

Salvo lo que
conste en el

C.15111.
1344101005
\$76234,80



C.13026
1344101001
\$1833,50

REPUBLICA DEL ECUADOR

NOTARIA PUBLICA CUARTA
DEL
CANTON MANTA

TESTIMONIO DE ESCRITURA

De COMPRAVENTA E HIPOTECA ABIERTA. - ENTRE LOS CONYUGES SEÑORES EDUARDO ENRIQUE SERRANO BALCAZAR Y PAULINA ELIZABETH VIZUETE FLORES, LOS.-

Otorgada por SEÑORES JUAN VERA ZAMBRANO Y MYRIAN MOREIRA NAVEDA. -
Y ELLOS A FAVOR DEL BANCO PICHINCHA C.A.-

A favor de _____

Cuantía USD \$ 77,868.60 & INDETERMINADA.-

Autorizado por la Notaria
ABG. ELSYE CEDEÑO MENÉNDEZ

Registro PRIMERO **No.** 2013.13.08.04.P6264

Manta, a 23 **de** SEPTIEMBRE **de** 2013



PRIMERA PARTE: COMPRAVENTA: OTORGAN LOS CONYUGES SEÑORES EDUARDO ENRIQUE SERRANO BALCAZAR Y PAULINA ELIZABETH VIZUETE FLORES, A FAVOR DE LOS CONYUGES SEÑORES JUAN ALBERTO VERA ZAMBRANO Y MYRIAM KARINA MOREIRA NAVEDA.-

SEGUNDA PARTE: HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR: OTORGAN LOS CONYUGES SEÑORES JUAN ALBERTO VERA ZAMBRANO Y MYRIAM KARINA MOREIRA NAVEDA; A FAVOR DEL BANCO PICHINCHA COMPAÑÍA ANONIMA.-

CUANTIAS: \$ 77.868,60 & INDETERMINADA

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del Cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día miércoles veinticinco de septiembre del año dos mil trece, ante mí, Abogada ELSYE CEDEÑO MENENDEZ, Notaria Encargada de la Notaria Pública Cuarta del cantón Manta, mediante Acción de Personal número 128-UP-CJM-12-CC, otorgada por la Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura de Manabí de fecha dieciséis de enero del dos mil doce, comparecen y declaran: PRIMERA PARTE: Por una parte los cónyuges señores EDUARDO ENRIQUE SERRANO BALCAZAR Y PAULINA ELIZABETH VIZUETE FLORES, casados entre sí, a quienes de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido sus cédulas de ciudadanía y certificados de votación, cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas por mi, agrego a esta escritura; a quienes en lo posterior se los denominarán "LOS VENDEDORES". Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad y domiciliados en esta ciudad de Manta; y, por otra parte los cónyuges señores JUAN ALBERTO VERA ZAMBRANO Y MYRIAM KARINA MOREIRA NAVEDA, casados entre sí, a quienes de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido sus cédulas de ciudadanía y certificados de votación, cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas por mi, agrego a esta escritura; a quienes en lo posterior se los denominarán "LOS COMPRADORES". Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad y domiciliados en esta ciudad de Manta.- SEGUNDA PARTE: Por una parte la señora MARICELA DOLORES VERA CRESPO, en su calidad de Gerente de la Sucursal Manta del BANCO PICHINCHA COMPAÑÍA ANONIMA, tal como lo justifica con el

Elsye Cedeño Menéndez
Notaria Encargada
Notaria Pública Cuarta del Cantón Manta



documento que se adjunta como habilitante. La compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad y domiciliada en esta ciudad de Manta, parte a la que en adelante se la denominará "EL BANCO O EL ACREEDOR"; y, por otra parte los cónyuges señores JUAN ALBERTO VERA ZAMBRANO Y MYRIAM KARINA MOREIRA NAVEDA, casados entre sí, a quienes de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido sus cédulas de ciudadanía y certificados de votación, cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas por mí, agrego a esta escritura; a quienes en lo posterior se los denominarán "LOS DEUDORES HIPOTECARIOS". Los comparecientes son de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad y domiciliados en ésta ciudad de Manta.- Advertidos que fueron los comparecientes por mí, la Notaria de los efectos y resultados de esta escritura, así como examinados que fueron en forma aislada y separada, de que comparecen al otorgamiento de esta escritura de COMPRAVENTA Y CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, me pidieron que eleve a escritura pública el texto de la minuta, cuyo tenor literario es como sigue: **SEÑORA NOTARIA:** En el Registro de Instrumentos Públicos a su cargo, sírvase insertar una en la que consten la COMPRAVENTA e HIPOTECA ABIERTA y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR, que se describe: **PRIMERA PARTE: COMPRAVENTA.- PRIMERA: INTERVINIENTES.-** Intervienen en la celebración del presente contrato de Compra-Venta, por una parte los cónyuges señores EDUARDO ENRIQUE SERRANO BALCAZAR Y PAULINA ELIZABETH VIZUETE FLORES, por sus propios y personales derechos y por los que representan de la sociedad conyugal formada entre sí, a quien en adelante se los podrá designar como "LOS VENDEDORES"; por otra parte, comparece los cónyuges señores JUAN ALBERTO VERA ZAMBRANO Y MYRIAM KARINA MOREIRA NAVEDA, 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.-** Los Vendedores son propietarios de un lote de terreno signado como el número cero seis - cero uno, perteneciente a la Urbanización Ciudad del Mar, ubicada en el cantón Manta, provincia de Manabí, cuyas medidas y linderos son los siguientes: **FRENTE:** trece punto cero ocho metros más cinco punto cuarenta y tres metros y vía seis; **ATRÁS:** ocho punto cincuenta y cuatro metros más trece punto cincuenta y cinco metros y lote número cero ocho - cero dos; **COSTADO DERECHO:** treinta metros y lotes números cero dos - treinta y dos y cero dos - treinta y cuatro; **COSTADO IZQUIERDO:** veintinueve punto trece metros y lote número cero seis - cero tres. Área total seiscientos cuatro metros cuadrados setenta y cinco decímetros cuadrados.- Inmueble adquirido mediante escritura de Compraventa, celebrada en la Notaria Tercera del cantón Manta, el treinta de junio del dos mil once, e inscrita en el Registro de la



Propiedad del cantón Manta, el primero de agosto del dos mil once.- con fecha primero de febrero del dos mil doce, se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, la escritura de Constitución de Propiedad Horizontal, celebrada en la Notaria Primera del cantón Manta, el veintidós de diciembre del dos mil once, en la que se constituye al régimen de propiedad horizontal del Edificio denominado Condominio OCEAN BLUE.- Con fecha primero de febrero del dos mil doce, se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, los Planos del Edificio denominado Condominio OCEAN BLUE, protocolizado mediante escritura celebrada en la Notaria Primera del cantón Manta, el veintidós de diciembre del dos mil once.- TERCERA: COMPRAVENTA.- Con los antecedentes expuestos LOS VENDEDORES, dan en venta real y enajenación perpetua a favor de los COMPRADORES, el inmueble compuesto de el departamento PA – ciento uno, y el estacionamiento número uno, ubicados en el Edificio denominado Condominio "Ocean Blue" ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar de la parroquia y cantón Manta, provincia de Manabí, el mismo que tiene las siguientes medidas y linderos: DEPARTAMENTO PB - CIENTO UNO: con un área de ciento ocho coma veintinueve metros cuadrados de construcción y ubicado en la planta baja de la edificación, consta de sala, comedor, balcón terraza, cocina, lavandería, dormitorio master con su respectivo baño privado y closet, dormitorio número dos con baño privado y closet, un estudio y un baño social, este departamento presenta los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: lindera con departamento PA – doscientos uno; POR ABAJO: lindera con terreno de la edificación; POR EL FRENTE (Norte): lindera con área común, partiendo del vértice Noroeste hacia el este con seis coma cero siete metros luego gira al sur con uno coma noventa y cinco metros, luego gira al este con cero coma noventa y tres metros; POR ATRÁS. (Sur): lindera hall de ingreso a departamentos, escalera y estacionamientos, partiendo de este a oeste con una longitud de uno coma cuarenta y cuatro metros, luego gira al Noroeste en un ángulo de ciento treinta y cinco grados con cero coma cuarenta y tres metros, luego hace un giro de noventa grados con una longitud de uno coma catorce metros, luego gira al sur en un ángulo de ciento treinta y cinco grados con dos coma sesenta metros, luego gira al oeste con uno coma diecinueve metros, luego gira al sur con cero coma treinta y dos metros y finalmente hace un giro al este con una longitud de tres coma veintiocho metros; POR EL COSTADO DERECHO (este): lindera con el departamento PB – ciento dos, partiendo de norte a sur con uno coma noventa y cinco metros, luego gira al Este con cero coma noventa y tres metros, y finalmente gira al sur con una longitud de once coma cuarenta y cinco metros; POR EL COSTADO IZQUIERDO (Oeste): Lindera con área común de circulación, partiendo de Norte a Sur con seis coma sesenta metros, luego gira al oeste con cero coma cuarenta y ocho metros, y finalmente gira al sur con tres coma cero dos metros, luego gira al este con cero coma cuarenta y ocho metros, y



Lisye Pedraza Benítez
Notaria Pública Cuarta del Cantón Manta



finalmente gira al sur con una longitud de siete coma veinte metros.- El Departamento PB – ciento uno tiene un área neta de ciento ocho coma veintinueve metros cuadrados, alícuota cero coma dos dos dos nueve por ciento, área de terreno ciento treinta y cuatro coma setenta y ocho metros cuadrados, área común setenta y nueve coma ochenta y cuatro metros cuadrados, área total ciento ochenta y ocho coma trece metros cuadrados.- **ESTACIONAMIENTO NÚMERO UNO**.- Se encuentra ubicado en la planta baja en el ingreso principal del Condominio con un área de doce coma cincuenta metros, y tiene las siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: lindera con espacio aéreo; POR ABAJO: Lindera con terreno de la edificación; POR EL FRENTE (NORTE): lindera con área común de circulación con dos coma cincuenta metros; POR ATRÁS (SUR): Lindera con calle número seis con dos coma cincuenta metros; POR EL COSTADO DERECHO (ESTE): Lindera con estacionamiento número dos con cinco metros; POR EL COSTADO IZQUIERDO (OESTE): Lindera con lotes ceros dos – treinta y dos y cero dos – treinta y cuatro con cinco metros. El estacionamiento número uno tiene un área neta de doce coma cincuenta metros cuadrados, alícuota cero coma cero dos cinco siete por ciento, área de terreno quince coma cincuenta y seis metros cuadrados, área común nueve coma veintidós metros cuadrados, área total veintiuno coma setenta y dos metros cuadrados.- Los Vendedores transfieren el dominio y posesión del bien inmueble, a que se refiere este contrato, y sin limitaciones de ninguna clase; con todas sus instalaciones exclusivas, que se encuentran dentro de 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 **SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO CON SESENTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, valor que **LOS VENDEDORES** declaran 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: 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. **SEXTA: SANEAMIENTO**.- **LOS VENDEDORES**, declaran 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. SEPTIMA: GASTOS.- Los gastos que ocasionen la celebración de esta escritura, tales como impuestos, derechos notariales, inscripción y demás correrá por cuenta de los COMPRADORES.- SEGUNDA PARTE: HIPOTECA ABIERTA y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR. PRIMERA.- COMPARECIENTES: Comparecen a la celebración de la presente escritura pública: Uno) BANCO PICHINCHA C.A. legalmente representado por la señora Maricela Dolores Vera Crespo, en su calidad de Gerente de la Sucursal Manta, según consta del documento que se agrega como habilitante, parte a la cual, en lo posterior, para los efectos de este contrato, se podrá denominar "ACREEDOR HIPOTECARIO" y/o "BANCO".- Se entenderá incluida dentro de esta denominación a las Sucursales y Agencias en el Ecuador y en el exterior del Banco Pichincha C.A. Dos) Los cónyuges señores JUAN ALBERTO VERA ZAMBRANO Y MYRIAM KARINA MOREIRA NAVEDA, por sus propios y personales derechos y por los que representan de la sociedad conyugal formada entre sí, parte a la cual, en lo posterior, para los efectos de este contrato, se podrá denominar "LOS DEUDORES HIPOTECARIOS".- Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casados, domiciliados en la ciudad de Manta, hábiles para contratar y obligarse.- SEGUNDA.- ANTECEDENTES: Uno) Los cónyuges señores JUAN ALBERTO VERA ZAMBRANO Y MYRIAM KARINA MOREIRA NAVEDA, son propietarios de el departamento PA - ciento uno, y el estacionamiento número uno, ubicados en el Edificio denominado Condominio "Ocean Blue" ubicado en la Urbanización Ciudad del Mar de la parroquia y cantón Manta, provincia de Manabí.- Uno punto uno) El inmueble referido en el numeral anterior fue adquirido mediante el presente contrato, por compra realizada a los cónyuges señores EDUARDO ENRIQUE SERRANO BALCAZAR Y PAULINA ELIZABETH VIZUETE FLORES.- Uno punto dos) Los linderos, dimensiones, superficie y demás características del inmueble, según el título de dominio, son los siguientes: DEPARTAMENTO PB - CIENTO UNO: con un área de ciento ocho coma veintinueve metros cuadrados de construcción y ubicado en la planta baja de la edificación, consta de sala, comedor, balcón terraza, cocina, lavandería, dormitorio master con su respectivo baño privado y closet, dormitorio número dos con baño privado y closet, un estudio y un baño social, este departamento presenta los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: lindera con departamento PA - doscientos uno; POR ABAJO: lindera con terreno de la edificación; POR EL FRENTÉ (Norte): lindera con área común, partiendo del vértice Noroeste hacia el este con seis coma cero siete metros luego gira al sur con uno coma noventa y cinco metros luego gira al este con cero coma noventa y tres metros; POR ATRÁS (Sur): lindera hacia el ingreso a departamentos, escalera y estacionamientos, partiendo de este a oeste con una longitud de



uno coma cuarenta y cuatro metros, luego gira al Noroeste en un ángulo de ciento treinta y cinco grados con cero coma cuarenta y tres metros, luego hace un giro de noventa grados con una longitud de uno coma catorce metros, luego gira al sur en un ángulo de ciento treinta y cinco grados con dos coma sesenta metros, luego gira al oeste con uno coma dieciocho metros, luego gira al sur con cero coma treinta y dos metros y finalmente hace un giro al oeste con una longitud de tres coma veintiocho metros; POR EL COSTADO DERECHO (este): lindera con el departamento PB – ciento dos, partiendo de norte a sur con uno coma noventa y cinco metros, luego gira al Este con cero coma noventa y tres metros, y finalmente gira al sur con una longitud de once coma cuarenta y cinco metros; POR EL COSTADO IZQUIERDO (Oeste): Lindera con área común de circulación, partiendo de Norte a Sur con seis coma sesenta metros, luego gira al oeste con cero coma cuarenta y ocho metros, luego gira al sur con tres coma cero dos metros, luego gira al este con cero coma cuarenta y ocho metros, y finalmente gira al sur con una longitud de siete coma veinte metros.- El Departamento PB – ciento uno tiene un área neta de ciento ocho coma veintinueve metros cuadrados, alícuota cero coma dos dos dos nueve por ciento, área de terreno ciento treinta y cuatro coma setenta y ocho metros cuadrados, área común setenta y nueve coma ochenta y cuatro metros cuadrados, área total ciento ochenta y ocho coma trece metros cuadrados.- ESTACIONAMIENTO NÚMERO UNO.- Se encuentra ubicado en la planta baja en el ingreso principal del Condominio con un área de doce coma cincuenta metros, y tiene las siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: lindera con espacio aéreo; POR ABAJO: Lindera con terreno de la edificación; POR EL FRENTE (NORTE): lindera con área común de circulación con dos coma cincuenta metros; POR ATRÁS (SUR): Lindera con calle número seis con dos coma cincuenta metros; POR EL COSTADO DERECHO (ESTE): Lindera con estacionamiento número dos con cinco metros; POR EL COSTADO IZQUIERDO (OESTE): Lindera con lotes ceros dos – treinta y dos y cero dos – treinta y cuatro con cinco metros. El estacionamiento número uno tiene un área neta de doce coma cincuenta metros cuadrados, alícuota cero coma cero dos cinco siete por ciento, área de terreno quince coma cincuenta y seis metros cuadrados, área común nueve coma veintidós metros cuadrados, área total veintiuno coma setenta y dos metros cuadrados.- **TERCERA.- HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR:** Los cónyuges señores **JUAN ALBERTO VERA ZAMBRANO Y MYRIAM KARINA MOREIRA NAVEDA**, constituyen primera hipoteca abierta, especial y señaladamente a favor del Banco Pichíncha C.A. sobre el inmueble de su propiedad y las construcciones y mejoras que sobre él se levanten o se lleguen a levantar, detallados en la cláusula de antecedentes, y cuyos linderos y dimensiones constan en la misma cláusula segunda del presente instrumento, incluidos todos aquellos bienes que se reputan inmuebles por accesión, destino o incorporación, de conformidad con las normas del Código

Civil, y todos los aumentos y mejoras que recibieren en el futuro dicho bien, de tal manera que la presente hipoteca se constituye sin ninguna clase de reserva ni limitación.- Los linderos del inmueble que se hipoteca y que se detallaron anteriormente, son los más generales, y es entendido que si alguna parte de dicho inmueble no estuviere comprendida en los linderos que han quedado expresados, quedará también hipotecada, porque es voluntad de los cónyuges señores JUAN ALBERTO VERA ZAMBRANO Y MYRIAM KARINA MOREIRA NAVEDA, que el gravamen comprenda toda la propiedad descrita en este contrato, por lo que también, en forma expresa declara que la hipoteca que constituye a favor del ACREEDOR HIPOTECARIO alcanza a la totalidad del inmueble hipotecado. Además, por acuerdo de las partes, se establece una prohibición voluntaria de enajenar y gravar sobre el inmueble que se hipoteca, hasta la cancelación de las obligaciones que caucionan y que se detallan en la cláusula siguiente, debiendo tomarse nota de esta prohibición en el Registro de la Propiedad del Cantón correspondiente. Por tanto, los cónyuges señores JUAN ALBERTO VERA ZAMBRANO Y MYRIAM KARINA MOREIRA NAVEDA, declara(n) que mediante este instrumento voluntariamente constituye(n) prohibición de enajenar y gravar sobre los inmuebles que se hipotecan, ambos a favor del Banco, obligándose por tanto a contar con la autorización del BANCO para la enajenación o imposición de gravámenes. CUARTA.- OBLIGACIONES GARANTIZADAS: Esta hipoteca abierta se constituye en virtud de lo dispuesto en los incisos tercero y cuarto del artículo dos mil trescientos quince del Código Civil y más disposiciones legales pertinentes, con la finalidad de garantizar todas las obligaciones que los cónyuges señores JUAN ALBERTO VERA ZAMBRANO Y MYRIAM KARINA MOREIRA NAVEDA, en forma individual o conjunta con otras personas, hubiera adquirido o adquiriera en el futuro con el Banco Pichincha C.A., en cualquiera de sus sucursales o agencias en el Ecuador o en el exterior, a consecuencia de las concesiones hechas y que en lo sucesivo les hiciere el ACREEDOR HIPOTECARIO por préstamos, sobregiros, descuentos, fianzas, aceptaciones bancarias, solicitudes, o por cualquier otro tipo de facilidades crediticias y servicios bancarios, otorgados por cuenta propia; por actos que impongan responsabilidad, como endosos; para garantizar las obligaciones que tengan contraídas o que contrajeran frente a terceras personas que cedan, endosen, transfieran en cualquier otra forma sus derechos a favor del ACREEDOR HIPOTECARIO y en general, por cualquier acto, contrato, causa o motivo que les obligare para con el ACREEDOR HIPOTECARIO, directa o indirectamente, como obligados principales o accesorios, cualquiera que sea el origen o la naturaleza de las obligaciones.- QUINTA.- OPERACIONES DE CRÉDITO: Respecto de las operaciones de crédito existentes o por existir entre los DEUDORES HIPOTECARIOS y el ACREEDOR HIPOTECARIO, los comparecientes declaran y aceptan lo siguiente: a) De los préstamos y cualquier otro tipo de facilidades.



crediticias y bancarias concedidas o que conceda el ACREEDOR HIPOTECARIO a través de cualquiera de sus sucursales o agencias en el Ecuador o en el exterior a favor de los DEUDORES HIPOTECARIOS, así como de las obligaciones cedidas, endosadas o transferidas en cualquier otra forma por terceras personas al ACREEDOR HIPOTECARIO, o provenientes de garantías o avales otorgados ante bancos o Instituciones del exterior, en moneda nacional o extranjera, así como de las obligaciones que contrajera por los otros conceptos que se enuncian en la cláusula precedente, se ha dejado y se dejará constancia en documentos públicos o privados suscritos por los DEUDORES HIPOTECARIOS, o en documentos que prueben o justifiquen la existencia de las obligaciones contraídas a favor del ACREEDOR HIPOTECARIO o de terceras personas que hayan transferido o transfieran sus derechos y acreencias al Banco, de las cuales aparezca la responsabilidad de los DEUDORES HIPOTECARIOS, bastando para este efecto la simple afirmación que el Banco haga en una demanda.- b) La cancelación de uno o más préstamos u obligaciones, en forma parcial, en el plazo y condiciones que se hubiere fijado en los correspondientes documentos, capacitará a los DEUDORES HIPOTECARIOS para solicitar otras operaciones, préstamos o facilidades crediticias y bancarias en general, y contraer otras obligaciones de las indicadas en la cláusula cuarta, siendo facultativo para el ACREEDOR HIPOTECARIO conceder o no las facilidades crediticias, préstamos y más servicios bancarios, o convenir en dichas obligaciones, por su sola y exclusiva voluntad y sin lugar a reclamo en el caso de que decida no concederlas.- **SEXTA.- DECLARACIÓN DE PLAZO VENCIDO:** El ACREEDOR HIPOTECARIO, aún cuando no estuvieren vencidos los plazos de los préstamos y demás obligaciones que hubieren contraído los DEUDORES HIPOTECARIOS, podrá declarar unilateral y anticipadamente de plazo vencido uno, varios o todos los plazos, y exigir, en cualquier tiempo, parte o todo lo que se le estuviere adeudando, ejerciendo las acciones personal y real hipotecaria, en cualquiera de los casos siguientes: a) Si los DEUDORES HIPOTECARIOS incumplieren cualquiera de sus obligaciones caucionadas o relacionadas con esta hipoteca; b) Si el inmueble que se hipoteca se enajenare o gravare, o fuere objeto de una promesa de enajenación o gravamen, en todo o en parte, sin consentimiento del ACREEDOR HIPOTECARIO, o se lo embargare o fuere objeto de otras medidas judiciales por razón de otros créditos u obligaciones contraídas por los cónyuges señores JUAN ALBERTO VERA ZAMBRANO Y MYRIAM KARINA MOREIRA NAVEDA, con terceros; c) Si los cónyuges señores JUAN ALBERTO VERA ZAMBRANO Y MYRIAM KARINA MOREIRA NAVEDA, no conservare el inmueble que se hipoteca en buenas condiciones o si no cumpliera con los ofrecimientos formales de constituir garantías adicionales, o si las garantías rendidas, incluida la presente hipoteca, dejaran de ser suficientes para cubrir el cumplimiento y pago de las obligaciones caucionadas, siempre que los DEUDORES HIPOTECARIOS no constituyan otras garantías a

satisfacción del ACREEDOR HIPOTECARIO; d) Si dejaren de pagarse por un año o más los impuestos fiscales o municipales que graven al inmueble hipotecado y los impuestos que afecten a los negocios establecidos o que se establecieron en dicha propiedad, o en caso de que los DEUDORES HIPOTECARIOS fueren demandados coactivamente o entrara, a criterio del Banco, en grave conflicto colectivo con sus trabajadores, o se constituyeren en garantes o contratistas frente al Fisco, municipalidades o entidades que tengan acción coactiva, sin el consentimiento previo del ACREEDOR HIPOTECARIO. En cualquiera de estos casos será suficiente prueba la sola aseveración del ACREEDOR HIPOTECARIO, efectuada en el escrito de demanda; e) Si los DEUDORES HIPOTECARIOS se encontraren en situación de insolvencia o quiebra; o si sus bienes fueren embargados, prohibidos de enajenar o sujetos a cualquier otra acción judicial o existiera, a criterio del ACREEDOR HIPOTECARIO, riesgo de que cualquiera de estos hechos se produzcan; f) Si los DEUDORES HIPOTECARIOS escindieran o enajenaren sus bienes en cualquier forma que modifique negativa y sustancialmente sus condiciones financieras y patrimoniales, a criterio del ACREEDOR HIPOTECARIO; o existiera, a criterio del Banco, riesgo de que cualquiera de estos hechos se produzcan; g) Si dejaren de cumplirse por seis meses o más las obligaciones que los DEUDORES HIPOTECARIOS tuvieren con el fisco, con sus trabajadores o con el Seguro Social por concepto de salarios, aportes, fondos de reserva, etcétera; h) Si solicitado los DEUDORES HIPOTECARIOS para que presente los comprobantes de los pagos que se indican en el literal g) o por concepto de tributos a cualquiera de las instituciones públicas mencionadas en los literales de la presente cláusula, ésta se negare a exhibirlos; i) Si los DEUDORES HIPOTECARIOS adeudaren a personas naturales o jurídicas que gocen de acuerdo con la Ley de mejor privilegio en la prelación de créditos, en tal forma que se ponga en peligro la efectividad de la preferencia de los créditos a favor del ACREEDOR HIPOTECARIO; j) Si las garantías personales o reales disminuyeren en tal forma, que a juicio del ACREEDOR HIPOTECARIO no fueren suficientes para respaldar satisfactoriamente las obligaciones garantizadas con este gravamen; k) Si se destinare el inmueble a actividades relacionadas con la producción, tráfico o comercialización de sustancias estupefacientes o psicotrópicas, o si se siguieren juicios por cualquiera de éstas causas contra los DEUDORES HIPOTECARIOS; y, l) Si los DEUDORES HIPOTECARIOS incumplieren cualquiera de las demás obligaciones contenidas en la materia de este contrato. Para los efectos previstos en los literales precedentes, conviene que los contratantes en que no sea necesaria prueba alguna para justificar el hecho o hechos que den lugar a la obligación de pago de los DEUDORES HIPOTECARIOS para exigir el cumplimiento de la obligación de pago total de lo debido, bastando la sola aseveración que el Banco hiciera en el escrito de demanda. Los DEUDORES HIPOTECARIOS se obligan también a pagar los gastos judiciales, honorarios de los abogados que patrocinen al Banco, así como los tributos y cualquier otro



Oficina de Ejecución de Mandatos
Cuarto de Ejecución de Mandatos
Pública de Ejecución de Mandatos
Manta



gasto que el BANCO deba pagar por cualquier concepto relativo a las gestiones judiciales y extrajudiciales de cobranza. **SÉPTIMA.- DECLARACIONES:** Uno.- Los cónyuges señores **JUAN ALBERTO VERA ZAMBRANO Y MYRIAM KARINA MOREIRA NAVEDA**, declaran y dejan expresa constancia que el bien inmueble objeto de la presente hipoteca abierta, no se encuentra hipotecado ni prohibido de enajenar ni sujeto a patrimonio familiar ni a ningún contrato de arrendamiento inscrito en el Registro de la Propiedad correspondiente, y que no pesa sobre él ningún otro tipo de gravamen, condición, modo, cláusula resolutoria, según lo establece el certificado de gravámenes que se agrega a la presente escritura pública como documento habilitante. Dos.- Expresamente convienen los contratantes que la caución hipotecaria que se constituye por el presente contrato asegurará y afianzará todos los préstamos y obligaciones a los que se refieren las cláusulas precedentes, contraídas por los **DEUDORES HIPOTECARIOS**, directa o indirectamente, a favor del Banco, y de las otras garantías que se constituyeren en los respectivos documentos, pero siempre que estos documentos pertenezcan al **ACREEDOR HIPOTECARIO**, por cualquier causa o motivo. **OCTAVA.- PÓLIZA DE SEGURO:** Los **DEUDORES HIPOTECARIOS** se obligan a contratar un seguro contra incendio y otros riesgos sobre el inmueble hipotecado, sus mejoras y construcciones, el mismo que deberá gozar de la satisfacción del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, de acuerdo con el criterio del Directorio del Banco Pichincha C.A., mediante pólizas emitidas o endosadas a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, de no cumplirse con esta estipulación, el Banco podrá proceder de conformidad con lo establecido en la cláusula sexta, o si lo prefiere, contratar la póliza o pólizas que fueren del caso, renovaciones o las primas que serán exigibles de inmediato y cuyos valores quedarán también afianzados por la presente hipoteca. Sobre los valores anticipados, los **DEUDORES HIPOTECARIOS** pagará al **ACREEDOR HIPOTECARIO** el máximo interés de libre contratación estipulado por el **ACREEDOR HIPOTECARIO** a esa fecha y calculado desde su desembolso, hasta su total cancelación o reintegro de dichos valores.- La póliza de seguro deberá emitirse o endosarse a la orden del **ACREEDOR HIPOTECARIO** y en caso de siniestro, autoriza para que se abone directamente el valor del seguro a los créditos garantizados por esta hipoteca. Si el **ACREEDOR HIPOTECARIO** por cualquier circunstancia no tomare el seguro, o si hubiere dificultad en el cobro de la póliza, ninguna responsabilidad tendrá por ello, siendo todos los riesgos de cuenta y cargo del **DEUDOR HIPOTECARIO**.- **NOVENA.- ACEPTACIÓN:** En razón de todo lo establecido anteriormente, los cónyuges señores **JUAN ALBERTO VERA ZAMBRANO Y MYRIAM KARINA MOREIRA NAVEDA**, aceptan y ratifican su voluntad de constituir, a favor del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, primera hipoteca abierta sobre el inmueble detallado en la cláusula segunda del presente instrumento, juntamente con la prohibición voluntaria de enajenar y gravar que se establece, los cuales son y serán los únicos gravámenes que afecten al inmueble

en lo posterior. De igual manera, el **ACREEDOR HIPOTECARIO** declara que acepta la hipoteca que se constituye a su favor, así como la prohibición de enajenar y gravar. La presente hipoteca abierta tendrá la calidad de primera de conformidad con la Ley.- **DÉCIMA.- AUTORIZACIÓN DE DÉBITO:** Sin perjuicio de lo estipulado, las partes expresamente convienen que, en caso de que los **DEUDORES HIPOTECARIOS** incurrieran en mora en el pago de cualquiera de sus obligaciones, el **ACREEDOR HIPOTECARIO** podrá debitar los valores necesarios de las cuentas corrientes o de ahorros de los **DEUDORES HIPOTECARIOS**, o disponer de cualquier otro valor que exista a su nombre en el Banco Pichincha C.A. para abonarse el valor de las obligaciones impagas, así como el valor por concepto de los avalúos periódicos, que de acuerdo a la Ley, se deben realizar. De igual manera, las partes acuerdan que el Banco Pichincha C.A. podrá pedir la entrega de recursos para dichos fines, en caso de que los **DEUDORES HIPOTECARIOS** no tuvieran recursos en dicha Institución, hecho que desde ya es conocido y aceptado por esta última. **UNDÉCIMA.- CESIÓN DE DERECHOS:** Los **DEUDORES HIPOTECARIOS** aceptan, desde ya, las cesiones de la presente hipoteca abierta y de los documentos de obligaciones caucionadas que eventualmente se efectuaren a favor de terceras personas, y renuncian a ser notificadas con las cesiones, de acuerdo con lo que establece el artículo once del Código Civil, en el evento de que, además de la manifestada aceptación, sea necesaria esta renuncia. En tal virtud, las cesiones que se realicen surtirán pleno efecto contra los **DEUDORES HIPOTECARIOS** y contra terceros, de acuerdo con lo estipulado en el Código Civil.- **DUODÉCIMA.- GASTOS Y TRIBUTOS:** Los gastos e impuestos que demande la celebración de la presente escritura, hasta su inscripción, y los de cancelación de hipoteca cuando llegue el momento, son y serán de cuenta de los **DEUDORES HIPOTECARIOS**, al igual que aquellos que se ocasionen por los diversos contratos que se otorguen y que se encuentren amparados por la hipoteca constituida por el presente contrato.- **DÉCIMA TERCERA.- AUTORIZACIÓN:** Queda facultado cualquiera de los comparecientes esta escritura para obtener la inscripción de este contrato en el correspondiente Registro de la Propiedad.- **DÉCIMA CUARTA.- JURISDICCIÓN Y DOMICILIO:** Para el caso de juicio, los **DEUDORES HIPOTECARIOS** hace una renuncia general de domicilio y queda sometida a los jueces o tribunales del lugar donde se les encuentre, o a los jueces del lugar donde se celebra esta escritura, o a los jueces de la jurisdicción donde se encuentran ubicados los inmuebles, o a los jueces de la ciudad de Quito, a elección del **ACREEDOR HIPOTECARIO**, y al trámite ejecutivo o verbal sumario, de igual forma, a elección del **ACREEDOR HIPOTECARIO** o del último cesionario de este documento. Ustedes, señores **Notario** se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la completa validez del presente instrumento.- Hasta aquí la minuta que junto con los documentos anejados y habilitantes



15. Centro Merianda
Calle 15 de Agosto
Quito, Ecuador



que se incorpora queda elevada a escritura publica con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que esta firmada por el DOCTOR CESAR PALMA ALCIVAR, matrícula número: trece – mil novecientos ochenta y cuatro – cuatro. Foro de Abogados, para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que les fue a los comparecientes por 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.- *y.*



Marcela Vera Crespo
MARCELA VERA CRESPO

Gerente del Banco Pichincha C. A. Sucursal Manta

Paulina Elizabeth Vizuete Flores

PAULINA ELIZABETH VIZUETE FLORES
C. C. # 050214924-8

Eduardo Enrique Serrano Balcazar

EDUARDO ENRIQUE SERRANO BALCAZAR
C. C. # 180216237-8

Juan Alberto Vera Zambrano
JUAN ALBERTO VERA-ZAMBRANO

C. C. # 130398604-4

Myriam Karina Moreira Naveda
MYRIAM KARINA MOREIRA NAVEDA
C. C. # 130552340-7



La Notaria
LA NOTARIA (e).-

Res. ...

CIUDADANIA 050214924-8
VIZUETE FLORES PAULINA ELIZABETH
COTOPAXI/SALCEDO/SAN MIGUEL
06 ABRIL 1976
002- 0074 00347 F
COTOPAXI/ SALCEDO
SAN MIGUEL 1976



Paulina Vizuite Flores

EQUATORIANA***** V4443V4442
CASADO EDUARDO ENRIGUE SERRANO B
SECUNDARIA EMPLEADO PARTICULAR
MARCO RODRIGO VIZUETE
ANA MARIA ELVIA FLORES
MANTA 12/09/2012
12/09/2024

0075416



REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2011

025
025 - 0144 0502149248
NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
VIZUETE FLORES PAULINA ELIZABETH

MANABI	CIRCUNSCRIPCIÓN	2
PROVINCIA	ELOY ALFARO	
MANTA	CANTÓN	CENTRO ELOY ALFARO
CANTÓN	PARRQUIA	ZONA

Aracelis Cordero
PRESIDENTE DE LA JUNTA

ag
Ab. Elsy Cedeño Menéndez
Abogada Pública Cuarta Encargada
Manta Ecuador



CIUDADANIA 180216237-8
 SERRANO BALCAZAR EDUARDO ENRIQUE
 TUNGURAHUA/AMBATO/LA MATRIZ
 01 SEPTIEMBRE 1971
 003- 0088 01776 M
 TUNGURAHUA/ AMBATO
 LA MATRIZ 1971



ECUATORIANA***** V1333V3242
 CASADO PAULINA ELIZABETH VIZUETE F
 SECUNDARIA EMPLEADO PRIVADO
 CESAR ENRIQUE SERRANO
 CARMEN BALCAZAR
 MANTA 19/05/2010
 19/05/2022
 REN 2759600



REPÚBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
 SECRETARÍA DE NOTICIAS
 ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013

004
 004 - 0027 1802162378
 NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
 SERRANO BALCAZAR EDUARDO ENRIQUE

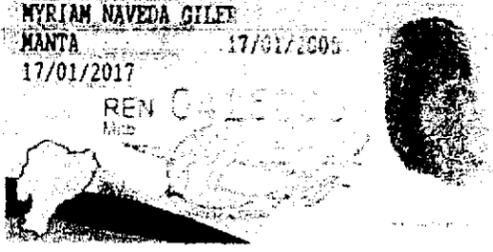
MANABI CIRCUNSCRIPCIÓN 2
 PROVINCIA MANTA
 MANTA UNIVERSIDA
 CANTÓN PARROQUIA ZONA
 (1) PRESIDENTA/E DE LA JUNTA




REPUBLICA DEL ECUADOR
 MINISTERIO INTERIOR Y JUSTICIA
 CIUDADANIA 130552340-7
 MOREIRA NAVEDA MYRIAM KARINA
 MANABI/CHONE/CHONE
 04 JULIO 1973
 004- 0184 01381 F
 MANABI/ CHONE
 CHONE 1973
Karina Naveda de Vera



ECUATORIANA***** V333312244
 CASASO JUAN ALBERTO VERA ZAMBRANO
 SECUNDARIA ESTUDIANTE
 NICOLAS OCTAVIO MOREIRA V
 MYRIAM NAVEDA GILEF
 MANTA 17/01/2005
 17/01/2017
 REN



051
 051 - 0244 1305523407
 NUMERO DE CERTIFICADO Cedula
 MOREIRA NAVEDA MYRIAM KARINA
 MANABI CIRCUNSCRIPCION 1
 PROVINCIA CHONE
 CANTON PARRON
 1. PRESIDENTA DE LA JUNTA





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

41928

Avenida 4 y Calle 11

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

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *jueves, 22 de agosto de 2013*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



LINDEROS REGISTRALES:

DEPARTAMENTO PB- 101 DEL EDIFICIO DENOMINADO CONDOMINIO " OCEAN BLUE" UBICADO EN LA URBANIZACION CIUDAD DEL MAR DEL CANTON MANTA .DEPARTAMENTO PB-101 con un area de 108,29m2 de construccion y ubicado en la planta baja de la edificacion , consta de sala , comedor, balcon terraza, cocina , lavanderia, dormitorio master con su respectivo baño privado y closet, dormitorio N. 2 con baño privado y closet, un estudio y un baño social, este departamento presenta los siguientes medidas y linderos . Por arriba, lindera con el departamento PA-201.Por abajo lindera con terreno de la edificacion. Por el Frente (Norte) lindera con area comun, partiendo del vertice Noroeste haia el este con 6,07 mts. luego gira al sur con 1,95 mts. luego gira al este con 0,93 mts.Por atras (Sur) lindera hall de ingreso a departamentos , cscalera y estacionamientos, partiendo de este a Oeste con una longitud de 1,44 mts. luego gira al Noroeste en un angulo de 135° con 0,43 mts. luego hace un giro de 90 ° con una longitud de 1,14 mts. luego gira al sur en un angulo de 135° con 2,60 mts. luego gira al Oeste con 1,18 mts. luego gira al sur con 0,32 mts. y finalmente hace un giro al oeste con una longitud de 3,28 mts. Por el costado derecho (este) lindera con el departamento PB-102, partiendo de Norte a Sur con 1,95 mts. luego gira al Este con 0,93 mts y finalmente gira al sur con una longtiud de 11,45 mts..Por el costado izquierdo (Oeste) Lindera con area comun de circulacion , partiendo de Norte a sur con 6,60 mts. luego gira al oeste con 0,48 mts , luego gira al sur con 3,02 mts luego gira al este con 0,48 mts. y finalmente gira al sur con una longtiud de 7,20 mts.El DEPARTAMENTO PB-101 tiene un Area neta de 108,29 m2.. Alicuota 0,2229%, Area de terreno 3,28 m2 Area comun 79,84 m2, Area total 188,13 m2SOLVENCIA . EL DEPARTAMENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN

RESUMEN DE MOVILMENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra/Venta	Compraventa	2.155 01/08/2013	36.787

Certificación impresa por: *Last*

Ficha Registral: 41928



Planos	Planos	5	01/02/2012	23
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizont	5	01/02/2012	134

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 1 **Compraventa**

Inscrito el: lunes, 01 de agosto de 2011

Tomo: 70 Folio Inicial: 36.787 - Folio Final: 36.817
 Número de Inscripción: 2.155 Número de Repertorio: 4.596
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 30 de junio de 2011

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

El siguiente inmueble: Lote N.- 06-01; en adelante el inmueble, perteneciente a la Urbanización llamada Ciudad del Mar, ubicada en el 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	18-02162378	Serrano Balcazar Eduardo Enrique	Casado	Manta
Comprador	05-02149248	Vizuete Flores Paulina Elizabeth	Casado	Manta
Vendedor	80-0000000006724	Fideicomiso Piedra Larga		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Planos	2	16-ene-2009	9	58

2 / 1 **Planos**

Inscrito el: miércoles, 01 de febrero de 2012

Tomo: 1 Folio Inicial: 23 - Folio Final: 27
 Número de Inscripción: 5 Número de Repertorio: 632
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 22 de diciembre de 2011

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO CONDOMINIO OCEAN BLUE

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	18-02162378	Serrano Balcazar Eduardo Enrique	Casado	Manta
Propietario	05-02149248	Vizuete Flores Paulina Elizabeth	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	5	01-feb-2012	134	180

3 / 1 **Constitución de Propiedad Horizontal**

Inscrito el: miércoles, 01 de febrero de 2012

Tomo: 1 Folio Inicial: 134 - Folio Final: 180
 Número de Inscripción: 5 Número de Repertorio: 631
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 22 de diciembre de 2011

Escritura/Juicio/Resolución:



[Handwritten signature]

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO
C O N D O M I N I O O C E A N B L U E

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	18-02162378	Serrano Balcazar Eduardo Enrique	Casado	Manta
Propietario	05-02149248	Vizuet Flores Paulina Elizabeth	Casado	Manta

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

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2155	01-ago-2011	36787	36817

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1		
Compra Venta	1		
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: 9:58:30 del jueves, 22 de agosto de 2013

A petición de:

Cruz Patricio
Laura Carmen Cigua Pincay

Elaborado por:

Laura Carmen Cigua Pincay
130635712-8



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



J. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

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

Ab. Felyce Cedeno Menéndez
Notaría Pública Cuarta Encargada
Manta Ecuador

Certificación impresa por: Laut

Ficha Registral: 41928





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1.25

Nº 59719

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANO
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCION
perteneciente a EDUARDO ENRIQUE SERRANO BALCAZAR - PAULINA ELIZABETH VIZUETA FLORES
ubicada CONDominio OCEAN BLUE DPTO. PB. 101 Y ESTACIONAMIENTO N°1
cuyo AVALUÓ COMERCIAL PRESENTE COMPRAVENTA
de \$77868.60 SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO CON 60/100 DOLARES ascendente a la cantidad
de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRAMITE DE COMPRAVENTA

Manta, _____ de _____ del 20 _____

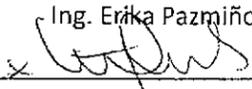
AFIGUEROA

03

SEPTIEMBRE

2013

Ing. Erika Pazmiño


Director Financiero Municipal





Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP



42133



Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 42133:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *lunes, 26 de agosto de 2013*
Parroquia: Manta
Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

ESTACIONAMIENTOS: Se encuentran ubicados en la planta baja en el ingreso principal del Condominio y serán ocupados por los copropietarios de los cuatro departamentos. EDIFICIO DENOMINADO CONDOMINIO " OCEAN BLUE" UBICADO EN LA URBANIZACION CIUDAD DEL MAR DEL CANTON MANTA. ESTACIONAMIENTO N.- 1. Se encuentra ubicado en el ingreso principal de la planta baja con una área de 12,50 mts. y tiene los siguientes límites y linderos: POR ARRIBA: Lindera con espacio aéreo. POR ABAJO: Lindera con terreno de la edificación. POR EL FRENTE (NORTE): Lindera con área común de circulación con 2,50 mts. POR ATRAS (SUR): Lindera con calle N.- 6 con 2,50 mts. POR EL COSTADO DERECHO (ESTE): Lindera con estacionamiento N.- 2 con 5,00 mts. POR EL COSTADO IZQUIERDO (OESTE): Lindera con lotes 02-32 y 02- 34 con 5.00 mts. EL ESTACIONAMIENTO N.- 1 tiene un Area neta de 12,50 m2.. Alicuota 0,0257%, Area de terreno 15,56 m2 Area común 9,22 m2, Area total 21,72 m2.SOLVENCIA: EL ESTACIONAMIENTO DESCRITO SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	2.155 01/08/2011	36.787
Planos	Planos	5 01/02/2012	23
Propiedades Horizontales	Constitución de Propiedad Horizont	5 01/02/2012	134

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 1 **Compraventa**

Inscrito el: *lunes, 01 de agosto de 2011*
Tomo: Folio Inicial: 36.787 - Folio Final: 36.817
Número de inscripción: 2.155 Número de Repertorio: 4.596
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: *jueves, 30 de junio de 2011*
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:
a.- Observaciones:
El siguiente inmueble: Lote N.- 06-01; en adelante el inmueble, perteneciente a la Urbanización *llamada Ciudad del Mar*
Mar. *ubicada en el Cantón Manta, provincia de Manta*



Certificación impresa por: *JuM*

Ficha Registral: 42133

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	18-02162378	Serrano Balcazar Eduardo Enrique	Casado	Manta
Comprador	05-02149248	Vizuete Flores Paulina Elizabeth	Casado	Manta
Vendedor	80-000000006724	Fideicomiso Piedra Larga		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Planos	2	16-ene-2009	9	58

2 / 1 **Planos**

Inscrito el : miércoles, 01 de febrero de 2012
 Tomo: 1 Folio Inicial: 23 - Folio Final: 27
 Número de Inscripción: 5 Número de Repertorio: 632
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 22 de diciembre de 2011
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:



a.- Observaciones:
 PLANOS DEL EDIFICIO DENOMINADO CONDOMINIO OCEAN BLUE

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	18-02162378	Serrano Balcazar Eduardo Enrique	Casado	Manta
Propietario	05-02149248	Vizuete Flores Paulina Elizabeth	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	5	01-feb-2012	134	180

3 / 1 **Constitución de Propiedad Horizontal**

Inscrito el : miércoles, 01 de febrero de 2012
 Tomo: 1 Folio Inicial: 134 - Folio Final: 180
 Número de Inscripción: 5 Número de Repertorio: 631
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
 Nombre del Cantón: Manta
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 22 de diciembre de 2011
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:
 CONSTITUCION AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO DENOMINADO
 C O N D O M I N I O O C E A N B L U E

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	18-02162378	Serrano Balcazar Eduardo Enrique	Casado	Manta
Propietario	05-02149248	Vizuete Flores Paulina Elizabeth	Casado	Manta

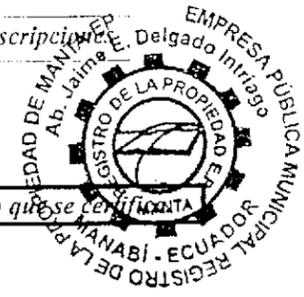
c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	2155	01-ago-2011	36787	36817



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Planos	1		
Compra Venta	1		
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: 9:34:15 del Lunes, 26 de agosto de 2013

A petición de: Sr. Patricio Cruz Bedano

Elaborado por: J. María Lourdes Macías Suárez
151136755-9



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

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



Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

Ab. Elyse Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta Ecuador

Certificación impresa por: JulM

Ficha Registral: 42133



CIUDAD DEL MAR

CORPORACION SOCIAL CIUDAD DEL MAR

Manta, 04 de Septiembre del 2013

CERTIFICACION

Yo, Ramiro Zambrano Espinel con cédula de identidad No 0601137755 en calidad de ADMINISTRADOR de la Urbanización Ciudad del Mar, certifico

Que el Señor Eduardo Enrique Serrano Balcázar es dueño del terreno No 06-2c2p-01 el mismo se encuentra al día con el pago de sus alcúotas hasta el mes de Septiembre del presente año es todo lo que puede certificar en honor a la verdad.

Atentamente,

CORPORACIÓN SOCIAL
"CIUDAD DEL MAR"

FIRMA AUTORIZADA

Ramiro Zambrano

ADMINISTRADOR

Ciudad Del Mar

0999977879-052388011





Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
 RUC: 136000080001
 Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 - Telf.: 2811-478 / 2811-477

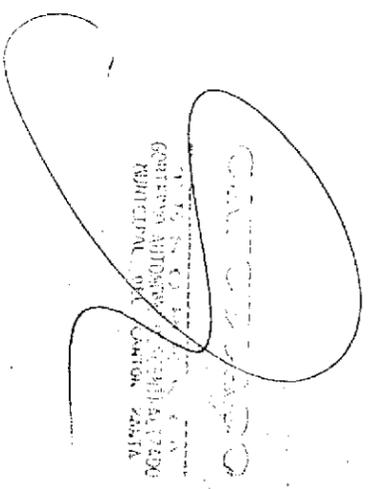
TITULO DE CREDITO No. 000200241



OBSERVACIÓN		CODIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura publica de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		134-11-01-005	134,78	76234,80	94478	200241

VENDEDOR		ALCABALAS Y ADICIONALES	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	CONCEPTO	VALOR
1692162378	VIZUETE FLORES PAULINA ELIZABETH	Impuesto principal	782,36
0602149240	VIZUETE FLORES PAULINA ELIZABETH	Junta de Beneficencia de Guayaquil	228,70
	ADQUIRIENTE	TOTAL A PAGAR	991,05
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	VALOR PAGADO	891,05
1303969044	VERA ZAMBRANO JUAN ALBERTO	SALDO	0,00

EMISION: 9/3/2013 9:59 VERONICA HOYOS
 SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY



Ab. Elsyse Cedeño Menéndez
 Notaria Pública Cuarta Encargada
 Manta Ecuador



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manabí
 Ruc: 1360000000001
 Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 - Telf: 2611-479 / 2611-477

TITULO DE CREDITO No. 000200242

Observación	Código Catastral	Área	Avalúo	Control	Título N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANABÍ de la parroquia MANABÍ	1-34-11-01-005	134,78	76234,80	94480	200242

9/3/2013 10:00

C.C./R.U.C.	Nombre o Razón Social	Dirección	Concepto	Utilidades	Valor
1802162378	VIZUETE FLORES PAULINA ELIZABETH	CONDOMINIO OCEAN BLUE DPTO.PB.101	GASTOS ADMINISTRATIVOS		1,00
0502149248	VIZUETE FLORES PAULINA ELIZABETH	CONDOMINIO OCEAN BLUE DPTO.PB.101	Impuesto Principal Compra-Venta		5,34
			TOTAL A PAGAR		6,34
C.C./R.U.C.	Nombre o Razón Social	Dirección	Valor Pagado		6,34
1303989044	VERA ZAMBRANO JUAN ALBERTO	NA	SALDO		0,00

EMISION: 9/3/2013 10:00 VERONICA HOYOS
 SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY

RECEBIDO
 GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANABÍ





Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Rucv: 136000900001
Dirección: Av. 4ta. y Calle 9 - Telf.: 2611-4479 / 2611-4477

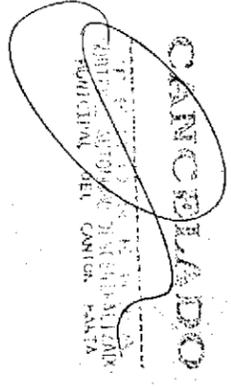
TITULO DE CREDITO No. 000200243

Observación	CODIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA, en la parroquia MANTA	1-34-11-01-001	15,56	1839,80	94483	200243

9/3/2013 10:00

VENDEDOR		ALCABALAS Y ADICIONALES	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO
1802162378	VIZUETE FLORES PAULINA ELIZABETH	CONDOMINIO OCEAN BLUE PB ESTACIONAMIENTO N°1	Impuesto principal
0502149248	VIZUETE FLORES PAULINA ELIZABETH	CONDOMINIO OCEAN BLUE PB ESTACIONAMIENTO N°1	Junta de Beneficencia de Guaraguill
	ADQUIRENTE		TOTAL A PAGAR
	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL		VALOR PAGADO
1303986044	VERA ZAMBRANO JUAN ALBERTO	DIRECCION	SALDO

EMISION: 9/3/2013 10:00 VERONICA HOYOS
SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY



[Signature]
Ab. Eisy Cedeno Menéndez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta Ecuador



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
 RUC: 1360000880001
 Dirección Av. 4ta. y Calle 8. Telf: 2611-419 / 2611-477

TITULO DE CREDITO No. 000200244

OBSERVACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TITULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en MANTA de la parroquia MANTA	1-34-11-01-001	15,56	1833,80	94484	200244

9/3/2013 10:01

VENDEDOR		UTILIDADES	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	CONCEPTO	VALOR
1802162378	VIZUETE FLORES PAULINA ELIZABETH	GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,00
		Impuesto Principal Compra-Venta	0,81
0602149248	VIZUETE FLORES PAULINA ELIZABETH	TOTAL A PAGAR	1,81
	ADQUIRIENTE	VALOR PAGADO	1,81
	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	SALDO	0,00
1303988044	VERA ZAMBRANO JUAN ALBERTO		

EMISION: 9/3/2013 10:01 VERONICA HOYOS
 SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

CANCELADO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA





CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

COMPROBANTE DE PAGO

0270773

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C/RUC: :

NOMBRES :

RAZÓN SOCIAL:

DIRECCIÓN :

VIZUETE FLORES PAULINA ELIZABETH

CONDOMINIO OCEAN BLUE PB. ESTA. 1

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

AVALLUO PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

270507

MARGARITA ANCHUNDIA L

FECHA DE PAGO: 03/09/2013 10:36:33

VALOR

DESCRIPCIÓN

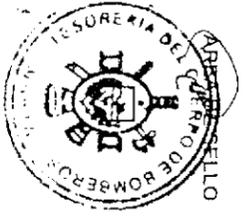
VALOR

3.00

TOTAL A PAGAR

3.00

VALIDO HASTA: Lunes, 02 de Diciembre de 2013
CERTIFICADO DE SOLVENCIA



ESTE COMPROBANTE NO TIENDE VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

ORIGINAL CLIENTE



Elsye Cedeno Menéndez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta, Ecuador



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

102

RUC: 1360020070001
Dirección: Avenida 11
entre Calles 11 y 12
Teléfono: 2621777 - 2611747

COMPROBANTE DE PAGO

0270775

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

C/RUC: :
NOMBRES : VIZUETE FLORES PAULINA ELIZABETH
RAZÓN SOCIAL: CONDOMINIO OCEAN BLUE DPTO. PB. 001
DIRECCIÓN :

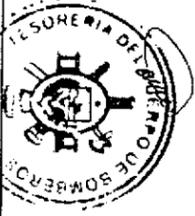
DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 270509
CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA L
FECHA DE PAGO: 03/09/2013 10:38:07

AREA DE SELLO



ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
3.00		
	TOTAL A PAGAR	3.00

VALIDO HASTA: Lunes, 07 de Diciembre de 2013
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 105997

No. Certificación: 105997

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 29 de agosto de 2013

No. Electrónico: 15086

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: 1-34-11-01-001

Ubicado en: CONDOMINIO OCEAN BLUE PB.ESTACIONAMIENTO Nº1

Área total del predio según escritura:

Área Neta:	12,50	M2
Área Comunal:	9,22	M2
Área Terreno:	15,56	M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1802162378	EDUARDO ENRIQUE SERRANO BALCAZAR
0502149248	PAULINA ELIZABETH VIZUETE FLORES

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	1633,80
CONSTRUCCIÓN:	0,00
	<u>1633,80</u>

Son: UN MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES DOLARES CON OCHENTA CENTAVOS

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

[Firma]
Ing. Daniel Ferrin S.

Director de Avalúos, Catastros y Registros

[Firma]
Ab. Elsy Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta Ecuador

Impreso por: MARIS REYES 29/08/2013





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1-25

Nº 105681

No. Certificación: 105681

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 30 de agosto de 2013

No. Electrónico: 15111

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: 1-34-11-01-005

Ubicado en: CONDOMINIO OCEAN BLUE DPTO.PB.101

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 108,29 M2

Área Comunal: 79,84 M2

Área Terreno: 134,78 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1802162378	EDUARDO ENRIQUE SERRANO BALCAZAR
0502149248	PAULINA ELIZABETH VIZUETE FLORES

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 14151,90
CONSTRUCCIÓN: 62082,90
76234,80

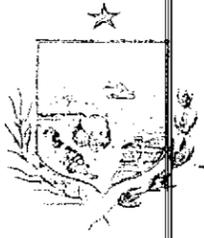
Son: SETENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO DOLARES CON OCHENTA CENTAVOS

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

Dir. Daniel Arriaga S.
Director de Avalúos, Catastros y Registros



Impreso por: MARIS REYES 30/08/2013 14:32:15



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 86494

**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 VIZUETE FLORES PAULINA ELIZABETH
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 12 de septiembre de 2013

VALIDO PARA LA CLAVE
1341101005 CONDOMINIO OCEAN BLUE DPTO.PB.101
Manta, doce de septiembre del dos mil trece

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
[Firma]
Sr. Pablo Matias Garcia
TESORERO MUNICIPAL



[Firma]
Ab. Elsy Cedeno Meriñdez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta Ecuador





**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA**

ESPECIE VALORADA

USD 1.-25

Nº 0086811

**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 VIZUETE FLORES PAULINA ELIZABETH

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

Manta, _____ de _____ 23 septiembre _____ de 20 _____ 13

VALIDO PARA LA CLAVE
1341101001-CONDOMINIO OCEAN BLUE PB.ESTACIONAMIENTO N°1
Manta, veinte y tres de septiembre del dos mil trece

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

M. Pablo Mañas García
TESORERO MUNICIPAL





BANCO PICHINCHA C.A.

Quito, 16 de Abril de 2013

Señora
MARICELA DOLORES VERA CRESPO
Manta

De mi consideración:

Me es grato comunicar a usted que el Comité Ejecutivo del Banco, tuvo el acierto de elegirle GERENTE del Banco Pichincha C.A., Sucursal Manta, hasta el 31 de Marzo del 2014

Como Gerente le corresponde la representación legal en todos los asuntos judiciales y extrajudiciales del Banco en la mencionada Sucursal que comprende las oficinas de atención al público de los Cantones Manta, Jipijapa, Puerto López, Pedernales, Sucre de la Provincia de Manabí. Usted tiene la representación legal del Banco para todos los actos y contratos de la indicada Sucursal, de conformidad con lo que disponen los Estatutos Sociales vigentes. Se faculta inscribir este nombramiento en los lugares indicados.

*Fecha de constitución del Banco Pichincha C.A.: once de abril de mil novecientos seis.
Fecha de inscripción: cinco de mayo de mil novecientos seis en la Oficina de Anotaciones del Cantón Quito a fojas cinco, número cuatro del Registro de la Propiedad de octava Clase, Tomo treinta y siete.*

Queremos expresarle nuestra complacencia por contar con su especial dedicación a los intereses del Banco.

Atentamente,
BANCO PICHINCHA C.A.

Simón Acosta Espinosa
SECRETARIO COMITÉ EJECUTIVO

Acepto el cargo,

MARICELA DOLORES VERA CRESPO
Manta, 16 de Abril de 2013
1308620

Ab. Eusebio Cedeno
Notaria Publica Cuarta del Cantón Manta



REPÚBLICA DEL ECUADOR
MANTARÍA CIDADADANÍA * 130862032-5
VERA CRESPO MARICELA DOLORES
MANTARÍA/PICHINCHA/PICHINCHA
25 AGOSTO 1975
DUI 0540 01863 F
MANTARÍA/PICHINCHA
PICHINCHA 1975



[Handwritten signature]

EQUATORIANA***** 411384122
CASADO CARLOS AUGUSTO NOVA JONIAUX
SUPERIOR INC. COMER. EYE, INTES.
ANGEL CESAR R. VERA CRESPO
MARIA ROSA CRESPO CASANOVA
MANTA 19/12/2012
19/12/2012
DUP 0129615



[Handwritten signature]

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACION
ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013
105
105-0075 1308620325
NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
VERA CRESPO MARICELA DOLORES
MANTARÍA CIRCUNSCRIPCIÓN 2
PROVINCIA MANTA MANTA - PE
CANTÓN BARRIOCITA ZONA

[Handwritten signature]
EL PRESIDENTE DE LA JUNTA

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN: MANTA

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN NOMBRAMIENTO

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

1. RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTO DE GERENTE

NÚMERO DE REPERTORIO:	1378
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	15/05/2013
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	422
REGISTRO:	LIBRO DE NOMBRAMIENTOS

2. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

NATURALEZA DEL ACTO O CONTRATO:	NOMBRAMIENTO DE GERENTE
AUTORIDAD NOMINADORA:	NO APLICA
FECHA DE NOMBRAMIENTO:	16/04/2013
FECHA ACEPTACION:	18/04/2013
NOMBRE DE LA COMPAÑIA:	BANCO PICHINCHA C.A.
DOMICILIO DE LA COMPAÑIA:	MANTA

3. DATOS DE REPRESENTANTES:

Identificación	Nombres y Apellidos	Cargo	Plazo
1308620325	VERA CRESPO MARICELA DOLORES	GERENTE	UN AÑO

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

FECHA DE EMISIÓN: MANTA, A 15 DÍA(S) DEL MES DE MAYO DE 2013

LUIS DANIEL TORRES NARANJO
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA

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

Ab. Elyse Cedeno Merendez
Notaria Pública Cuarta Especializada
Manta Ecuador







RESOLUCION No. 042-ALC-M-JEB-2011
PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONDOMINIO "OCEAN BLUE"
ADMINISTRACION ING. JAIME ESTRADA BONILLA

CONSIDERANDO:

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

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

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

Que, el Artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, señala: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: ... h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas;

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

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

Que, la señora Paulina Elizabeth Vizquete Flores, ingresa solicitud al despacho de la Alcaldía, el 16 de noviembre de 2011, asignándosele el trámite No. 9868, requiriendo la autorización al régimen de propiedad horizontal del Condominio "OCEAN BLUE", de propiedad de los señores Eduardo Enrique Serrano Balcázar y Paulina Elizabeth Vizquete Flores, ubicado en el Lote No. 06-01 de la Urbanización "Ciudad del Mar" de la parroquia y cantón Manta, clave catastral No. 1341101000.

Que, mediante Oficio No. 517-DPUM-JCV-CFR P.H. No. 46, de fecha 28 de noviembre de 2011, la Directora de Planeamiento Urbano, Arq. Janeth Cedeño Villavicencio, comunica al Alcalde, que en base al informe presentado por los arquitectos Carlos Franco Rodríguez y Burmania García Z., Técnicos del Área de Control Urbano, lo siguiente:

El Condominio "OCEAN BLUE", se compone de cuatro departamentos; dos ubicados en planta baja, signado como Departamento PB 101 y PB-102, cada uno con una

g
M. E. Elyse Cedeño Villavicencio
Directora de Planeamiento Urbano
Manta

Dirección: Calle 9 y Avenida
teléfonos: 2611 471 / 2611 479 / 2611 558
Fax: 2611 714
Casilla: 13-05-4832
E-mail: gadmo@manta.gob.ec
Website: www.manta.gob.ec





No. 1625-SM-SMC
Manta, Diciembre 06 de 2011

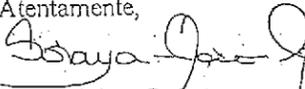
Señores
Eduardo Serrano Balcázar y
Paulina Elizabeth Vizúete
Ciudad

De mi consideración:

Para los fines consiguientes, anexo original de la Resolución Administrativa No. 042-ALC-M-JEB, de fecha 06 de diciembre de 2011, emitida por el Ing. Jaime Estrada Bonilla, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta, mediante la cual incorpora la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal el Condominio "OCEAN BLUE", de propiedad de los señores Eduardo Serrano Balcázar y señora Paulina Elizabeth Vizúete Flores, ubicado en el Lote No. 06-01 de la Urbanización "Ciudad del Mar" de la parroquia y cantón Manta, clave catastral No. 1341101000.

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,


Soraya Mera Cedeño
SECRETARÍA MUNICIPAL



Patricia g.
Trámite No. 9868



Pág. 2 - Resolución No. 042-ALC-M-JEB-2011 PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO "OCEAN BLUE"

comedor, cocina, una terraza, dos dormitorios con baños privados, un estudio, un medio baño y una lavandería. En la planta alta dos departamentos signado como Departamento PA -201 y PA-202, cada uno contiene: sala-comedor, cocina, una terraza, dos dormitorios con baños privados, un estudio, un medio baño, y una lavandería más la respectiva área de circulación;

Que, la Dirección de Planeamiento Urbano, mediante informe No. 517-DPUM-JCV-CFR. P.H. No. 46, del 28 de noviembre de 2011, suscrita por la Arq. Janeth Cedeño Villavicencio, Directora de Planeamiento Urbano, indica que es procedente aprobar la Declaratoria de Propiedad Horizontal del Condominio "OCEAN BLUE", de propiedad de los señores Eduardo Serrano Balcázar y señora Paulina Elizabeth Vizúete Flores, ubicado en el Lote No. 06-01 de la Urbanización "Ciudad del Mar" de la parroquia y cantón Manta, clave catastral No. 1341101000; basadas en las normas constitucionales y legales estipuladas en la presente resolución; y,

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

RESUELVE:

1. Aprobar la Declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio "OCEAN BLUE", de propiedad de los señores Eduardo Serrano Balcázar y señora Paulina Elizabeth Vizúete Flores, ubicado en el Lote No. 06-01 de la Urbanización "Ciudad del Mar" de la parroquia y cantón Manta, clave catastral No. 1341101000;
2. Que, las Direcciones de Planeamiento Urbano y Avalúos, Catastros y Registros den cumplimiento a la presente resolución, tomando en cuenta los informes que han servido como habilitantes para que se dicte este acto administrativo;
3. Notifíquese con esta resolución a la parte interesada.

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

Ing. Jaime Estrada Bonilla
ALCALDE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

Patricia g.
Escritura No. 9863
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta

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



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



FECHA: 22/diciembre/2011

No. Electrónico: 15925

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

Predio de la Clave: 1341101000

Ubicado en: LT. 06-01 URB. CIUDAD DEL MAR

Area Total del Predio Según Escritura: -----

Especie Valorada Area Total del Predio 604.75 M2

\$ 1,00 Pertenece a: SERRANO BALCAZAR EDUARDO Y SRA.

Nº 093162 Cuyo Avalúo Vigente en Dólares es de:

TERRENO: 59,928.49

CONSTRUCCION; 0.00

59,928.49

SON: cincuenta y nueve mil novecientos veintiocho Dólares con cuarenta y nueve Centavos

AVALÚO AÑO 2005:

TERRENO: 255.62

CONSTRUCCION; 0.00

255.62

SON: doscientos cincuenta y cinco Dólares con sesenta y dos Centavos

Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor del Suelo actual de acuerdo al sector, aprobado mediante Ordenanza por el Concejo Cantonal de Manta de Diciembre 22 del 2009, para el Bienio 2010-2011.



Arc. Daniel Ferrín Sornoza

DIRECTOR DE AVALUOS, CATASTROS Y REGISTROS

5.0.- CUADRO DE CALCULO DE AREAS
ALICUOTAS Y COSTO REFERENCIAL

ESTACIONAMIENTOS	AREA NETA (m2)	ALICUOTA %	AREA DE TERRENO (m2)	AREA COMUN (m2)	AREA TOTAL (m2)	COSTO REFERENCIAL (USD)
Nº 1	12,50	0,0257	15,56	9,22	21,72	3111,62
Nº 2	12,50	0,0257	15,56	9,22	21,72	3111,62
Nº 3	12,59	0,0259	15,67	9,27	21,86	3134,03
Nº 4	15,13	0,0311	18,84	11,14	26,27	3766,31

PLANTA BAJA

DEPARTAMENTO PB-101	106,29	0,2229	134,78	79,84	188,13	73244,94
DEPARTAMENTO PB-102	108,29	0,2229	134,78	79,84	188,13	73244,94

PRIMER PISO ALTO

DEPARTAMENTO PA-201	108,29	0,2229	134,78	79,84	188,13	73244,94
DEPARTAMENTO PA-202	108,29	0,2229	134,78	79,84	188,13	73244,94
TOTAL	485,88	1,0000	604,75	358,21	844,09	306103,35

6.0.- CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES

PLANTA BAJA	
Estacionamientos	ALICUOTAS
Nº 1	2,57
Nº 2	2,57
Nº 3	2,59
Nº 4	3,11
Bodegas	
DEPARTAMENTO PB-101	22,29
DEPARTAMENTO PB-102	22,29
PRIMERA PLANTA ALTA	
DEPARTAMENTO PA-201	22,29
DEPARTAMENTO PA-202	22,29
TOTAL	100,00

L. MUNICIPALIDAD DE MANTA
Planimetría Urban. Revisión

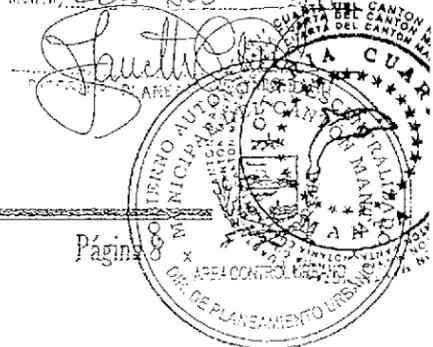
[Firma]

REVISADO

Fecha: 28/11/2011

L. MUNICIPALIDAD DE MANTA
DPTO: PLANEAMIENTO URBANO

Aprobación de P. Horizontal H=46
Manta, 28 de Nov 2011



Ab. Eilsye Cedeno Mendez
 Notaria Pública Cuarta Encargada

4.0.- INFORMACION PARA EL PROCESO:

4.1.-CUADRO DE AREAS POR PLANTAS(Areas por metros cuadrados)

PLANTAS	AREA COMUN (m2)	VENDIBLE		AREA TOTAL
		ESTACIONAMIENTOS	AREA CONSTRUIDA	
Planta Baja	335,45	52,72	216,58	604,75
Primer piso alto	22,76		216,58	239,34
TOTAL	358,21	52,72	433,16	844,09

4.2.- AREAS GENERALES:

4.2.1.-Terreno	604,75
4.2.2.-Area total	844,09
4.2.3.-Area común	358,21
4.2.4.-Estacionamientos	52,72

4.2.4.- AreaNeta VENDIBLE	CONSTRUIDA	Departamentos patios	433,16 0
	NO CONSTRUIDA	Estacionamientos	52,72
	NO CONSTRUIDA	TOTAL	485,88

4.3.-VALORES REFERENCIALES

4.3.1.- Terreno:	200,00
4.3.2.- De construcción:	
DEPARTAMENTOS POR M2	280,00
AREA COMUN POR M2	200,00

1. MUNICIPALIDAD DE MANTA,
DPTO: PLANEAMIENTO URBANO

Aprobación en P. Horizontal No 46
Manta, 28 de Nov de 2011

[Firma]
DIRECTOR PLANEAMIENTO URBANO

2. MUNICIPALIDAD DE MANTA
Planeamiento Urbano, Revisión,

[Firma]
REVISADO

Fecha: Nov. 28/2011



7.0.-REGLAMENTO INTERNO:

Condominio "OCEAN BLUE".

CAPITULO 1

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

Art. 2.- El Condominio "OCEAN BLUE", se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario, como lo son los departamentos; y, son bienes comunes todos los demás que se definan tales en la ley y en el presente reglamento interno.

CAPITULO 2

DEL CONDOMINIO "OCEAN BLUE"

1.-UBICACIÓN: Art. 3.- El Condominio "OCEAN BLUE", esta ubicado en la Urbanización "CIUDAD DEL MAR" en la vía que va a San Mateo, Cantón Manta, la cual esta sometida al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

El Condominio "OCEAN BLUE" se compone de cuatro departamentos, dos en la planta baja, y dos en la planta Alta; El acceso a los departamentos será por un solo ingreso común; en la parte posterior de la edificación se desarrolla una área comunal que consta de Piscina, barbacoa, camineras áreas verdes, y en el frente del edificio consta de cuatro estacionamientos uno para cada departamento mas el ingreso principal.

Art. 4.- En los planos del Condominio "OCEAN BLUE", de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación de la misma, distribución de los departamentos en que esta dividida y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes.

Los planos en referencia forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los copropietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal su relación y sus derechos.

CAPITULO 3

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES:

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Los departamentos son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Esta incluido en este dominio el interior de las paredes medianeras, hasta la mitad del espesor. Son paredes medianeras las que separan un departamento de otro de distinto dueño y las que separan un departamento los espacios de circulación. Las paredes que delimitan los departamentos con el exterior son de propiedad exclusiva, incluyendo la fachada. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

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

Art. 7.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes todos los elementos y parte del condominio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente. Su cuota se establece en el presente reglamento.

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

Estudio de Propiedad Horizontal

Condominio "OCEAN BLUE"



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

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

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

CAPITULO 4

DE LA CUOTA DE DERECHO Y OBLIGACIONES

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

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



como por ejemplo el aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.

TABLA DE ALICUOTAS

CAPITULO 5

DE LAS PROHIBICIONES

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

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



Ab. Elvira Cordero Montañez
Calle 10 de Agosto No. 1000
Tel. 099 540 10 10

T. Se deberán mantener los colores originales de la casa.



- CUADRO DE DISTRIBUCION DE GASTOS COMUNES

PLANTA BAJA	
Estacionamientos	ALICUOTAS
Nº 1	2,57
Nº 2	2,57
Nº 3	2,59
Nº 4	3,11
Bodegas	
DEPARTAMENTO PB-101	22,29
DEPARTAMENTO PB-102	22,29
PRIMERA PLANTA ALTA	
DEPARTAMENTO PA-201	22,29
DEPARTAMENTO PA-202	22,29
TOTAL	100,00

CAPITULO 6

DE LAS SANCIONES

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

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

El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de estos, por la asamblea general de copropietarios. Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimientos sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.



E. Publicar periódicamente la nomina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

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

Art. 15.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios a la ley, a los reglamentos o a las ordenanzas sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación solo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere el copropietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomo tal resolución.

CAPITULO 7 DE LA ADMINISTRACION.

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

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

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

Art. 19.- SECCIONES.- La asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente dos veces al año, en los últimos días del mes de enero y julio de cada año calendario y, extraordinariamente, cuando lo juzgue necesario el director y cuando este no lo hiciera por petición del administrador o de los tres o mas copropietarios dentro de los ocho días de lo solicitado, la convocatoria a asamblea lo harán cualquiera de estos en forma directa y se hará constar expresamente la negativa del director para la convocatoria.

Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que se deba celebrarse la asamblea y se dejara constancia de los puntos a tratarse.

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

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

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

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

Art. 24.- DERECHO AL VOTO.- Cada propietario tiene derecho a votar en proporción a su porcentaje (alícuota) sobre las cosas comunes del condominio.

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

Art. 26.- Se requerirá del 51 % del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma de reglamento interno, las modificaciones sobre decisiones voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumentos de edificación, cambios arquitectónicos, fachadas y demás decisiones de la asamblea.

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

a.-) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del Condominio y fijar la remuneración de este último.



- b.-) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c.-) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- d.-) Distribuir entre las propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- e.-) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el artículo 26. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.
- f.-) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación, o reparación de los bienes comunes.

g.-) Autorizar a los copropietarios para que lo realicen obras de modificaciones o aumentos de los bienes comunes y en sus departamentos cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del condominio.

h.-) Aprobar el presupuesto anual que presente el administrador.

i.-) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando este termine su periodo.

j.-) Sancionar a los copropietarios que infligieren la ley de la propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador.

k.-) Conocer y resolver cualquier asunto que este determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios.

l.-) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando estas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del condominio.

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

CAPITULO 8

DEL DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO

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

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

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

Art.31.-) Son atribuciones del director:

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

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

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

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

- a.-) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial del condominio en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos, y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las facultades, para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales determinadas en el código de procedimiento civil.
- b.-) Administrar los bienes comunes del condominio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de estos y realizando las reparaciones que sean necesarias.
- c.-) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción con la autorización de director.



d.-) Presentar a consideración de la asamblea, con la prioridad que esta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con informe del comisario.

e.-) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios, y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorios y las costas procesales, de lo estipulado con el presente reglamento.

f.-) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, juntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.

g.-) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del condominio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de estos.

h.-) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresaran a los fondos comunales a su cargo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

s.-) Super vigilar diariamente al personal de mantenimiento, guardianía y demás trabajadores del condominio.

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

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

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

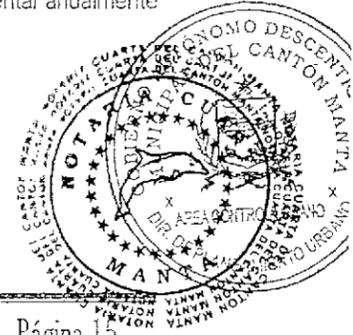
w.-) Para la celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar previamente con la aprobación del director.

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

Art. 35.- DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA. El secretario será elegido por la asamblea general por el periodo de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por periodos iguales. Sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así como colaborar en forma directa con las acciones que ejecuten el directorio y el administrador del Condominio. Sus funciones son honoríficas.

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

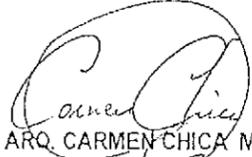
DISPOSICIONES GENERALES



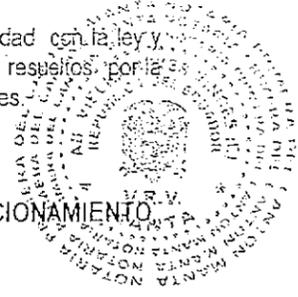
Art. 37.- Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de conformidad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en dichos instrumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante resolución adoptada por más del 50%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

CAPITULO 9-

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

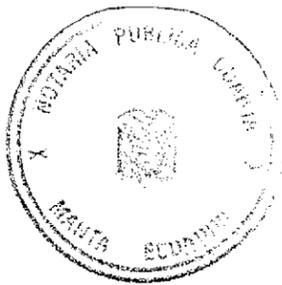

ARQ. CARMEN CHICA M

REG.PROF.CAE-M 465



ESTAS 27 FOJAS ESTÁN
RUBRICADAS POR MI
Ab. Elsy Cedeño Menéndez

COPIA AUTORIZADA Y ANOTADA, CONFORME CON SU ORIGINAL
CONSTANTE EN EL PROTOCOLO A MI CARGO, AL QUE ME
REMITO PETICION DE PARTE INTERESADA, CONFIERO ESTE
PRIMER TESTIMONIO ENTREGADO EL MISMO DIA DE SU
OTORGAMIENTO. CODIGO NUMERICO: 2013.13.08.04.P6264.- DOY
FE. *ay.*



Elsy Cedeño Menéndez
Ab. Elsy Cedeño Menéndez
Notaria Pública Cuarta Encargada
Manta Ecuador

