con departamento 1P-105, POR EL NORTE. Lindera con área comun circulación y Departamento 2P-206, partiendo desde el Oeste hacia el este con 7,40m. POR EL SUR. Lindera con vacío hacia Terraza Departamento PB-05, partiendo desde el Oeste hacia el este en 0,50m., desde este punto en línea curva con 2,00m., desde este punto 0,50m., desde este punto ángulo 90° con 1,60m., desde este punto ángulo 270° con 4,45m. POR EL ESTE. Lindera con Departamento 2P-204 y área comun ducto partiendo desde el Norte hacia el Sur en 2,10m., desde este punto con ángulo 90° con 0,50m., desde este punto con ángulo 270° con 0,60m., desde este punto ángulo 270° con 0,50m., desde este punto ángulo 90° con 3,35m. POR EL OESTE. Lindera con Departamento 2P-206 en 8,15 metros, AREA. 50,37m², ALICUOTA %, 0,0109, AREA DE TERRENO: 9,96, AREA COMUN. 19 metros cuadrados con un decímetros cuadrados AREA TOTAL. 69,38 m². SOLVENCIA. El departamento 2P-205, del Edificio Torremarina, a la presente fecha se encuentra libre de

G r a v a m e n

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	814 17/08/2006	24.344
Hipotecas y Gravámenes	Hipoteca Anicita	637 04/06/2008	8.352
Compra Venta	Compraventa	1.462 04/06/2008	20.164
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	12 23/06/2008	402
Planos	Plano de Terrenos	15 23/06/2008	226
Hipotecas y Gravámenes	Cancelación de Hipoteca	992 19/08/2009	1
Compra Venta	Compraventa	2.001 27/07/2011	34.013

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA



Certificación impresa por: CFS

Ficha Registrada



de 5

el: jueves, 17 de agosto de 2006
Folio Inicial: 24.344 - Folio Final: 24.360
Número de Inscripción: 1.814 - Número de Repertorio: 3.848
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 26 de junio de 2006
Escritura/Juicio/Resolución:



a.- Observaciones:
Un terreno ubicado en la Avenida M-1 - M-2 calle Veinticuatro Barrio El Morcielago, parroquia Manta del cantón

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000004084	Compañía Talkie S.A.		Manta
Vendedor	80-0000000004979	German Gylling Nancy Patricia	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000004214	Santos Cevallos Edgar Alberto	Casado	Manta

2 / 2 Hipoteca Abierta

Inscrito el: miércoles, 04 de junio de 2008
Tomo: 1 Folio Inicial: 8.352 - Folio Final: 8.372
Número de Inscripción: 637 Número de Repertorio: 2.826
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 09 de mayo de 2008
Escritura/Juicio/Resolución:



a.- Observaciones:

HIPOTECA ABIERTA CON PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR. La Compañía Torremarítima representada por su Gerente General Sr. Edgar Albertos Santos Cevallos. El Banco Internacionales S.A. legalmente representado por Mario Esteban Sanchez Darquea en su calidad de gerente Regional, Sucursal manta.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-0000000000156	Banco Internacional S.A.		Manta
Deudor Hipotecario	80-0000000004087	Compañía Torremarítima S.A.		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Compra Venta	1462	04-jun-2008	20.164	20.178



3 / 3 Compraventa

Inscrito el: miércoles, 04 de junio de 2008
Tomo: 1 Folio Inicial: 20.164 - Folio Final: 20.178
Número de Inscripción: 1.462 Número de Repertorio: 2.825
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 09 de mayo de 2008
Escritura/Juicio/Resolución:

a.- Observaciones:

COMPRAVENTA. La Compañía TALKIE S.A. debidamente representada por su Gerente General la Sra. Nancy Patricia German Gylling, la Compañía TORREMARITIMA S.A. debidamente representada por su Gerente General S. Edgar A. Santos Cevallos.

6 / 2 Cancelación de Hipoteca

Inscrito el: miércoles, 19 de agosto de 2009

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

Número de Inscripción: 992 Número de Repertorio: 4.733

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 04 de agosto de 2009

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Cancelación de Hipoteca del Departamento 2P-205 y Estacionamiento P-34 del Edificio Torremarina

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Acreedor Hipotecario	80-0000000000156	Banco Internacional S.A.		Manta
Deudor Hipotecario	80-0000000005687	Compañía Torremarina S.A.		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Hipotecas y Gravámenes	637	04-jun-2008	8352	8372



7 / 3 Compraventa

Inscrito el: miércoles, 27 de julio de 2011

Tomo: 1 Folio Inicial: 34.013 - Folio Final: 34.046

Número de Inscripción: 2.001 Número de Repertorio: 4.323

Oficina donde se guarda el original: Notaría Décima Cuarta

Nombre del Cantón: Guayaquil

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 04 de noviembre de 2009

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

La compañía vendedora Torremarina S.A. representada por el Señor Edgar Alberto Santos Cevallos venden a favor de la Compañía Instalaciones Electromecánicas Inesa S.A. representada por el Ingeniero Diego Nicolas Serrano Puig, por los Derechos que representa, quien compra el inmueble consistente en el Departamento 2P-205, y Estacionamiento P-34 del Edificio Torremarina ubicado en el Barrio EL MURCIELAGO de la Parroquia Manta del Cantón Manta provincia de Manabí.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000039901	Compañía Instalaciones Electromecánicas S		Manta
Vendedor	80-0000000005687	Compañía Torremarina S.A.		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	12	23-jun-2008	402	472
Planos	15	23-jun-2008	226	230



Certificación impresa por: CIB

Ficha Registral: 16513

Página: 4 de 5

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000004087	Compañía Torremarítima S A		Manta
Vendedor	80-0000000004084	Compañía Talkie S A		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1814	17-ago-2006	24344	24360

4 / 1 Propiedad Horizontal

Inscrito el: lunes, 23 de junio de 2008

Tomo: 1 Folio Inicial: 402 - Folio Final: 472

Número de Inscripción: 12 Número de Repertorio: 3.194

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 17 de junio de 2008

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución de Propiedad Horizontal del Edificio denominado TORREMARINA. Representado por el Sr. Edgar Alberto Santos Cevallos. CLAUSULA ESPECIAL: El Banco Internacional en su calidad de Acreedor Hipotecario, manifiesta su aceptación con la Constitución de Propiedad Horizontal del Edificio denominado TORREMARINA, Ya que el mismo se encuentra hipotecado al Banco Internacional.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000005687	Compañía Torremarítima S A		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1462	04-jun-2008	20164	20164

5 / 1 Plano de Terrenos

Inscrito el: lunes, 23 de junio de 2008

Tomo: 1 Folio Inicial: 226 - Folio Final: 230

Número de Inscripción: 15 Número de Repertorio: 3.195

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 17 de junio de 2008

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución de planos del Edificio denominado TorreMarina". Se aclara que el mismo se encuentra hipotecado al Banco Internacional, y que la hipoteca continúa en Vigencia.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000000005687	Compañía Torremarítima S A		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	12	23-jun-2008	402	402

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

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

Los movimientos Registrales que constan en esta Ficha son los únicos que se refieren al presente Certificado.

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

Emitido a las: 12:09:30 del Lunes, 09 de junio de 2014

A petición de: *Abg. Juan Antonio López*

Elaborado por: *Cecilia Ortencia Suárez Belgado*
130596459-3



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



Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

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



Certificación impresa por: CIES

Ficha Registral: 15533

Página: 5 de 5



...le hace bien al país

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

NUMERO RUC:

0990632286001

RAZON SOCIAL:

INSTALACIONES ELECTROMECANICAS S.A. INESA

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

Nº ESTABLECIMIENTO:	001	ESTADO	ABIERTO	MATRIZ	FEC. INICIO ACT.	18/05/2013
NOMBRE COMERCIAL:	INESA S.A.				FEC. CIERRE:	
ACTIVIDADES ECONÓMICAS:					FEC. RENICIO:	

INSTALACION, MANTENIMIENTO Y REPARACION DE ANTENAS, SISTEMAS DE ALARMA Y SISTEMAS ELECTRICOS
VENTA AL POR MAYOR DE MATERIAL ELECTRICICO
VENTA AL POR MAYOR DE EQUIPOS ELECTRICOS
ACTIVIDADES DE CONSTRUCCION Y MONTAJES CIVILES
ACTIVIDADES DE CONSTRUCCION Y MONTAJES ELECTROMECANICAS

DIRECCION ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARIQUE Chunchi: IETEL Calle: AV. FRANCISCO DE ORELLANA Número: 501
SOLAR 112 Referencia: JUNTO AL EDIFICIO DEL COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES DEL GUAYAS Manzana: 30 Lote: 10
SAUBHAUS Piso: 1 Oficina: 16 Teléfono Trabajo: 042245500 Email: instalaciones@inesa.ec

Nº ESTABLECIMIENTO:	002	ESTADO	ABIERTO	LOCAL COMERCIAL	FEC. INICIO ACT.	18/05/2013
NOMBRE COMERCIAL:					FEC. CIERRE:	
ACTIVIDADES ECONÓMICAS:					FEC. RENICIO:	

ACTIVIDADES DE INSTALACION, MANTENIMIENTO Y REPARACION DE ANTENAS, SISTEMAS DE ALARMA Y SISTEMAS ELECTRICOS
VENTA AL POR MAYOR DE MATERIAL ELECTRICICO
VENTA AL POR MAYOR DE EQUIPOS ELECTRICOS

DIRECCION ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: PASCUALES Calle: ROSAMON Número: 501 Intersección: VIA A DAULE F. ASBESTOS Referencia: FRENTE A BIG CON A Manzana: 07 Conjunto: PARQUE INDUSTRIAL PASCUALES Edificio: 13.5



NOTA: AGENTES AUTORIZADOS
DELEGADO DEL SRI
Servicio de Rentas Internas
AGENCIA CALLE PASCUALES
CIUDAD DE GUAYAQUIL

[Firma]
FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

[Firma]
SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: NAAA010711

Lugar de emisión: GUAYAQUIL VIA A DAULE KM. Fecha y hora: 12/03/2013 16:07:35

"ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA UNIVERSAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA ANÓNIMA INSTALACIONES ELECTROMECÁNICAS S. A. INESA, CELEBRADA EL OCHO DE JULIO DE DOS MIL CATORCE.-"

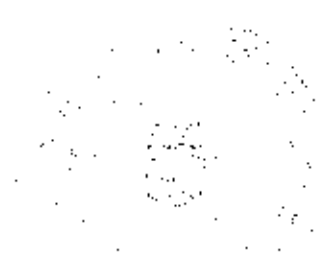
En la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador, a los ocho días del mes de julio de dos mil catorce, a las diez horas, en el local social de la compañía, ubicado en la calle 281 s/n y Avenida 33 Guillermo Cubillo Renela, se reúnen los accionistas de la compañía INSTALACIONES ELECTROMECÁNICAS S. A. INESA, la compañía Construcciones y Proyectos Electromecánicos S. A. CONPRELEC, representada por su Gerente, ingeniero Diego Serrano Puig, propietaria de diez mil quinientas acciones ordinarias y nominativas de cuatro centavos de dólar de los Estados Unidos de América que totalizan la cantidad de cuatrocientos veinte dólares de los Estados Unidos de América, totalmente suscritas e íntegramente pagadas; y, la compañía Sistemas Eléctricos S. A. SISELEC, representada por su Gerente, señor Gregorio Pazmiño Vera, propietaria de seis millones doscientos treinta y nueve mil quinientas acciones ordinarias y nominativas de cuatro centavos de dólar de los Estados Unidos de América que totalizan la cantidad de doscientos cuarenta y nueve mil quinientos ochenta dólares de los Estados Unidos de América, totalmente suscritas e íntegramente pagadas. Las accionistas presente, representan la totalidad del capital social suscrito y pagado de la compañía y, en consecuencia, conforme a lo estipulado en el artículo doscientos treinta y ocho de la Ley de Compañías, acuerda reunirse en Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas y tratar sobre el asunto siguiente: *Punto Único.- "Autorizar al Gerente a vender la alícuota de condominio sobre el bien inmueble compuesto de departamento signado con el número 2P-205 del segundo Piso, y estacionamiento número P-34, del "Edificio de Propiedad Horizontal Torremarina", ubicado en el Barrio El Murciélagos, de la parroquia Manta, cantón Manta, Provincia de Manabí, con código catastral número 1071603094 el departamento y 1071603012 el parqueo."* Preside la sesión el Presidente titular ingeniero Pedro Intrago Ruiz; y, actúa como Secretario el Gerente ingeniero Diego Serrano Puig. Una vez constatado por Secretaría la existencia del quórum legal necesario, el Presidente declara instalada la sesión: extraordinaria universal de Junta General de Accionistas, disponiendo que el señor Secretario agregue al expediente de esta sesión el listado que ha formulado de los accionistas presentes. Una vez sometido a conocimiento, discusión, deliberación y votación el asunto materia del orden del día de la sesión, se acuerda y resuelve: **ACUERDA Y RESUELVE:** Autorizar al Gerente la venta a los señores cónyuges SOFÍA DEL ROCÍO



VELÁSQUEZ CEDEÑO y XAVIER FERNANDO GARCÍA ANDRADE, quienes pagarán parte del precio pactado por la compraventa, mediante Préstamo Hipotecario que les otorgue el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) de la alícuota de condominio sobre el bien inmueble compuesto de departamento signado con el número 2P-205 del segundo Piso, y estacionamiento número P-34, del "Edificio de Propiedad Horizontal Torremarina", ubicado en el Barrio El Murciélago, de la parroquia Manta, cantón Manta, Provincia de Manabí, con código catastral número 1071603094 el departamento y 1071603012 el parqueo, siempre que el representante legal de la compañía INSTALACIONES ELECTROMECÁNICAS S. A. INESA S. A. reciba del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), previo a la firma de la escritura pública de compraventa de dicho inmueble a favor de los señores cónyuges SOFÍA DEL ROCÍO VELÁSQUEZ CEDEÑO y XAVIER FERNANDO GARCÍA ANDRADE; y, constitución de Hipoteca que ellos otorguen a favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), una comunicación en la que éste se comprometa a pagar a la compañía INSTALACIONES ELECTROMECÁNICAS S. A. INESA S. A., inmediatamente después de que la escritura pública de Compraventa e Hipoteca quede inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón correspondiente, el valor del Préstamo Hipotecario que otorgue a los señores cónyuges SOFÍA DEL ROCÍO VELÁSQUEZ CEDEÑO y XAVIER FERNANDO GARCÍA ANDRADE, el mismo que debe cubrir el saldo del precio pactado por la compraventa". No habiendo otro asunto que tratar, el señor Presidente concede un breve receso para elaborar esta acta. Reinstalada la sesión el Presidente dispone que el Gerente-Secretario dé lectura íntegramente al acta, en alta voz, la misma que es aprobada por unanimidad, sin observación alguna y suscrita en unidad de acto por los señores accionistas asistentes, el señor Presidente e infrascrito Secretario que certifica.- p) Construcciones y Proyectos Electromecánicos S. A. CONPRELEC. Accionista. f) Ingeniero Diego Serrano Puig. Gerente. p) Sistemas Eléctricos S. A. SISELEC. Accionista. F) Sr. Gregorio Pazmiño Vera. Gerente. f) Ingeniero Pedro Intriago Ruiz. Presidente. f) Ingeniero Diego Serrano Puig. Gerente-Secretario."

CERTIFICO.- Que la copia que antecede del Acta de Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la compañía **INSTALACIONES ELECTROMECÁNICAS S. A. INESA**, celebrada el 08 de julio de 2014, es igual a su original que reposa en el Libro de Actas a mi cargo, al que me remito en caso necesario.- Guayaquil, 08 de julio de 2014.-


Ing. Diego Serrano Puig
Gerente-Secretario





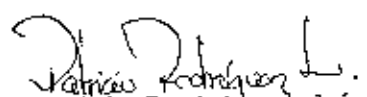
Manta, 29 de Julio del 2014.

CERTIFICACIÓN

Por medio de la presente Certifico que el departamento P2-205 del edificio TorreMarina Penthouse Club & Spa de propiedad del INSTALACIONES ELECTROMECHANICAS S.A. INESA con ruc # 0990632286001, se encuentra al día en el pago de las alicuotas de mantenimiento comunales.

Los interesados pueden hacer uso de la presente en la forma que crea conveniente para sus intereses.

Atentamente,



Patricio Rodríguez López

ADMINISTRADOR

TORREMARINA PENTHOUSE CLUB & SPA

c.c. file.



Dirección: Avenida M3 - M2 entre Avenida 24 y 25
teléfono: (593) 05 2626 433 - 2626 555; email: torremarina@live.com

Manta, 1 de noviembre del 2013

Señor
Patricio Rodríguez López
Ciudad.-

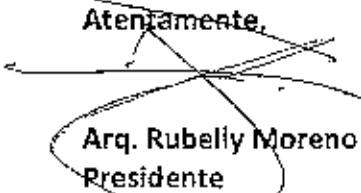
De mi consideración:

Tengo a bien comunicar a Usted que la ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO TORREMARINA PENTHOUSE CLUB & SPA, en su sesión celebrada el día 20 de octubre del 2013, lo eligió como **ADMINISTRADOR** del mismo, por un periodo de un año, CAPITULO VII, Artículo, 64, del Reglamento Interno.

En el ejercicio de su cargo Usted ejercerá la representación legal, judicial, extrajudicial, todas las atribuciones y deberes establecidos en el Reglamento Interno del Edificio Torre Marina.

El Edificio Torre Marina, fue incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal mediante escritura pública autorizada por el Notario Tercero del Cantón Manta, Ab. Raúl Eduardo González Melgar, el 17 de junio del 2008 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, el 23 de junio del 2008, bajo el Número de Repertorio 2008 - 3194, y con el número de inscripción 12, en el Registro de Propiedades Horizontales.

Atentamente,

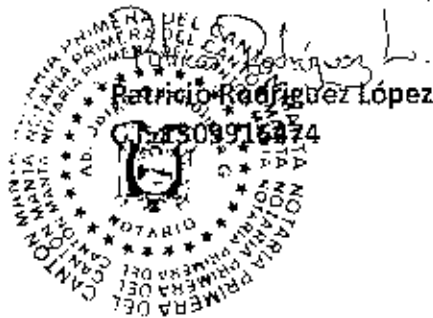

Arq. Rubelly Moreno
Presidente
Asamblea General de Copropietarios

RAZÓN: Acepto el cargo para el cual he sido elegida, en los términos del nombramiento que antecede.

NACIONALIDAD: ecuatoriana.

DOMICILIO: Manta

Manta, 1 de noviembre del 2013



NOTARIA 3ra DEL CANTON MANTA
DOY FE Que la presente fotocopia
es igual a su original

Manta, 16 DIC 2013


AB. RAÚL GONZÁLEZ MELGAR

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES



NUMERO RUC: 1391755554001
RAZON SOCIAL: TORREMARINA PENTHOUSE CLUB & SPA
NOMBRE COMERCIAL:
CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS
REPRESENTANTE LEGAL: RODRIGUEZ LOPEZ EDWIN PATRICIO
CONTADOR: MANZANO GRANDA JORGE ENRIQUE

FEC. INICIO ACTIVIDADES: 10/12/2005 FEC. CONSTITUCION: 10/12/2005
FEC. INSCRIPCION: 15/12/2008 FECHA DE ACTUALIZACION: 01/04/2014

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

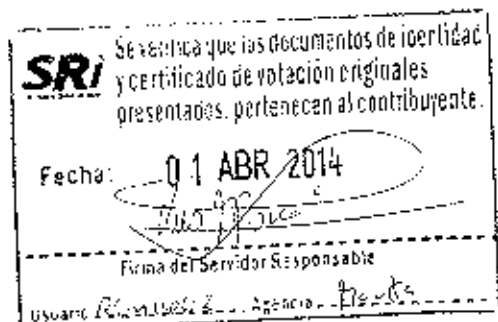
ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE EDIFICIOS

DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Barrio: MURCIELAGO Calle: AV. M1 Y M2 Número: SIN Intersección:
CALLE 24 Y 25 Referencia ubicación: DIAGONAL AL EDIFICIO SANTORINE Telefono Trabajo: 069435541

DOMICILIO ESPECIAL:

DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS: del 001 al 001 ABIERTOS: 1
JURISDICCION: REGIONAL MANABI MANABI CERRADOS: 0



SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Declaro que los datos contenidos en este documento son exactos y verdaderos, por lo que asumo la responsabilidad legal que de ella se deriva de conformidad con la Ley del RUC y Art. 10 (Reglamento) para la Aplicación de la Ley del RUC.

Usuario: RUC LM 1391755554001 Lugar de emisión: MANTA AVENIDA 5, ENTRE Fecha y hora: 01/04/2014 13:22:41

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES



NUMERO RUC: 139175554001
RAZON SOCIAL: TORREMARINA PENTHOUSE CLUB & SPA

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

No. ESTABLECIMIENTO: 001 ESTADO ABIERTO MATRIZ FEC. INICIO ACT. 10/12/2008
NOMBRE COMERCIAL: TORRE MARINA FEC. CIERRE:
FEC. REINICIO:

ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

ACTIVIDADES DE ADMINISTRACIÓN DE EDIFICIOS.

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Barrio: MURCIELAGO Calle: AV. M1 Y M2 Número: S/N Intersección:
CALLE 24 Y 25 Referencia: DIAGONAL AL EDIFICIO SANTORINI Telefono Trabajo: 099436541

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SRI Se verifica que sus documentos de identidad
y certificado de votación originales
presentados, pertenecen al contribuyente.

Fecha: 01 ABR 2014

Firma del Servidor Responsable

Usuario: RGLM160608 Agencia: Manta

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Declaro que los datos contenidos en este documento son exactos y verdaderos, por lo que asumo la responsabilidad legal que de ella se
deriven (Art. 97 Código Tributario, Art. 9 Ley del RUC y Art. 9 Reglamento para la Aplicación de la Ley del RUC).

Usuario: RGLM160608 Lugar de emisión: MANTA/AVENIDA 5, ENTRE Fecha y hora: 01/04/2014 13:22:42

EDIFICIO TORREMARINA

(cinco y dos)

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO TORREMARINA INCORPORADO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.



Considerando:

Que el Edificio denominado "Torremarina", está compuesto de solar y de una edificación tipo edificio, que se levanta sobre el solar sin número del Barrio El Morcuelago, Cantón Manta, Provincia de Manabí. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio, entre las que se destacan dos subterráneos para parquesos, la planta baja y 9 pisos altos con sus respectivos departamentos. Edificio, cuyo fin es el de Residencia permanente o vacacional.

Que es necesario expedir el Reglamento Interno de Copropietarios del "Edificio Torremarina", con el fin de que contenga las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes y al mantenimiento y conservación del edificio.

Que la Asamblea de Copropietarios del "Edificio Torremarina", celebrada el día XX, y de conformidad con lo establecido en el artículo once de la Ley de Propiedad Horizontal; en concordancia con el artículo treinta y dos del Reglamento de la antedicha Ley, resuelve:

Expedir el siguiente:

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL "EDIFICIO TORREMARINA"

CAPITULO I DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

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

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

Art. 3.- OBLIGATORIEDAD.- Las disposiciones del presente Reglamento Interno, llenan el deber de ser acatadas por todos los copropietarios.



EDIFICIO TORREMARINA

(Anexo 1)

(Anexo 2)

jurídicas, incluyendo los ocupantes ocasionales o temporales del Edificio, a los trabajadores, dependientes, funcionarios o colaboradores, guardianes, visitantes, y vinculados de las personas naturales o jurídicas que ocupen por cualquier causa legal, el Edificio.

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

Art. 5.- CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO TORREMARINA.- El "EDIFICIO TORREMARINA" está compuesto por un cuerpo principal de nueve pisos de alto, una planta baja y dos plantas de subsuelos ocupadas como aparcamiento de vehículos. El inmueble tiene las características de un edificio inteligente; tiene instalaciones de aire acondicionado central por departamentos y acabados de lujo en las áreas de uso común. La estructura del edificio es de hormigón armado sismo-resistente, cimentada sobre una losa de cimentación profunda. Las paredes son de bloques alivianados de cemento. Los pisos están nivelados y revestidos de porcelanato extranjero. Tiene dos ascensores japoneses marca Mitsubishi. Sus instalaciones eléctricas básicas cuentan con circuitos independientes de alumbrado y toma corrientes de ciento diez voltios, cableado dedicado para teléfono y TV. Cuenta con una parrilla de emergencia. Tiene un sistema hidrosanitario con tuberías, herrajes y accesorios de procedencia americana. El edificio cuenta con un sistema de seguridad y combate contra incendios que incluye una red de agua a presión, cajetines con mangueras y extintores por piso, sprinklers en los sótanos, lámparas de emergencia y detectores de humo en los corredores. Además tiene una infraestructura de alarmas contra incendio. La fachada es de Mampostería y vidrio en ventanas. La cubierta es de hormigón armado.

CAPÍTULO II DE LOS BIENES EXCLUSIVOS

Art. 6.- BIENES EXCLUSIVOS.- Son bienes de dominio exclusivo: Los departamentos, las bodegas y los parques pertenecientes a los copropietarios, los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen el Régimen de Propiedad Horizontal del "Edificio Torremarina".

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

Los departamentos no podrán destinarse para discotecas, venta de discos, unidades de producción industrial, ni artesanal, restaurantes, cafeterías, abacerías, licorerías, salas de juego, o cualquier otro uso o destinación que no sea la de vivienda sea esta vacacional o permanente.



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

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

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

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

- a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, la solidez o salubridad del "Edificio Torremarina", y que dichas modificaciones cuenten con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, así como también que se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, su reglamento, y el presente reglamento interno; y,
- b) Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte de la Muy Ilustre Municipalidad de Manta, si ello fuere necesario.

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

- a) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de los departamentos, bodegas o parqueos, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien exclusivo;
- b) Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a los bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;
- c) Mantener el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad.

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

- a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno;

EDIFICIO TORREMARINA

(Concuerda y amata)

- b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno. Las obras permitidas requerirán de la autorización de la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con lo establecido en el artículo ocho del presente reglamento interno;
- c) Destinar el bien exclusivo a un objeto distinto para el cual fue construido, es decir, la vivienda, así como también las esté prohibido usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la Ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o cuando afecten el aseo o la salubridad del Edificio;
- d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- f) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento, y al presente reglamento interno.
- g) No se podrán mantener ningún tipo de mascotas en los departamentos.
- h) Los niveles de música no podrán ser motivo de protesta de los vecinos.

CAPÍTULO III DE LOS BIENES COMUNES

Art. 13.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del "Edificio Torremarina", las áreas de circulación exterior, rellenos, oficina del administrador, escaleras, ascensores, cuartos de equipos, cuartos técnicos, lobbys, cuartos de equipos de ascensores, cuartos de bombas, terrazas de áreas acondicionadas, circulación de sótano, y áreas verdes, y el ingreso a los cuartos técnicos se lo hará dentro de las oficinas respectivas, los mismos que se encuentran delimitados en los planos que constituyen al Régimen de Propiedad Horizontal del "Edificio Torremarina"

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

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

Los bienes comunes del "Edificio Torremarina", no podrán ser apropiados ni individual, ni exclusiva, ni sobre ellos, cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota de participación está establecida en la Declaración de Propiedad Horizontal.



EDIFICIO TORREMARINA



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

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

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

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes;
- b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
- c) Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
- d) Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en la fachada del Edificio;
- e) Obstruir las áreas comunes que sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del inmueble, quedando facultado el Presidente y/o el Administrador para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones de la realizará de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, de su reglamento, y del presente reglamento interno;
- i) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- j) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- k) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada del Edificio, en las paredes o cualquiera de las áreas comunes;
- l) Oponerse a la entrada de sus bienes exclusivos, del Presidente, del Administrador, obreros o técnicos designados por ellos para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes;
- m). Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una

EDIFICIO TORREMARINA

(Cincuenta y seis)

- n) Dar en venta o arriendo su bien exclusivo, sin previa comunicación escrita otorgada por el Administrador del Edificio, en la que se certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el Edificio;
- o) El Administrador por tanto, será responsable ante la Asamblea de Copropietarios, de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
- p) Utilizar los bienes comunes del Edificio como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito del Administrador.

CAPÍTULO IV DE LAS SANCIONES

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

Art. 20.- DE LA VESTIMENTA.- Toda persona que ingrese al Edificio, sea de forma esporádica o habitual, deberá presentar la vestimenta adecuada, esto es, que no se permitirá el ingreso de personas semidesnudas o que de alguna manera atenten contra el pudor de los demás copropietarios.

Art. 21.- DE LOS PARQUEOS Y ÁREAS DE INGRESO.- Los copropietarios solamente podrán estacionarse en los sitios asignados a cada cual, es decir, los parqueos ubicados en los subsuelos del Edificio. Los chóferes permanecerán en dichas zonas solamente cuando realicen el lavado del vehículo, quedando prohibido a los chóferes el uso de Lobby, pasillos, interiores, bodegas, etc. De igual manera, queda prohibido a los guardaespaldas, empleados domésticos o cualquier otro trabajador en dichas zonas. Los servicios de limpieza, mantenimiento, y pintura de los subsuelos de parqueos, será ordenado por el Administrador. Es prohibido hacer uso del pito, o alarmas en los parqueos.

Así mismo por seguridad, y por prohibición expresa de las correspondientes autoridades de tránsito, es prohibido estacionar vehículos en la parte frontal del Edificio, es decir, en la Avenida M1.

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

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

Art. 23.- DE LAS MASCOTAS.- En razón de la actividad residencial del Edificio, queda terminantemente prohibido, la admisión de mascotas y/o animales domésticos. Quien incumpliere esta disposición, será sancionado con una multa de treinta dólares de los Estados Unidos de América, que serán destinados al fondo de reserva común. En caso de reincidencia, la multa será el doble.



EDIFICIO TORREMARINA



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

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

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

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

CAPITULO V DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

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

- a) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Edificio, y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos del Edificio y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento, y de este Reglamento Interno;
- c) Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión a través del voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad Horizontal, de su Reglamento General, y del reglamento interno le asignan como miembro de ese órgano colegiado;
- d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal, acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador;
- e) Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;
- f) Permitir a la persona que ejerza la administración del Edificio, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;

EDIFICIO TORREMARINA

(Anexo y odo)

- g) Notificar al Administrador del Edificio, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, quedará encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia;
- h) Introducir cláusula especial, en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o antieresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al presente reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por el Directorio General. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican anteriormente al Administrador del Edificio, previa a la celebración de los mismos. El Administrador no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanadas del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Organos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;
- i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;
- j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle el Administrador del Edificio. En caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su bien exclusivo;
- k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,
- l) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento, y en el presente Reglamento Interno.

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

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

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

CAPITULO VI

DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO

APROBACION DEL PRESUPUESTO



EDIFICIO TORREMARINA



mitad de los asistentes a la misma, el presupuesto de mantenimiento, conservación, seguridad y demás gastos presentados por el Administrador. Dicho presupuesto deberá tomar en cuenta el déficit o el superávit del ejercicio anterior. El presupuesto tendrá vigencia por un año fiscal, esto es, desde enero hasta diciembre de cada año.

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

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

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

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

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

Art. 33.- DEFICIT PRESUPUESTARIO.- Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea de Copropietarios, resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y mejora de los bienes comunes, se convocará a una Asamblea Extraordinaria en la que se acordarán los ajustes requeridos y se fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios, las que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.

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

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

EDIFICIO TORREMARINA

(Gente)

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

CAPITULO VII GOBIERNO, ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL DEL EDIFICIO

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

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

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

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

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

Art. 42.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el Presidente o el Administrador, a iniciativa propia o a solicitud de uno de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 50% del total de votos del Edificio.

En caso que el Presidente o el Administrador, no procedieren a convocar a Asamblea, los copropietarios podrán auto convocarse con el



EDIFICIO TORREMARINA

(Santiago)



respaldo de por lo menos el 60% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EDIFICIO TORREMARINA

(Sustituido)

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

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

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

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

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

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

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



EDIFICIO TORREMARINA



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda;
- b) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, en su defecto, dirigir la votación ejerciendo el mismo;



EDIFICIO TORREMARINA



c) En caso de falta o impedimento temporal del Administrador, designará provisionalmente su reemplazo o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo más conveniente;

d) Previa autorización de la Asamblea General, contratará una póliza de seguro contra incendio y daños a los ascensores, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y, cuidar de sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes, los contratará a favor de los copropietarios; y,

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

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

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

- a) Administrar los bienes comunes del Edificio, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Reglamento General y en este reglamento interno;
- b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del Edificio y ordenar las reparaciones que fueran necesarias;
- c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que este a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal, y de su Reglamento General, el proyecto de reglamento interno y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del Inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- e) Recaudar dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y este reglamento interno;
- f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del Edificio;

EDIFICIO TORREMARINA

(Santa Fe)

ocasionados en los bienes comunes individuales o en los exclusivos del Edificio; cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condóminos. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos.

- h) Solicitar que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;
- i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas;
- j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del Edificio; y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;
- k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;
- l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios;
- m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;
- o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;
- p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal; planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el inmueble;
- q) La correspondencia de la administración del Edificio, será firmada por el Presidente y/o por el Administrador;
- r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y este reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del inmueble;



EDIFICIO TORREMARINA

(Sentencia)



- s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- t) Previa autorización expresa y por escrito de la Asamblea de Copropietarios, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el inmueble;
- u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios, el presupuesto operacional anual del Edificio;
- v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del Edificio;
- w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio;
- x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General, y el presente reglamento interno, así como las resoluciones de los Órganos de Administración del Edificio.

Art. 66.- **REPRESENTACION LEGAL.**- La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio Torremarina, la ejerce individualmente, el Presidente y el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

CAPÍTULO VIII

DE LA SEGURIDAD

Art. 67.- **SISTEMA DE SEGURIDAD.**- El costo del sistema de seguridad que se contrate en el Edificio, serán asumidos a prorrata de cada alcuota de propiedad por cada departamento y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

CAPÍTULO IX

SOLUCION DE CONFLICTOS

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

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

(Sensitized)

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

RAZÓN: El presente reglamento, fue aprobado por la Asamblea de Copropietarios del Edificio Torremarina, celebrada el:

Marla, Junio 12 del 2,008

Arq. José Luis Talenti

RESPONSABLE TÉCNICO

[1] 16194210-1: 2007 中国 346 种
野山参 2007 年 3 月 10 日 10 时 30 分

Reference is made to *PT 714-1435*

11/10/2011 10:11 AM

ANTO / [Signature]

* 1990年12月25日

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

Plaque index: 0.00, 0.00, 0.00
 0.00, 0.00, 0.00

7-26-11

... *F. H. H.* ...





I. MUNICIPALIDAD DE MANTA

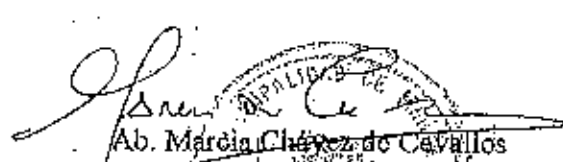


PROPIEDAD HORIZONTAL

En base al informe No. 268-DPUM-GAAG P.H. # 014-1438, de Junio 16 de 2008, emitido por el Arq. Galo Álvarez González, Director de Planeamiento Urbano (e), atento a lo prescrito en el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, el suscrito Alcalde de Manta y, de acuerdo a lo solicitado por el Arq. José Susa Talenti, Gerente Técnico de la Compañía Torremarítima S.A., propietaria del predio de clave catastral # 1071603000, ubicado en las Avenidas M-1 y M-2 entre las calles 24 y 25 del barrio El Murciélago de la parroquia Manta, cantón Manta; hace esta declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio denominado "TORREMARINA".

Hágase saber de esta declaratoria al señor Director de Avalúos, Catastros y Registros de esta Municipalidad para que proceda como lo determina el inciso 2° del mencionado Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal.

Manta, Junio 16 de 2008


Ab. Marcia Chávez de Cevallos
ALCALDE DE MANTA ENC.

Con fecha de junio 16 de 2008, la señora Alcaldesa de Manta, Lio. 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. 268-DPUM-GAAG P.H. # 14-1438, de Junio 16 de 2008, emitido por el Arq. Galo Álvarez González, Director de Planeamiento Urbano (e), procedió a efectuar la declaratoria, autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio "TORREMARINA", ubicado en las Avenidas M-1 y M-2 entre las Calles 24 y 25 del barrio El Murciélago de la parroquia Manta, cantón Manta, con clave catastral # 1071603000, de propiedad de la Compañía Torremarítima S.A., solicitado por el Arq. José Susa Talenti, Gerente Técnico de la Compañía citada.

Manta, junio 16 de 2008




Soraya Mera Cedeño
SECRETARIA MUNICIPAL



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

0017992

102

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CIRUC: : INSTALACIONES ELECTROMECANICAS S.A.
 NOMBRES :
 RAZÓN SOCIAL: ED. TORREMARINA EST. P-34
 DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

INSA CATASTRAL:
 AVALUO PROPIEDAD:
 DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 322847
 SANCHEZ ALVARADO PAMELA
 CAJA: 01/08/2014 12:56:53
 FECHA DE PAGO:



DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	3.00
TOTAL A PAGAR	3.00

VALIDO HASTA: jueves, 30 de octubre de 2014
 CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO

0017995

102

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

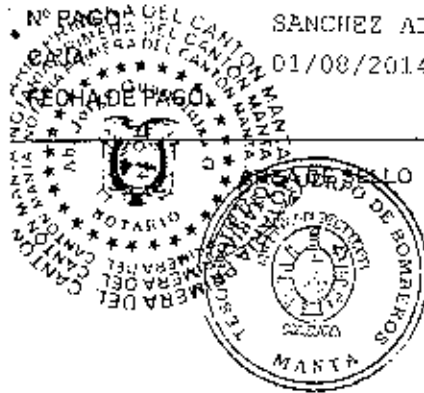
CIRUC: : INSTALACIONES ELECTROMECANICAS S.A.
 NOMBRES :
 RAZÓN SOCIAL: ED. TORREMARINA DPTO. 2P-205
 DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

INSA CATASTRAL:
 AVALUO PROPIEDAD:
 DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 322847
 SANCHEZ ALVARADO PAMELA
 CAJA: 01/08/2014 12:55:33
 FECHA DE PAGO:



DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	3.00
TOTAL A PAGAR	3.00

VALIDO HASTA: jueves, 30 de octubre de 2014
 CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CERTIFICACIÓN

CIUDADANA
XAVIER FERNANDO
GARCIA ANDRADE

1309938163

ESTADO CIVIL: Casado

FECHA DE EMISIÓN: 2011-05-20

FECHA DE EXPIRACIÓN: 2021-05-20

INSTRUCCIÓN: SUPERIOR

PROFESIÓN / OCUPACIÓN: INGENIERO AGROINDUSTRIAL

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: VELASQUEZ MORGUE ENRIQUE

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: CEDENO Z. E. S. Y. LEONOR DE ROSA

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN: PORTOVIEJO 2011-05-20

FECHA DE EXPIRACIÓN: 2021-05-20

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

003 - 0259 1309938163

NÚMERO DE CERTIFICADO: 003 - 0259

CÉDULA: 1309938163

VELASQUEZ CEDENO SOFIA DEL ROCIO

MANABÍ
PROVINCIA
PORTOVIEJO
DANTON

CIRCONSCRIPCIÓN: 1

18 DE OCTUBRE

2 ZONA

Presidente de la Junta

7



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD=1.25

Nº 0113496

No. Certificación: 113496

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 12 de junio de 2014

No. Electrónico: 22573

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: 1-07-16-03-012

Ubicado en: FD.TORREMARINA EST.P-34

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 12,50 M2

Área Comunal: 4,7200 M2

Área Terreno: 2,4700 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad

Propietario

CIA INSTALACIONES ELECTROMECÁNICAS S.A

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 617,50

CONSTRUCCIÓN: 3001,35

3618,85

Son: TRES MIL SEISCIENTOS DIECIOCHO DÓLARES CON OCHENTA Y CINCO CENTAVOS

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

Abg. David Cedeño Ruperti

Director de Avalúos, Catastros y Registros



Impreso por: MARIS REYES 12/06/2014 16:11:17



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1-25

Nº 0113497

No. Certificación: 113497

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 12 de junio de 2014

No. Electrónico: 22569

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: 1-07-16-03-094

Ubicado en: ED.TORREMARINA DPTO.2P-205

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 50,37 M2

Área Comunal: 19,0100 M2

Área Terreno: 9,9600 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad

Propietario

CIA. INSTALACIONES ELECTROMECANICAS S.A.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	2490,00
CONSTRUCCIÓN:	22895,40
	25385,40

Son: VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO DOLARES CON CUARENTA CENTAVOS

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

Abg. David Cedeño Ruperti

Director de Avalúos, Catastros y Registros



Impreso por: MARIS REYES 12/06/2014 15:28:38

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA



Nº 0095498

LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de

CIA. INSTALACIONES ELECTROMECANICAS S.A.

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

Manta,11 deSeptiembre de 20 14

VALIDO PARA LA CLAVE
1071603094 ED.TORREMARINA DPTO.2P-205
1071603012 ED.TORREMARINA EST.P-34
Manta, once de Septiembre del dos mil catorce



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
Srta. Juliana Rodríguez
RECAUDACIÓN



REPORTE DE LIQUIDACIÓN

03/09/2014 15:59:01

UTILIDADES

1309938163 - VELASQUEZ CEDENO SOFIA DEL ROCIO # 113497

COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION, DPTO. 2P-205, EST. P-34 Realizado por: MOREIRA JASMINA

	AÑO	VALOR	SALDO
Impuesto Principal Compra-Venta	0	8.03	8.03
GASTOS ADMINISTRATIVOS	0	1	1
Total		9.03	9.03
Total		9.03	9.03

03/09/2014 16:00:17

ALCABALAS Y ADICIONALES

1309938163 - VELASQUEZ CEDENO SOFIA DEL ROCIO # 113497

COMPRVENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION. CUANTIA \$60000.00 EST. P-34 Realizado por: MOREIRA JASMINA

	AÑO	VALOR	SALDO
Impuesto principal	0	600	600
Junta de Beneficencia de Guayaquil	0	180	180
Total		780	780
Total		780	780
Total		789.03	789.03

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
SECRETARÍA DE FINANZAS
SUBDIRECCIÓN DE RECAUDACIÓN

01602074 9.56

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRAVENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION CUANTA 25385.00 EST. P-34 ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-07-16-03-004	9.96	25385.43	140202	300829
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES			
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
	CIA. INSTALACIONES ELECTROMECANICAS S.A	ED.TORREMARINA DPTO.20-205	Impuesto principal		699.00	
			Junta de Beneficencia de Guayaquil		80.00	
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR			
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO			
1359930103	VELASQUEZ CEDENO SOPA DEL ROCIO	NA	780.00			
			SALDO			
			3.00			

EMISION: 01/15/2014 9:54 MARIA JOSE ZAMORA MERA
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN MANTA
CANCELA
Sra. María José Zamora
RECAUDACIÓN

9/5/2014 9:37

OBSERVACION	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRAVENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION DPTO. 20-205, EST. P-34 ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	1-07-16-03-094	9.96	25385.40	148501	300828

VENDEDOR			UTILIDADES	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO	VALOR
	CIA. INSTALACIONES ELECTROMECANICAS S.A.	ED. TORREMARINA DPTO. 20-205	GASTOS ADMINISTRATIVOS	1.00
			Impuesto Principal Compra/Venta	8.03
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR	9.03
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	VALOR PAGADO	9.03
1335638163	VELASQUEZ CEDENO SOPA DEL ROCIO	NA	SALDO	3.00

EMISION: 01/15/2014 9:53 MARIA JOSE ZAMORA MERA
SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN MANTA
CANCELA
Sra. María José Zamora
RECAUDACIÓN

INSTRUCCION
SUPERIOR
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
GARCIA JAVIER
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
ANDRADE ELVA
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION
PORTOVIEJO
2011-05-20
FECHA DE EXPIRACION
2021-05-20

V4340V242

00041718

REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
IDENTIFICACION
CIUDADANIA
APELLIDOS Y NOMBRES
GARCIA ANDRADE
XAVIER FERNANDO
LUGAR DE NACIMIENTO
PORTOVIEJO
FECHA DE NACIMIENTO
1972-12-30
NACIONALIDAD
ECUATORIANA
SEXO
M
ESTADO CIVIL
Casado
SOFIA DEL ROSO
VIA A SQUEZ CRISTO

1304030149

REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CERTIFICADO DE VOTACION
ELECIONES RECCIONALES 2015-17

001

001 - 0233

1304030149

NOMBRE DE CERTIFICADO

CEDULA

GARCIA ANDRADE XAVIER FERNANDO

PARTE
PROVINCIA
PORTOVIEJO
CANTON

CIRCUNSCRIPCION
18 DE OCTUBRE
3-2015-2017

1
2
ZONA

1) FIRMAR EN LA JUNTA



gastos que demande el otorgamiento e inscripción de esta escritura, y los que posteriormente cause la cancelación de la hipoteca que queda constituida, son de cuenta exclusiva de LA PARTE DEUDORA, así como también todos los gastos, comisiones e impuestos que se ocasionaren por los diversos contratos y créditos que se les otorguen, amparados con esta hipoteca. Si el BANCO creyere conveniente o si se viere en el caso de efectuar o anticipar cualquier egreso por estos conceptos la PARTE DEUDORA autoriza el cobro de los valores respectivos. **DÉCIMO CUARTA: INSCRIPCIÓN.-** LA PARTE DEUDORA autoriza expresa e irrevocablemente a EL BANCO para que éste directamente o a través de la persona o institución que designe, inscriba el presente instrumento en el Registro de la Propiedad respectivo, comprometiéndose a asumir todos los gastos que dicha inscripción implique, como lo señala la cláusula Décimo Tercera del presente instrumento. **DÉCIMO QUINTA: FINANCIAMIENTO DE LOS GASTOS.-** Los gastos que demande la celebración y perfeccionamiento de este instrumento, incluido el pago de tributos, derechos notariales, e inscripción en el Registro de la Propiedad son de cuenta de LA PARTE DEUDORA. Estos gastos, a petición de LA PARTE DEUDORA son financiados por el BIESS y se suman al valor del crédito otorgado. Estos rubros podrán incluir a criterio de EL BANCO, la contratación de los seguros de vida y de desgravamen, seguros de incendios y líneas afadas; 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 de Código de Procedimiento Civil. **DÉCIMO SEPTIMA: INCORPORACIÓN.-** Las partes contratantes declaran incorporadas al presente instrumento todas las disposiciones establecidas en la Ley del Banco del IESS, Estatutos, Manuales y Reglamentos vigentes del BIESS. Las partes aceptan y se ratifican en el contenido de todas y cada una de las cláusulas constantes en esta escritura, por así convenir a sus intereses. Usted Señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas necesarias para la validez de este instrumento. Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anexos y habilitantes que se han presentado, queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, y que, los presentes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por el **ABOGADO CESAR PÁLMA ALCIVAR**, matrícula número: trece - mil novecientos ochenta y cuatro - cuatro. Para de Abogados, para la celebración de la presente escritura se observaron los



NOTARIA PÚBLICA PRIMERA DEL CANTÓN MANTA

preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por mi el notario, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta notaria, de todo cuanto DOY FE.-



JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA

JEFE DE LA OFICINA ESPECIAL DEL BIESS ENCARGADO

DIEGO NICOLAS SERRANO PUIG

Gerente de la Cia. INSTALACIONES ELECTROMECANICAS S. A. INESA

SOFIA DEL ROCIO VELASQUEZ CEDEÑO

C. C. # 130993816-3

XAVIER FERNANDO GARCIA ANDRADE

C. C. # 130403014-9



EL NOTARIO

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA SELLADA Y FIRMADA EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO. EL NOTARIO (37 FOJAS).-

Notario Público Primera
Manta - Ecuador

NOTARIA PÚBLICA PRIMERA DEL CANTON MANTA

