

Copia Certificada

NUMERO: (327) .-

CONTRATO DE COMPRAVENTA Y CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR.-

COMPRAVENTA: OTORGAN LOS SEÑORES: HOLGUER ENRIQUE TORRES FEJOO Y JORGE ALFONSO AGUSTIN MONTALVO BUSTAMANTE A FAVOR DE LOS CONYUGES SEÑORES: VICENTE AVELINO ALARCON CHAVEZ Y ELSA MARLENE CABRERA BLANCHET.-

CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR: OTORGA LOS CONYUGES SEÑORES: VICENTE AVELINO ALARCON CHAVEZ Y ELSA MARLENE CABRERA BLANCHET A FAVOR DE LA ASOCIACION MUTUALISTA DE AHORRO Y CREDITO PARA LA VIVIENDA PICHINCHA.-

CUANTIA: US \$ 33,304.97; E INDETERMINADA.-

En la ciudad de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, Republica del Ecuador, hoy día martes veintiséis de Febrero del año dos mil ocho, ante mi Abogado RAUL EDUARDO GONZALEZ MELGAR, Notario Publico Tercero del Cantón, Comparecen, por una parte LA ASOCIACION MUTUALISTA DE AHORRO Y CREDITO PARA LA VIVIENDA PICHINCHA, representada por la señora Economista JEANNET FASCE DE CHANGKUON, en su calidad de Apoderada Especial del Ing. Mario Burbano de Lara, Gerente General de la Institución, según Poder que se adjunta y a quien se le denominará "LA MUTUALISTA"; y por otra parte el señor HOLGUER ENRIQUE TORRES FEJOO, de estado civil casado y con Disolución de la sociedad conyugal , según documento que se adjunta, y el señor

1

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION



JORGE ALFONSO AGUSTIN MONTALVO BUSTAMANTE, de estado civil casado, con Capitulación Matrimonial, según documento que se adjunta, y en calidad de "VENDEDORES"; y, por otra parte la señora **NILDA ESPERANZA ALARCON CHAVEZ**, como Apoderada de los cónyuges señores: **VICENTE AVELINO ALARCON CHAVEZ Y ELSA MARLENE CABRERA BLANCHET**, según Poder que se adjunta, y en calidad de "COMPRADORES Y DEUDORES HIPOTECARIOS".- Los comparecientes son mayores de edad, ecuatorianos, domiciliados en esta ciudad; hábiles para contratar y obligarse a quienes de conocer personalmente y de haberme presentado sus respectivos documentos de identificación. Doy Fe.- Bien instruidos en el objeto y resultado de esta escritura de Compraventa e Hipoteca Abierta, la cual proceden a celebrarla, me entregan una minuta para que sea elevada a Instrumento Publico, cuyo texto es el que sigue: SEÑOR NOTARIO.- Sírvase incorporar en el Registro de escritura públicas a su cargo, la siguiente minuta de **COMPRAVENTA, CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR**, cuyas estipulaciones contractuales son las siguientes: PRIMERA PARTE: COMPRAVENTA.-**CLAUSULA PRIMERA: COMPARECIENTES.**- Comparecen a la suscripción de la presente escritura pública por una parte los señores **HOLGUER ENRIQUE TORRES FEIJOO**, de estado civil casado y con Disolución de la Sociedad Conyugal conforme se justifica con el documento adjunto, y el señor **JORGE ALFONSO AGUSTÍN MONTALVO BUSTAMENTE**, de estado civil casado, con Capitulaciones Matrimoniales según documento que se acompaña, a quienes en adelante y para efectos de este contrato se denominará como los "VENDEDORES"; y, por otra

2

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

parte los cónyuges **VICENTE AVELINO ALARCÓN CHAVEZ** y **ELSA MARLENE CABRERA BLANCHET**, representados en éste contrato mediante Poder Especial otorgado a favor de la señora **NILDA ESPERANZA ALARCÓN CHAVEZ**, como los **"COMPRADORES"**. **CLAUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES.-**

Uno) Los vendedores son propietarios de un bien inmueble ubicado en la Lotización "Umiña", calle veintisiete y avenida treinta, de la ciudad de Manta, lote de terreno que está signado con el número Cuatro de la manzana "L", el mismo que se halla circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: Por el Frente, diez metros y linderando con calle pública; Por Atrás, Diez metros y linderando con el lote de terreno número cinco de la misma manzana; Por un Costado, veinte metros y linderando con el lote de terreno número tres de la misma manzana; y, Por el otro Costado, los mismo veinte metros y linderando con calle pública. Con una superficie total de doscientos metros cuadrados. Este inmueble fue adquirido mediante Escritura Pública de Compraventa autorizada ante la Notaría Tercera de Manta el 15 de Febrero del 2007, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 21 de Marzo del 2007, bajo el número 705 del registro de compraventas. **Dos)** Con fecha Octubre 22 del 2007, bajo el número 21 se encuentra inscrita la Constitución de Propiedad Horizontal, autorizada el 14 de Septiembre del 2007, ante la Notaría Tercera de Manta, sobre la propiedad antes descrita, constitución de Propiedad Horizontal del EDIFICIO DENOMINADO "FLORENCIA". **Tres)** Con fecha Octubre 22 del 2007, bajo el número 28, se encuentra inscrita la Constitución de Planos, autorizada el 14 de Septiembre del 2007, ante la Notaria Tercera de Manta, constitución de planos del Edificio denominado "FLORENCIA". **Cuatro)** El Edificio "FLORENCIA" se compone de cinco plantas que



son: Planta Baja, Primera; Segunda y Tercera Plantas Altas, y la Planta de Terraza y de las áreas comunes que se encuentran señaladas en los planos correspondientes.

CLAUSULA TERCERA: COMPRAVENTA.- Con los antecedentes expuestos Los Vendedores dan en venta real y perpetua enajenación, a favor de **LOS COMPRADORES**, la Suite **QUINIENTOS UNO**, Terraza **QUINIENTOS UNO** y Estacionamiento número **CINCO** del Edificio “**FLORENCIA**” que se encuentra ubicado en la Lotización “Umifña”, calle veintisiete y avenida treinta de la Parroquia y Cantón Manta, el mismo que se describe a continuación: SUITE QUINIENTOS UNO: Ubicado en la cuarta planta alta o de terraza, está conformado por Sala; Comedor; Cocina; Sala Familiar, Baño General y Dormitorio Master, con las siguientes medidas y linderos: Por Arriba: Lindera con losa de cubierta; Por Abajo: Lindera con departamentos 401 y 402; Por el Norte: Lindera con terraza 501 en siete metros; Por el Sur: Partiendo desde el oeste hacia el este con 3,35 metros; desde este punto ángulo de 270 grados con 1,65 metros - lindera con terraza 501; desde este punto ángulo de 90 grados con 3,65 metros – lindera con vacío; Por el Este: Partiendo desde el sur hacia el norte con 4,58 metros – lindera con propiedad particular; desde éste punto ángulo de 90 grados con 4,13 metros; desde éste punto ángulo de 270 grados con 2,47 metros; desde éste punto ángulo de 270 grados con 0,73 metros; desde éste punto ángulo de 90 grados con 0,95 metros; desde éste punto ángulo de 270 grados con 3,40 metros – lindera con área comunal ducto y circulación (escalera); desde éste punto ángulo de 90 grados con 5,45 metros – lindera con propiedad particular; y, Por el Oeste: Lindera con terraza 501 en 10,95 metros. Con un área neta de 68,86 metros cuadrados; una alícuota de 0,1063 %; área de terreno de 21,25 m²; área común de 12,64 m² y área total de 81,50 m².

4

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

Terraza QUINIENTOS UNO: Con las siguientes medidas y linderos: Por Arriba: Lindera con vacío; Por Abajo: Lindera con departamentos 401 y 402; Por el Norte: Partiendo desde el oeste hasta el este con 1,50 metros; desde éste punto ángulo de 270 grados con 1,07 metros; desde éste punto ángulo de 90 grados con 3,65 metros; desde éste punto ángulo de 90 grados con 0,30 metros; desde éste punto ángulo de 270 grados con 3,35 metros- lindera con vacío; Por el Sur: Partiendo desde el oeste hacia el este con 3,75 metros; desde este punto ángulo de 90 grados con 0,50 metros; desde este punto ángulo de 270 grados con 1,10 metros – lindera con vacío; Por el Este: Partiendo desde el sur hacia el norte con 1,05 metros; desde éste punto ángulo de 90 grados con 3,35 metros; desde éste punto ángulo de 270 grados con 10,95 metros; desde éste punto ángulo de 270 grados con 7 metros – lindera con Suite 501; desde éste punto ángulo de 90 grados con 4,50 metros– lindera con propiedad particular; y, Por el Oeste: Partiendo desde el sur hacia el norte con 11,15 metros; desde éste punto ángulo de 90 grados con 0,45 metros; desde éste punto ángulo de 270 grados con 1,20 metros; desde éste punto ángulo de 270 grados con 0,45 metros; desde éste punto ángulo de 90 grados con 3,85 metros– lindera con vacío. Con un área neta de 61,00 metros cuadrados; una alícuota de 0,0941 %; área de terreno de 18,83 m²; área común de 11,20 m² y área total de 72,20 m². Estacionamiento número CINCO: Por Arriba: Lindera con vacío y departamento 202; Por Abajo: Lindera con terreno edificio; Por el Norte: Lindera con área común circulación en 5,00 metros; Por el Sur: Lindera con área común circulación en 5,00 metros; Por el Este: Lindera con área común circulación en 2,50 metros; POR EL OESTE: Lindera con calle veintisiete en 2,50 metros. Con un área neta de 12,50 metros cuadrados, una alícuota de 0,0193 %, área de terreno de 3,86 m², área común de 2,29



NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

m2 y área total de 14,79 m2. Conforme con las estipulaciones los vendedores transfieren a los compradores el dominio y posesión del bien inmueble que se refiere este contrato sin limitaciones de ninguna clase. 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. No obstante determinarse la cabida del inmueble, la venta se la 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. **CLAUSULA CUARTA: PRECIO.-** El precio pactado por las partes contratantes es la suma de \$ 33.304,97 dólares, que Los Compradores pagan a los vendedores, en moneda de curso legal y a su entera satisfacción declarando esta así haberlos recibido, sin reclamo alguno que formular a los compradores por este concepto. Las partes de manera libre y voluntaria declaran, que aún cuando no existe lesión enorme renuncian a ejercer o intentar acción alguna por éste motivo. **CLAUSULA QUINTA: ACEPTACION.-** Los compradores, aceptan la transferencia que se efectúa a su favor, en los términos que se indican en éste contrato por convenir a sus intereses. **CLAUSULA 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 se obligan al saneamiento en los términos de ley. **CLAUSULA SEPTIMA.- GASTOS.-** Los gastos que ocasione la celebración de esta escritura tales como impuestos, derechos notariales, inscripción y otros, correrán por cuenta de los compradores. Anteponga y agregue señor Notario las demás formalidades de estilo para la perfecta validez de esta escritura. **SEGUNDA PARTE: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA Y**

PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR.- PRIMERA:

INTERVINIENTES.- Comparecen al otorgamiento de esta Escritura Pública la “Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha”, representada por la señora Economista Jeannet Fasce de Changkuón, en su calidad de Apoderada Especial del Ing. Mario Burbano de Lara, Gerente General de la Institución, tal como lo justifica con el Poder conferido, documento que se adjunta como habilitante, Institución a la que en adelante se la podrá designar como “ **LA ASOCIACION** ”, “ **LA MUTUALISTA** “, o “ **LA ACREEDORA** “; y, por otra parte en calidad de “**DEUDORES HIPOTECARIOS**” los cónyuges **VICENTE AVELINO ALARCÓN CHAVEZ** y **ELSA MARLENE CABRERA BLANCHET**, representados en éste contrato mediante Poder Especial otorgado a favor de la señora **NILDA ESPERANZA ALARCÓN CHAVEZ**. **SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** 1).- Los cónyuges **VICENTE AVELINO ALARCÓN CHAVEZ** y **ELSA MARLENE CABRERA BLANCHET**, son propietarios únicos y absolutos de la Suite **QUINIENTOS UNO**, Terraza **QUINIENTOS UNO** y Estacionamiento número **CINCO** del Edificio “**FLORENCIA**” que se encuentra ubicado en la Lotización “**Umiña**”, calle veintisiete y avenida treinta de la Parroquia y Cantón Manta, el mismo que se describe a continuación: **SUITE QUINIENTOS UNO:** Ubicado en la cuarta planta alta o de terraza, está conformado por Sala; Comedor; Cocina; Sala Familiar, Baño General y Dormitorio Master, con las siguientes medidas y linderos: Por Arriba: Lindera con losa de cubierta; Por Abajo: Lindera con departamentos 401 y 402; Por el Norte: Lindera con terraza 501 en siete metros; Por el Sur: Partiendo desde el oeste hacia el este con 3,35 metros; desde este punto ángulo de 270 grados con 1,65 metros - lindera con terraza 501; desde este



NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

punto ángulo de 90 grados con 3,65 metros – lindera con vacío; Por el Este: Partiendo desde el sur hacia el norte con 4,58 metros – lindera con propiedad particular; desde éste punto ángulo de 90 grados con 4,13 metros; desde éste punto ángulo de 270 grados con 2,47 metros; desde éste punto ángulo de 270 grados con 0,73 metros; desde éste punto ángulo de 90 grados con 0,95 metros; desde éste punto ángulo de 270 grados con 3,40 metros – lindera con área comunal ducto y circulación (escalera); desde éste punto ángulo de 90 grados con 5,45 metros – lindera con propiedad particular; y, Por el Oeste: Lindera con terraza 501 en 10,95 metros. Con un área neta de 68,86 metros cuadrados; una alícuota de 0,1063 %; área de terreno de 21,25 m²; área común de 12,64 m² y área total de 81,50 m². Terraza QUINIENOS UNO: Con las siguientes medidas y linderos: Por Arriba: Lindera con vacío; Por Abajo: Lindera con departamentos 401 y 402; Por el Norte: Partiendo desde el oeste hasta el este con 1,50 metros; desde éste punto ángulo de 270 grados con 1,07 metros; desde éste punto ángulo de 90 grados con 3,65 metros; desde éste punto ángulo de 90 grados con 0,30 metros; desde éste punto ángulo de 270 grados con 3,35 metros- lindera con vacío; Por el Sur: Partiendo desde el oeste hacia el este con 3,75 metros; desde este punto ángulo de 90 grados con 0,50 metros; desde este punto ángulo de 270 grados con 1,10 metros – lindera con vacío; Por el Este: Partiendo desde el sur hacia el norte con 1,05 metros; desde éste punto ángulo de 90 grados con 3,35 metros; desde éste punto ángulo de 270 grados con 10,95 metros; desde éste punto ángulo de 270 grados con 7 metros – lindera con Suite 501; desde éste punto ángulo de 90 grados con 4,50 metros– lindera con propiedad particular; y, Por el Oeste: Partiendo desde el sur hacia el norte con 11,15 metros; desde éste punto ángulo de 90 grados con 0,45 metros; desde éste punto ángulo de 270 grados con 1,20 metros; desde éste punto

8

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

ángulo de 270 grados con 0,45 metros; desde éste punto ángulo de 90 grados con 3,85 metros— lindera con vacío. Con un área neta de 61,00 metros cuadrados; una alícuota de 0,0941 %; área de terreno de 18,83 m²; área común de 11,20 m² y área total de 72,20 m². Estacionamiento número CINCO: Por Arriba: Lindera con vacío y departamento 202; Por Abajo: Lindera con terreno edificio; Por el Norte: Lindera con área común circulación en 5,00 metros; Por el Sur: Lindera con área común circulación en 5,00 metros; Por el Este: Lindera con área común circulación en 2,50 metros; POR EL OESTE: Lindera con calle veintisiete en 2,50 metros. Con un área neta de 12,50 metros cuadrados, una alícuota de 0,0193 %, área de terreno de 3,86 m², área común de 2,29 m² y área total de 14,79 m². Inmueble que es objeto del presente Contrato de Compraventa incluido en este instrumento público. 2) .- Los prestatarios son socios de la Mutualista y tiene la intención de contraer con esta, diversas obligaciones generadas en operaciones certificadas, que se la concede de acuerdo a las disposiciones contenidas en la Ley de Mercado de Valores y su Reglamento, la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero y su Reglamento General de Aplicación, Reglamento General del Sistema Mutualista, dictado por el Ejecutivo y más normas generales aplicables. A este efecto se ha dispuesto a caucionar tales obligaciones mediante garantía hipotecaria. Sin embargo queda bien entendido que nada en este contrato podrá interpretarse como obligación de la Asociación de celebrar con la deudora tales operaciones o de concederle créditos. La parte deudora, va a contraer obligaciones con de la Asociación de Ahorros y Créditos para la Vivienda Mutualista Pichincha, solicitando créditos directos o indirectos, fianzas, avales, aceptaciones, garantías, cartas de créditos, contratos futuros; y, en general cualquier otro tipo de operaciones en moneda nacional o

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION



extranjera o en unidades de cuenta establecidas. La parte deudora está dispuesta a caucionar las obligaciones antes señaladas que son materia del presente contrato todo de conformidad con las obligaciones concedidas en Ley de Mercado de Valores y su Reglamento, Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, y su Reglamento General de Aplicación, Reglamento Especial Mutualista y más Normas Generales aplicables. **TERCERA: HIPOTECA ABIERTA.-** La Hipoteca se constituye en virtud del Título XXXVI, incisos tercero y cuarto del Art. 2315, del Código Civil vigente, en garantía y seguridad real de todas las obligaciones señaladas en la cláusula anterior, y de las que la parte deudora hipotecaria, los cónyuges VICENTE AVELINO ALARCÓN CHAVEZ y ELSA MARLENE CABRERA BLANCHET, hayan contraído o contraigan en el futuro con la Mutualista Pichincha, sin perjuicio de responsabilidad personal y solidaria y sin restricciones de ninguna clase, bien sean estas obligaciones vencidas o por vencerse en presente, futuras, novaciones, por negociaciones directas o indirectas, ya sea la Mutualista acreedora original y resulte acreedora por subrogación incluyéndose gastos judiciales o extrajudiciales a que hubiera lugar, para lo cual constituyen a favor de la Mutualista Pichincha, PRIMERA señalada HIPOTECA, con el carácter de ABIERTA sobre el bien inmueble de su propiedad descrito en la cláusula segunda del contrato de hipoteca. **CUARTA: VIGENCIA DE LA HIPOTECA.- a).-** El gravamen hipotecario constituido según la cláusula anterior estará en plena vigencia hasta la total cancelación de todas y cada una de las obligaciones respaldadas y los deudores hipotecarios renuncian a solicitar que se declare extinguido tal gravamen por otro medio que no sea el otorgamiento de la escritura pública, igualmente a toda disposición legal en contrario, **b).-** La hipoteca comprenderá no solo el inmueble

10

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

descrito sino todos los aumentos, construcciones, instalaciones y mejoras que se hagan sobre el mismo. No obstante determinarse la cabida del inmueble objeto del presente contrato, la Hipoteca Abierta se constituye como cuerpo cierto. **QUINTA: PROCEDIMIENTO Y CAUSAS PARA EJECUTAR LA HIPOTECA.-** Las partes contratantes señalan como domicilio la ciudad de Manta y se someten a la jurisdicción y competencia de los jueces y tribunales de este cantón, por la vía ejecutiva, verbal sumaria, o a elección de Mutualista Pichincha. La Mutualista Pichincha, podrá exigir el pago total del crédito, y declararlo de plazo vencido en los siguientes casos: **Uno).**- Al encontrarse la parte deudora en mora total o parcial de la obligación u obligaciones que puedan acceder a este procedimiento; **Dos).**- Si se efectuase la enajenación o estableciese nuevo gravamen del inmueble hipotecado sin autorización escrita de la Mutualista aun cuando no estuviese vencido el plazo de las respectivas operaciones crediticias; **Tres).**- Si los garantes hipotecarios dejaren de mantener el bien que se hipoteca por este contrato en buenas condiciones; **Cuatro).**- En el evento de que el inmueble hipotecado, por causas anteriores o posteriores a este contrato, sufriende deterioros o se deprecie en su valor por cualquier motivo de manera que no ofrezca seguridades suficientes a juicio del representante de la Mutualista Pichincha; **Cinco).**- Si terceras personal acreedoras obtuvieren prohibición de enajenar o embargo sobre todo o parte del bien hipotecado o si este fuere objeto de expropiación u otro medio similar que traiga como consecuencia la transferencia de dominio; **Seis).**- Si se produjera la situación de quiebra, insolvencia o concurso de acreedores de la parte deudora; **Siete).**- Si se promoviere contra la parte deudora acción resolutoria, rescisoria, repetición de herencia o de dominio con relación al bien hipotecado; **Ocho).**- Si la parte

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION



deudora dejare de cumplir con un auto de pago en ejecución promovida por terceros; **Nueve).**- Si la Mutualista, fuere requerido a pagar suma alguna por cualquier persona natural o jurídica, por concepto de garantía extendidas por el primero a solicitud de la parte deudora; **Diez).**- Si se dejare de pagar por la parte deudora los impuestos municipales, fiscales o provinciales que gravan el inmueble; **Once).**- Si la parte deudora se constituyere deudora o garante de entidades que tengan jurisdicción coactiva; **Doce).**- Si la parte deudora suspendiere el trabajo a que se dedica actualmente y que constituye el giro de sus negocios y dicha suspensión demorase treinta días, salvo casos de fuerza mayor o fortuito debidamente comprobados a satisfacción de la MUTUALISTA; **Trece).**- Si entre la parte deudora y sus trabajadores se produjere un conflicto laboral que pueda poner en riesgo la normal actividad de la misma; **Catorce).**- Si la parte deudora dejare de cumplir cualquier obligación patronal para con sus trabajadores y/o el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social; **Quince).**- En el evento de que la parte deudora infringiere una cualesquiera de las estipulaciones de este contrato o leyes y reglamentos que fueren pertinentes; **Dieciséis).**- Si requerida la parte deudora se negare a presentar a la Mutualista los comprobantes de haber cumplido con las obligaciones a que se refieren los numerales que anteceden; **Diecisiete).**- Por cualquier otra causa que las partes hubiesen convenido. En cualesquiera de los casos mencionados bastará la aseveración de la Mutualista Pichincha, hecha en la demanda para que esta surta todos los efectos legales, aunque la parte deudora se encontrare al día en el pago de sus obligaciones. Por tanto la Mutualista Pichincha, podrá dar por vencidas todas las obligaciones pendientes de plazo y ejercer las acciones legales, para el cobro de la totalidad de los créditos, con los correspondientes efectos legales, esto es

solicitando de inmediato el embargo del bien hipotecado. **SEXTA: ALCANCE DE LA PALABRA OBLIGACION.**- La palabra obligación que es utilizada en la cláusula tercera de la hipoteca comprende tanto las presentes, vencidas o por vencerse, siendo entendido que la hipoteca abierta que se constituye por este instrumento público se refiere a todos los créditos directos o indirectos que ha concedido o conceda la Mutualista Pichincha, a la parte deudora, esto es, operaciones de cartera, créditos en cuentas corrientes, prestamos a firmar con garantías o sin ella, novaciones, contra garantías por avales, fianzas o afectaciones, operaciones en unidades de valor constante para garantizar operaciones de la parte deudora, ya sea de la Mutualista acreedor original o resulte acreedor por subrogación, incluyéndose costas judiciales y cualquier valor que por sola y única disposición de la Mutualista Pichincha, se considere como obligación, sea su origen anterior, simultáneo o posterior al presente contrato de hipoteca abierta. La parte deudora conviene expresamente en la reserva determinada en el artículo 1658 del Código Civil. **SEPTIMA: CONDICIONES DEL INMUEBLE.**- La parte deudora hipotecaria declara que el inmueble que se hipoteca ésta libre de todo gravamen, juicio, prohibición o limitación, que no esta afectando por acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias o de petición de herencia, que se halla libre de embargo o prohibición de enajenar y que independientemente de la presente hipoteca abierta no esta afectado por obligación alguna. **OCTAVA: PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR.**- Los deudores hipotecarios declaran por voluntad propia que constituyen prohibición de enajenar sobre el inmueble que mediante este mismo instrumento público se hipoteca hasta que se encuentren vigentes las obligaciones que dieron origen al mencionado gravamen, de tal forma que no podrá

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION



enajenarlo bajo ningún modo sino consta expresamente la autorización de la Mutualista Pichincha. Autorización que se hará con la intervención del representante legal de la misma y por escrito. **NOVENA: SEGURO.-** La parte deudora se obliga a tomar una póliza de seguro contra todo riesgo sobre el inmueble que se hipoteca, hasta por el valor del mismo y a renovar tal contrato cada vez que venza la póliza, de manera que el inmueble se encuentre totalmente asegurado hasta la completa extinción de las obligaciones. La póliza deberá ser endosada a la Mutualista Pichincha, y si la parte deudora no cumpliera con tomar tal seguro o con renovar la póliza ocho días antes de que venza esta, podrá hacerlo la Mutualista con cargo a que la parte deudora le reembolse el valor de la primera y gastos inherentes con más el máximo interés de libre contratación de la Mutualista Pichincha, vigente a la fecha del desembolso, computado hasta el día en que hubieren efectuado tales pagos. En caso de siniestro, la Mutualista Pichincha cobrará directamente el valor de la póliza o de la indemnización a que hubiere lugar, aplicando la suma que recibe como abono a las obligaciones de la parte deudora. Si el seguro no llegare a efectuarse o si la compañía aseguradora quebrare o liquidare sus obligaciones o si presentare dificultades para el cobro de la póliza, no por ello se eximirá de todas las responsabilidades y obligaciones que por este contrato asume la parte deudora. **DECIMA: REAJUSTE DE INTERESES.-** La tasa de interés inicial del préstamo que concede la Mutualista, a la parte deudora es el que este vigente en el momento de la aprobación del mismo y será reajustada en períodos legales y sucesivos de ciento ochenta días sobre el saldo del capital que se registre en la fecha del reajuste. Los contratantes convienen expresamente que el reajuste sea la suma de la tasa activa referencial publicada por el Banco Central del Ecuador vigente al

inicio del período del reajuste, más dos puntos porcentuales por encima de la tasa referencial fijada, de acuerdo con las Regulaciones del Directorio del Banco Central del Ecuador. En virtud de este contrato y de las regulaciones del Directorio del Banco Central del Ecuador, vigente, la parte deudora declara que acepta incondicionalmente el reajuste de la tasa de interés del préstamo que concede la Mutualista, por el presente instrumento y por lo tanto se obliga incondicionalmente a pagar los valores que en virtud del reajuste se produjeran, de acuerdo a las tablas de amortización que deberán elaborarse como consecuencia de los mencionados reajustes, por parte de Mutualista Pichincha, sin que se requiera aceptación o notificación previa a los deudores para su vigencia y ejecución o trámite alguno al respecto, obligándose desde ahora al cumplimiento de sus obligaciones de acuerdo con la nuevas tablas de amortización.

DECIMA PRIMERA: SEGURO DE DESGRAVAMEN.- El préstamo que concede la Mutualista, está sujeto a la condición expresa que los deudores hipotecarios mantengan una póliza de seguro de desgravamen hipotecarios, sobre saldos deudores: que permanecerá en vigencia durante todo el plazo de préstamo, póliza que será contratada por la Mutualista, a su arbitrio, previo a la contabilización del préstamo, para lo cual queda ésta plenamente facultada por los deudores. El valor de la prima correspondiente pagaran los asegurados el primer día de cada mes, a partir de la aprobación de su solicitud de seguro de desgravamen y conjuntamente con el dividendo del préstamo, cuando se inicie la amortización del mismo. En caso de que la póliza caducare por falta de pago de la prima de seguro, cuyas condiciones constan de la respectiva póliza, la Mutualista podrá dar por vencido el plazo del préstamo, exigiendo el pago total adeudado. **DECIMA SEGUNDA: CESIÓN.-** La Mutualista esta legal y



NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

plenamente facultada para ceder la presente garantía hipotecaria en cuyo caso la Mutualista para efectos de perfeccionamiento y legalización de la cesión que realice, y queda autorizada a informarme (nos) por escrito la misma a los deudores suscritos, comunicación que surtirá los efectos de notificación al tenor del Art. 95 del Código de Procedimiento civil. Por lo tanto de conformidad con el Art. 11 del Código Civil, el (los) deudor (es) renuncian a ser notificados de la cesión de la garantía hipotecaria, en concordancias con el Art. 1842 del Código Civil. **DECIMA TERCERA: ACEPTACION.-** La Mutualista Pichincha representada por la señora Economista Jeannet Fasce de Changkuón, en su calidad de Apoderada Especial del Ing. Mario Burbano de Lara, Gerente General de la Institución, declara: que acepta la primera hipoteca abierta de que tratan las cláusulas anteriores. La Mutualista deja constancia de que no obstante el carácter de abierta, ello no supone plazo ilimitado para conceder nuevos créditos, y por lo tanto, se reserva el derecho de notificar por escrito a la parte deudora su resolución de que una vez solucionada su última obligación se dará por concluido el presente contrato. **DECIMA CUARTA: GASTOS.-** Todos los gastos de otorgamiento de esta escritura pública inclusive los de registro, inscripción, honorarios, impuesto, derechos, etc. y los de su cancelación en su oportunidad serán pagados por la parte deudora y por lo tanto, la Mutualista podrá cargarlos a su cuenta. Los deudores se comprometen a gestionar la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente, debiendo entregar a la Mutualista **dos copias certificadas e inscritas**, en el plazo máximo de treinta días que correrá desde la fecha de hoy. **AUTORIZACIÓN PARA INSCRIBIR.-** Se faculta a los portadores de la copia autorizada de esta Escritura Pública, para requerir del Señor Registrador de

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD
CANTON MANTA**

**DR. PATRICIO GARCIA V. Registrador de la Propiedad de este
Cantón, a petición del Sr. Holguer Torres.**

CERTIFICO:

Que revisado el Archivo de la Oficina a mi cargo, consta que con fecha **Marzo 21 del 2007, bajo el No. 705,** se encuentra inscrita la Escritura Pública de Compraventa, autorizada ante la Notaría Tercera de Manta, el 15 de Febrero del 2007, en la que Dilay Jenny Montalván Quintero y Marco Antonio Bolaños Sánchez, venden a favor de los Sres. **HOLGUER TORRES FEIJOO (Casado)** quien mantiene disuelta la Sociedad Conyugal, el Sr. **JORGE ALFONSO AGUSTIN MONTALVO BUSTAMANTE,** quien mantiene capitulaciones matrimoniales, terreno ubicado en la Lotización Umiña Calle veintisiete y Avenida Treinta de la Ciudad de Manta, el mismo que se halla circunscrito dentro de los siguientes linderos y medidas: Lote de terreno signado con el No. 4 de la manzana "L", el mismo que mide.

POR EL FRENTE: Diez metros y linderando con calle pública.

POR ATRÁS, Diez metros y linderando con el lote de terreno No. Cinco, de la misma manzana.

POR UN COSTADO: Veinte metros y linderando con el lote No. Tres de la misma manzana.

POR EL OTRO COSTADO: Los mismos veinte metros y linderando con calle pública. Con una superficie total de **DOSCIENTOS METROS CUADRADOS.**

DOMINIO. El predio descrito fue adquirido por los vendedores, por compra al Sr. Manuel Pastor Montalván Rivera y Sra., según escritura celebrada ante la Notaría Segunda del Cantón manta, el 20 de Marzo de 1980, inscrita el 26 de Marzo de 1980.

Con fecha Octubre 22 del 2007, bajo el No. 21 se encuentra inscrito Constitución de Propiedad Horizontal, autorizada el 14 de Septiembre del 2007, ante la Notaría Tercera de Manta, de propiedad de los Sres. **HOLGUER ENRIQUE TORRES FEIJOO Y JORGE ALFONSO AGUSTIN MONTALVO BUSTAMANTE,** Constitución de Propiedad Horizontal del EDIFICIO DENOMINADO "FLORENCIA"

Con fecha Octubre 22 del 2007, bajo el No. 28, se encuentra inscrita Constitución de Planos, autorizada el 14 de Septiembre del 2007, ante Notaría Tercera de Manta, de propiedad de los Sres. **HOLGUER ENRIQUE TORRES FEIJOO Y JORGE ALFONSO AGUSTIN MONTALVO BUSTAMANTE,** Constitución de Planos del EDIFICIO DENOMINADO "FLORENCIA"

SOLVENCIA. En una revisión hecha en los libros respectivos, consta que el Departamento No. 501, Estacionamiento 5, de propiedad de Sres. **HOLGUER ENRIQUE TORRES FEIJOO Y JORGE ALFONSO AGUSTIN MONTALVO BUSTAMANTE,** del EDIFICIO DENOMINADO FLORENCIA, a la fecha se encuentra libre de gravamen.

Se aclara que el Presente certificado se emite de acuerdo a los datos encontrados en los archivos de la Oficina a mi cargo, haciendo constar que Cuando, asumí las funciones de Registrador se encontraron índices incompletos y deteriorados, lo cual fue debidamente informado a la Corte Superior de Portoviejo. El interesado debe comunicar cualquier falla.

Cualquier Enmendadura, Alteración o Modificación al Texto de este Certificado lo Invalida.
Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitieran gravámenes.



**RP
M**



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL
CANTÓN SAN PABLO DE MANTA

Error u omisión en este documento, al Registrador de la Propiedad o a sus asesores.
Eximiendo de responsabilidad al Certificante.

Manta, Febrero 16 del 2008.

Dr. Patricio J. Garcia
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
Cantón - Manta



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

102

RUC: 1360020070001

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

COMPROBANTE DE PAGO

Nº 38925

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CI/RUC: 1701745679
NOMBRES: TORRES FEIJOO HOLGUER Y JORGE
RAZÓN SOCIAL:
DIRECCIÓN: EDIF. FLORENCIA SUITE ✓

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 38938
CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA L
FECHA DE PAGO: 20/02/2008 12:17:56



VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR
		3.00
TOTAL A PAGAR		3.00

VALIDO HASTA: Friday, March 21, 2008
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

ORIGINAL CLIENTE



1 MATRIZ: No. 00182

2 PODER ESPECIAL.
3 OTORGADO POR:

4 ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y
5 CRÉDITO PARA LA VIVIENDA "PICHINCHA"
6 A FAVOR DE:

7 SRA. JEANNET DEL ROCÍO FASCE SCHOMAKER
8 CUANTIA: INDETERMINADA

9 DI: 2 COPIAS

10 MABS

11 En la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, Capital de la
12 República del Ecuador, el día de hoy jueves diecisiete (17) de enero del año
13 dos mil ocho, ante mi Doctor Felipe Iturralde Dávalos, Notario Vigésimo
14 Quinto del cantón Quito, comparece el señor Ingeniero Mario Burbano de
15 Lara Auson, en su calidad de Gerente General y como tal Representante
16 Legal de la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda
17 "Pichincha", de acuerdo a los documentos habilitantes que se adjunta, como
18 Mandante o Poderdante.- El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana,
19 de estado civil casado, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad de Quito,
20 Distrito Metropolitano, con capacidad legal para contratar y obligarse que la
21 ejercen en la forma antes indicada; y, me solicita elevar a escritura pública,
22 la minuta que me entrega, cuyo tenor literal y que transcribo es el siguiente:-
23 SEÑOR NOTARIO:- En el registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase
24 extender una de Poder Especial del siguiente tenor:- CLÁUSULA PRIMERA:
25 COMPARECIENTE.- Compare al otorgamiento de ésta escritura de Poder
26 Especial, el señor Ingeniero Mario Burbano de Lara Auson, en su calidad de
27 Gerente General y como tal Representante Legal de la Asociación Mutualista
28 de Ahorro y Crédito para la Vivienda "Pichincha", de acuerdo a los



1 documentos habilitantes que se adjunta, como Mandante o
2 Poderdante, y para los efectos del artículo dos mil veinte y ocho
3 del Código Civil.- CLÁUSULA SEGUNDA: PODER.- El
4 Ingeniero Mario Burbano de Lara Auson, en la calidad en que
5 comparece de conformidad con el literal d) del artículo treinta
6 del Reglamento de Constitución, Organización, Funcionamiento,
7 Fusión y Disolución de las Asociaciones Mutualistas de Ahorro y
8 Crédito para la Vivienda; y, el literal e) del artículo cuarenta y
9 uno del Estatuto de Mutualista Pichincha, otorga poder especial
10 amplio y suficiente cual en derecho se requiere a favor de la
11 señora Jeannet del Rocío Fasce Schomaker, para que a su
12 nombre y representación realice lo siguiente:- a.- Realice todas
13 las gestiones administrativas inherentes al funcionamiento de la
14 Agencia en la ciudad de Manta, o de la que le encargue el
15 Directorio o la Gerencia General, para lo cual queda facultada
16 para realizar todo acto o contrato relacionado con el giro
17 administrativo ordinario de la mencionada Agencia;- b.- Asumir
18 la representación legal de la Agencia en la ciudad de Manta, o
19 de la que le encargue el Directorio o la Gerencia General, ante
20 instituciones públicas y privadas y ante personas naturales
21 dentro de la circunscripción territorial para ejercicio de las
22 funciones de esa Agencia;- c.- Contratar personal
23 administrativo y/o profesional que sean necesario para el
24 desenvolvimiento de las necesidades de la Agencia a su cargo,
25 previa la selección y autorización de la Gerencia de Recursos
26 Humanos y de la Gerencia General de la Institución, la cual se
27 hará en observancia de las categorías y estructura salarial de la
28 institución; pagar haberes y remuneraciones, efectuar los



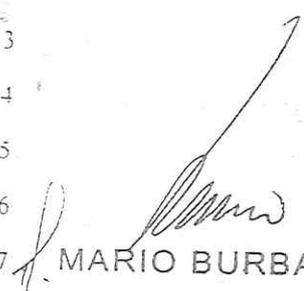
1 descuentos que correspondan por Ley, por disposición judicial o
2 por préstamos institucionales, liquidar haberes e
3 indemnizaciones que correspondan a renunciaciones o a terminación
4 de relaciones laborales con empleados o funcionarios de la
5 Agencia de la ciudad de Manta o de la que se le encargue, y
6 realizar todo acto que signifique el ejercicio de responsabilidad
7 patronal y con pleno conocimiento del Reglamento
8 Administrativo Interno, y a nombre y representación del
9 Mandante;- d.- Recibir, estudiar y aprobar las solicitudes de
10 crédito que se presenten en la Agencia de la ciudad de Manta o
11 de la que le encargue, dentro de los límites, montos establecidos
12 y determinados por el Mandante, o la Gerencia de Crédito,
13 facultándole para la suscripción de los respectivos contratos de
14 préstamos, pagarés, letras de cambio o cualquier otro
15 documento de crédito, y de acuerdo a las distintas líneas de
16 crédito que concede la Mutualista, suscribir en las escrituras en
17 las que la Mutualista intervenga como acreedora, vendedora,
18 beneficiario y/o cedente, autorizándole incluso la aceptación de
19 hipotecas, prendas o cualquier otra garantía a favor de la
20 Mutualista y en seguridad de los préstamos que se concedan.
21 Podrá en tal virtud, firmar y suscribir notas de cesión en calidad
22 de Cedente; suscribir a nombre del Mandante cancelaciones de
23 hipoteca y/o prendas constituidas a favor de Mutualista
24 Pichincha;- e.- La Mandataria podrá, en ejercicio del presente
25 poder, suscribir todos los documentos dirigidos a personas
26 naturales o jurídicas, públicas o privadas, especiales y
27 administrativas que permitan el desarrollo, construcción y
28 aprobación de planos y proyectos inmobiliarios que Mutualista



1 Pichincha desarrollo, construya, promocióne, adquiera, venda,
2 beneficiario y/o cedente. Podrá suscribir y firmar
3 comunicaciones u oficios dirigidos al Municipio, Consejo
4 Provincial, Registro de la Propiedad, etcétera, sin que la
5 enumeración que antecede sea limitativa, pues es la intención
6 que se permita el desarrollo de proyectos inmobiliarios.- A la
7 Mandataria, para el pleno ejercicio de éste Poder se le confiere
8 incluso las facultades especiales del artículo cuarenta y cuatro
9 del Código de Procedimiento Civil, a fin de que no pueda
10 arguirse o alegarse falta o insuficiencia de poder, y
11 concediéndole la facultad de ejercer la procuraduría judicial a
12 través de Abogados en ejercicio profesional y de conformidad
13 con la Ley de Federación de Abogados y previa autorización del
14 Mandante, y en especial la Mandataria conjuntamente con el
15 Abogado Patrocinador, de ser el caso deberá atenerse a los
16 términos del poder, y podrá transigir; Comprometer el pleito en
17 árbitros; Desistir del pleito; Absolver posiciones y deferir al
18 juramento decisorio; y, Recibir la cosa sobre la cual verse el
19 litigio o tomar posesión de ella.- En tal virtud el Abogado
20 Patrocinador para cada intervención, deberá comparecer
21 conjuntamente escrita o personalmente con la Gerente de la
22 Agencia de Mutualista Pichincha en la ciudad de Manta.-
23 CLÁUSULA TERCERA: REVOCATORIA.- Este Poder se
24 revocará automáticamente y quedará sin valor legal alguno en
25 los casos de renuncia de la Mandataria a sus funciones de
26 Gerente de la Agencia; cuando sea separada de la misma, o
27 trasladada o se le asignen otras funciones.- Usted, Señor
28 Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la



1 plena validez y eficacia de éste Poder.- **HASTA AQUÍ LA**
2 **MINUTA**, copiada textualmente.- El compareciente ratifica la
3 minuta inserta, la misma que se encuentra firmada por el Doctor
4 Trajano Lugo Naranjo, Abogado con matrícula profesional
5 número cuatro mil doscientos treinta y siete del Colegio de
6 Abogados de Pichincha".- Para el otorgamiento de esta escritura
7 pública se observaron los preceptos legales que el caso
8 requiere; y, leída que le fue al compareciente, por mí el Notario,
9 éste se afirma y ratifica en todo su contenido, firmando conmigo
10 en unidad de acto, de todo lo cual doy fe.-

11
12
13
14
15
16
17  MARIO BURBANO DE LARA AUSON
18 GERENTE GENERAL
19 ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y
20 CRÉDITO PARA LA VIVIENDA "PICHINCHA"
21 C.C. 170 261311-6

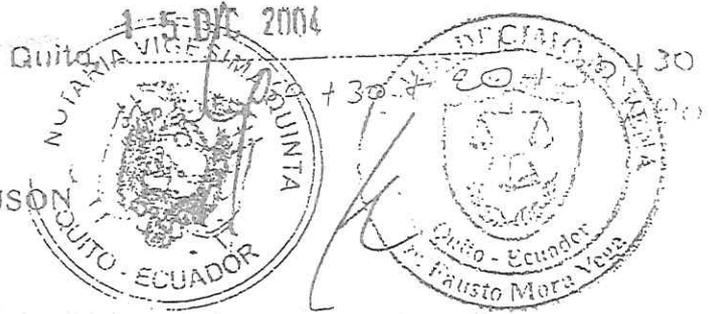
22
23
24
25
26
27 DR. FELIPE ITURRALDE DAVALOS
28 NOTARIO VIGESIMO QUINTO DEL CANTON QUITO



MUTUALISTA
PICHINCHA

NOTARIA DECIMO NOVENA (TRECE)
PROTOCOLIZACION

Quito, 08 de Diciembre del 2004



Señor Ingeniero
MARIO ALFREDO BURBANO DE LARA AUSA
Presente.-

De mis consideraciones:

Por la presente me permito informarle que el Directorio de Mutualista Pichincha en sesión celebrada el día martes 07 de Diciembre del 2004, y en ejercicio de la atribución consignada en el literal c) del Art. 27 del Reglamento de Constitución, Organización, Funcionamiento, Fusión y Disolución de las Asociaciones Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda; y, en el literal h) del Art. 34 del Estatuto de Mutualista Pichincha, resolvió designar a Usted Gerente General de la Institución por un período de cuatro años.

De conformidad con el Art. 29 del citado Reglamento y Art. 40 del Estatuto de Mutualista Pichincha, aprobado según Resolución No. SBS-DCLS-2003-0713 del 21 de octubre del 2003, inscrita en el Registro Mercantil el 11 de marzo del 2004 y contenido en la escritura protocolizada otorgada por el Dr. Gustavo García Banderas, Notario Vigésimo Tercero del Cantón Quito, el 19 de agosto del 2003, Usted ejercerá la representación legal, judicial y extrajudicial de Mutualista Pichincha y la administrará bajo la vigilancia del Directorio.

El Acta Constitutiva de la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda "Pichincha" fue otorgada por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda el 24 de octubre de 1962, y al amparo de lo prescrito en el Título II, Art. 11 del Decreto - Ley No. 20, de 28 de junio de 1962, publicado en el Registro Oficial No. 196 del 2 de julio del mismo año.

Atentamente,

Sra. Mónica Valles B.
SECRETARIA DEL DIRECTORIO

Acepto el nombramiento que antecede y me comprometo al cumplimiento de las disposiciones de la Ley, del Reglamento y del Estatuto de Mutualista Pichincha.

Quito, 08 de Diciembre del 2004.

Ing. MARIO ALFREDO BURBANO DE LARA AUSA
C.I. 170261311-6



Con esta fecha queda inscrito el presente documento bajo el N. 0061 del Registro de Nombramientos Torno 135
Quito a 13 DIC. 2004

REGISTRO MERCANTIL

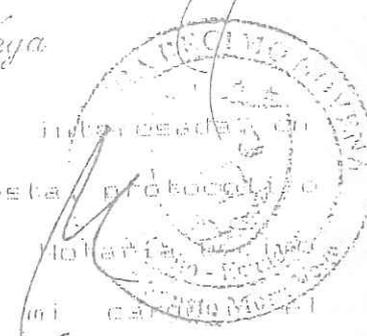
Dr. RAÚL GAYBOR SECAIRA
REGISTRADOR MERCANTIL
DEL CANTON QUITO



NOTARIA DECIMO NOVENA

10509

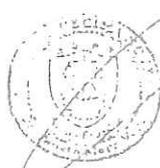
Dr. Fausto E. Mora Vega



ZION DE PROTOCOLIZACION.- A petición de parte interesada, en esta fecha y en dos fojas afines incluida esta protocoliza-
ción en el Registro de Escrituras Públicas de la Notaría Decimo Novena del cantón Quito, actualmente a mi cargo, el
nominamiento de GERENTE GENERAL de la ASOCIACION MUTUA DE
DEL ALBERGO Y CREDITO PARA LA VIVIENDA RICHIBUBA a favor del
Sr. DR. FELIPE GILBERTO GURDANO DE TAPA AUSUBI - Quito, a
quince de diciembre del año dos mil cuatro.

EL NOTARIO

[Signature]
Fausto Mora Vega
Notario Decimo Noveno
Cantón Quito



Se protocolizó ante mi; y, en fe de ello confiero esta
-189- ava- copia certificada, firmada y sellada en Quito
a, trece de agosto del año dos mil siete.

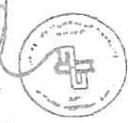
EL NOTARIO

[Signature]
Fausto Mora Vega
Notario Decimo Noveno
Cantón Quito



NOTARIA VIGESIMA QUINTA DEL CANTÓN QUITO
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5
del Art. 18 de la ley Notarial, doy fe que la COPIA que
antecede es igual al documento presentado ante mí.
Quito, 17 ENE. 2008

DR FELIPE ITURRALDE DAVALOS
NOTARIO



REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES

NUMERO RUC: 1700079494001

TOS GENERALES

ION SOCIAL: ASOCIACION MUTUALISTA PICHINCHA PARA LA

RESE COMERCIAL

ACE DE CONTRIBUYENTE ESPECIAL

FEC. CONSTITUCION: 01/08/1999
FEC. INICIO ACT: 01/08/1999
FEC. INSCRIPCION: 01/10/1999
FEC. ACTUALIZACION: 01/10/2002

ENTIDAD ECONOMICA PRINCIPAL: JESUS

TIVIDADES DE INTERMEDIACION MONETARIA REALIZADA POR COOPERATIVAS.

IP. LEGAL / AGENTE DE RETENCION BURSANO DE LARA AUBON MARIO ALFREDO

RECCION DOMICILIO PRINCIPAL

DIRECCION: PICHINCHA DISTRITO: QUITO PARROQUIA: SANTA FRISCA
ANLEON MERA REPRESENTANTE LEGAL: MUTUALISTA PICHINCHA DISTRITO: IP
CALLE: 12 DE SEPTIEMBRE NUMERO: 222
TEL: 566503 TELEFAX: 562950

REGIMEN DE IMPUESTOS: REGIONAL HORTEL PICHINCHA

ELIGACIONES TRIBUTARIAS

RETENCIONES EN LA FUENTE

RETENCIONES IVA

IMPUESTO A LOS VEHICULOS MOTORIZADOS INTERNOS

IMPUESTO A LAS SOCIEDADES

IVA SEMESTRAL

DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS: 061001 al 002

ABIERTOS: 29
CERRADOS: 1

X

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

P.U.C.

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

CIUDAD: KARAYOS

LOCALIDAD: QUITO / PAEZ GSI Y RAMIREZ CAVALOS Fecha y hora: 04/10/2002 04:10:35

NOTARIA MARIANA GUTIERREZ DEL CANTON SHIPI
De acuerdo con la leyenda prevista en el numeral 5
del Art. 18 de la ley Notarial, se hace una COPIA que
antecede es igual al documento presentado ante mi.
Quito,

17 ENERO 2008

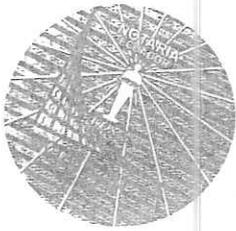
DR FELIPE ITURRALDE CAVALOS
NOTARIO



Se otorgó ante mi doctor FELIPE ITURRALDE DAVALOS, Notario Vigésimo Quinto del cantón Quito, y en fe de ello confiero la **PRIMERA COPIA CERTIFICADA.**, debidamente sellada, firmada y rubricada., Quito, a dieciocho de enero del dos mil ocho



DR. FELIPE ITURRALDE DÁVALOS
NOTARIO VIGÉSIMO QUINTO DEL CANTÓN QUITO



ESPACIO EN BLANCO



REPUBLICA DEL ECUADOR
 TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL
 ELECCIONES SECCIONALES 17/Oct/2004

(QUINCE)

CERTIFICADO DE VOTACION

284 - 0040
 NUMERO

1303648457
 CEDULA

FASCE SCHOMAKER JEANNET DEL ROCIO
 APELLIDOS Y NOMBRES

MANTA
 CANTON

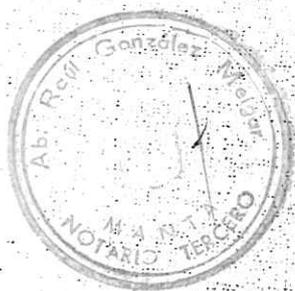
Presidencia de la Junta
 Presidente de la Junta



EDVATRIKATUPWA
 CASAS
 SUPERIOR
 WALTER CASCE
 JEANNET SCHOMAKER
 MANTA
 17/03/2003
 0179536
 E353172222
 JOSE C CHANSKUCH AYON
 ECONOMISTA



CJUDADANIA 130364845-7
 FASCE SCHOMAKER JEANNET DEL ROCIO
 PICHINCHA/QUITO/GONZALEZ SUAREZ
 28 OCTUBRE 1962
 OIR - 0354 13222 F
 PICHINCHA/ QUITO
 GONZALEZ SUAREZ 1962
 Jeannette Schomaker





Valor \$ 1,00 Dólar

Nº 040543

LA TESORERIA 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 registrado ningún Título de Crédito pendiente

de pago por concepto de impuestos o gravámenes a cargo de ~~TORRES FELIX HOLGUER Y JORGE~~

Por consiguiente se establece

que no deudor de esta Municipalidad

13 febrero 8

VALIDA PARA LA SIGUIENTE CLAVE

~~N.1081813014 ED.FLORENCIA SUITE 501 TERRAZA~~

~~N.1081813005 ED.FLORENCIA EST 5~~

~~Manta, trece de febrero del dos mil ocho~~

de 200

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA

Kenia Lambano Macías
C.P.A. Kenia Lambano Macías

TESORERA MUNICIPAL



ALCABALAS Y ADICIONALES

Nº 027561

POR \$ 532,96

Manta, febrero 28 del 2008 del 200

Comunico a usted la celebración de

una escritura pública de: compra venta, Dpto, terraza y estacionamiento

ubicado en EDI FLORENCIA de la parroquia MANTA

del cantón MANTA que otorga HOLGUER TORRE

de _____ a favor

por el precio de \$33.904,97; y cuyo pago se efectúa con el siguiente detalle:

ALCABALA _____ Impuesto Total _____ 433,05

ADICIONALES _____ Defensa Nacional _____

Benef. Guayaquil _____ 99,91

ANCELADO 28 FEB 2008

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA

C. P. A. Catherine Macías
C.P.A. Catherine Macías
JEFEE DE REGISTRO
TESORERO MUNICIPAL

SUMAN \$.: 532,96

MUNICIPALIDAD DE MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y REGISTROS

(DIECISEIS)

0076



A petición de parte interesada **CERTIFICO:** Que revisado el Catastro de predios urbanos en vigencia se encuentra registrado EDIFICIO FLORENCIA SUITE 501+TERRAZA de esta Ciudad de propiedad de **TORRES FEIJOO HOLGUER Y JORGE MONTALVO.**

Esta identificado con la clave catastral No 1081813014 y el Avalúo Comercial VIGENTE asciende a la cantidad de:

Especie Valorada

\$ 1,00

No 059276

PORCENTAJE DE ALÍCUOTA: TERRENO	4,008.00
PORCENTAJE DE ALÍCUOTA: CONSTRUCCIÓN	28,910.97
	=====
	32,918.97

SON: Treinta y dos mil novecientos dieciocho 97/100 dólares.

AVALUO AÑO 2005

PORCENTAJE DE ALÍCUOTA: TERRENO	304.51
PORCENTAJE DE ALÍCUOTA: CONSTRUCCIÓN	2,233.08
	=====
	2,537.59

SON: Dos mil quinientos treinta y siete 59/100 dólares

Febrero 16 del 2008

Ab. David Cedeño Ruperti
DIRECTOR DE AVALUOS Y CATASTRO MUNICIPAL

Marisol A.

433.05
 99.91

 32.96



MUNICIPALIDAD DE MANTA

DIRECCIÓN DE AVALÚOS, CATASTROS Y REGISTROS

0077



A petición de parte interesada CERTIFICO: Que revisado el Catastro de predios urbanos en vigencia se encuentra registrado EDIFICIO FLORENCIA EST. 05 de esta Ciudad de propiedad de TORRES FEIJOO HOLGUER Y JORGE MONTALVO.

Esta identificado con la clave catastral No 1081813005 y el Avalúo Comercial VIGENTE asciende a la cantidad de:

Especie Valorada

\$ 1,00

Nº 053277

PORCENTAJE DE ALÍCUOTA: TERRENO	386.00
PORCENTAJE DE ALÍCUOTA: CONSTRUCCIÓN	0
	=====
	386.00

SON: Trescientos ochenta y seis 00/100 dólares.

AVALUO AÑO 2005

PORCENTAJE DE ALÍCUOTA: TERRENO	174.79
PORCENTAJE DE ALÍCUOTA: CONSTRUCCIÓN	0
	=====
	174.79

SON: Ciento setenta y cuatro 79/100 dólares

Febrero 16 del 2008

Ab. David Cedeño Rupertti
DIRECTOR DE AVALUOS Y CATASTRO MUNICIPAL

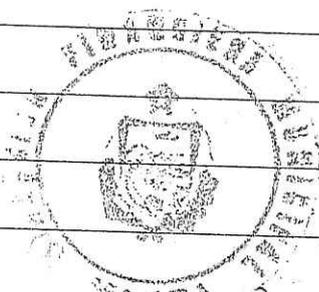
Marisol A.

1	LA DIRECCION FINANCIERA MUNICIPAL	
2	DEL CANTON MANTA	
3	A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado	
4	el catastro de Predios Urbanos en vigencia, se encuentra	
5	registrada una propiedad que consiste en Dpto. + terraza y westac.	
6	perteneciente a HOLGUER TORRE FEIJOO Y JORGE MONTALVO	
7	ubicada EN EDIFICIO FLORENCIA	
8	cuyo AVALUO COMERCIAL PTE. COMPRA VENTA asciende a la cantidad	
9	de TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUATRO 97/100 DOLARES 33.304,97	
10	Nota: no causa impuesto a las utilidades, AVALUO DEL 2005 \$2,712,38	
11	LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS UTILIDADES	
12	Precio de venta	\$
13	Costo de Adquisición	
14	Diferencia Bruta:	\$
15	Mejoras	
16	Diferencia Neta:	\$
17	Años Transcurridos	
18	Desvalorización Moneda	
19	Utilidad Disponible:	\$
20	Impuesto Causado:	
21	Por los primeros \$	\$
22	Por el exceso \$	
23	TOTAL DE IMPUESTO:	\$
24	Manta, 28 de Febrero del 2008 del 200	
25	ING. VICENTE MIELES MORA	
26	Director Financiero Municipal	
27		
28		



Valor \$ 1.00 ctv.

Nº 030067





Valor \$ 1,00

I. Municipalidad de Manta

Dirección de Planeamiento Urbano

CERTIFICACION

Nº 021183

No. 0103-0417

La Dirección de Planeamiento Urbano certifica que una vez realizada la inspección al predio, propiedad de los Sres. **HOLGUER TORRES FEIJOO y JORGE MONTALVO BUSTAMANTE**, localizado en el "Edificio Florencia", Suite 501, Terraza y Estacionamiento No. 5, C.C. # 1081813014, C.C. # 1081813005, Parroquia Manta, Cantón Manta, se pudo constatar que el mismo, se encuentra dentro de su respectiva Línea de Fábrica y no está afectado por el Plan Regulador ni por futuros proyectos.

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

Manta, Febrero 20 del 2008

Arq. Galo Álvarez González

SUB-DIRECTOR DE PLANEAMIENTO URBANO

JCM.



EQUATORIANA***** V2333V2222
BASADO ELSA MARLENE CABRERA BLANCHET
SECUNDARIA EMPLEADO
JACINTO ALARCON
AUGUSTA CHAVEZ
DURAN 12/01/2007
12/01/2019

REN 1707558
Gys



REPUBLICA DEL ECUADOR
CIUDADANIA 130198235-9
ALARCON CHAVEZ VICENTE AVELINO
MANABI/24 DE MAYO/SUCRE
10 JULIO 1956
003- 0002 00480 M
MANABI/ 24 DE MAYO
SUCRE 1956



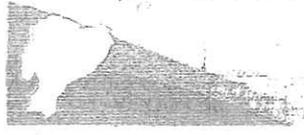

 CIUDADANIA 090758958-4
 CABRERA BLANCHET ELSA MARLENE
 MANABI/PICHINCHA/PICHINCHA /GERMUD/
 03 NOVIEMBRE 1961
 002-1 DUGO 00917 F
 GUAYAS/ BALZAR
 BALZAR 1961

Elsa Cabrera B.



ECUATORIANA***** V3333V4222
 CASADO VICENTE AVELINO ALARCON CH
 SECUNDARIA ESTUDIANTE
 ALIPIO CABRERA
 MARIA BLANCHET
 DURAN 12/01/2007
 12/01/2019

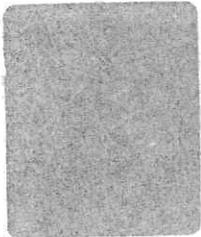
REN 1707559



REPUBLICA DEL ECUADOR
 TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL
 CERTIFICADO DE VOTACION
 Elecciones 30 de Septiembre del 2007
 090758958-4 0073-1
 CABRERA BLANCHET ELSA MARLENE
 MANABI
 C.E. EN TORONTO
 SAN JON MORA & OSORIO
 TRIBUNAL PROVINCIAL DE LOS RIOS-2009252
 107492
 26/11/2007 12:16:51

REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACION Y REGULACION
 Cedula de CIUDADANIA No. 130151746-0
 ALARCON CHAVEZ NILDA ESPERANZA
 MANABI/24 DE MAYO/SUCRE
 22 FEBRERO 1954
 001- 0016 00093 F
 MANABI/ 24 DE MAYO
 SUCRE 1954

Nilda Alarcon



ECUATORIANA***** E333313222
 CASADO CRISTOBAL LOPEZ
 SUPERIOR LIC. CC. EDUCACION
 JACINTO ALARCON
 RAMONA CHAVEZ
 MANTA 20/01/2004
 20/01/2016

REN 0245328



REPUBLICA DEL ECUADOR
 TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL
 CERTIFICADO DE VOTACION
 ELECCION DE INTERCOMUNALES A LA
 ASAMBLEA CONSTITUYENTE
 30 DE SEPTIEMBRE DE 2007
 019-0001 1301517460
 NUMERO CEDULA
 ALARCON CHAVEZ NILDA ESPERANZA
 MANABI PROVINCIA MANTA CANTON
 LOS ESTEROS PARROQUIA

Nilda Alarcon

PRODERADA

PODER ESPECIAL

En la ciudad de Toronto, Provincia de Ontario, Canadá, el día 1ro de Febrero del año dos mil ocho, ante mi Abogado ANTHONY MANIACI; notario publico de la Provincia de Ontario, comparecen por sus propios y personales derechos el Señor VICENTE AVELINO ALARCON CHAVEZ, nacionalidad Ecuatoriano, cédula de identidad No. 1301982359; nacido el día 10 de Julio del año 1956 Y ELSA MARLENE CABRERA BLANCHET; nacionalidad Ecuatoriana; nacida el día 3 de Noviembre del año 1961; con numero de cédula de identidad 0907589584. Ambos con domicilio en la calle Weatherell Drive Unit 3, Brampton, Ontario, L7A-1Y7. Canadá. Otorgan poder especial amplio y suficiente cual en derecho se requiere a favor de la Señora NILDA ESPERANZA ALARCON CHAVEZ; nacionalidad Ecuatoriana, con numero de cédula de identidad 1301517460; con domicilio en la ciudad de Manta, Provincia de Manabí, Ecuador. A fin de que en calidad de nuestra mandataria exclusiva, a nuestro nombre y representación efectué los siguientes actos.

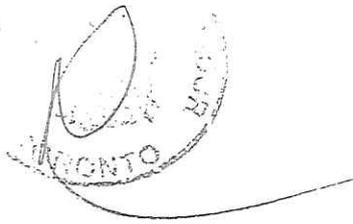
a.- Todos los tramites legales necesarios en Mutualista Pichincha o en cualquier Institución Financiera de la Republica del Ecuador, a fin de obtener un crédito hipotecario, para lo cual a nombre nuestro compre el bien inmueble a cualquier persona natural o jurídica, e hipoteque el indicado inmueble, en seguridad de la obligaciones de crédito adquiridas, establezca gravámenes o limitaciones de dominio que se requieran para tal efecto y en general suscriba y efectué toda clase de actos, contratos o escrituras, documentos públicos o privados de adquisición de bienes inmuebles que se exijan para operaciones de crédito; o,

b.- Efectué todos los trámites legales necesarios en cualquier Institución Financiera del Ecuador a fin de que obtenga y gestione una operación de leasing inmobiliario y suscriba el correspondiente contrato de leasing inmobiliario con sus correspondientes instrucciones, y en general suscriba los correspondientes contratos de leasing inmobiliario y que se exijan para esta clase de operaciones de crédito.



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO



En tal virtud a nombre nuestro podrá efectuar en cualquier Institución Financiera de la Republica del Ecuador los siguientes actos y contratos: abrir, cerrar y girar sobre la o las cuentas de ahorros o corrientes a favor nuestro, contrate créditos y prestamos u operaciones de leasing inmobiliario que sean destinados a mantener, mejorar o incrementar nuestro patrimonio, acepte y endose letras de cambio, pagares, cesión de derechos u Otros documentos de créditos reconocidos por las leyes del país o del exterior, negociar cualquier clase de papeles fiduciarios, pólizas de acumulación, depósitos de ahorro tanto a la vista o a plazo fijo y mayor, realizar depósitos y retiros, efectuar toda clase de inversiones. Usted señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la plena validez y eficacia de este poder especial.

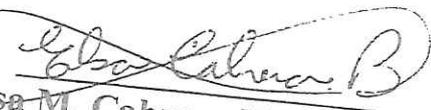
Jurado ante mí el día 1ro de Febrero
Del año 2008. En la ciudad de Toronto,
Provincia de Ontario, Canadá.



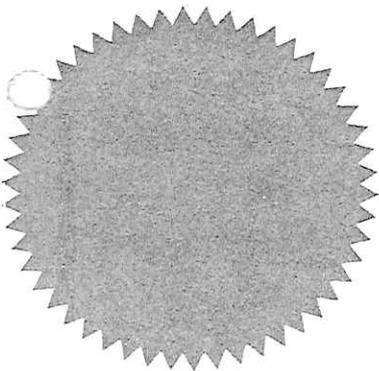
Notario Público
Anthony Maniaci



Vicente Ávelino Alarcón



Elsa M. Cabrera Blanchet



REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSULADO GENERAL EN TORONTO
AUTENTICA Y VALIDA LA FIRMA QUE ANTECEDE,
EL SEÑOR [blank] EN TORONTO, CERTIFICA
LA VERDAD DE LA QUE USA EL SEÑOR
ANTHONY MARUCCI
Notario Público
AUTENTICA EN TORONTO 37/2008
PARTIDA ARANCELARIA 11-15.7
VALOR DE LA ACTUACION \$ 50,30
TORONTO 1 Febrero 2008



Miriam Espacza J.
Miriam Espacza J.
CONSUL GENERAL DEL ECUADOR
EN TORONTO

ESPACIO EN BLANCO

(Veintiuno)

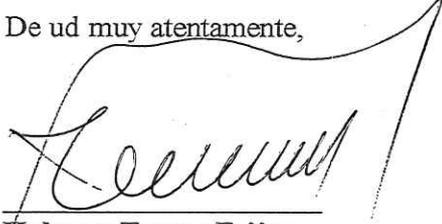
Manta, 28 de Febrero del 2008

Sres.
MUTUALISTA PICHINCHA
CIUDAD.-

De mis consideraciones:

Yo Holguer Enrique Torres Feijoo, con cedula de Identidad N° 170174567-9, en calidad de dueño del Edificio Florencia ,le estoy vendiendo un departamento N° 501 y Parqueadero N° 5 a la Sra. **MARLENE CABRERA DE ALARCÓN** con Cedula de Identidad N° 090758958-4 , certifico que el Edificio es completamente nuevo y todavía no existe una administración y por lo tanto declaro que el Edificio ante mencionado no mantiene ninguna obligación pendiente y se encuentra al día en el pago de las alícuotas .

De ud muy atentamente,

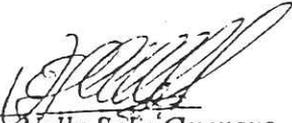


Holguer Torres Feijoo
Ci. 170174567-9

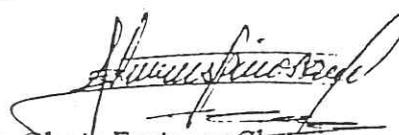


Todos los gastos que ocasione la celebración del presente instrumento será de cuenta de los solicitantes en partes iguales.-

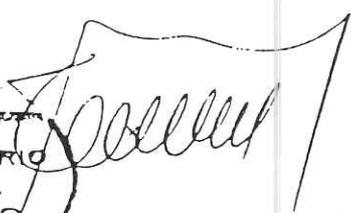
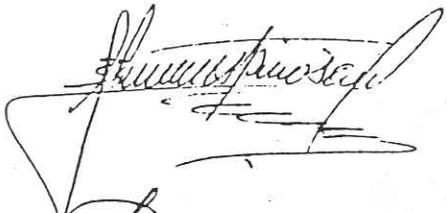
Usted señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la perfecta validez del presente acto.-


Dra. Nelly Solís Guevara
ABOGADA
Mat. # 3.663 C.A.Q.


Sr. Holguer Torres Feijoo


Sra. Gloria Espinosa Chauvin

En la ciudad de San Francisco de Quito, Capital de la República del Ecuador, hoy día martes diez de noviembre de mil novecientos noventa y ocho, ante mí Doctor Rubén Darío Espinosa Idrobo, Notario Décimo Primero del cantón Quito, comparecen libre y voluntariamente: el señor **HOLGUER ENRIQUE TORRES FEIJOO**, con cédula de ciudadanía número # 170174567-9; y, la señora **GLORIA MERCEDES ESPINOSA CHAUVIN**, con cédula de ciudadanía número # 170418298-7, quienes con juramento declaran que las firmas y rúbricas que aparecen del documento que antecede, son las mismas que ellos usan en sus actos tanto públicos como privados y como tales las reconocen.- Para constancia firman con el suscrito Notario que certifica y da fe.- Se archiva copia en la Notaría.-



El Notario: 

RUBÉN DARÍO
ESPINOSA I.
DARÍO
PRIMERO
ECUADOR

07/82



DR. RUBEN DARIO ESPINOSA IDROBO
NOTARIO DECIMO PRIMERO DE QUITO

(veintidos)

Convoco para Audiencia de Conciliación a los cónyuges señor Holguer Enrique Torres Feijoo y señora Gloria Mercedes Espinosa Chauvin, la misma que se llevará a cabo el día miércoles veinte y cinco de noviembre del presente año, a las 17h00', quienes dándose por notificados firman con el suscrito Notario.- Quito, a 23 de Noviembre de 1.998.-

Al Notario:

DR. RUBEN DARIO
ESPINOSA I.
NOTARIO
DECIMO PRIMERO
QUITO - ECUADOR

ACTA DE AUDIENCIA DE CONCILIACION

En la ciudad de San Francisco de Quito, Capital de la República del Ecuador, hoy día miércoles veinte y cinco (25) de Noviembre de mil novecientos noventa y ocho, a las diecisiete horas, ante mí Doctor Rubén Darío Espinosa Idrobo, Notario Décimo Primero del cantón Quito, concurren los cónyuges señor HOLGUER ENRIQUE TORRES FEIJOO y señora GLORIA MERCEDES ESPINOSA CHAUVIN, quienes declaran estar legalmente convocados para la Audiencia de Conciliación determinada en el numeral 13 del Artículo 18 de la Ley Notarial.- Al efecto, preguntados los comparecientes, a cada uno de ellos, sobre su decisión de disolver la sociedad de gananciales que tienen formada mediante matrimonio celebrado en la ciudad de Quito, el primero de Abril de mil novecientos





noventa y dos (1.992), de consuno y viva voz, ratifican tal voluntad manifestada en la minuta que con el reconocimiento de firmas y rúbricas, constan en páginas anteriores.- En consecuencia y tomando en consideración la ratificación expresa de los cónyuges, se declara disuelta la sociedad de gananciales constituida mediante el matrimonio de los señores HOLGUER ENRIQUE TORRES FEIJOO y señora GLORIA MERCEDES ESPINOSA CHAUVIN, celebrado en la ciudad de Quito, el primero de Abril de mil novecientos noventa y dos.- Para constancia de todo lo anterior, suscriben en unidad de acto los comparecientes, con el infrascrito Notario que da fe.- Se conferirán las copias que soliciten los interesados para la subinscripción en el Registro Civil respectivo.-

El Notario:

DR. RUBEN DARIO
ESPINOSA I.
NOTARIO
DECIMO PRIMERO
QUITO - ECUADOR

(Verdadero)

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACION Y CEDULACION

DECLARACION DE MATRIMONIO

Tomo 4-A Pág. 189 Acta 1391

En QUITO provincia de PICHINCHA hoy día PRIMERO de ABRIL de mil novecientos NOVENTA Y DOS

El que suscribe, Jefe de Registro Civil, expediente de la presente acta del matrimonio de:

NOMBRES Y APELLIDOS DEL CONTRAYENTE: HOLGUER ENRIQUE TORRES FELJOO nacido en QUITO, el 4 de MAYO de 1942 de nacionalidad ECUATORIANA, de profesión PROFESIONAL EN GENERAL, con Cédula N° 1701745679, domiciliado en QUITO, de estado anterior DIVORCIADO; hijo de ANGELA FELJOG y de VICTOR TORRES

NOMBRES Y APELLIDOS DE LA CONTRAYENTE: MERCEDES ESPINOSA CHAUVIN nacida en QUITO-PICHINCHA, el 01 de FEBRERO de 1955, de nacionalidad ECUATORIANA, de profesión ECONOMISTA con cédula 1704182987, domiciliada en QUITO, de estado anterior DIVORCIADA; hija de CARLOS ESPINOSA y de MERCEDES CHAUVIN

LUGAR DEL MATRIMONIO: QUITO FECHA: 01 DE ABRIL DE 1992

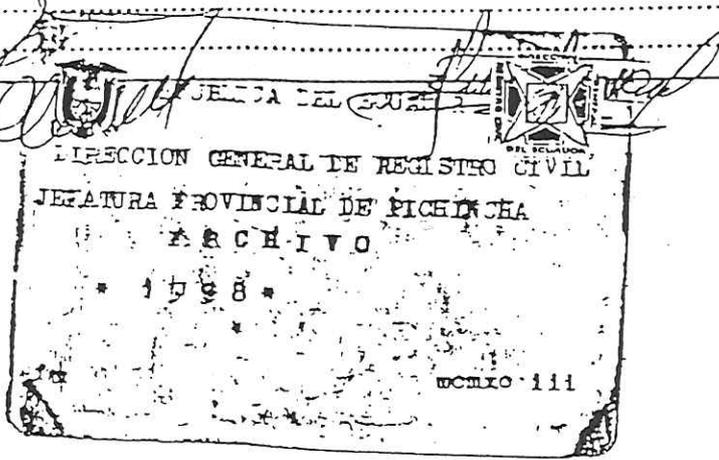
Este matrimonio reconocieron a sus hijos... llamados...

OBSERVACIONES:

en enmendaduras 4

Enmendaduras

RMAS:



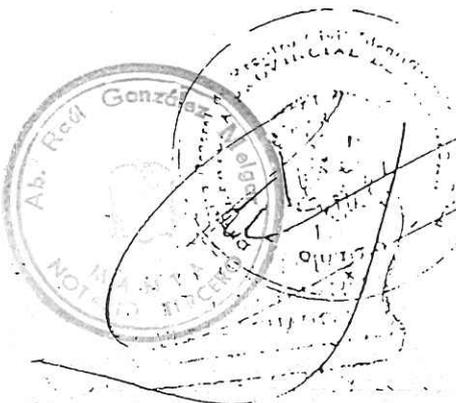
Mh. Jomo. Drts. Pae. Divs.

ESTADO CIVIL ORIGINAL DEL
Jefe de Registro Civil
QUITO

CERTIFICADO

Jefe de Registro Civil

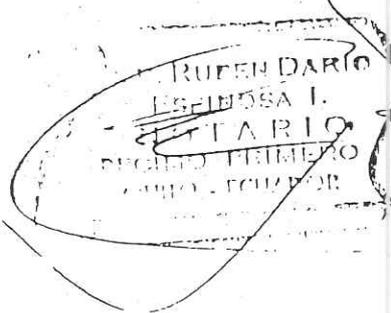
Quito



9 NOV 1998

Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero esta T E R C E R A COPIA CERTIFICADA, firmada y sellada en Quito, a veinte y seis de Noviembre de mil novecientos noventa y ocho.-

Rubén Darío Espinosa I.



~~DOCTOR RUBEN DARIO ESPINOSA I.,~~
NOTARIO DECIMO PRIMERO DE QUITO.

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CEEULACION

CECULA DE CIUDADANIA N° 170174567-9
TORRES FELJOO HOLGUER ENRIQUE
COTOPAXI/PUJILI/TINGO
04 de MAYO de 1942
001-2 0304 00606 M
COTOPAXI/PUJILI
PUJILI 1942



Enrique

ECUATORIANA***** V42481122
CASADO GLORIA MERCEDES ESFINOSA
SECUNDARIA COMERCIANTE
VICTOR TORRES
ANGELA FEIJOO
QUITO 15/09/2004
15/09/2016
REN 1217152



(Ver: cinco)

REPUBLICA DEL ECUADOR
TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACION
30 DE SEPTIEMBRE DE 2007

225-0102 1701745679
NUMERO CEDULA
TORRES FELJOO HOLGUER ENRIQUE

MANABI MANTA
PROVINCIA CANTON
MANTA FARRCQUIA



Enrique



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO



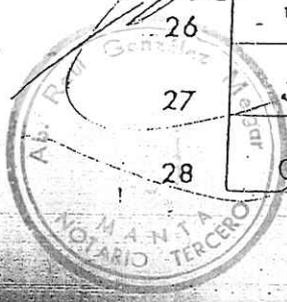
SEÑOR NOTARIO: En el Registro de Escrituras Públicas, sírvase hacer constar una de Capitulaciones Matrimoniales, al tenor de lo siguiente: CLAUSULA PRIMERA: COMPARECIENTES.- Comparecen a la celebración de la presente escritura, el señor Jorge Alfonso Agustín Montalvo Bustamante, de estado civil divorciado y la señorita María Fernanda Zambrano Román, de estado civil soltera, por sus propios derechos. Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en esta ciudad de Quito, hábiles para contratar y obligarse. SEGUNDA.

ANTECEDENTES: El señor Jorge Alfonso Agustín Montalvo Bustamante y la señorita María Fernanda Zambrano Román, en un futuro próximo van a contraer matrimonio, razón por la cual celebran el presente contrato de capitulaciones matrimoniales. TERCERA: CAPITULACIONES. Con este antecedente, los comparecientes, por medio del presente instrumento conciben en celebrar un contrato de Capitulaciones Matrimoniales, en uso de la facultad que les concede el artículo doscientos cuarenta y nueve del Código Civil vigente. De esta manera los comparecientes, declaran todos los bienes adquiridos con anterioridad



1 al matrimonio y los que adquirieran cada uno de
2 ellos durante el matrimonio, incluyendo los frutos
3 de dichos bienes, ya sean muebles o inmuebles,
4 ingresarán al patrimonio exclusivo de cada uno de
5 ellos y serán administrados en forma totalmente in-
6 dependiente, y para disponer de ellos cualquiera
7 que sea su especie, no se requerirá en forma algu-
8 na del consentimiento del otro cónyuge. De igual
9 forma las deudas y obligaciones que adquirieran cada
10 uno de ellos, serán personales y gravarán su pro-
11 pío patrimonio. En consecuencia los comparecientes
12 convienen que existirá entre ellos, un régimen
13 total de separación de bienes. C U A R T A : Las
14 partes declaran que estas capitulaciones
15 matrimoniales no se entenderán irrevocablemente
16 otorgadas. Usted, señor Notario se servirá agregar
17 las demás cláusulas de estilo para la plena validez
18 del presente instrumento. Hasta aquí la minuta,
19 que se halla firmada por el Doctor Francisco
20 Salgado Valdez, Abogado con matrícula profesional
21 Número mil trescientos ochenta y siete, la misma
22 que los comparecientes la aceptan y ratifican en
23 todas sus partes y leída que les fue íntegramente
24 esta escritura por mí el Notario, firman conmigo en
25
26 . unidad de acto de todo lo cual doy fe.- firmado) Sr.
27 Jorge A. Montalvo.- Cédula de Identidad Número: 1703
28 07541-4.- firmado) Srta. María Zambreno.- Cédula de

(veintisiete)



DR. RODRIGO SALGADO VALDEZ
Notario Público

Identidad Número: 171128689-6.- firmado) El Notario Doc-

tor Rodrigo Salgado Valdez.

Se otorgó ante mí; en fe de

ello confiero esta QUINTA - COPIA CERTIFICADA ,

CAPITULACIONES MATRIMONIALES., SR. JORGE MONTALVO B.

Y SRTA. MARIA FERNANDA ZAMBRANO ROMAN., firmada y se-

llada en Quito , a seis de septiembre de mil nove -

cientos noventa y cinco.

DOCTOR RODRIGO SALGADO VALDEZ

NOTARIO VIGESIMO NOVENO DEL CANTON QUITO

Dr.
Rodrigo Salgado Valdez
NOTARIO

RAZON DE PROTOCOLIZACION : El día de hoy , en el Re-

gistro de Escrituras Públicas de la Notaría Décimo -

Primera a mi cargo , en dos fojas útiles protocolizo

el documento que antecede .- Quito , a doce de Sep--

tiembre de mil novecientos noventa y siete . -

DR. RUBEN DARIO
ESPINOSA I.

NOTARIO RUBEN DARIO ESPINOSA IDROBO

DECIMO PRIMERO

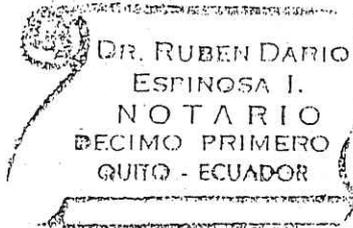
QUITO - ECUADOR

NOTARIO DECIMO PRIMERO DEL CANTON.

Se protocolizó ante mí , en fe
ello confiero esta ~~SEGUNDA~~ COPIA CERTIFICADA , fir
mada y sellada en Quito , a doce de Septiembre de mil
novecientos noventa y siete . -

(ventrocho)

Rubén Dario Espinosa I.



DOCTOR RUBEN DARIO ESPINOSA IDROBO
NOTARIO DECIMO PRIMERO DEL CANTON.

RACION: Con fecha 3 de Mayo de 1995 se encuentra inscrita
la tra. Co in 1-58-1-33 del Re-
gistro de Prop. PERSONAS 17 (C), a 15 de IX 1997

EL REGISTRADOR



J. G.
REGISTRO DE LA PROPIEDAD
ENCARGADO

H. Z.
R. Z.



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CEDULACION

CEDULA DE CIUDADANIA No. 170307541

NOMBRES Y APELLIDOS
MONTALVO BUSTAMANTE JORGE ALFONSO AGUSTIN
FICHINCHA/QUITO/GONZALEZ SUAREZ

LUGAR DE NACIMIENTO
QUITO 1952

FECHA DE NACIMIENTO
REQ. CIVIL 002-1: 0282 02442 M.

TONO PIG. ACT. SEXO
FICHINCHA/ QUITO
GONZALEZ SUAREZ 1952

J. Agustin
FIRMA DEL CEDULADO



ECUATORIANA***** V42434442

NACIONALIDAD
CASADO MARIA FERNANDA ZAMBRANO RE

ESTADO CIVIL
SECUNDARIA CONTADOR PROF. OCUP.

INSTRUCCION
ALEJONSO MONTALVO

NOMBRE Y APELLIDO DEL PADRE
DOLORES BUSTAMANTE

NOMBRE Y APELLIDO DE LA MADRE
QUITO 25/04/2003

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION
25/04/2015

FECHA DE CADUCIDAD

FORMA No. REN 0560449
Pch

[Signature]
FIRMA DE LA AUTORIDAD



PULGAR DERECHO

(veintinueve)

REPUBLICA DEL ECUADOR
TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACION

30 DE SEPTIEMBRE DE 2007

138-0097 NUMERO
1703075414 CEDULA

MONTALVO BUSTAMANTE JORGE
ALFONSO AGUSTIN

PICHINCHA QUITO
PROVINCIA CANTON
BENALCAZAR PARROQUIA

[Signature]
PRESIDENTE DE LA JUNTA




PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

EDIFICIO FLORENCIA

PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO FLORENCIA

(Treinta)

1.- DEFINICION DE TERMINOS

1.1.- AREA DEL TERRENO:

Está constituida por el área fôtal del terreno en la que se encuentra implantado el edificio, perteneciendo ésta área a los copropietarios del mismo.

1.2.- AREA DE CONSTRUCCION:

Comprende la totalidad del área de constitución del edificio, incluyendo las terrazas accesibles.

1.3.- AREA COMUN:

Está comprendida por la suma de todas las áreas de uso o propiedad común de los copropietarios en todos los pisos del edificio, exceptuando el terreno que siendo también área común, para efectos del presente estudio se lo considerará como área de terreno simplemente.

1.4.- AREA NETA VENDIBLE:

Es la resultante o sumatoria de todas las áreas vendibles de todos los locales y debe ser igual, a la diferencia entre el área de construcción y el área común del edificio.

Se entenderá como bienes de propiedad exclusiva de los propietarios, el local únicamente, y copropietario de las partes anexas y accesorias de los espacios comunes, como instalaciones de agua, desagües, red eléctrica, telefónica, desde la acometida hasta las instalaciones propias de cada local o departamento. Igualmente le pertenece al copropietario, la mitad del espesor de las losas de piso y de tumbado de su local o departamento.

1.5.- ALICUOTA:

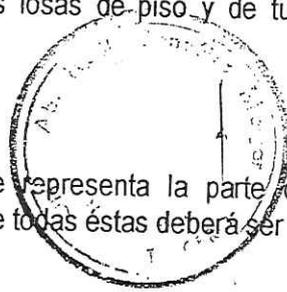
Número de cuatro decimales que representa la parte del todo del edificio, correspondiente a cada local la sumatoria de todas éstas deberá ser igual a la unidad.

1.6.- CUOTA DE AREA COMUN:

Es la superficie o porción de área común que le corresponde a cada local, para efectos de tributación y copropiedad.

Son bienes comunes y de dominio indivisibles del edificio, los siguientes:

- a) El terreno en el que se encuentra implantado el Edificio con inclusión de los espacios destinados a circulación.



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

EDIFICIO FLORENCIA

(Doo)

(Tocante y uno)

- b) Los accesos, retiros y gradas.
- c) La estructura o elementos resistentes del Edificio.
- d) Las paredes medianeras de la mitad exterior de su espesor, que separan bienes exclusivos de bienes comunes o que delimitan al Edificio con el exterior, y las paredes no medianeras de servicios generales.
- e) Los ductos de instalaciones y pozos de luz.
- f) Las fachadas del Edificio y sus caras exteriores.
- g) Los sistemas de conducción y controles eléctricos, el transformador y el tablero de medidores de los departamentos o locales.
- h) Las cisternas, el tanque elevado y bombas del sistema de dotación de agua potable.
- i) Todo el sistema de agua potable del Edificio.
- j) Los sistemas de Aguas Servidas y Aguas Lluvias.
- k) Todas las demás partes y elementos del edificio que no tengan el carácter de bienes exclusivos.

1.7.- CUOTA DE TERRENO:

Es el área o parte de terreno que le corresponde a cada Local o departamento para efectos de tributación y copropiedad.

1.8.- VALOR DEL LOCAL:

Representa el costo total o departamento, en el que se encuentran incluidos los costos correspondientes al área neta del departamento o local y las cuotas de área común y terreno que le correspondan.

Cabe indicar que existen dos tipos de valores de cada local: el Comercial Municipal y el de venta; el primero de acuerdo al avalúo catastral vigente y el segundo o precio real, que se usará para efectos de la promoción y venta de los locales del Edificio.

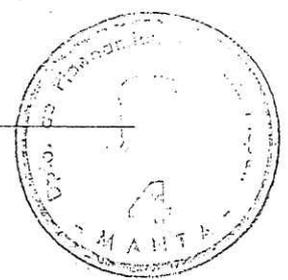
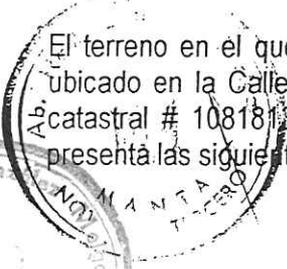
2.- DATOS GENERALES.-

2.1.- ANTECEDENTES:

Los señores Holguer Torres Feijoo y Jorge Montalvo Bustamante, son propietarios del "EDIFICIO FLORENCIA" el mismo que se desea incorporar el Régimen de Propiedad Horizontal, con tal propósito se procede a realizar el presente estudio.

2.2.- UBICACIÓN:

El terreno en el que se encuentra implantado el "EDIFICIO FLORENCIA" se encuentra ubicado en la Calle 27 Y Avenida 30, y es el Lote # 4 de la Manzana L con la clave catastral # 1081813000 de la urbanización Umiña, parroquia Manta, cantón Manta, y presenta las siguientes medidas y linderos:



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

TRECE

EDIFICIO FLORENCIA

(Treinta y dos)

Frente: 10,00m. – Avenida 30 (antes Calle Publica)
 Atrás: 10,00m. – Lote # 5 de la manzana L
 Costado Derecho: 20,00m. – Calle 27 (antes Calle Publica)
 Costado Izquierdo: 20,00m. – Lote # 3 de la manzana L
 Área: 200,00m².

2.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL EDIFICIO:

El edificio se compone de cinco plantas, que son: Planta Baja, Primera; Segunda y Tercera Plantas Altas, y la Planta de Terraza y de las áreas comunes que se encuentran señaladas en los planos adjuntados al presente estudio.

La edificación tiene las siguientes especificaciones técnicas generales:

- Estructura: Hormigón Armado.
- Paredes: Mampostería de ladrillo enlucido con pintura de caucho interior y exteriormente.
- Pisos: Cerámica Importada
- Instalaciones eléctricas: Empotradas
- Instalaciones sanitarias: Empotradas
- Ventanas: Aluminio negro y vidrio negro.
- Entrepisos: Losas de Hormigón Armado.
- Cubierta: Losa de Hormigón Armado.
- Escaleras: Hormigón Armado.
- Puertas: Madera.

3.- ESPECIFICACIONES PARTICULARES DE CADA UNO DE LOS LOCALES O DEPARTAMENTOS:

3.1.- PLANTA BAJA:

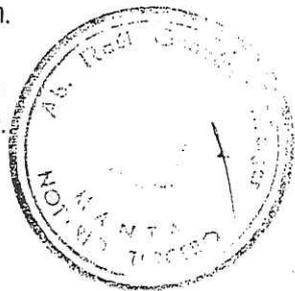
Ubicado sobre el Nivel +0,20m. del edificio, sobre ella se ha planificado una Suite denominada 101 y seis plazas de Estacionamientos enumeradas desde el 1 al 6; mas las respectivas áreas de circulación comunal:

3.1.1.- ESTACIONAMIENTO 1

Por arriba: lindera con vacío y Departamento 201
 Por abajo: lindera con terreno edificio
 Por el norte: lindera con área circulación comunal en 2,50m.
 Por el sur: lindera con Avenida 30 en 2,50m.
 Por el este: lindera con área circulación comunal en 5,00m
 Por el oeste: lindera con área circulación comunal en 5,00m.
 Área: 12,50m².

3.1.2.- ESTACIONAMIENTO 2

Por arriba: lindera con vacío y Departamento 201
 Por abajo: lindera con terreno edificio



PAGINA EN BLANCA

PAGINA EN BLANCA

(CONTORCA)

EDIFICIO FLORENCIA

(Tercera y Dos)

Por el norte: lindera con área circulación comunal en 2,50m.
Por el sur: lindera con Avenida 30 en 2,50m.
Por el este: lindera con área común circulación en 5,00m.
Por el oeste: lindera con área circulación comunal en 5,00m.
Área: 12.50m².

3.1.3- ESTACIONAMIENTO 3

Por arriba: lindera con vacío y Departamento 201
Por abajo: lindera con terreno edificio.
Por el norte: lindera con área común circulación en 2,50m.
Por el sur: lindera con Avenida 30 en 2,50m.
Por el este: lindera con área común circulación en 5,00m.
Por el oeste: lindera con área común circulación en 5,00m.
Área: 12,50m².

3.1.4.- ESTACIONAMIENTO 4:

Por arriba: lindera con vacío y Departamento 201
Por abajo: lindera con terreno edificio
Por el norte: lindera con área común circulación en 5,00m.
Por el sur: lindera con área común circulación en 5,00m..
Por el este: lindera con área común circulación en 2,50m.
Por el oeste: lindera con Calle 27 en 2,50m.
Área: 12,50m².

3.1.5.- ESTACIONAMIENTO 5

Por arriba: lindera con vacío y Departamento 202
Por abajo: lindera con terreno edificio
Por el norte: lindera con área común circulación en 5,00m.
Por el sur: lindera con área común circulación en 5,00m..
Por el este: lindera con área común circulación en 2,50m
Por el oeste: lindera con Calle 27 en 2,50m.
Área: 12,50m².

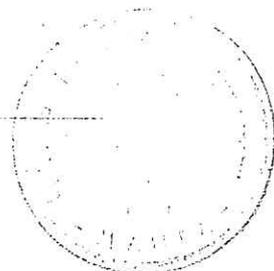
3.1.6.- ESTACIONAMIENTO 6:

Por arriba: lindera con vacío y Departamento 202
Por abajo: lindera con terreno de edificio
Por el norte: lindera con propiedad particular en 5,00m..
Por el sur: lindera con área común circulación y Suite 101 en 5,00m.
Por el este: lindera con Suite 101 en 2,65m.
Por el oeste: lindera con Calle 27 en 2,65m.
Área: 13,25m².

3.1.7.- SUITE 101

Consta de Sala, Comedor, Cocina, Baño General y un área destinada para Patio, y se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 202
Por abajo: lindera con terreno edificio.



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

EDIFICIO FLORENCIA

(Quinto)

(Planta y corte)

Por el norte: partiendo desde el oeste hacia el este con 3,35m.- lindera con Estacionamiento 6 y Patio Suite 101; desde este punto con ángulo de 270° con 0,65m.; desde este punto con ángulo de 90° con 3,65m.-lindera con Patio Suite 101.

Por el sur: Partiendo desde el oeste hacia el este con 3,30m.; desde este punto ángulo de 270° con 4,08m.; desde este punto con ángulo de 90° con 3,65m.- lindera con área común circulación.

Por el este: lindera con propiedad particular en 9,48m

Por el oeste: lindera con área común circulación en 4,80m..

Área: 50,86m2.

3.1.8.- PATIO SUITE 101

Por arriba: lindera con vacío

Por abajo: lindera con terreno edificio

Por el norte: lindera con propiedad particular en 5,00m.

Por el sur: lindera con Suite 101 en 1,35m.; desde este punto con ángulo de 90° con 0,65m.; desde este punto con ángulo de 270° con 3,65m.

Por el este: lindera con propiedad particular en 2,00m.

Por el oeste: lindera con Estacionamiento 6 en 2,65m..

Área: 10,88m2.

3.2.- PRIMERA PLANTA ALTA

Compuesta por dos Departamentos enumerados como 201 y 202, mas sus respectivas áreas de circulación comunal.

3.2.1.- DEPARTAMENTO 201

Se haya planificado con los siguientes ambientes: Sala; Comedor, Cocina Baño General y Dormitorio Master, se circunscribe dentro de las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 301

Por abajo: lindera con Estacionamientos 1, 2, 3 y 4 y áreas comunes de circulación

Por el norte: Partiendo desde el oeste hacia el este con 3,71m.-lindera con Departamento 202; desde este punto ángulo de 90° con 2,57m.; desde este punto ángulo de 270° con 4,79m.- lindera con área común circulación (escalera)

Por el sur: partiendo dese el oeste hacia el este con 3,75m.; desde este punto ángulo de 90° con 0,50m.; desde este punto ángulo 270° con 1,10m.; desde este punto ángulo de 270° con 0,50m.; desde este punto ángulo de 90° con 3,65m.- lindera con vacío

Por el este: lindera con vacío en 7,15m.

Por el oeste:lindera con propiedad particular en 4,58m.

Área: 47,90m2

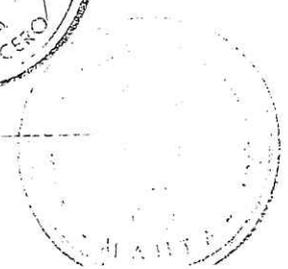
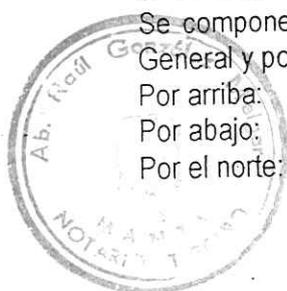
3.2.2.- DEPARTAMENTO 202

Se compone de Sala; Comedor; Cocina, Dormitorio Master con Baño; Dormitorio, Baño General y posee las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 302

Por abajo: lindera con Suite 101 y Estacionamientos 5 y 6

Por el norte: partiendo desde el oeste hacia el este con 1,50m.; desde este



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

EDIFICIO FLORENCIA

(Dicasis)

(Tejido y mas)

punto ángulo de 270° con 0,95m.; desde este punto ángulo de 90° con 3,65m.; desde este punto ángulo de 90° con 0,60m desde este punto ángulo de 270° con 3,35m.- lindera con vacio.

Por el sur: partiendo desde el oeste hacia el este con 6,04m.- lindera con Departamento 201 y área común circulación; desde este punto ángulo de 90° con 0,95m.; desde este punto ángulo de 270° con 2,46m.- lindera con área común circulación (escalera y ducto)

Por el este: lindera con vacio a propiedad particular con 8,55m.

Por el oeste: Partiendo desde el sur hacia el norte con 4,00m.; desde este punto ángulo de 90° con 0,40m., desde este punto ángulo de 270° con 1,20m.; desde este punto ángulo de 270° con 0,40m.; Desde este punto ángulo de 90° con 3,85m.- lindera con vacio:

Área: 79,00m²

3.3.- SEGUNDA PLANTA ALTA

Compuesta por dos Departamentos enumerados como 301 y 302, mas sus respectivas áreas de circulación comunal.

3.3.1.- DEPARTAMENTO 301

Esta conformado por Sala; Comedor; Cocina; baño General y Dormitorio Master, y contiene las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 401

Por abajo: lindera con Departamento 201

Por el norte: partiendo desde el oeste hacia el este con 3,71m, lindera con Departamento 302; desde este punto ángulo de 90° con 2,57m.; desde este punto ángulo 270° con 4,79m.- lindera con área común circulación (escalera)

Por el sur: partiendo desde el oeste hacia el este con 3,75m.; desde este punto ángulo de 90° con 0,50m.; desde este punto ángulo 270° con 1,10m.; desde este punto ángulo de 270° con 0,50m.; desde este punto ángulo de 90° con 3,65m.- lindera con vacio

Por el este: lindera con vacio en 7,15m.

Por el oeste: lindera con propiedad particular en 4,58m.

Área: 47,90m²

3.3.2.- DEPARTAMENTO 302

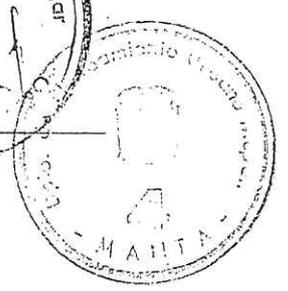
Constituido por Sala; Comedor; cocina; Dormitorio Master con Baño; Dormitorio; Baño General, y posee las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con Departamento 402

Por abajo: lindera con Departamento 202

Por el norte: partiendo desde el oeste hacia el este con 1,50m.; desde este punto ángulo de 270° con 0,95m.; desde este punto ángulo de 90° con 3,65m.; desde este punto ángulo de 90° con 0,60m desde este punto ángulo de 270° con 3,35m.- lindera con vacio.

Por el sur: partiendo desde el oeste hacia el este con 6,04m.- lindera con Departamento 301 y área común circulación; desde este punto ángulo de 90° con 0,95m.; desde este punto ángulo de 270° con 2,46m.- lindera con área común circulación (escalera y ducto)



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

(Diciendo)

EDIFICIO FLORENCIA

(Veinte y seis)

Por el este: lindera con vacio propiedad particular con 8,55m.
 Por el oeste: partiendo desde el sur hacia el norte con 4,00m.; desde este punto ángulo de 90° con 0,40m.; desde este punto ángulo de 270° con 1,20m.; desde este punto ángulo de 270° con 0,40m.; desde este punto ángulo de 90° con 3,85m.- lindera con vacio:
 Área: 79,00m²

3.4.- TERCERA PLANTA ALTA

Compuesta por dos Departamentos enumerados como 401 y 402, mas sus respectivas áreas de circulación comunal.

3.4.1.- DEPARTAMENTO 401

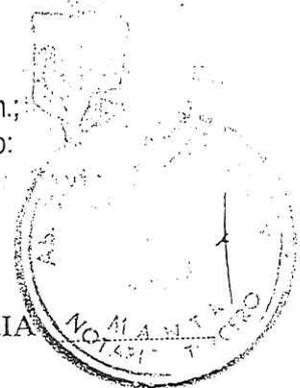
Se haya diseñada con los ambientes siguientes: Sala; Comedor; Cocina; Dormitorio Master; Baño General, y tiene las siguientes medidas y linderos:

Por arriba: lindera con la Suite 501
 Por abajo: lindera con Departamento 301
 Por el norte: partiendo desde el oeste hacia el este con 3,71m.. lindera con Departamento 402.; desde este punto ángulo de 90° con 2,57m.; desde este punto ángulo 270° con 4,79m.- lindera con área común circulación (escalera)
 Por el sur: partiendo dese el oeste hacia el este con 3,75m.; desde este punto ángulo de 90° con 0,50m.; desde este punto ángulo 270° con 1,10m.; desde este punto ángulo de 270° con 0,50m.; desde este punto ángulo de 90° con 3,65m.- lindera con vacio
 Por el este: lindera con vacio en 7,15m.
 Por el oeste: lindera con propiedad particular en 4,58m.
 Área: 47,90m²

3.4.2.- DEPARTAMENTO 402

Se compone de Sala; Comedor; Cocina; Dormitorio Master con Baño; Dormitorio; Baño General, con las siguientes medidas y linderos;:

Por arriba: lindera con la Suite 501
 Por abajo: lindera con Departamento 302
 Por el norte: partiendo desde el oeste hacia el este con 1,50m.; desde este punto ángulo de 270° con 0,95m.; desde este punto ángulo de 90° con 3,65m.; desde este punto ángulo de 90° con 0,60m; desde este punto ángulo de 270° con 3,35m.- lindera con vacio.
 Por el sur: partiendo desde el oeste hacia el este con 6,04m.- lindera con Departamento 401 y área común circulación; desde este punto ángulo de 90° con 0,95m.; desde este punto ángulo de 270° con 2,46m.- lindera con área común circulación (escalera y ducto)
 Por el este: lindera con vacio propiedad particular con 8,55m.
 Por el oeste: partiendo desde el sur hacia el norte con 4,00m.; desde este punto ángulo de 90° con 0,40m.; desde este punto ángulo de 270° con 1,20m.; desde este punto ángulo de 270° con 0,40m.; desde este punto ángulo de 90° con 3,85m.- lindera con vacio:
 Área: 79,00m²



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

1111

1111

EDIFICIO FLORENCIA

(D. e. a. o. c. h. w.)

3.5.- CUARTA PLANTA ALTA O DE TERRAZA

(Trenta y siete)

Compuesta por la Suite 501, mas las respectivas áreas de circulación comunal.

3.5.1.- SUITE 501

Se ha ya conformado por Sala; Comedor; Cocina; Sala Familiar; baño general y Dormitorio Master, con las siguientes medidas y linderos::

Por arriba: lindera con losa de cubierta

Por abajo: lindera con Departamentos 401 y 402

Por el norte: lindera con Terraza 501 en 7,00m.

Por el sur: partiendo desde el oeste hacia el este con 3,35m.; desde este punto ángulo de 270° con 1,65m.- lindera con Terraza 501; desde este punto ángulo de 90° con 3,65m.-lindera con vacio

Por el este: partiendo desde el sur hacia el norte con 4,58m.- lindera con propiedad particular; desde este punto ángulo de 90° con 4,13m.; desde este punto ángulo de 270° con 2,47m.; desde este punto ángulo de 270° con 0,73m.; desde este punto ángulo de 90° con 0,95m.; desde este punto ángulo de 270° con 3,40m.- lindera con área comunal ducto y circulación (escalera); desde este punto ángulo de 90° con 5,45m.- lindera con propiedad particular

Por el oeste: lindera con Terraza 501 en 10,95m.

Área: 68,86m²

3.5.2.- TERRAZA 501

Por arriba: lindera con vacio

Por abajo: lindera con Departamentos 401 y 402

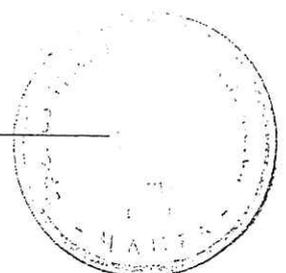
Por el norte: partiendo desde el oeste hacia el este con 1,50m.; desde este punto ángulo de 270° con 1,07m.; desde este punto ángulo de 90° con 3,65m.; desde este punto ángulo de 90° con 0,30m.; desde este punto ángulo de 270° con 3,35m.- lindera con vacio

Por el sur: partiendo desde el oeste hacia el este con 3,75m.; desde este punto ángulo de 90° con 0,50m.; desde este punto ángulo de 270° con 1,10m.- lindera con vacio

Por el este: partiendo desde el sur hacia el norte con 1,05m.; desde este punto ángulo de 90° con 3,35m.; desde este punto ángulo de 270° con 10,95m.; desde este punto ángulo de 270° con 7,00m.- lindera con Suite 501; desde este punto ángulo de 90° con 4,50m lindera con propiedad particular

Por el oeste: partiendo desde el sur hacia el norte con 11,15m., desde este punto ángulo de 90° con 0,45m.; desde este punto ángulo de 270° con 1,20m.; desde este punto ángulo de 270° con 0,45m.; desde este punto ángulo de 90° con 3,85m.- lindera con vacio

Área: 61,00m²



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

(D. LEANOR VILLALBA)
(Fuente y ocho)

4.0.- INFORMACIÓN PARA EL PROCESO:

4.1.- CUADRO DE ÁREAS POR PLANTAS (áreas por metros cuadrados)

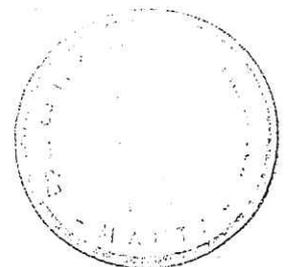
PLANTAS	AREA COMUN (m ²)	AREA NETA (m ²)	AREA TOTAL (m ²)
Planta Baja	62.51	137.49	200.00
1ra. Planta Alta	14.35	126.90	141.25
2da. Planta Alta	14.35	126.90	141.25
3ra. Planta Alta	14.35	126.90	141.25
4ta. Planta Alta o Terraza	13.42	129.86	143.28
TOTAL =	118.98	648.05	767.03

4.2.- AREAS GENERALES:

4.2.1.- Terreno.....	200.00 (m ²)
4.2.2.- Total de área neta vendible.....	648.05 (m ²)
4.2.3.- Área común total.....	118.98 (m ²)
4.2.4.- Área total.....	767.03 (m ²)

I. MINISTERIO DE FISCALIA
 DEPARTAMENTO DE REGISTRO
 PH N° 22-3000
 Monto: 30 Agosto 2007
 [Firma]

I. MINISTERIO DE FISCALIA
 DEPARTAMENTO DE REGISTRO
 [Firma]
 Agosto 28/07



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

10000

0

5.0.- CUADRO DE CÁLCULO DE ÁREAS Y ALÍCUOTAS:

(Urbite)
(Tercera y nueva)

DEPARTAMENTOS ESTACIONAMIENTOS	ÁREA NETA (m ²)	ALÍCUOTA %	ÁREA DE TERRENO (m ²)	ÁREA COMUN (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)
EDIFICIO FLORENCIA					
Estacionamiento 01	12.50	0.0193	3.86	2.29	14.79
Estacionamiento 02	12.50	0.0193	3.86	2.29	14.79
Estacionamiento 03	12.50	0.0193	3.86	2.29	14.79
Estacionamiento 04	12.50	0.0193	3.86	2.29	14.79
Estacionamiento 05	12.50	0.0193	3.86	2.29	14.79
Estacionamiento 06	13.25	0.0204	4.09	2.43	15.68
Suite 101	50.86	0.0785	15.70	9.34	60.20
Patio 101	10.88	0.0168	3.36	2.00	12.88
Departamento 201	47.90	0.0739	14.78	8.79	56.69
Departamento 202	79.00	0.1219	24.38	14.50	93.50
Departamento 301	47.90	0.0739	14.78	8.79	56.69
Departamento 302	79.00	0.1219	24.38	14.50	93.50
Departamento 401	47.90	0.0739	14.78	8.79	56.69
Departamento 402	79.00	0.1219	24.38	14.50	93.50
Suite 501	68.86	0.1063	21.25	12.64	81.50
Terraza suite 501	61.00	0.0941	18.83	11.20	72.20
TOTAL GENERAL =	648.05	1.0000	200.00	118.98	767.03

I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
 Oficina de Planeación, División,
 de las Instrucciones

[Firma]

REVISADO

Fecha: Agosto 28/07

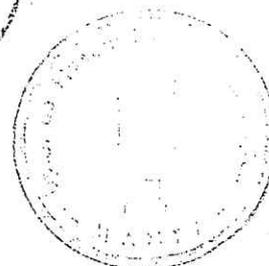


I. MUNICIPALIDAD DE MANTA
 DPTO. DE PLANEACIÓN URBANA

Aprobación de PH N° 22-3000

Manta, 30 de Agosto 2007

[Firma]
 DIRECTOR DE PLANEAMIENTO URBANO



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

REGLAMENTO INTERNO EDIFICIO "FLORENCIA"

CAPITULO 1 DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El Edificio "FLORENCIA" actualmente se encuentra construido y está sometido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho edificio, así como su administración, armonía entre copropietarios y usuarios, conservación, uso y reparación.

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

CAPITULO 2 DEL EDIFICIO

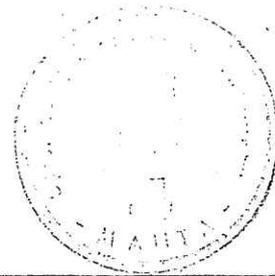
Art. 3.- El Edificio "FLORENCIA" se encuentra ubicado en la calle 27 y avenida 30 de la parroquia Manta del cantón Manta, clave catastral # 1081813000 y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes. Se compone de 5 plantas que son: **Planta Baja** compuesta por una Suite y 6 plazas de estacionamiento; **1ra. Planta Alta** compuesta por 2 departamentos; **2da. Planta Alta** compuesta por 2 departamentos; **3ra. Planta Alta** compuesta por 2 departamentos; y, **4ta. Planta Alta o Terraza** compuesta por 1 departamento más área de terraza.

Art. 4.- En los planos del edificio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio, distribución de las plantas en que está dividido, los departamentos que integran cada planta y las especificaciones de los espacios de circulación, instalaciones y demás bienes comunes del edificio.

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 de las plantas superiores, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Son paredes medianeras las que separan un departamento de otro de distinto dueño, las que separan un departamento de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

los servicios generales. Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada en planta baja. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas.

Se excluyen las puertas que comunican con los ductos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes. La puerta principal de entrada al edificio, el portal, los pasillos, etc. son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

Respecto al área de estacionamiento vehicular, en caso de producirse accidentes entre dos o más vehículos, el causante resarcirá los gastos respectivos al propietario del vehículo perjudicado. En todo caso los accidentes que se produjeran dentro del área de estacionamiento serán de cuenta y riesgo de los actores. En caso de no ponerse de acuerdo, se estará a lo dispuesto en la Ley y a la competencia de los jueces respectivos.

Se prohíbe el uso excesivo de bocinas, alarmas sonoras, equipos de sonidos, reuniones sociales, etc., dentro del área de estacionamiento, así mismo queda prohibido expresamente, lavar vehículos dentro de esta zona.

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.- REQUISITOS PARA MODIFICAR BIENES COMUNES.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario que la obra proyectada no comprometa la estructura existente, seguridad, solidez o salubridad del inmueble declarado en propiedad horizontal, salvo que dichas modificaciones además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los copropietarios asistentes a la Asamblea de Copropietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y que además se encuentre de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el presente Reglamento Interno.

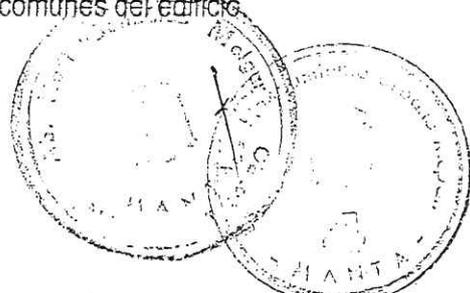
Art. 8.- BIENES COMUNES.- Son bienes comunes todos los elementos y partes del edificio que no tienen carácter de bienes exclusivos, los cuales sometidos como están al régimen de copropiedad, no son susceptibles de apropiación individual ni exclusiva y sobre ellos cada copropietario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota se establece en el presente reglamento.

Art. 9.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, usufructuario o acreedor anticrético futuro, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del edificio y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal, excepción hecha del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

Art. 10.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas establecidas en este reglamento.

Se exceptúan los gastos de reparación ó 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 edificio.



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

(Cuente y dos)

CAPITULO 4

Art. 11.- 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 en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este reglamento;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que les corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria;
- 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 derechos y 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 las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
- e) Permitir al administrador la inspección de sus departamentos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuándo éste lo considere necesario;
- f) Notificar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del copropietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su departamento a fin de que actúe en caso de 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 edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el cuadro de alcúotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobra 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 del edificio. 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) Colocar la basura en el lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas.

Art. 12.- TABLA DE ALÍCOTAS.- La alcúota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del



PAGINA DA BIANCO

PAGINA DA BIANCO

(cuarenta y tres)

edificio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla, la misma que establece lo que cada local representa porcentualmente con relación al edificio.

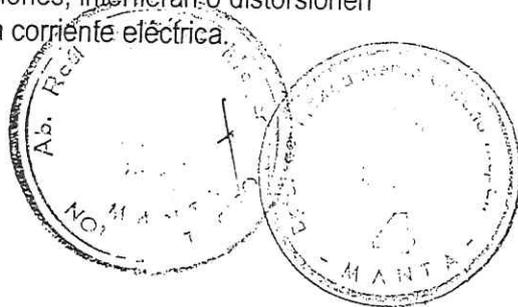
Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervenientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que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

ESTACIONAMIENTO 1	1,93
ESTACIONAMIENTO 2	1,93
ESTACIONAMIENTO 3	1,93
ESTACIONAMIENTO 4	1,93
ESTACIONAMIENTO 5	1,93
ESTACIONAMIENTO 6	2,04
SUITE 101	7,85
PATIO SUITE 101	1,68
DEPARTAMENTO 201	7,39
DEPARTAMENTO 202	12,19
DEPARTAMENTO 301	7,39
DEPARTAMENTO 302	12,19
DEPARTAMENTO 401	7,39
DEPARTAMENTO 402	12,19
SUITE 501	10,63
TERRAZA SUITE 501	9,41
	<u>100.00</u>

CAPITULO 5 DE LAS PROHIBICIONES

Art. 13.- Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del edificio:

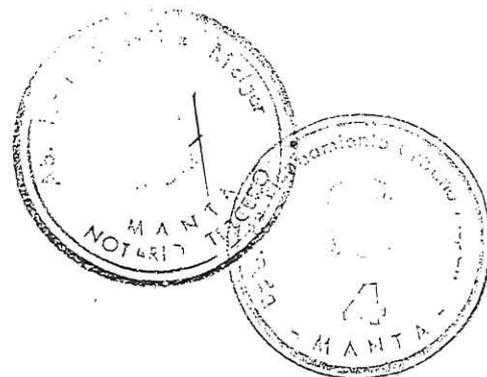
- Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio.
- Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Copropietarios, previa consulta a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable.
- Hacer uso abusivo de su departamento contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás.
- 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 copropietarios, o la seguridad del edificio.
- Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

- f) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;
- g) Tocar música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito del departamento.
- h) 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.
- i) Utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión ó de trabajo.
- j) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en dicha puerta el número identificatorio del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes instalados por el administrador del edificio.
- k) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización de la asamblea de copropietarios.
- l) 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 está sometido el edificio.
- m) Colgar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en las ventanas o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio.
- n) Poner basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto. En todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.
- o) Dar alojamiento a personas que sufran enfermedades infecto contagiosas, o de carácter psicopático que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.
- p) El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el local o departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del local o departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.
- q) Usar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, ni para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.
- r) Los Copropietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la debida oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se determinará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.
- s) Se prohíbe cambiar el color de las cortinas por asunto de estética, de las fachadas; se podrá reparar o reemplazar, con cortinas de la misma calidad y color.



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

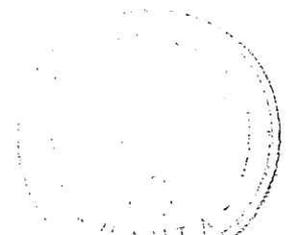
**CAPITULO 6
DE LAS SANCIONES**

Art. 14.- 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 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 de las cosas a su estado original, esta acción será autorizada por la asamblea general.
- d) Suspensión de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más meses en las cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.
- e) Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuestas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del edificio, en juicio ejecutivo, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá 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 éstos, por la asamblea general de copropietarios.
- f) Publicar periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación acostumbrados por la administración.

Art. 15.- 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, a sus bienes o al edificio y podrá ser destituido por la asamblea.

Art. 16.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante un juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios con 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 sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que hiciere al copropietario sino hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

CAPITULO 7 DE LA ADMINISTRACIÓN

Art. 17.- Son órganos de la administración del edificio: La Asamblea de Copropietarios, El Directorio y El Administrador.

Art. 18.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- La asamblea de copropietarios está investida de la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios; regula la conservación y administración del edificio así como las relaciones de los condueños, aunque no concurren a la asamblea o voten en contra.

Art. 19.- La asamblea estará presidida por el director, y a falta de éste, por el primer vocal o siguiente por orden de designación. Es obligatoria la asistencia del administrador y del secretario.

Art. 20.- SESIONES.- La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones Ordinarias y Extraordinarias. Las sesiones Ordinarias se realizarán una vez por año calendario y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones Extraordinarias se realizarán cuando fueren convocadas para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

Art. 21.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea para sesiones Ordinarias no Extraordinarias, será hecha por el Director o el Administrador, sea según el caso, a la iniciativa previa propia a petición de uno de los miembros del directorio, o de copropietarios que representen por lo menos 30% del total de votos de los copropietarios. En caso de que el Director o el Administrador según sea el caso, no procedieron a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de los votos del inmueble siguiendo el proceso normal de convocatoria.

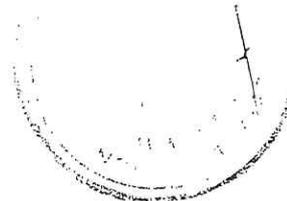
Las convocatorias se harán por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse y del lugar, la fecha y la hora en que se llevara a efecto. En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, esta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se efectuara con cualquier que fuere el número de copropietarios que asistieren.

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

Art. 22.- ASAMBLEA UNIVERSAL.- La asamblea podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todo los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una asamblea universal.

Art. 23.- QUÓRUM.- El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la concurrencia de copropietarios que representen el 51% de las alícuotas del edificio.

Si no hubiere dicho quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse legalmente y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, cualquiera que sea el número de copropietarios asistentes o porcentaje de sus



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

alcuotas correspondientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar ciertas resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

Art. 24.- REPRESENTACIÓN.- Los copropietarios pueden participar en la asamblea con todos los derechos, en forma personal, o por medio de representantes. La representación se otorgará mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, los que se adjuntarán al acta de la respectiva sesión.

Art. 25.- DERECHO DE 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. 26.- DERECHO DE VOTO.- Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al departamento. Para ejercer el derecho de voto en la asamblea cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración.

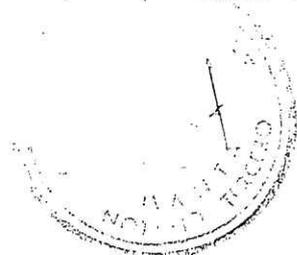
Art. 27.- VOTACIONES.- Las decisiones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de votos que representen más del 51%, salvo los casos en que la ley y/o este reglamento exijan mayores porcentajes. Cada propietario tendrá derecho al voto en proporción a su alícuota.

Art. 28.- Se requerirá el 75% del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al Reglamento Interno las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, aumentos de edificación, cambios arquitectónicos a la fachada del edificio, traspaso de propiedad, arrendamiento, comodato y reever decisiones de la asamblea. Los votos en blanco se sumaran a la mayoría numérica.

Art. 29.- LAS ACTAS.- Las actas de las sesiones se aprobaran y redactaran en la misma sesión para que surtan efecto inmediatamente, debiendo ser firmadas por los copropietarios asistentes, por el Director y el secretario. Las actas originales se llevaran en un libro especial a cargo del administrador.

Art. 30.- DE LA ASAMBLEA GENERAL.- Son atribuciones y deberes de la asamblea general: -

- a) Nombrar y remover al directorio de la asamblea y al administrador del edificio y fijar la remuneración de este último.
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.
- c) Nombrar un comisario y su respectivo suplente.
- d) Distribuir entre los propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.
- e) Reformar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 28. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

(Cuarenta y ocho)

- 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 realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus locales cuando haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o departamento.
- h) Aprobar y/o modificar el presupuesto anual que presente el Administrador.
- i) Solicitar rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su período.
- j) Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia.
- k) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno, y que sea de interés general para los copropietarios del edificio.
- l) Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del edificio.
- m) Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración.

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 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

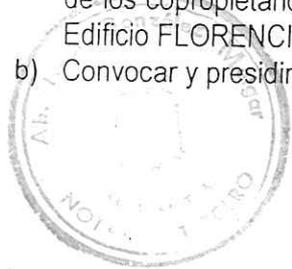
Art. 31.- DEL DIRECTORIO.- El directorio estará integrado por el director, dos vocales principales y sus respectivos suplentes y por el administrador quien hará las funciones de secretario, sin derecho a voto.

Art. 32.- Los miembros del directorio serán nombrados por la asamblea de copropietarios, durarán un año en sus funciones y podrán ser reelegidos.

Art. 33.- Para ser director, vocal o secretario se requiere ser copropietario del edificio. Los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del director, actuará el primer vocal o siguientes en orden de designación. Cuando faltare un vocal principal o los dos a su vez, serán convocados los respectivos suplentes.

Art. 34.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR.

- a) Ejercer junto con el Administrador del edificio la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios, en todo cuanto se relacione al régimen de Propiedad Horizontal del Edificio FLORENCIA.
- b) Convocar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

- c) Asumir provisionalmente las funciones del administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.
- d) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.

Art. 35.- SON FUNCIONES DE LOS VOCALES.- Contribuir con el director en las funciones de éste y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios.

Art. 36.- DEL ADMINISTRADOR.- El administrador del edificio será elegido por la asamblea general para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por periodos iguales. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del edificio, pero si que sea mayor de edad.

Art. 37.- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio "FLORENCIA", solo o junto con el señor Director, 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 edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del director.
- d) Presentar a consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo con el 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 moratorias y las costas procesales, de conformidad con lo estipulado en 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 edificio a costa del copropietario o usuario causante o responsable de éstos.
- h) Solicitar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto ingresará a los fondos comunales a su cargo.
- i) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del edificio, hasta los montos señalados por la asamblea.
- j) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes y señalar la remuneración de su personal. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la asamblea general y formar parte del presupuesto de gastos anuales.



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

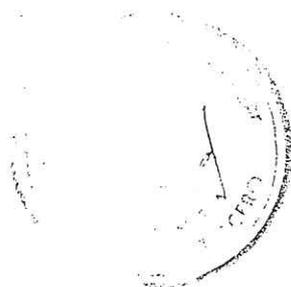
(+veinte y dos)

(+veinte y uno)

CAPITULO 9
DISPOSICIONES GENERALES

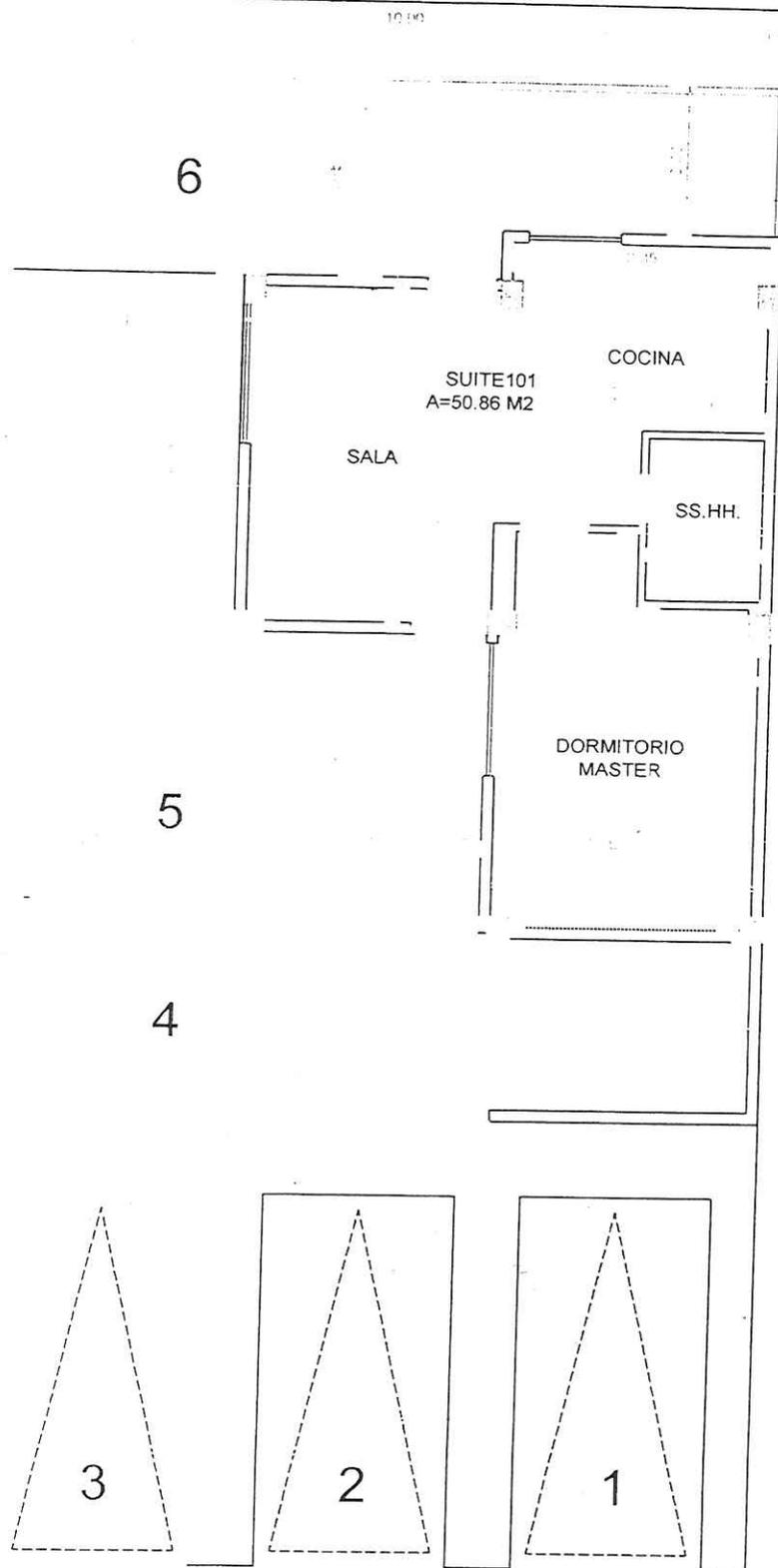
Art. 40.- DEL FONDO COMÚN DE RESERVA.- Se crea este fondo común de acuerdo con lo estipulado en el Art. 31 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal, se formará con el 5% de recargo sobre los gastos comunes y se incrementara con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios. Se destinara a gastos comunes urgente y reparaciones de bienes de dominio común.

Art. 41.- 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.



PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO



28
5220

, Octubre 22 de 2007

[Handwritten signature]

Agosto 20/07



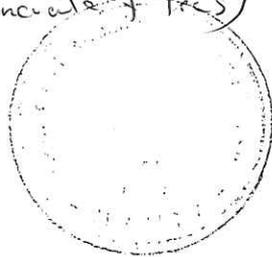
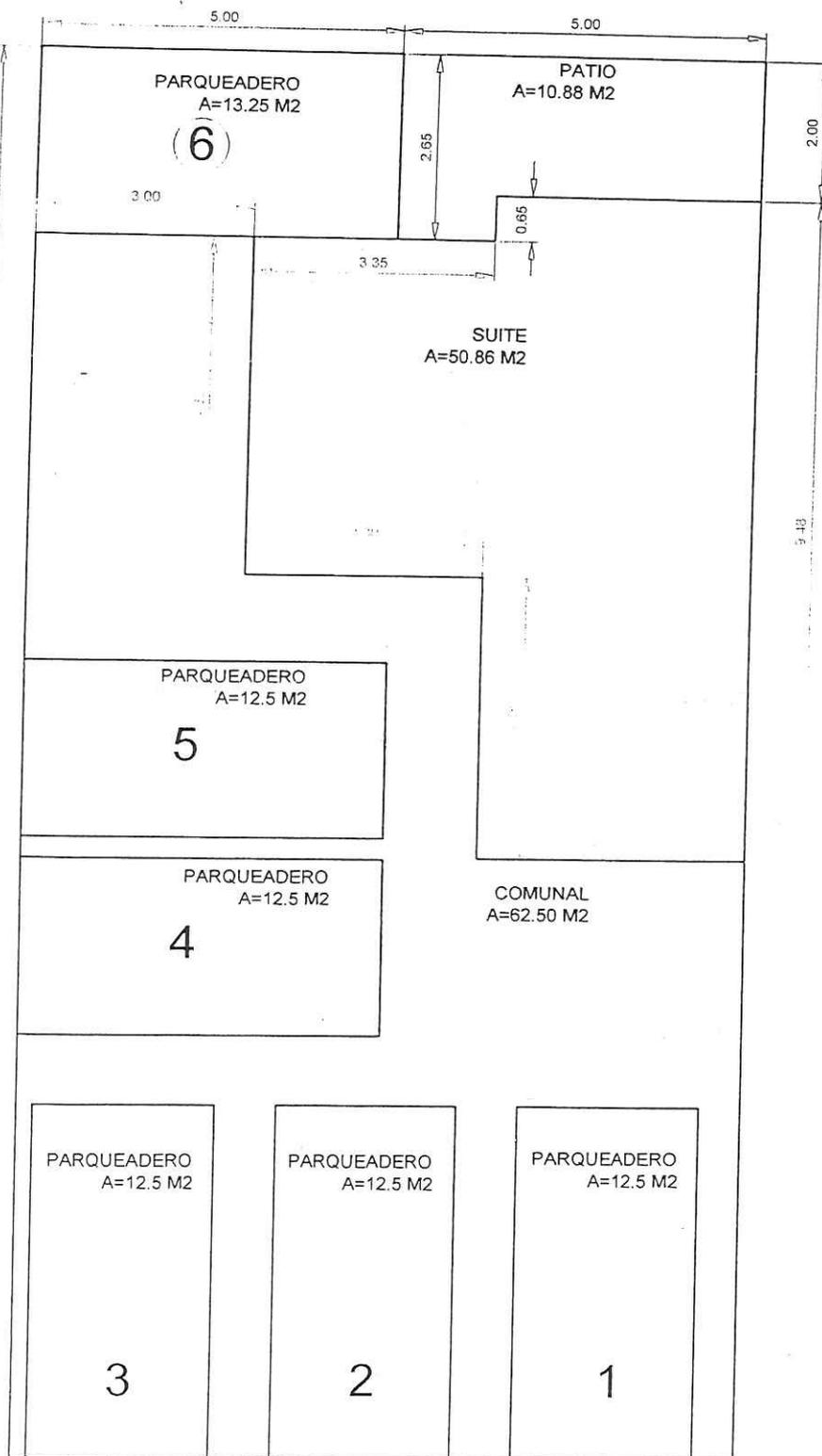
PLANTA BAJA

1:100

ESC

PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO



PLANTA BAJA

ESC

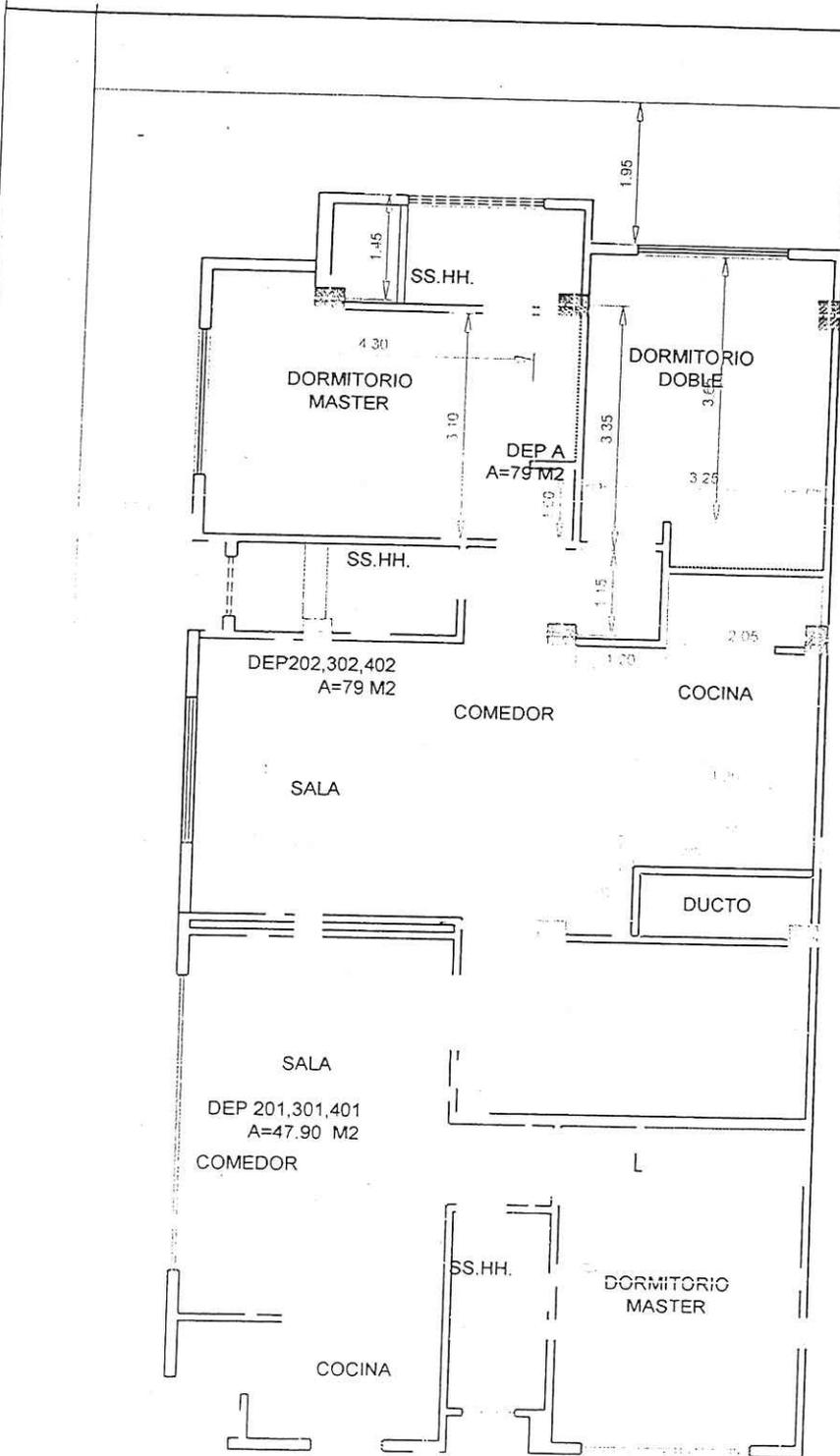


1110 22-31200
 Agosto 07
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
 Agosto 28/07

PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO



PLANTA TIPO (3)

1 100

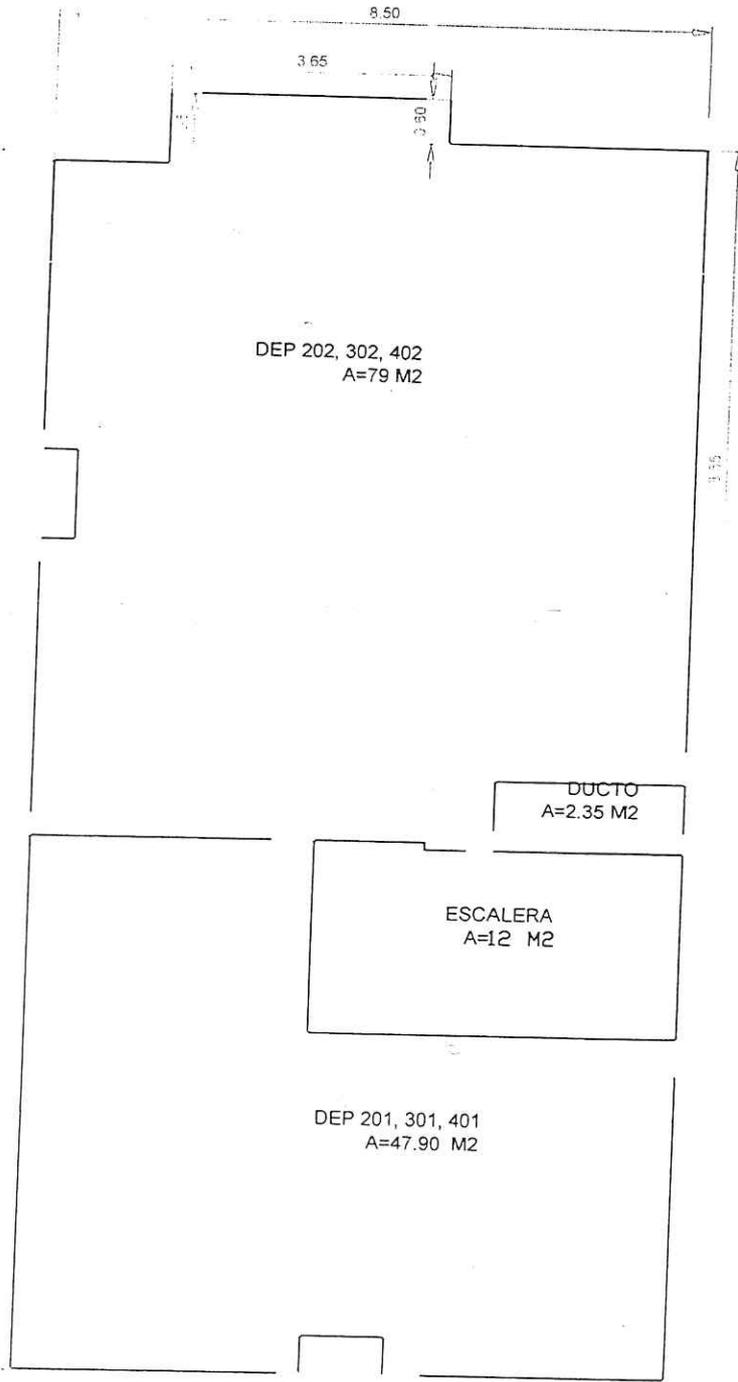
ESC



Handwritten notes:
 P11/1/22-3000
 Agosto 07
 [Signature]

PAGINA EN BLANCO

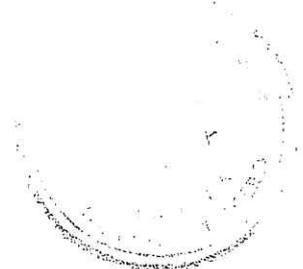
PAGINA EN BLANCO



PLANTA TIPO (3)

1 100

ESC



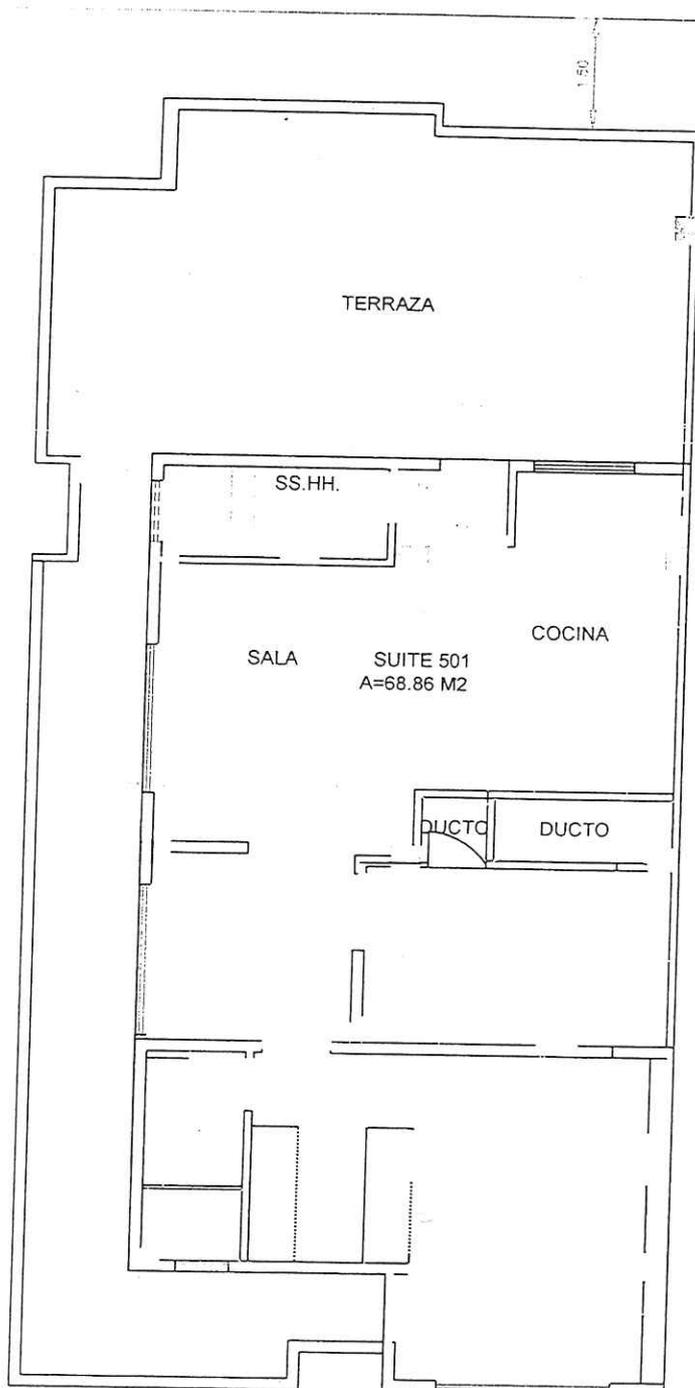
PH. N° 22-3000
re. Agosto 07
[Signature]

PACINA EN BLANCO

PACINA EN BLANCO

(frente y siete)

(cincuenta y seis)



1:100

PLANTA TERRAZA

ESC

36 PH No 22-3000
 Agosto 07
 [Signature]

PAGINA EN BLANCO

PAGINA EN BLANCO

(cincuenta y cinco)

la Propiedad del Cantón correspondiente, las inscripciones y anotaciones que por Ley corresponden. **LAS DE ESTILO:** Cumpla usted señor Notario con las formalidades de Ley para la validez y perfeccionamiento de este contrato. (Firmado) Doctor César Palma Alcívar, Matrícula Número quinientos sesenta y ocho del Colegio de Abogados de Manabí.- Hasta aquí la minuta que los otorgantes la ratifican, la misma que junto a sus documentos habilitantes queda elevada a Escritura Pública con todo el valor Legal. Y, leída Esta escritura a los otorgantes por mí el Notario, en alta y clara voz de principio a fin; aquel se ratifica en todo su contenido y firman conmigo el Notario, en unidad de acto. Doy Fe.-



ECON. JEANNET FASCE DE CHANGKUON
C.C. No. 130364645-7



HOLGUER TORRES FEIJOO.-
C.C. No. 170174567-9



JORGE MONTALVO BUSTAMANTE
C.C. No. 170307541-4



NILDA ALARCON CHAVEZ.-
C.C. No. 130151746-0



EL NOTARIO.-

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA QUE SELLO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO .- EL NOTARIO .-



Abg. Raúl González Melgar
NOTARIO TERCERO DE MANTA

NOTARIA TERCERA MANTA
ABG. RAUL GONZALEZ MELGAR
ESFUERZO Y DEDICACION

Registro de la Propiedad del Cantón Manta

Avenida 3 y Calle 12

Número de Repertorio:

2008

1095

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN MANTA, certifica que en esta fecha se inscribió(eron) el(los) siguiente(s) acto(s):

1.- Con fecha Veintinueve de Febrero de Dos Mil Ocho queda inscrito el acto o contrato COMPRAVENTA en el Registro de COMPRA VENTA con el número de inscripción 579 celebrado entre: ([TORRES FEIJOO HOLGUER ENRIQUE en calidad de VENDEDOR], [MONTAVO BUSTAMANTE JORGE ALFONSO AGUSTIN en calidad de VENDEDOR], [ALARCON CHAVEZ VICENTE AVELINO en calidad de COMPRADOR], [CABRERA BLANCHET ELSA MARLENE en calidad de COMPRADOR]).

Que se refiere al(los) siguiente(s) bien(es):

Tipo Bien Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial/Chasis	Número Ficha	Actos
===== Listado de bienes Inmuebles 1081813005000XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	762	COM(1)

DESCRIPCIÓN:
COM =COMPRAVENTA

Número de Repertorio:

2008

1096

2.- Con fecha Veintinueve de Febrero de Dos Mil Ocho queda inscrito el acto o contrato HIPOTECA en el Registro de HIPOTECAS Y GRAVÁMENES tomocon el número de inscripción 238 celebrado entre: ([ALARCON CHAVEZ VICENTE AVELINO en calidad de DEUDOR], [CABRERA BLANCHET ELSA MARLENE en calidad de DEUDOR], [ASOCIACION MUTUALISTA DE AHORRO Y CREDITO PARA LA VIVIENDA PICHINCHA en calidad de ACREEDOR HIPOTECARIO]).

Que se refiere al(los) siguiente(s) bien(es):

Tipo Bien Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial/Chasis	Número Ficha	Actos
===== Listado de bienes Inmuebles 1081813005000XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	762	HIP(1)

DESCRIPCIÓN:
HIP =HIPOTECA



Dr. Patricio F. García Villavicencio

Firma del Registrador .



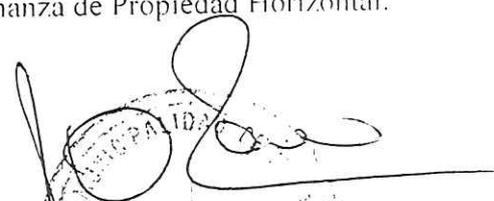


PROPIEDAD HORIZONTAL

En base al informe No. 383-DPUM-MCS P.H.# 22. de Agosto 29 de 2007. emitido por el Arq. Galo Álvarez. Sub-Director de Planeamiento Urbano, atento a lo prescrito en el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, el suscrito Alcalde de Manta, de acuerdo a lo solicitado por los señores Holguer Enrique Torres Feijoo y Jorge Alfonso Agustín Montalvo Bustamante, propietarios del predio catastral 1081813000, ubicado en la calle 27 y avenida 30, urbanización Umiña, parroquia Manta, cantón Manta, hace esta declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio "FLORENCIA".

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

Manta. Agosto 30 de 2007


Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño
ALCALDE DE MANTA

Con fecha de Agosto 30 de 2007, el señor Alcalde de Manta, Ing. Jorge O. Zambrano Cedeño, en uso de la facultad que le otorga el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, y en base al informe No. 383-DPUM-MCS P.H. # 22. de Agosto 29 de 2007, emitido por el Arq. Galo Alvarez González, Sub-Director de Planeamiento Urbano, procedió a efectuar la declaratoria, autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio "FLORENCIA", cuyos propietarios son los señores Holguer Enrique Torres Feijoo y Jorge Alfonso Agustín Montalvo Bustamante, ubicado en la calle 27 y avenida 30, urbanización Umiña, parroquia Manta, cantón Manta, con Clave Catastral # 1081813000.

Manta. Agosto 30 de 2007


Soraya Mera Cedeño
SECRETARIA MUNICIPAL

