

NOTARIA PÚBLICA

6

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**

**ESCRITURA PUBLICA**

**COMPRAVENTA Y CONSTITUCION DE PRIMERA  
HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA  
DE ENAJENAR**

1176701012

**OTORGA LACOMPAÑIA**

**CONSTRUCTORANIRVANA S.A.**

**A FAVOR DE LOS CONYUGES SEÑORES:**

**MONICA SUSANA NARVAEZ PUCHA Y JUAN CARLOS**

**MENESES CELI**

**Y ESTOS A FAVOR:**

**DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE**

**SEGURIDAD SOCIAL**

**ESCRITURA No. 20171308006P01929**

**CUANTIA: USD \$ 120,000,00 E INDETERMINADA**

**20171308006000406**

**AUTORIZADA EL DIA 01 DE JUNIO DEL 2017**

**COPIA PRIMERA**

**DR. JOSE LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS**

**NOTARIO PUBLICO SEXTO DE MANTA**

*Sello  
06/08/17*



Factura: 002-002-000008698



20171308006P01929

NOTARIO(A) JOSÉ LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO



| Escritura N°:  |   | 20171308006P01929            |                        |                    |              |                                       |                               |
|--|---|------------------------------|------------------------|--------------------|--------------|---------------------------------------|-------------------------------|
| <b>ACTO O CONTRATO:</b>  |   |                              |                        |                    |              |                                       |                               |
| TRANSFERENCIA DE DOMINIO CON HIPOTECA EN LAS QUE INTERVENGA EL BIESS CON SUS AFILIADOS Y JUBILADOS |   |                              |                        |                    |              |                                       |                               |
| FECHA DE OTORGAMIENTO:   |   | 1 DE JUNIO DEL 2017, (10:02) |                        |                    |              |                                       |                               |
| <b>OTORGANTES</b>  |   |                              |                        |                    |              |                                       |                               |
| <b>OTORGADO POR</b>  |   |                              |                        |                    |              |                                       |                               |
| Persona  | Nombres/Razón social                                | Tipo Interviniente           | Documento de identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad                               | Persona que le representa     |
| Jurídica   | CONSTRUCTORANIRVANA S.A.                            | REPRESENTADO POR             | RUC                    | 1391825218001      | ECUATORIANA  | VENDEDOR(A)                           | SAMIR BEN ABDALLAH            |
| <b>A FAVOR DE</b>  |   |                              |                        |                    |              |                                       |                               |
| Persona  | Nombres/Razón social                                | Tipo Interviniente           | Documento de identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad                               | Persona que representa        |
| Natural  | MENESES CELI JUAN CARLOS                            | POR SUS PROPIOS DERECHOS     | CÉDULA                 | 1710532985         | ECUATORIANA  | COMPRADOR(A)-DEUDOR(A)                |                               |
| Natural  | NARVAEZ PUCHA MONICA SUSANA                         | POR SUS PROPIOS DERECHOS     | CÉDULA                 | 1713283727         | ECUATORIANA  | COMPRADOR(A)-DEUDOR(A)-HIPOTECARIO(A) |                               |
| Jurídica   | BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL | REPRESENTADO POR             | RUC                    | 1768156470001      | ECUATORIANA  | ACREEDOR(A) HIPOTECARIO(A)            | HENRY FERNANDO CORNEJO CEDEÑO |
| <b>UBICACION</b>   |   |                              |                        |                    |              |                                       |                               |
| Provincia  |   | Cantón                       |                        |                    | Parroquia    |                                       |                               |
| MANABI   |   | MANTA                        |                        |                    | MANTA        |                                       |                               |
| <b>DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:</b>  |   |                              |                        |                    |              |                                       |                               |
| <b>OBJETO/OBSERVACIONES:</b>   |   |                              |                        |                    |              |                                       |                               |
| CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:   |   | 120000.00                    |                        |                    |              |                                       |                               |

NOTARIO(A) JOSÉ LUIS FERNANDO VELEZ CABEZAS

NOTARÍA SEXTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO





# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1

2

3 ...rio

4

5 **ESCRITURA NÚMERO: 20171308006P01929**

6 **FACTURA NÚMERO: 002-002-000008698**

7 **COMPRAVENTA**

8 **QUE OTORGA:**

9 **LA COMPAÑÍA CONSTRUCTORANIRVANA S.A,**

10 **A FAVOR DE LOS CONYUGES SEÑORES:**

11 **MONICA SUSANA NARVAEZ PUCHA y señor JUAN CARLOS MENESES**

12 **CELI**

13 **CUANTÍA: USD \$ 120,000.00**

14 **PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA**

15 **DE ENAJENAR**

16 **QUE OTORGAN LOS CONYUGES SEÑORES:**

17 **MONICA SUSANA NARVAEZ PUCHA y señor JUAN CARLOS MENESES**

18 **CELI**

19 **A FAVOR DE:**

20 **BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL**

21 **CUANTÍA: INDETERMINADA**

22 **\*\*\*AMGC\*\*\***

23 **Se confieren 4 copias.-**

24 **En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de**

25 **Manabí, República del Ecuador, el día de hoy JUEVES PRIMERO DE JUNIO**

26 **DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE, ante mí DOCTOR JOSE LUIS FERNANDO**

27 **VELEZ CABEZAS, NOTARIO SEXTO DEL CANTÓN MANTA, comparecen:**

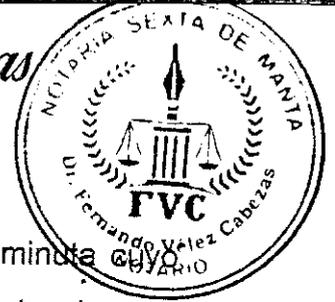
28 **por una parte el señor el Ingeniero HENRY FERNANDO CORNEJO CEDEÑO,**





# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 **PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR**, contenida en la minuta  
2 tenor literal a continuación transcribo: **SEÑOR NOTARIO**: En el protocolo a su  
3 cargo sírvase incorporar una escritura pública de compraventa, Constitución de  
4 Primera Hipoteca Abierta y Prohibición Voluntaria de Enajenar, que se otorga  
5 al tenor de las estipulaciones que se expresan a continuación: **PRIMERA**  
6 **PARTE: CONTRATO DE COMPRAVENTA.- COMPARECIENTES:**  
7 Comparecen a la celebración de este contrato de compraventa, por una parte,  
8 la **Compañía CONSTRUCTORANIRVANA S.A.**, legalmente representada en  
9 éste contrato por el señor **SAMIR BEN ABDALLAH**, en su Calidad de Gerente  
10 General de la y debidamente autorizado por la Junta General Extraordinaria y  
11 Universal de Accionistas de la Compañía, lo que justifica con las copias de su  
12 nombramiento y del Acta de la Junta que se agregan como habilitantes a quien  
13 en adelante se le llamará "**LA VENDEDORA**"; y por otra los cónyuges señora  
14 **MONICA SUSANA NARVAEZ PUCHA** y señor **JUAN CARLOS MENESES**  
15 **CELI**, por sus propios y personales derechos, que en lo posterior se les llamará  
16 "**LOS COMPRADORES**"; quienes convienen en suscribir este contrato de  
17 compraventa conforme con las siguientes cláusulas.. **PRIMERA:**  
18 **ANTECEDENTES.-** a) La Compañía **CONSTRUCTORANIRVANA S.A.** a  
19 través de su Representante Legal señor **SAMIR BEN ABDALLAH**, declara ser  
20 legítima propietaria de la **VIVIENDA V06A**, de la Manzana **A**, del **Conjunto**  
21 **Residencial NIRVANA**, ubicado en las inmediaciones de la Ciudadela  
22 Universitaria-anterior Campamento de Vipa, de la parroquia y cantón Manta,  
23 Provincia de Manabí. b) El Lote de terreno donde se construyó el **Conjunto**  
24 **Residencial NIRVANA**, lo adquirió la Compañía **CONSTRUCTORANIRVANA**  
25 **S.A**, mediante escritura de Compraventa e Hipoteca Abierta y Prohibición  
26 Voluntaria de Enajenar, celebrada ante la Abogada Patricia Mendoza Briones,  
27 Notaria Pública Segunda del Cantón Manta, el diez de Julio del año dos mil  
28 quince, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, con fecha





# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélaz Cabezas*  
**NOTARIO**



1 Parcial de Hipoteca Abierta y Levantamiento de la Prohibición de Enajenar en  
2 el Registro de la Propiedad del cantón Manta, celebrada en la Notaría Pública  
3 Cuarta del Cantón Manta, con fecha dos de septiembre del año dos mil  
4 dieciséis. **SEGUNDA: COMPRAVENTA.-** En base a los antecedentes  
5 expuestos, LA VENDEDORA, La Compañía **CONSTRUCTORANIRVANA**  
6 **S.A.** a través de su Representante Legal señor **SAMIR BEN ABDALLAH**, da  
7 en venta y perpetua enajenación a favor de los **COMPRADORES** los cónyuges  
8 señora **MONICA SUSANA NARVAEZ PUCHA** y señor **JUAN CARLOS**  
9 **MENESES CELI**, la **VIVIENDA V06A**, de la Manzana A, del **Conjunto**  
10 **Residencial NIRVANA**, ubicada en las inmediaciones de la Ciudadela  
11 **Universitaria-anterior Campamento de Vipa**, de la parroquia y cantón Manta,  
12 **Provincia de Manabí**. Consta de planta baja, planta alta, patio frontal, patio  
13 lateral y patio posterior, los mismos que presentan las siguientes  
14 características: **VIVIENDA 06. PLANTA BAJA.-** Compuesta de: Sala,  
15 Comedor, desayunador, Cocina ½ Baño – escalera de acceso a la Planta Alta,  
16 con las siguientes medidas y linderos: **POR ARRIBA:** Lindera con planta alta  
17 de la misma vivienda. **POR ABAJO:** Lindera con terreno de la edificación.  
18 **POR EL NORTE:** Partiendo desde el vértice Este hacia el Oeste en 3,40  
19 metros, desde este vértice gira hacia el Norte en 2.00 metros, luego gira hacia  
20 el Oeste en 2.90 metros, continuando con giro hacia el norte en 0.40 metros y  
21 luego gira hacia el oeste en 0.70 metros linderando con patio posterior de la  
22 misma vivienda. **POR EL SUR:** Partiendo desde el vértice del Este hacia el  
23 Oeste en 3.90 metros, desde este vértice gira hacia el norte en 1.10 metros y  
24 luego gira hacia el Oeste en 3.10 metros linderando con patio frontal de la  
25 misma vivienda. **POR EL ESTE:** Lindera con planta baja de la vivienda V05  
26 en 8.00 metros. **POR EL OESTE:** Lindera con patio lateral de la misma  
27 vivienda en 9.30 metros. **VIVIENDA 06: PLANTA ALTA.-** Compuesta de:  
28 Dormitorio Máster con Baño Privado y vestidor, Dormitorio 1 con baño privado,





# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 linderos. **POR ARRIBA:** Lindera con espacio aéreo. **POR ABAJO:** Lindera con  
2 terreno de la edificación. **POR EL NORTE:** Lindera con patio posterior de la  
3 misma vivienda en 1.50 metros. **POR EL SUR:** Lindera con patio frontal de la  
4 misma vivienda en 1.50 metros. **POR EL ESTE:** Lindera con planta baja de la  
5 misma vivienda en 9.30 metros. **POR EL OESTE:** Lindera con patio lateral de  
6 la vivienda V07 en 9.30 metros. **VIVIENDA 06: PATIO POSTERIOR-** Incluye  
7 garaje, desayunador y jardín, la misma que tiene las siguientes linderos y  
8 medidas: **POR ARRIBA:** Lindera con espacio aéreo. **POR ABAJO:** Lindera con  
9 terreno de la edificación. **POR EL NORTE:** Lindera con calle exterior del  
10 conjunto Av. Universidad 4T en 8.50 metros. **POR EL SUR:** Partiendo desde el  
11 vértice de Este hacia el Oeste en 3.40 metros, desde ese vértice gira hacia el  
12 norte en 2.00 metros continuando desde este vértice gira hacia el oeste en  
13 2.90 metros y luego gira hacia el norte en 0.40 metros linderando con planta  
14 baja de la misma vivienda y desde ese vértice continuando hacia el Oeste  
15 lindera con planta baja y cerramiento lateral de la misma vivienda en 2.20  
16 metros. **POR EL ESTE:** Lindera con patio posterior (garaje) de la vivienda V05  
17 en 4.99 metros. **POR EL OESTE:** Lindera con patio posterior (jardín) de la  
18 vivienda V07 en 2.61 metros. **ÁREA NETA:** 208,05 M2. **ALÍCUOTA:** 0.0223%  
19 **ÁREA DE TERRENO:** 199,26. **ÁREA COMUN:** 70.80 M2. **ÁREA TOTAL:**  
20 **278.85 M2. TERCERA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio del inmueble  
21 objeto de la presente compraventa, que de común acuerdo han pactado las  
22 partes contratantes, es la suma de: **CIENTO VEINTE MIL DÓLARES DE**  
23 **LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD.120.000,00)** valor que los  
24 **COMPRADORES** los cónyuges **MONICA SUSANA NARVAEZ PUCHA** y  
25 señor **JUAN CARLOS MENESES CELI**, han pagado y pagaran a la  
26 **VENDEDORA** la Compañía **CONSTRUCTORANIRVANA S.A**, de la siguiente  
27 forma: La suma de: **TREINTA MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS**  
28 **DE AMERICA, (USD.30.000,00)** que tienen cancelado a la fecha y la



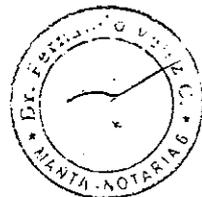


# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 el indicado inmueble. **SÉPTIMA: "DECLARACIONES ESPECIALES.-**  
2 **PARTE COMPRADORA"** al constituirse como deudores hipotecarios declaran  
3 expresa e irrevocablemente que eximen a la institución financiera que otorgue  
4 el crédito para la adquisición del inmueble en referencia de toda  
5 responsabilidad concerniente al acuerdo que éstos realicen con la parte  
6 vendedora respecto del precio de compraventa del inmueble materia del  
7 presente contrato, así como su forma de pago, gastos que debe asumir cada  
8 una de las partes por concepto de pago de impuestos municipales y cualquier  
9 otra responsabilidad que tenga relación con dicho acuerdo entre compradores y  
10 vendedora. "LA PARTE COMPRADORA" al constituirse como deudores  
11 hipotecarios declaran que toda vez que han realizado la inspección  
12 correspondiente al inmueble que pretenden adquirir a través del presente  
13 instrumento, se encuentran conformes con el mismo, por consiguiente  
14 proceden al pago del precio total según lo acordado entre compradores y  
15 vendedora, así como ratifican que los términos y condiciones de la compra-  
16 venta son de única y exclusiva responsabilidad de compradores y vendedora,  
17 deslindando en tal sentido a terceros." **OCTAVA: GASTOS Y AUTORIZACIÓN**  
18 **DE INSCRIPCIÓN:** Los gastos que causen esta escritura y su inscripción, son  
19 de cuenta de los **COMPRADORES**, excepto el pago de impuestos a la  
20 plusvalía o utilidades en la compraventa del inmueble, que en caso de  
21 haberlo serán de cuenta de la vendedora. **LA VENDEDORA**, a través de su  
22 representante legal autoriza a los **COMPRADORES**, a proceder a la  
23 inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad del cantón  
24 Manta. **NOVENA: ACEPTACIÓN:** Los contratantes aceptan y se ratifican en el  
25 contenido del presente instrumento, las condiciones acordadas en beneficio de  
26 sus mutuos intereses y en seguridad del bien objeto de este contrato, y  
27 manifiestan que en el caso de futuras reclamaciones se someten a los jueces  
28 competentes de la ciudad de Manta y al Procedimiento Ejecutivo o Sumario a



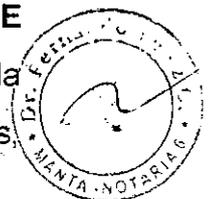


# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 o los créditos solicitados por LA PARTE DEUDORA. c) LA PARTE DEUDORA  
2 es propietaria de un inmueble consistente en la **VIVIENDA V06A**, de la  
3 **Manzana A**, del **Conjunto Residencial NIRVANA**, ubicado en las  
4 inmediaciones de la Ciudadela Universitaria-anterior Campamento de Vipa, de  
5 la parroquia y cantón Manta, Provincia de Manabí. d) Los antecedentes de  
6 dominio son: La Parte Deudora, adquirió el referido inmueble mediante  
7 compraventa celebrada en la primera parte de este contrato. Los demás  
8 antecedentes de dominio, constan del Certificado conferido por el Registrador de  
9 la Propiedad del cantón Manta, que se agrega al presente documento como  
10 habilitante. **SEGUNDA: HIPOTECA ABIERTA.**- En seguridad y garantía real de  
11 todas y cada una de las obligaciones que LA PARTE DEUDORA contraiga, de  
12 las que tuviere contraídas o las que contrajese en el futuro, para con el BANCO,  
13 sean dichas obligaciones a favor o a la orden del BIESS, sin limitación o  
14 restricción alguna en cuanto al monto de las obligaciones ni en las monedas en  
15 las que se hayan constituido, ni con relación a su naturaleza u origen,  
16 obligaciones pendientes o de plazo vencido, bien se trate de obligaciones  
17 contraídas en forma directa o indirecta, ya sea como obligados principales,  
18 solidarios, accesorios o subsidiarios o que las obligaciones se hubieren  
19 generado por préstamos directos, descuentos, fianzas o avales, aceptaciones  
20 bancarias, prórrogas o reducción de plazos, modificación de las obligaciones,  
21 consolidaciones, subrogaciones, novación de las obligaciones,  
22 reprogramaciones, sustituciones, planes de pago, ajustes a estos planes de  
23 pago, sea que se traten de obligaciones de créditos endosados o cedidos o de  
24 cualquier otra índole a favor BIESS incluyendo intereses, gastos judiciales y  
25 extrajudiciales, LA PARTE DEUDORA constituye a favor del Banco del Instituto  
26 Ecuatoriano de Seguridad Social, **HIPOTECA ABIERTA EN CALIDAD DE**  
27 **PRIMERA** sobre el inmueble de su propiedad descrito en el literal c) de la  
28 cláusula de antecedentes de este mismo instrumento y cuyos linderos





# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 este vértice gira hacia el Oeste en 0.40 metros luego gira hacia el norte  
2 3.01 metros continuando gira hacia el Este en 0.40 metros y desde ese vértice  
3 hace giro hacia el Norte en 3.75 metros linderando con vacío hacia patio  
4 lateral de la misma vivienda. **VIVIENDA 06: PATIO FRONTAL.-** Compuesto  
5 por Jardín y accesos peatonales la misma que tiene las siguientes medidas y  
6 linderos: **POR ARRIBA:** Lindera con espacio aéreo. **POR ABAJO:** Lindera con  
7 terreno de la edificación. **POR EL NORTE:** Partiendo desde el vértice de Este  
8 hacia el Oeste en 3.90 metros, desde ese vértice gira hacia el Norte en 1.10  
9 metros, linderando con planta baja de la misma vivienda y desde ese vértice  
10 continuando hacia el oeste lindera con planta baja y cerramiento lateral de la  
11 misma vivienda en 4.60 metros. **POR EL SUR:** Lindera con zonas verdes y  
12 comunales del conjunto en 8.50 metros. **POR EL ESTE:** Lindera con patio  
13 frontal (jardín) de la vivienda V05 en 2.00 metros. **POR EL OESTE:** Lindera con  
14 patio frontal (jardín) de la vivienda V07 en 3.10 metros. **VIVIENDA 06: PATIO**  
15 **LATERAL.** Conformado por lavandería y jardín con las siguientes medidas y  
16 linderos. **POR ARRIBA:** Lindera con espacio aéreo. **POR ABAJO:** Lindera con  
17 terreno de la edificación. **POR EL NORTE:** Lindera con patio posterior de la  
18 misma vivienda en 1.50 metros. **POR EL SUR:** Lindera con patio frontal de la  
19 misma vivienda en 1.50 metros. **POR EL ESTE:** Lindera con planta baja de la  
20 misma vivienda en 9.30 metros. **POR EL OESTE:** Lindera con patio lateral de  
21 la vivienda V07 en 9.30 metros. **VIVIENDA 06: PATIO POSTERIOR-** Incluye  
22 garaje, desayunador y jardín, la misma que tiene las siguientes linderos y  
23 medidas: **POR ARRIBA:** Lindera con espacio aéreo. **POR ABAJO:** Lindera con  
24 terreno de la edificación. **POR EL NORTE:** Lindera con calle exterior del  
25 conjunto Av. Universidad 4T en 8.50 metros. **POR EL SUR:** Partiendo desde el  
26 vértice de Este hacia el Oeste en 3.40 metros, desde ese vértice gira hacia el  
27 norte en 2.00 metros continuando desde este vértice gira hacia el oeste en  
28 2.90 metros y luego gira hacia el norte en 0.40 metros linderando con planta





# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 ocurriere, EL BANCO queda plenamente facultado, sin necesidad de cumplir con  
2 otro requisito, a declarar vencidas todas las obligaciones que por parte de LA  
3 PARTE DEUDORA estuvieren pendientes de pago en ese momento y a  
4 demandar y ejecutar esta garantía hipotecaria para pago de tales obligaciones.  
5 Si el crédito amparado por esta hipoteca corresponde a un Crédito para  
6 Vivienda, en los términos establecidos en la normativa legal vigente, LA PARTE  
7 DEUDORA no podrá entregar en Arrendamiento el bien que se hipoteca,  
8 eximiendo al Banco de cualquier responsabilidad al respecto. En todo caso, si  
9 dicho bien llegase a ser entregado en arrendamiento, en ningún caso, dicho  
10 contrato podrá ser celebrado mediante escritura pública inscrita en el Registro de  
11 la Propiedad. **QUINTA: EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA.-** La hipoteca que se  
12 constituye por este acto alcanza las construcciones que eventualmente pueden  
13 estar hechas y todos los aumentos, mejoras y construcciones hechos o que se  
14 hicieren en el futuro y, en general, a todo lo que se considere inmueble por  
15 destinación, naturaleza, accesión o incorporación según las reglas del Código  
16 Civil vigente e incluye todo derecho que de forma conjunta y/o individual tengan  
17 o llegaren a tener LA PARTE DEUDORA sobre el mismo. Los linderos del  
18 inmueble que se hipoteca y que se detallaron anteriormente, son los más  
19 generales y es entendido que si alguna parte del mismo no estuviere  
20 comprendido en ellos, quedará también hipotecado, porque es voluntad de las  
21 partes que el gravamen y prohibición de enajenar comprenda toda la propiedad.  
22 Todos los documentos que haya suscrito o suscribiere LA PARTE DEUDORA y  
23 todas sus obligaciones para con EL BANCO, por cualquier concepto, directas e  
24 indirectas, pasadas, presentes, y futuras, de plazo pendiente o vencido,  
25 incluyendo gastos judiciales, extrajudiciales y honorarios de abogado, quedan  
26 íntegramente garantizadas con la hipoteca que se constituye en este acto.  
27 **SEXTA: INSPECCIÓN.-** LA PARTE DEUDORA se obliga a permitir la inspección  
28 del(de los) inmueble(s) hipotecado(s) o comprobar de manera satisfactoria para





# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 sea la naturaleza de aquellos, no se requerirá notificación alguna al deudor u  
2 obligado de tales derechos o créditos. Por el traspaso de derechos o créditos  
3 en proceso de titularización, se transfiere de pleno derecho y sin requisito o  
4 formalidad adicional, tanto el derecho o crédito como las garantías constituidas  
5 sobre tales créditos. **OCTAVA: VENCIMIENTO ANTICIPADO.-EL BANCO**, aun  
6 cuando no estuvieren vencidos los plazos de los créditos y demás obligaciones  
7 que hubieren contraído LA PARTE DEUDORA, podrá dar por vencido el plazo y  
8 demandar la ejecución de esta hipoteca, a más del pago de todo lo que se le  
9 estuviere adeudando incluido capital, intereses, costos y honorarios del perito  
10 avaluador y del abogado, ejerciendo la acción real hipotecaria, en uno cualquiera  
11 de los siguientes casos: a) Si LA PARTE DEUDORA cayeren en mora en el  
12 pago de cualquier dividendo, obligación, o cuota, a favor de EL BANCO; b) En  
13 caso de que el inmueble hipotecado fuere enajenado o gravado, entregado en  
14 anticresis, donado, secuestrado, embargado o prohibido de enajenar por  
15 voluntad de la PARTE DEUDORA o por sentencia u orden judicial, en todo o en  
16 parte. c) Si LA PARTE DEUDORA deja de cumplir cualquier obligación laboral o  
17 patronal que tengan para con sus trabajadores, incluido los aportes patronales al  
18 Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. d) Si se iniciare en contra de LA  
19 PARTE DEUDORA juicios de coactiva, de insolvencia o concurso de acreedores;  
20 e) Si LA PARTE DEUDORA dejare de cumplir o incurriere en mora en el pago de  
21 los impuestos municipales o fiscales sobre el inmueble en garantía o cualquier  
22 bien en él que sea el propietario. f) Si LA PARTE DEUDORA dejare de mantener  
23 el inmueble que se hipoteca por este contrato, en buenas condiciones,  
24 incluyendo sus mejoras y ampliaciones, a juicio de EL BANCO; g) Si se  
25 promoviere contra LA PARTE DEUDORA acción resolutoria, reivindicatoria,  
26 rescisoria o de dominio con relación al inmueble hipotecado, o si éste fuese  
27 objeto de expropiación u otro medio similar que traiga como consecuencia la  
28 transferencia de dominio; h) Si LA PARTE DEUDORA no cumpliere con un auto





# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



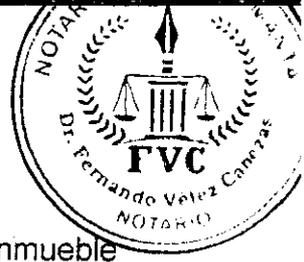
1 encontraren de plazo vencido. La sola afirmación de EL BANCO en la demanda,  
2 en el sentido de que LA PARTE DEUDORA ha incurrido en uno de los casos  
3 señalados en la cláusula precedente, será suficiente prueba para los efectos  
4 determinados en ella. **DÉCIMA.- VIGENCIA DE LA GARANTÍA.-** La hipoteca  
5 abierta constituida por este instrumento subsistirá aun cuando hubiese vencido el  
6 plazo del o de los préstamos que lo garanticen y hasta tanto no se extingan  
7 todas y cada una de las obligaciones que LA PARTE DEUDORA, mantuviere a  
8 favor del BIESS, incluyendo dentro de ella el pago de intereses, gastos judiciales  
9 y extrajudiciales. El BIESS, podrá cuantas veces crea conveniente y por medio  
10 de un funcionario autorizado, realizar la inspección de los bienes constituidos en  
11 garantía, así como también podrá exigir se mejoren o aumenten los valores del  
12 mismo en caso de disminución de sus valores por cualquier causa. **DÉCIMO**  
13 **PRIMERA: SEGUROS.-** Conforme a lo establecido en la normativa vigente y en  
14 los manuales internos de EL BANCO, los créditos hipotecarios concedidos por el  
15 Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social deben contar con un seguro  
16 de desgravamen que brinde las seguridades necesarias a los recursos  
17 previsionales que han sido invertidos, ante la eventualidad de la muerte del  
18 afiliado/jubilado contratante del crédito. La PARTE DEUDORA por su cuenta  
19 podrá contratar con la compañía de seguros que elija, misma que deberá estar  
20 legalmente constituida en el Ecuador, un seguro contra incendio, terremoto y  
21 líneas aliadas sobre el o los inmuebles que se hipotequen como garantía por las  
22 obligaciones asumidas por la PARTE DEUDORA. Del mismo modo deberá  
23 contratar un seguro de desgravamen que cubra las contingencias de muerte del  
24 (los) deudores, desde el instante del desembolso de los recursos hasta la  
25 finalización del crédito. Dichas pólizas deben ser previamente revisadas y  
26 aceptadas por EL BANCO, para luego ser endosadas al mismo como  
27 beneficiario acreedor, en tal sentido, EL BANCO se reserva el derecho de  
28 aceptar o no dichas pólizas, en el caso de que las mismas no cuenten con las





# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 de modo que a partir de la inscripción de este instrumento tal inmueble  
2 únicamente estará afectado por la hipoteca que se constituye por la presente  
3 escritura, como consta del certificado conferido por el señor Registrador de la  
4 Propiedad del Cantón. LA PARTE DEUDORA autoriza expresamente a EL  
5 BANCO para que obtenga de cualquier fuente de información, incluidos el  
6 Sistema de Registro Crediticio sus referencias e información personal(es) sobre  
7 su comportamiento crediticio, manejo de su(s) cuenta(s), corriente(s), de ahorro,  
8 tarjeta(s) de crédito, etc., y en general sobre el cumplimiento de sus obligaciones  
9 y demás activos, pasivos y datos personales. De igual manera LA PARTE  
10 DEUDORA declara que el(los) préstamo(s) recibido(s) y los que va a recibir en el  
11 futuro, lo(s) utilizará en negocios lícitos y permitidos por las Leyes del Ecuador,  
12 eximiendo de cualquier responsabilidad a EL BANCO por el uso que de a dichos  
13 fondos. De igual forma, EL BANCO queda expresamente autorizado para que  
14 pueda utilizar, transferir o entregar dicha información a autoridades competentes,  
15 organismos de control, Sistema de Registro Crediticio y otras instituciones o  
16 personas jurídicas legal o reglamentariamente facultadas. LA PARTE DEUDORA  
17 declara expresamente que exime al BIESS de cualquier responsabilidad  
18 posterior que tenga relación con las condiciones físicas del inmueble que se  
19 hipoteca. **DÉCIMO TERCERA: GASTOS.-** Todos los impuestos, honorarios y  
20 más gastos que demande el otorgamiento e inscripción de esta escritura, y los  
21 que posteriormente cause la cancelación de la hipoteca que queda constituida,  
22 son de cuenta exclusiva de LA PARTE DEUDORA, así como también todos los  
23 gastos e impuestos que se ocasionaren por los diversos contratos y créditos que  
24 se les otorguen, amparados con esta hipoteca. Si el BANCO creyere  
25 conveniente o si se viere en el caso de efectuar o anticipar cualquier egreso por  
26 estos conceptos, la PARTE DEUDORA autoriza el cobro de los valores  
27 respectivos. Los gastos en que se incurra por el presente contrato corresponden  
28 a servicios efectivamente prestados, los mismos que se reflejarán en la

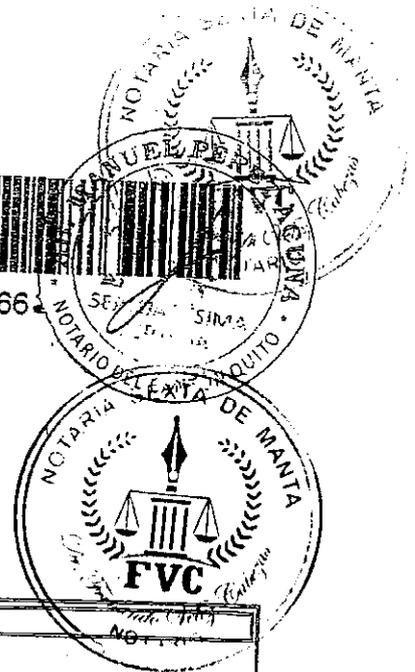




Factura: 001-001-000016969



20161701077P04766

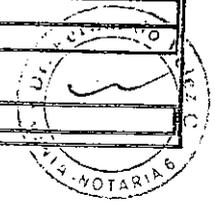


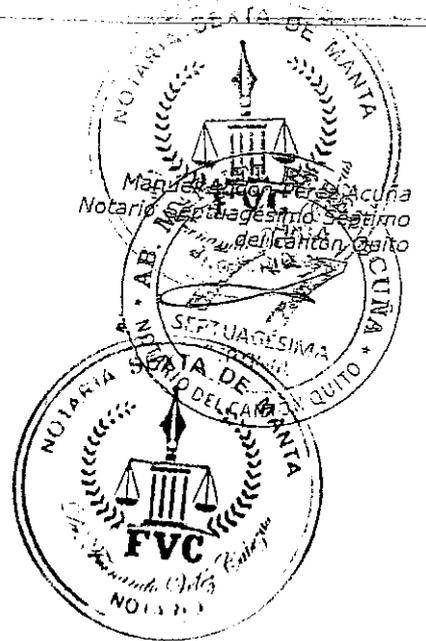
NOTARIO(A) MANUEL ABDON PEREZ ACUÑA  
NOTARÍA SEPTUAGESIMA SEPTIMA DEL CANTON QUITO  
EXTRACTO

| Escritura N°:                   |   | 20161701077P04766                        |                        |                    |              |          |                                |
|---------------------------------|---|--|------------------------|--------------------|--------------|----------|--------------------------------|
| ACTO O CONTRATO:                |   |  |                        |                    |              |          |                                |
| PODER ESPECIAL PERSONA JURIDICA |   |  |                        |                    |              |          |                                |
| FECHA DE OTORGAMIENTO:          |   | 29 DE SEPTIEMBRE DEL 2016, (15:04)       |                        |                    |              |          |                                |
| OTORGANTES                      |   |  |                        |                    |              |          |                                |
| OTORGADO POR                    |   |  |                        |                    |              |          |                                |
| Persona                         | Nombres/Razón social                                | Tipo intervinientes                      | Documento de Identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad  | Persona que lo representa      |
| Jurídica                        | BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL | REPRESENTADO POR                         | RUC                    | 1788156470001      | ECUATORIANA  | MANDANTE | ALEJANDRO JAVIER FAZMIÑO ROJAS |
| A FAVOR DE                      |   |  |                        |                    |              |          |                                |
| Persona                         | Nombres/Razón social                                | Tipo interviniente                       | Documento de Identidad | No. identificación | Nacionalidad | Calidad  | Persona que representa         |
|                                 |   |  |                        |                    |              |          |                                |
| UBICACIÓN                       |   |  |                        |                    |              |          |                                |
| Provincia                       |   | Cantón                                   |                        | Parroquia          |              |          |                                |
| PICHINCHA                       |   | QUITO                                    |                        | BENALCAZAR         |              |          |                                |
| DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:          |   |  |                        |                    |              |          |                                |
| OBJETO/OBSERVACIONES:           |   | A FAVOR DE HENRY FERNANDO CORNEJO CEDENO |                        |                    |              |          |                                |
| CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:    |   | INDETERMINADA                            |                        |                    |              |          |                                |

NOTARIO(A) MANUEL ABDON PEREZ ACUÑA  
NOTARÍA SEPTUAGESIMA SEPTIMA DEL CANTON QUITO  
EXTRACTO

|   |  |                                    |  |  |  |  |  |
|---|--|------------------------------------|--|--|--|--|--|
| Escritura N°:   |  | 20161701077P04766                  |  |  |  |  |  |
| ACTO O CONTRATO:  |  |                                    |  |  |  |  |  |
| PRESTACION DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (P) |  |                                    |  |  |  |  |  |
| FECHA DE OTORGAMIENTO:                                  |  | 29 DE SEPTIEMBRE DEL 2016, (15:04) |  |  |  |  |  |
| OTORGANTES  |  |                                    |  |  |  |  |  |





1 rio.-

2 NUMERO: 20161701077P0 4 7 6 6

3

4

5

6

7

PODER ESPECIAL

8

QUE OTORGA

9

EL BANCO DEL INSTITUTO

10

ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

11

A FAVOR DE

12

HENRY FERNANDO CORNEJO CEDEÑO

13

CUANTIA: INDETERMINADA

14

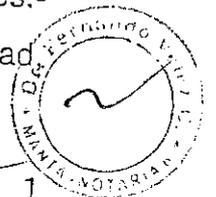
DI: 2 COPIAS

15

16

17 CT

18 En San Francisco de Quito, Capital de la República del Ecuador, hoy  
19 día **JUEVES VEINTINUEVE (29) DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS**  
20 **MIL DIECISEIS**, ante mí, Manuel Abdón Pérez Acuña, Notario  
21 **Septuagésimo Séptimo del cantón Quito, Distrito Metropolitano**,  
22 comparece con plena capacidad, libertad y conocimiento, el  
23 **BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD**  
24 **SOCIAL**, debidamente representado por el señor Ingeniero  
25 **ALEJANDRO JAVIER PAZMIÑO ROJAS**, de estado civil divorciado,  
26 en su calidad de Gerente General y como tal Representante Legal,  
27 conforme consta de los documentos que adjunto como habilitantes.-  
28 El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad





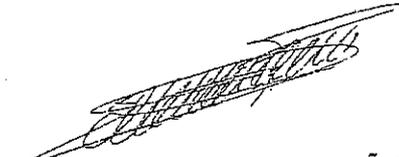
1 FERNANDO CORNEJO CEDEÑO ha sido nombrado Jefe de Oficina  
2 Especial Portoviejo del BIESS, Encargado, mediante Acción de  
3 Personal número cero nueve uno (091), de fecha doce de mayo de  
4 dos mil dieciséis, mismo que rige desde el diecisiete de mayo de dos  
5 mil dieciséis, y como tal debe estar debidamente legitimado para  
6 comparecer a nombre del BIESS a la celebración de los actos  
7 jurídicos relacionados con las operaciones y servicios mencionados  
8 en el numeral anterior en la jurisdicción de la provincia de Manabí.  
9 **TERCERA: PODER ESPECIAL.-** Con estos antecedentes, el  
10 Ingeniero ALEJANDRO JAVIER PAZMIÑO ROJAS en su calidad de  
11 Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad  
12 Social, extiende poder especial, amplio y suficiente, cual en derecho  
13 se requiere, a favor del Ingeniero HENRY FERNANDO CORNEJO  
14 CEDEÑO, con cédula de ciudadanía número uno tres uno dos dos  
15 cinco cuatro tres tres guion cinco (131225433-5), Jefe de Oficina  
16 Especial Portoviejo del BIESS, Encargado, de ahora en adelante EL  
17 MANDATARIO para que a nombre del Banco del Instituto  
18 Ecuatoriano de Seguridad Social, en la jurisdicción de la provincia  
19 de Manabí, realice lo siguiente: UNO) Suscribir a nombre del BIESS  
20 las matrices de hipoteca y contratos de mutuo que se otorgan a  
21 favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en  
22 todas sus variantes y productos contemplados en el Manual de  
23 Crédito del BIESS. DOS) Suscribir a nombre del BIESS las tablas de  
24 amortización, notas de cesión, cancelaciones de hipoteca, contratos  
25 de mutuo o préstamo, escrituras públicas de constitución y  
26 cancelación de hipotecas y cualquier documento legal, público o  
27 privado, relacionado con el contrato mutuo con garantía hipotecaria  
28 y/o mutuo sobre bienes inmuebles que se otorguen a favor del





1 compareciente por mí el Notario, en unidad de acto, se ratifica y  
2 firma conmigo él Notario. Quedando incorporado en el protocolo a mi  
3 cargo, del cual doy fe.-

4  
5  
6  
7  
8  
9

  
ALEJANDRO JAVIER PAZMIÑO ROJAS

c.c. 1706893276

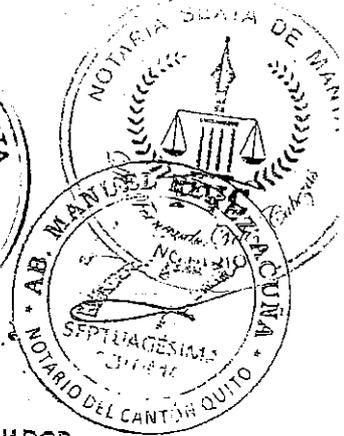


Ab. Manuel Abdón Pérez Acuña

NOTARIO SEPTUAGÉSIMO SÉPTIMO DEL CANTÓN QUITO

10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28





INSTRUCCIÓN SUPERIOR  
 PROFESIÓN / OCUPACIÓN: INGENIERO COMERCIAL  
 APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: PAZMIÑO ESTUARDO  
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: FOLIAS CRIPA  
 LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: QUITO 2012-07-05  
 FECHA DE EXPIRACIÓN: 2022-07-05



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO-CATASTRAL  
 IDENTIFICACIÓN Y CREDENCIACIÓN



CÉDULA DE CIUDADANÍA  
 APELLIDOS Y NOMBRES: PAZMIÑO ROJAS ALEJANDRO JAVIER  
 LUGAR DE NACIMIENTO: QUITO  
 FECHA DE NACIMIENTO: 1967-06-28  
 NACIONALIDAD: ECUATORIANA  
 SEXO: M  
 ESTADO CIVIL: DIVORCADO

N. 170689327-6

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CERTIFICADO DE VOTACION  
 ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014



034  
 034 - 0153  
 NÚMERO DE CERTIFICADO: 034 - 0153  
 CÉDULA: 1706893276  
 PAZMIÑO ROJAS ALEJANDRO JAVIER

PROVINCIA: QUITO  
 CANTÓN: PASQUILIA  
 ZONA: 1  
 EL PRESIDENTE DE LA JUNTA

NOTARIA SEPTUAGÉSIMA SEPTIMA 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 a los documentos que en ... fojas útiles fue presentado ante mi

Quito 29 SET. 2016

Ab. Manuel Pérez Acuña  
 NOTARIO SEPTUAGÉSIMO SÉPTIMO DEL CANTÓN QUITO





# REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

**NUMERO RUC:** 1768156470001  
**RAZON SOCIAL:** BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL  
**NOMBRE COMERCIAL:**  
**CLASE CONTRIBUYENTE:** ESPECIAL  
**REPRESENTANTE LEGAL:** CHANABA PAREDES JESUS PATRICIO  
**CONTADOR:** BEDOYA IBARRA JORGE PATRICIO  
**FEC. INICIO ACTIVIDADES:** 23/04/2010 **FEC. CONSTITUCION:** 23/04/2010  
**FEC. INSCRIPCION:** 15/07/2010 **FECHA DE ACTUALIZACION:** 02/03/2015

### ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

PRESTACION DE SERVICIOS FINANCIEROS.

### DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincia: PICHINCHA Cantón: QUITO Parroquia: BENALCAZAR Barrio: LA CAROLINA Calle: AV. RIO AMAZONAS Número: N35-181 Intersección: JAPON Edificio: INMOPROGRESO Piso: 1 Referencia ubicación: JUNTO AL BANCO PRODUBANCO  
 Telefono Trabajo: 022397500 Celular: 0998225405 Email: patricio.bedoya@bless.fin.ec Web: WWW.BIESS.FIN.EC

### DOMICILIO ESPECIAL:

### OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

- \* ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- \* ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- \* DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- \* DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA

**# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:** del 001 al 016 **ABIERTOS:** 15  
**JURISDICCION:** ZONA 9 PICHINCHA **CERRADOS:** 1

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE



SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

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

Usuario: SAMP050213

Lugar de emisión: QUITO/PAEZ N22-57 Y

Fecha y hora: 02/03/2015 15:41:52

NOTARIA SEPTUAGÉSIMA SÉPTIMA DEL CANTÓN QUITO  
 De acuerdo con la facultad prevista en el número 5 del Art. 114 de la Ley Notarial doy fe que la COPIA que antecede es igual a los documentos que en el momento de la expedición de este

Quito 29 SET 2015

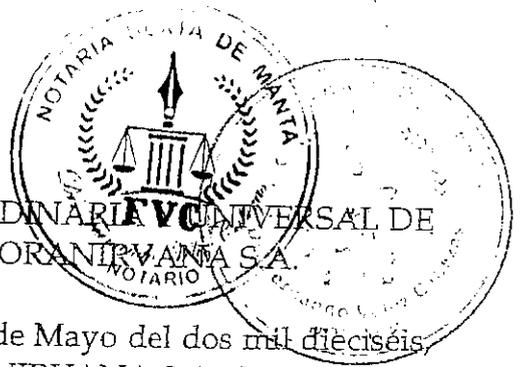
**Ab. Manuel Pérez Acuña**  
 NOTARIO SEPTUAGÉSIMO SÉPTIMO DEL CANTÓN QUITO

www.SRI.gob.ec





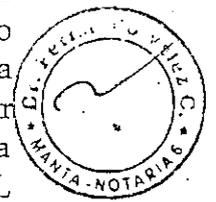
ACTA N° 8 DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA UNIVERSAL DE ACCIONISTA DE LA COMPAÑIA CONSTRUCTORANIRVANA S.A.



En Manta, Provincia de Manabí, El día Lunes 23 de Mayo del dos mil dieciséis, en las oficinas de la compañía CONSTRUCTORANIRVANA S.A ubicadas en el Barrio Córdova Av. 7 N° 18-40 , siendo las 09h00, concurren los siguientes socios: 1.- el señor SAMIR BEN ABDALLAH, propietario de 480 acciones. 2.- la señora BLANCA PATRICIA OSPINA CHAVEZ, propietaria de 320 acciones. En consecuencia por encontrarse presenta el 100% del capital social de la Compañía los accionistas se instalan en Junta General Universal de accionistas, con el único punto del orden del día.

1.- AUTORIZAR AL GERENTE GENERAL SEÑOR SAMIR BEN ABDALLAH PARA REALICE TODOS LOS TRAMITES QUE SEAN NECESARIOS, PARA LA ELABORACION Y SUSCRIPCION DE LAS ESCRITURAS PARA LA VENTA DE LAS CASAS Y PARA QUE REALICE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO HABITACIONAL NIRVANA.

Los accionistas solicitan a la señora Blanca Patricia Ospina Chávez, para que dirija la junta en su calidad de Presidenta de la compañía y al señor SAMIR BEN ABDALLAH, para que actué de Secretario de la misma, en cumplimiento a lo establecido en el Art. 20 de los estatutos de la compañía. Por medio de secretaria se constata el quórum. Una vez constatada la asistencia de todos los accionistas que representan el 100% del capital suscrito y pagado de la compañía CONSTRUCTORANIRVANA S.A. Se procede a tratar el orden del día: 1.- AUTORIZAR AL GERENTE GENERAL SEÑOR SAMIR BEN ABDALLAH PARA REALICE TODOS LOS TRAMITES QUE SEAN NECESARIOS, PARA LA ELABORACION Y SUSCRIPCION DE LAS ESCRITURAS PARA LA VENTA DE LAS CASAS Y PARA QUE REALICE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO HABITACIONAL NIRVANA., el mismo que es estudiado, analizado y aprobado por los accionistas presente por unanimidad. Toma la palabra la Presidenta de la compañía e informa a los accionistas que para que el Gerente General de la compañía pueda realizar todos los tramites que sean necesarios para la elaboración y suscripción de las escrituras para poder vender las casas del proyecto de la compañía, así mismo para que realice todo el trámite y proceso de la propiedad horizontal del conjunto habitacional NIRVANA, es necesario que la junta le autorice, para ello pone en consideración de la junta una vez que se ha aprobado el orden del día se autorice al señor Gerente General de la compañía para que pueda realizar todo lo indicado en el orden del día, una vez dada la intervención de la señora Presidenta, la junta RESUELVE: AUTORIZAR AL GERENTE GENERAL SEÑOR SAMIR BEN ABDALLAH PARA REALICE TODOS LOS TRAMITES QUE SEAN NECESARIOS, PARA LA ELABORACION Y SUSCRIPCION DE LAS ESCRITURAS PARA LA VENTA DE LAS CASAS Y PARA QUE REALICE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO HABITACIONAL NIRVANA. No habiendo otro punto que tratar, se concede un receso para



CONSTRUCTORANIRVANA S.A.  
RUC 1399900000



# REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



**NUMERO RUC:** 1391825218001  
**RAZON SOCIAL:** CONSTRUCTORANIRVANA S.A.  
**NOMBRE COMERCIAL:** CONSTRUCTORANIRVANA S.A.  
**CLASE CONTRIBUYENTE:** OTROS  
**REPRESENTANTE LEGAL:** SAMIR BEN ABDALLAH  
**CONTADOR:** ZAMORA REYES MARIA TERESA

**FEC. INICIO ACTIVIDADES:** 24/04/2015      **FEC. CONSTITUCION:** 11/04/2015  
**FEC. INSCRIPCION:** 24/04/2015\*      **FECHA DE ACTUALIZACIÓN:**

**ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:**

CONSTRUCCION DE VIVIENDAS.

**DOMICILIO TRIBUTARIO:**

Provincia: MANABI Cantón: MANTA Parroquia: MANTA Barrio: CORDOVA Calle: AV. 7 Número: 1840 Referencia ubicación: ATRAS DEL RESTAURANTE LORO VERDE Telefono Trabajo: 052628632 Email: constructoranirvana@hotmail.com Celular: 0987033399

**DOMICILIO ESPECIAL:**

**OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:**

- \* ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
- \* ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- \* ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- \* DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA\_SOCIEDADES
- \* DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- \* DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA

**# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:** del 001 al 001      **ABIERTOS:** 1  
**JURISDICCION:** \ ZONA 4\ MANABI      **CERRADOS:** 0

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

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

Fecha: 24 ABR 2015

*[Firma manuscrita]*

Firma del Servicio Responsable

USUARIA: [Firma manuscrita]

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

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

**Usuario:** LLZÁMBRANO      **Lugar de emisión:** MANTA/AVENIDA 5, ENTRE      **Fecha y hora:** 24/04/2015 15:43:52



# CONSTRUCTORANIRVANA S.A.



Manta 11 de abril del 2015

Señor  
BEN ABDALLAH SAMIR  
Cédula No. 1313503250  
Ciudad



De mi consideración:

Cumplo en comunicarle que conforme a lo establecido en la Cláusula Quinta de los estatutos de constitución de la compañía CONSTRUCTORANIRVANA S.A., la misma que consta debidamente inscrita en el Registro Mercantil del cantón Manta, Provincia de Manabí, Usted fue nombrado como Gerente General de la compañía por el periodo de Cinco años, contados a partir de la inscripción de este nombramiento en el Registro Mercantil del domicilio de la compañía.

De conformidad a lo dispuesto en los Artículos Trigésimo Sexto y Séptimo el Gerente General, es el Representante Legal, judicial y extrajudicial de la compañía.

La compañía CONSTRUCTORANIRVANA S.A., se constituyó mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Publica Segunda del cantón Portoviejo, el 9 de abril del 2015, inscrita en el Registro Mercantil del cantón Manta el 11 de abril del 2015, bajo el No 140 repertorio No. 2270.

Cumpla Usted con los demás requisitos que dan validez a este instrumento.

Atentamente,

BLANCA PATRICIA OSPINA CHAVEZ  
PRESIDENTA DE LA JUNTA

Manta 11 de abril del 2015

RAZÓN.- Acepto el nombramiento que antecede y prometo desempeñar las funciones a mi encomendadas, con apoyo a las leyes del País y al estatuto social de la compañía.

BEN ABDALLAH SAMIR  
Cédula No. 1313503250



# Registro Mercantil de Manta

TRAMITE NUMERO: 2842



REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN: MANTÁ

## RAZÓN DE INSCRIPCIÓN NOMBRAMIENTO

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

### 1. RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTO DE GERENTE GENERAL

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| NÚMERO DE REPERTORIO:  | 2311                   |
| FECHA DE INSCRIPCIÓN:  | 14/04/2015             |
| NÚMERO DE INSCRIPCIÓN: | 326                    |
| REGISTRO:              | LIBRO DE NOMBRAMIENTOS |

### 2. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

|                                 |                                 |
|---------------------------------|---------------------------------|
| NATURALEZA DEL ACTO O CONTRATO: | NOMBRAMIENTO DE GERENTE GENERAL |
| AUTORIDAD NOMINADORA:           | ESTATUTOS DE CONSTITUCION       |
| FECHA DE NOMBRAMIENTO:          | 11/04/2015                      |
| FECHA ACEPTACION:               | 11/04/2015                      |
| NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:          | CONSTRUCTORANIRVANA S.A.        |
| DOMICILIO DE LA COMPAÑÍA:       | MANTA                           |

### 3. DATOS DE REPRESENTANTES:

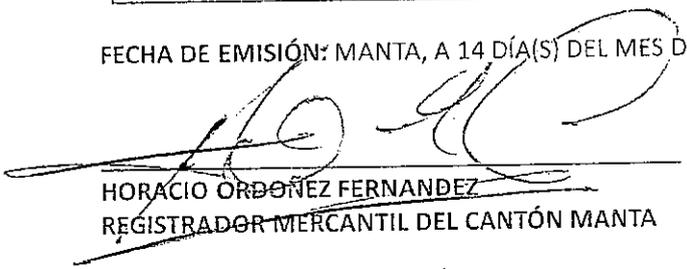
| Identificación | Nombres y Apellidos | Cargo           | Plazo      |
|----------------|---------------------|-----------------|------------|
| 1313503250     | SAMIR BEN ABDALLAH  | GERENTE GENERAL | CINCO AÑOS |

### 4. DATOS ADICIONALES:

CONST: 140 REP: 2270 ABRIL 11 DEL 2015

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

FECHA DE EMISIÓN: MANTA, A 14 DÍA(S) DEL MES DE ABRIL DE 2015

  
HORACIO ORDOÑEZ FERNANDEZ  
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA

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

Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto a interesado en... 02.  
fojas útiles.

Manta,

01 JUN 2017

  
Dr. Fernando Vaz, Cargado  
Notario Público Senior  
Manta - Ecuador

Página 1 de 1

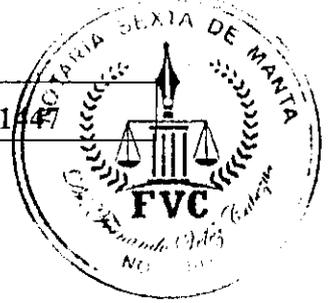




*Dr. Diego Chamorro Pepinosa*

NOTARIO QUINTO DEL CANTÓN MANTA

|      |    |    |    |     |
|------|----|----|----|-----|
| 2017 | 13 | 08 | 05 | P01 |
|------|----|----|----|-----|



**DECLARACIÓN JURAMENTADA  
QUE OTORGAN LOS CÓNYUGES**

**MENESES CELI JUAN CARLOS Y NARVAEZ PUCHA MONICA**

**SUSANA**

**CUANTÍA: INDETERMINADA**

**(DI 2 COPIAS)**

**J.B.**



**MENESES - NARVAEZ**

En la ciudad de Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día veintiocho (28) de Abril del dos mil diecisiete (2017), ante mí DOCTOR DIEGO CHAMORRO PEPINOSA, NOTARIO PÚBLICO QUINTO DEL CANTON MANTA, comparecen los cónyuges **MENESES CELI JUAN CARLOS Y NARVAEZ PUCHA MONICA SUSANA**, de estado civil casados entre sí, por sus propios derechos, bien instruidos por mí el Notario sobre el objeto y resultado de esta escritura pública a la que proceden de una manera libre y voluntaria.- Los comparecientes declaran ser de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, domiciliados en esta ciudad de Manta, Provincia de Manabí, legalmente capaces para contratar y obligarse, a quienes de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación cuyas copias certificadas se adjuntan como habilitante; y, me piden que eleve a escritura pública el contenido de la declaración juramentada que en forma libre y voluntaria tienen a bien hacerla, previas las advertencias de las penas de perjurio y la gravedad de su declaración, manifestando lo siguiente: Nosotros, **MENESES CELI JUAN CARLOS Y NARVAEZ PUCHA MONICA SUSANA**, portadores de las cédulas de ciudadanía números uno, siete, uno, cero, cinco, tres, dos, nueve, ocho, guion cinco (171053298-5) y uno, siete, uno, tres, dos, ocho, tres, siete, dos, guion siete (171328372-7), bajo la solemnidad de juramento y de la obligación que tenemos de decir la verdad con

1



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

CEDULA DE CIUDADANIA No. 171328372-7

NARVAEZ PUCHA MONICA SUSANA

PICHINCHA/QUITO/SANTA FRISCA

24<sup>ta</sup> SEPTIEMBRE 1977

FECHA DE NACIMIENTO REG. CIVIL: 001-C 0208 00415 F

PICHINCHA/QUITO ACT. SEZO

BONZALEE SUAREZ 1978



*Monica Narvaez*  
FIRMA DEL CEDULADO

ECUATORIANA\*\*\*\*\* V2343V43E

CASADO JUAN CARLOS MONESES CELLA

SECUNDARIA EMPLEADO PRIVADO

FRANCISCO GUILLERMO NARVAEZ

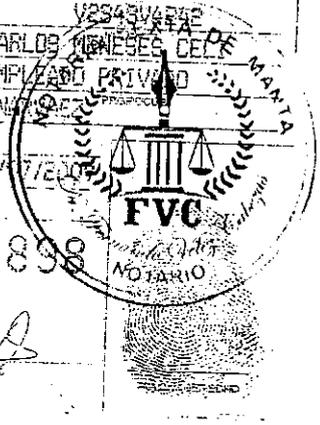
ROSA DIGNA PUCHA

QUITO PUELLIDO DE LA MADRE

0870772021 ENECISIT

FECHA DE CADUCIDAD

FORAL No. REN 1511898



*[Signature]*

CERTIFICADO DE VOTACION  
ELECCIONES GENERALES 2017  
2 DE ABRIL 2017

067 JUNTA No.

087-057 NUMERO

1713283727 CÉDULA

NARVAEZ PUCHA MONICA SUSANA  
APELLIDOS Y NOMBRES

MANABI PROVINCIA CIRCUNSCRIPCION 2

MANTA CANTON ZONA 1

MANTA PARROQUIA



CIUDADANA (O):

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGO EN LAS ELECCIONES GENERALES 2017

ESTE CERTIFICADO SIRVE PARA TODOS LOS TRAMITES PUBLICOS Y PRIVADOS

*[Signature]*  
PRESIDENTE DE LA JRY

*Monica Narvaez*

NOTARIA QUINTA DEL CANTON MANTA  
Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado

Manta, 28 ABR 2017

*[Signature]*

Dr. Diego Chamorro Pepinosa  
NOTARIO QUINTO DEL CANTON MANTA





## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Juan C. Meneses

Número único de identificación: 1710532985

Nombres del ciudadano: MENESES CELI JUAN CARLOS

Condición del cedulao: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/QUITO SANTA PRISCILA

Fecha de nacimiento: 1 DE OCTUBRE DE 1973

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: EMPLEADO PRIVADO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: NARVAEZ PUCHA MONICA SUSANA

Fecha de Matrimonio: 11 DE OCTUBRE DE 1995

Nombres del padre: MENESES VICTOR MEDARDO

Nombres de la madre: CELI MARIA ESTHELA

Fecha de expedición: 4 DE FEBRERO DE 2014

Información certificada a la fecha: 28 DE ABRIL DE 2017

Emisor: VICTOR JAVIER BARREIRO VERA - MANABÍ-MANTA-NT 5 - MANABÍ - MANTA



Validez desconocida

N° de certificado: 174-021-62442



174-021-62442

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

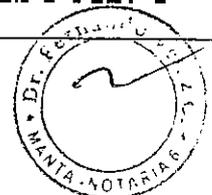
Documento firmado electrónicamente

Digitally signed by JORGE OSWALDO TROYA FUERTES  
Date: 2017.04.28 09:37:39 ECT  
Reason: Firma Electrónica  
Location: Ecuador



Vigencia: 1 mes o 1 validación desde la fecha de emisión. Cumplido el plazo o número de verificaciones solicite un nuevo certificado.

Confirme la información ingresando el número de certificado en: <https://virtual.registrocivil.gob.ec>





Factura: 001-002-000031685



20171308005P01447

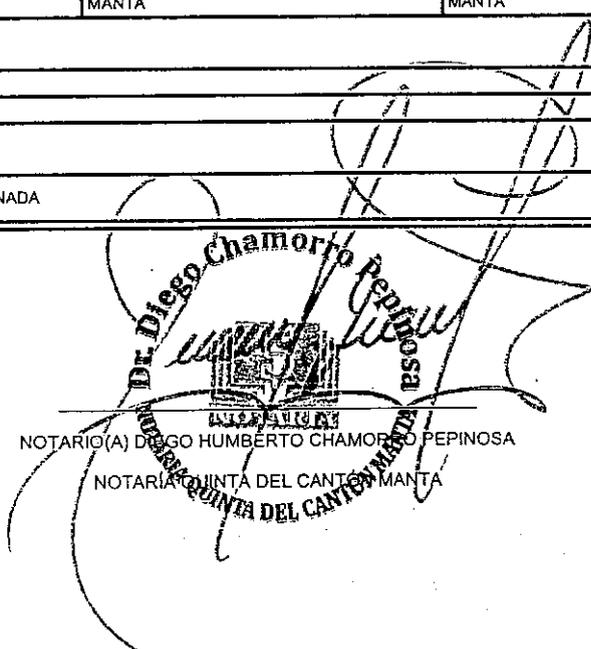


NOTARIO(A) DIEGO HUMBERTO CHAMORRO PEPINOSA

NOTARÍA QUINTA DEL CANTON MANTA

EXTRACTO

| Escritura N°:                           | 20171308005P01447            |                          |                        |                    |              |               |                           |
|---|------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------|--------------|---------------|---------------------------|
| <b>ACTO O CONTRATO:</b>                 |                              |                          |                        |                    |              |               |                           |
| DECLARACIÓN JURAMENTADA PERSONA NATURAL |                              |                          |                        |                    |              |               |                           |
| FECHA DE OTORGAMIENTO:                  | 28 DE ABRIL DEL 2017, (9:37) |                          |                        |                    |              |               |                           |
| <b>OTORGANTES</b>                       |                              |                          |                        |                    |              |               |                           |
| <b>OTORGADO POR</b>                     |                              |                          |                        |                    |              |               |                           |
| Persona                                 | Nombres/Razón social         | Tipo Interviniente       | Documento de Identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad       | Persona que lo representa |
| Natural                                 | NARVAEZ PUCHA MONICA SUSANA  | POR SUS PROPIOS DERECHOS | CÉDULA                 | 1713283727         | ECUATORIANA  | COMPARECIENTE |                           |
| Natural                                 | MENESES CELI JUAN CARLOS     | POR SUS PROPIOS DERECHOS | CÉDULA                 | 1710532985         | ECUATORIANA  | COMPARECIENTE |                           |
| <b>A FAVOR DE</b>                       |                              |                          |                        |                    |              |               |                           |
| Persona                                 | Nombres/Razón social         | Tipo Interviniente       | Documento de Identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad       | Persona que representa    |
|   |                              |                          |                        |                    |              |               |                           |
| <b>UBICACIÓN</b>                        |                              |                          |                        |                    |              |               |                           |
| Provincia                               |                              | Cantón                   |                        |                    | Parroquia    |               |                           |
| MANABI                                  |                              | MANTA                    |                        |                    | MANTA        |               |                           |
| DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:                  |                              |                          |                        |                    |              |               |                           |
| OBJETO/OBSERVACIONES:                   |                              |                          |                        |                    |              |               |                           |
|   |                              |                          |                        |                    |              |               |                           |
| CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:            | INDETERMINADA                |                          |                        |                    |              |               |                           |

  
 NOTARIO(A) DIEGO HUMBERTO CHAMORRO PEPINOSA  
 NOTARÍA QUINTA DEL CANTON MANTA





**RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 0011-ALC-M-JOZC  
 APROBACION DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL  
 COJUNTO RESIDENCIAL "NIRVANA"**

**ING. JORGE ZAMBRANO CEDEÑO  
 ALCALDIA DEL CANTÓN MANTA**

**CONSIDERANDO:**

Que, el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "El sector público comprende: 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado".

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución".

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

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".

Que, el Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: Le corresponde al Alcalde o Alcaldesa: "h) Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondiente obras públicas; I) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo;..."

Que, el Art. 364.- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala.- "Los Ejecutivos de los gobiernos autónomos descentralizados podrán dictar o ejecutar para el cumplimiento de sus fines, actos administrativos, actos de simple administración, contratos administrativos y hechos administrativos".

Que, la Ley de Propiedad Horizontal, en su Art. 19 expresa: "Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribir tales escrituras, si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12";

Abg. *[Firma]*  
 Notario de la Alcaldía del Cantón Manta

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
 MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA





Que, mediante informe suscrito por la Eco. Liliana Cedeño, Directora de Planificación y Ordenamiento Territorial, indica en su parte pertinente:

**1.- ANTECEDENTES:**

De acuerdo a la Escritura de Convalidación de un Contrato de Compraventa Hipoteca Abierta y prohibición voluntaria de enajenación celebrada el 10 de julio de 2015 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Manta el 31 de julio de 2015, la COMPAÑÍA CONSTRUCTORANIRVANA S.A es propietaria del lote de Clave catastral #1-17-67-01-000 ubicado en las Inmediaciones de la Ciudadela Universitaria, anteriormente Campamento VIPA, con un área de 8.955,14m2. De acuerdo certificado emitido por el registro de la Propiedad de Manta este predio hasta la presente se encuentra libre de gravamen.

Por medio de la Resolución No. 002-ALC-M-JOZC-2016, de fecha 16 de marzo de 2016 suscrita por el Ing. Jorge Orley Zambrano Cedeño, Alcalde de la Ciudad de Manta, se procedió a la aprobación de la urbanización CONJUNTO RESIDENCIAL "NIRVANA" en atención a lo que estipulan los artículos 307, 30y y 309 de la ordenanza de Urbanismo, Arquitectura, Uso y Ocupación del Suelo del Cantón Manta. En la actualidad los propietarios están realizando trabajos de construcción emitido por esta Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial (antes Planeamiento Urbano) el 23 de marzo de 2016.

**2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO**

El Conjunto Residencial "NIRVANA" es un proyecto de vivienda que está conformada por un conjunto de 43 viviendas organizadas en conjunto cerrado, divididas en cuatro manzanas: Manzana A (9 viviendas), Manzana B (9 viviendas), Manzana C (8 viviendas), Manzana D (13 viviendas), Manzana E ( 4 viviendas), con los siguientes áreas adicionales: Guardería-Citofonía, Vías Internas, aceras y bordillos, áreas verdes, Salón Comunal y/o Usos Múltiples, Spa y baterías sanitarias, juegos infantiles, piscina comunal para niños y niñas, jacuzzi, parque, parqueaderos para visitantes, servicios de infraestructuras básica.

**3.- AREAS GENERALES**

- AREA TOTAL DE TERRENO: 8.955.14m2
- AREA NETA: 9.350.31m2
- AREA COMUN: 3.181.75m2
- AREA TOTAL DE CONSTRUCCION: 12.532.06m2

**4.- CONCLUSIONES:**

Al haberse presentado toda la documentación técnica, legal y los estudios para la propiedad horizontal del Conjunto Residencial "NIRVANA" y por cumplir con lo previsto

*Elyse Cedeño*  
Notaria Pública  
Manta - Ecuador

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA





Manta



Clave catastral #1-17-67-01-000.; al amparo de las normas expuestas en la presente resolución; y, acogiendo los informes de Planificación y Ordenamiento Territorial; y, de Asesoría Jurídica; que forman parte integral de la presente.

2.- Que, las Direcciones Municipales de: Planificación y Ordenamiento Territorial, Avalúos, Catastros y Registros den cumplimiento a esta resolución; considerando los informes que han servido como habilitante para que se dicte este acto administrativo.

3.- Notifíquese con esta resolución a la parte interesada.

Dada y firmada en el despacho de la Alcaldía a los treinta días del mes de mayo del año dos mil dieciséis.

Ing. Jorge Zambrano Cedeño  
ALCALDE DE MANTA



Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado en...  
fojas útiles.

Manta,

01 JUN 2017

Dr. Fernando Vitero Echevarría  
Notario Público Sexto  
Manta - Ecuador

Abg. Eloy Cedeño Mendive  
Notaría Pública Cuarta  
Manta - Ecuador



Nirvana

ARQ. RICHARD VASQUEZ CH.  
Reg. 1016-08-872284



PROYECTO DE REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION DEL  
CONJUNTO RESIDENCIAL  
"NIRVANA"

CAPITULO I  
DEL CONJUNTO

Este proyecto de reglamento, regirá las normas y leyes del conjunto, protegiéndose en la Ley de Propiedad Horizontal. El Constructor quien administrara hasta la entrega total de sus obras de urbanismo ante el municipio, será el encargado de convocar a elecciones de Junta Directiva. En caso de que cualquier propietario llegase a convocar elecciones por cuenta propia, La Junta Directiva no tendría ninguna validez.

Artículo 1.- El Conjunto Residencial "NIRVANA" denominación dada por los promotores CONSTRUCTORANIRVANA S.A., un Conjunto Residencial sometida al régimen de Propiedad Horizontal, según declaratoria Municipal constante en la Escritura Pública autorizada por el Notario \_\_\_\_\_ del cantón, inscrita en el Registro de la Propiedad de la Ciudad de Manta el \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, la cual ha sido ratificada por los referidos Copropietarios.

El Conjunto Residencial "NIRVANA", está ubicado en las inmediaciones de la Cda Universitaria lindera, con la av. Universidad 4T y calle sin nombre, del Cantón Manta, lugar que se fija como domicilio de dicho conjunto.

Artículo 2.- El Conjunto Residencial "NIRVANA", se compone de 43 unidades de vivienda dispuestas en dos plantas de las cuales 32 unidades están dispuestas con forma de adosamiento en grupos de dos viviendas manteniendo por uno de sus laterales con un patio lateral de retiro y las 11 viviendas restantes mantienen su forma de adosamiento continuo.

Artículo 3.- Este Conjunto tiene un área de terreno de 8,988.46 m<sup>2</sup>, Lotes urbanizables de 5,698.39m<sup>2</sup>, total áreas verdes 1,956.30 Aceras y vías 1,333.87 Construcción de Viviendas; Adosamiento continuo 143.81 m<sup>2</sup>, Adosamiento por un lado 140.63 m<sup>2</sup>.

CAPITULO II  
OBLIGATORIEDAD, DISPOSICIONES APLICABLES, AMBITO DE  
APLICACION





el Conjunto a la conexión de la acometida principal, que también de propiedad del Conjunto, la fachada de las viviendas como fachadas de las áreas comunales, etc. y en general todos los bienes generales que se comprenden en la definición de los mismos que ha dado en este reglamento o que se encuentran comprendidos en la Ley de Propiedad Horizontal.

Bienes comunes especiales son por ejemplo: los muros de cerramiento.

Artículo 9.- El derecho de cada copropietario sobre el valor de los bienes comunes será proporcional a la cuota de participación o alícuota y se encuentra fijada en el pliego de alícuotas de Conjunto, inserto en la escritura constitutiva del Régimen de Propiedad Horizontal.

En la transferencia, gravamen o embargo de un predio del Conjunto, se entenderán comprendidos esos derechos y no podrá efectuarse estos mismos actos o contratos con relación a ellos, que se accede por la Ley.

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

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

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

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

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

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

- a) Usar, gozar y disponer de la vivienda con las limitaciones y prohibiciones establecidas en la Ley, su reglamento, las ordenanzas municipales y este Reglamento Interno.
- b) Gozar de los bienes, derechos y servidumbre comunes conforme a su naturaleza y destino ordinarios y sin restringir el legítimo derecho de los demás.





- l) Abstenerse de hacer todo aquello que pueda menoscabar el buen aspecto, arquitectura de la vivienda y cuidar de que sus arrendatarios según el caso, trabajadores, dependientes o familiares, observen esta limitación. En caso contrario el dueño de cada vivienda se hará responsable de los daños ocasionados por sus arrendatarios, visitantes o trabajadores.
- m) Hacer de conocimiento de los arrendatarios y demás ocupantes a cualquier título, así como de los empleados dependientes, etc., las disposiciones de este Reglamento Interno para su debido cumplimiento, cualquier responsabilidad se podrá hacer efectiva en la persona o bienes del Copropietario y del ocupante a cualquier título.
- n) Las reparaciones de ciertos bienes comunes, serán de cuenta de los copropietarios del Conjunto que tendrán la obligación de preservarlo en buen estado.
- o) Dar la comodidad necesaria para la ejecución de reparaciones y obras de los bienes comunes generales o especiales permitiendo para estos menesteres el acceso del Administrador o de las personas que deban cumplir con el trabajo.
- p) Reparar inmediatamente a su costa los desperfectos o deterioros que por su culpa o del ocupante a cualquier título se ocasionen en cualquiera de los bienes.
- q) Permitir en cualquier tiempo la inspección que haga en su propiedad el Administrador, cuando el caso lo amerite por daños comunales, previa autorización del propietario.
- r) Comunicar por escrito al Administrador el sitio o domicilio donde recibirá notificaciones y realizará los pagos de las alcuotas.
- s) Llevar con la mayor cordialidad sus relaciones con los demás copropietarios.
- t) Avisar cuando se ausente de su propiedad por más de tres días y deberá entregar la llave a la persona de su confianza que pueda ser encontrado con facilidad, dando aviso de la entrega al administrador, con el fin de que se pueda utilizar dicha llave en caso de emergencia como incendio, accidente, daño de instalaciones etc.
- u) Podrán hacer modificaciones internas que no dañen la estructura de la vivienda, sin hacer ningún tipo de modificaciones en fachadas frontales Laterales o posteriores,
- v) Podrán hacer modificaciones posteriores o laterales solo en la primera planta sin elevaciones de ninguna índole y sin ningún tipo de losa ya que afectaría las fachadas de la vivienda, con una elevación máxima a 2.50mtrs.
- w) Las paredes de patios tendrán una altura máxima de 2.50mtrs, y queda totalmente y rotundamente prohibido colocar cualquier tipo de vidrio o plástico, punzones cortantes en la parte final de la pared del patio, en caso de querer más seguridad, solo podrán colocar un protector o reja que cubra su patio.
- x) Para cualquier reforma hecha en las viviendas tendrán que solicitar un permiso en la administración y solo podrán hacer mezclas y manipular cualquier tipo de material dentro de sus viviendas.
- y) Las áreas verdes como jardines, parques tendrán que mantener siempre en buen estado, y preservarlos para el beneficio de los copropietarios.
- z) Podrán hacer uso del club o salón social, dejándolo en buen estado y limpio.
- aa) Las basuras generadas por reuniones del club o salón comunal serán de responsabilidad del anfitrión de la reunión.





- m) Poner avisos o anuncios como instalar viseras en las fachadas del Conjunto correspondiente aprobación de la Asamblea.
- n) Colgar en las ventanas o en cualquier parte de la fachada del Conjunto alfombras, etc, o sacudir el polvo desde la ventana o limpiar las cosas golpeando las paredes exteriores.
- o) Utilizar al portero o vigilancia nocturno o cualquier persona de administración o servicio en asunto de orden doméstico o personal.
- p) En general todo aquello que se encuentre prohibido en la Ley, la Escritura de compraventa o este Reglamento Interno.
- q) Se prohíbe dejar cualquier tipo de escombros o basura de obra, o cualquier tipo de material en las aceras, vías, jardines, garajes o áreas comunales.
- r) Para las reformas hechas por cada vivienda, se prohíbe dejar cualquier material de construcción en las vías, aceras, jardines, garajes o áreas comunales ,
- s) Es prohibido rotundamente hacer cualquier reforma que conlleve a la construcción de losa o modificación de la estructura de la casa.
- t) No se puede hacer ningún tipo de balcones o elevaciones en fachadas frontal, posterior o lateral de las viviendas.
- u) No se pueden hacer ningún cambio en ventanearía o puertas que pertenezcan a fachadas principal.
- v) Cualquier daño que incurran por reuniones en el club o salón comunal, tendrá que ser reparado por cuenta de la persona responsable de la reunión.
- w) Los aires acondicionados no podrán colocarse al frente de las viviendas.
- x) Los jardines o parqueaderos de cada vivienda tendrán que mantenerse siempre como áreas verdes de la misma vivienda, sin poder encementar o colocar cualquier tipo de cerramiento (ladrillos, bloques, cañas, maderas, tubos, etc.) solo el cerramiento impuesto por la constructora, utilizando las mismas formas y colores.
- y) No ingerir bebidas alcohólicas ni comida en el área de la piscina, jacuzzi, spa, ni utilizar artículos de vidrio en estas mismas áreas.
- z) Los juegos infantiles son de uso exclusivo de menores de edad.
  - aa) El exceso de velocidad.
  - bb) Pitar dentro del Conjunto.
  - cc) No dejar el vehículo en las vías del Conjunto, cada propietario tendrá que hacer unos de su garaje.

Artículo 16.- El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones o la infracción de cualquiera de las prohibiciones que se le impongan, será sancionado con una multa del 25% de 1 S.M.U. a 1 S.M.U. (Salario Mínimo Unificado) que será impuesto al correspondiente dueño por la Asamblea de Copropietarios, sin perjuicio a la acción judicial que diera lugar al cumplimiento infracción según el caso.

La Asamblea de Copropietarios al imponer la multa, deberá considerar el caso en forma concreta con las circunstancias o factores que lo motivaron y procederá a este respecto de acuerdo a las reglas de la sana crítica y con principios de equidad en la correspondiente sesión que se acuerde la imposición de la multa: deberá ser oído el





- b) Fijar la remuneración del Administrador.
- c) Autorizar expresamente al Administrador para que, en caso necesario, autorice y firme los contratos de cumplimiento con las disposiciones legales, de por terminado los contratos de trabajo con los empleados del Conjunto. Las remuneraciones de los trabajadores serán señaladas y modificadas por la asamblea, previo informe del Administrador.
- d) Reformar este reglamento interno cuando el asunto conste en el orden del día de la sesión de la asamblea.  
El Proyecto de reformas se lo considerará en dos sesiones y el Administrador las hará protocolizar e inscribir para que surtan efectos legales.
- e) Imponer gravámenes extraordinarios, cuando haya necesidad
- f) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras, modificaciones o aumentos en los bienes comunes, cuando se ha comprobado plenamente que son necesarias y de beneficio del Conjunto.
  
- g) Dictar y reformar normas generales para el funcionamiento del Conjunto "NIRVANA", y para el uso de los bienes comunes.
- h) Exigir cuentas al Administrador, cuando lo estimare conveniente y de modo especial al terminar éste su período.
- i) Resolver sobre las sanciones que, de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias se podrán imponer a los copropietarios infractores.
- j) Conocer y resolver cualquier otro asunto que esté determinado en la Ley y su reglamento, en la ordenanza Municipal y en el presente Reglamento, y que sea de interés general para el Conjunto y sus copropietarios.
- k) Revocar y reformar las decisiones del Administrador y Directorio cuando éstas no se ajusten a la Ley, su reglamento, este reglamento y a las ordenanzas municipales.

Artículo 22.- Las citaciones para las sesiones de la Asamblea las hará el Directorio mediante el Administrador, por escrito y serán entregadas a cada propietario o a su representante en cada inmueble con anticipación de dos días por lo menos. También podrá verificarse la citación por uno de los diarios que se editen en la ciudad de Manta, con anticipación de un día por lo menos. En cualquiera de las dos formas, deberá indicarse el lugar, el día y la hora de la reunión, así con el carácter de ella, la que de ser extraordinaria se expresará el asunto a tratarse. Se dejará constancia escrita del recibo de cada citación.

Artículo 23.- LA ASAMBLEA podrá reunirse sin previa citación y en cualquier momento y lugar, siempre que concurran la mitad más uno de todos los copropietarios para la reunión

Artículo 24.- Los copropietarios podrán hacerse representar por otro copropietario o tercera persona, mediante carta dirigida al Directorio de la Asamblea, pudiendo indicar en la carta su criterio o decisión sobre el asunto o asuntos a tratarse.



Artículo 29.- Las actas de la ASAMBLEA serán redactadas y aprobadas en la misma reunión, a fin que surtan efecto inmediatamente.

## CAPITULO VI

### DE LA ADMINISTRACION Y REPRESENTACION

Artículo 30.- El Presidente y el Secretario de la Asamblea, los vocales del Directorio y el Administrador deberán ser nombrados en la reunión que celebre la Asamblea ordinaria en el mes de \_\_\_\_\_, durarán un año en sus funciones, es esta sesión se presentará el presupuesto elaborado por el Administrador.

### EL DIRECTORIO

Artículo 31.- El Directorio estará conformado por TRES miembros: el Presidente y Secretario de la Asamblea y por un vocal nombrado por ésta. Para ser miembro del Directorio se requiere ser copropietario del Conjunto, y tener más de 21 años de edad. Su período durará un año, pudiendo ser indefinidamente reelegido. Este cargo será desempeñado en forma GRATUITA. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo será reemplazado por el que designe la Asamblea. Es el órgano consultivo del Administrador.

Artículo 32.- Sus atribuciones y deberes son:

- a) Convocar a las sesiones de la Asamblea de Copropietarios.
- b) En caso de falta o impedimento del Administrador, asumirá provisionalmente las funciones de éste uno de sus miembros nombrado entre ellos hasta que la asamblea nombre el reemplazo, y se encargará especialmente de la representación legal, judicial y extrajudicial del Conjunto "NIRVANA", hasta que la asamblea resuelva lo conveniente, debiendo legitimar esta personería con el certificado en que se acredite la falta del Administrador, conferido por el Presidente del Directorio y de la Asamblea.
- c) Cumplir las demás funciones que establezcan las disposiciones legales, reglamentarias y la Asamblea.
- d) Ejercer la fiscalización administrativa y contable de la Administración aprobando los cierres contables anuales, de la Administración antes de que éste presente el informe a la Asamblea.



Artículo 34.- Sus atribuciones y deberes son:

- a) Redactar las Actas y firmarlas en unión del Directorio y de los vocales, debiendo llevar en un libro foliado los originales de las mismas.
- b) Conferir copias de las actas al Administrador, tan pronto sea posible, para que pueda cumplir con las resoluciones de la Asamblea. También podrá conferir copias a los copropietarios cuando se lo solicitaren.
- c) Entregar el libro de actas y más documentos que tenga en su poder al nuevo funcionario que lo suceda en este cargo.
- d) Cumplir con las demás atribuciones inherentes a sus cargos y con las que establezcan las disposiciones legales, reglamentarias y la asamblea.

#### DEL ADMINISTRADOR

Artículo 35.- Sus atribuciones y deberes son:

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Conjunto "NIRVANA", en cuanto se refiere el régimen de la Propiedad Horizontal del mismo, y especialmente sobre el cobro de cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados, por la ley y los reglamentos.
- b) Administrar los bienes comunes con el mayor cuidado y eficacia; arbitrar las medidas necesarias para su buena conservación hacer realizar las reparaciones que fueren menester; responderá hasta la culpa levisima.
- c) Cumplir y hacer cumplir la Ley, los reglamentos y las ordenanzas que se hubieren expedido o se expidieren en lo futuro sobre la propiedad horizontal; así como hacer cumplir las resoluciones de la Asamblea de copropietarios y del Directorio.
- d) Depositar los fondos de este del Conjunto en un banco que indique la asamblea.
- e) Recaudar por adelantado dentro de los cinco primero días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, conservación y reparación de los bienes comunes.
- f) Proponer al Directorio el nombramiento de los trabajadores que fueren necesarios; vigilar sus actividades e informar sobre ellas al Directorio.
- g) Cobrar por la vía ejecutiva, las expensas o cuotas a que se refieren los Arts. 17 y 18.
- h) Contratar el seguro que dispone el artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal y cuidar de sus oportunas renovaciones. El seguro lo contratará a favor de "Copropietarios del Conjunto "NIRVANA",
- i) Demandar ante el Juez la aplicación y cobro de las multas y más sanciones establecidas en la Ley en los Reglamentos. El producto de dichas multas ingresará a los fondos comunes a cargo del Administrador.



Artículo 43.- Cuando un inmueble pertenezca a dos o más personas, éstas deberán nombrar un mandatario común en forma legal para que los representantes en todo lo relacionado con la administración, la propiedad, etc.

Artículo 44.- Los impuestos prediales, del Cuerpo de bomberos y las tasas por cada local o departamento serán pagados por sus respectivos propietarios, como si se tratase de predios aislados.

#### DE LOS FONDOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL

Artículo 45.- Para cubrir los gastos y servicios comunes como agua potable, iluminación general y demás gastos de administración, conservación y reparación de los bienes comunes la Asamblea de los Copropietarios determinará la formación de un fondo de Administración el mismo que será integrado por el valor que le corresponde a cada copropietario según el pliego de alcuotas. Este fondo de administración será fijado anualmente por la asamblea según el presupuesto aprobado.

Artículo 46.- La mora en el pago de las cuotas ordinarias o extraordinarias o de multa de indemnizaciones de que trate este reglamento causará interés de mora al máximo de la tasa activa del sector bancario privado. Esta multa por mora se la cobrará cinco días después de la fecha en que haya quedado exigible cada cuota e indemnización sin que al efecto necesite previo requerimiento o declaratoria de mora.

Artículo 47.- Para efecto de lo previsto en el artículo anterior las cuotas ordinarias causan el primero de cada mes y deben ser pagadas dentro de los cinco días hábiles, las cuotas extraordinarias se causan en el día que sean decretadas y serán pagadas hasta la fecha máxima indicada para ello en dicha resolución.

Artículo 48.- Cuando se cause algún perjuicio a los bienes del Conjunto por parte de un copropietario y la copropiedad tuviese que hacer gastos diversos a los ordinarios que sean los bienes comunes, sean causado en las zonas separadas o sea en pago de indemnizaciones a favor de una tercera persona, al copropietario responsables se cobrará estos gastos ocasionados más un recargo del 40%, salvo que la asamblea por intermedio del Directorio opte por cobrar en su lugar una multa en dinero no superior a la cuantía.

Artículo 49.- Para efecto de aplicación de las sanciones y multas por incumplimiento e inobservancia de la Ley y reglamentos se dividen en:

1. Amonestación, que se realizará a través de los medios de comunicación interna del Conjunto, y se les hará conocer públicamente en la asamblea.
2. Suspensión del derecho de voto en la Asamblea General.
3. Multa por mora en el pago de las expensas, de acuerdo a la tasa del interés bancario privado, correspondiente al mes que incurrió en la falta.



**Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP**



Calle 24 y Avenida Flavio Reyes, Esquina  
Telf.052624758  
www.registromanta.gob.ec

**Ficha Registral-Bien Inmueble**  
**56763**  
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MANTA - ECUADOR  
CALLE 24 Y AVENIDA FLAVIO REYES, ESQUINA  
MANTA - ECUADOR

Conforme a la Orden de Trabajo:RPM-17008802, certifico hasta el día de hoy 06/05/2017 11:55:42, la Ficha Registral Número 56763.

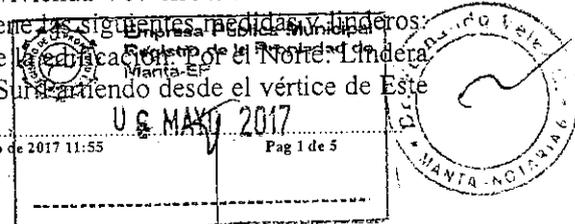
**INFORMACION REGISTRAL**

Código Catastral/Identif. Predial: 1176701012  
Fecha de Apertura: miércoles, 13 de julio de 2016  
Información Municipal:

Tipo de Predio: VIVIENDA  
Parroquia: MANTA

**LINDEROS REGISTRALES:**

VIVIENDA V06A de la Manzana A del Conjunto Residencial Nirvana ubicado en las Inmediaciones Ciudadela Universitaria - anterior Campamento de Vipa de la parroquia y cantón Manta. Consta de planta baja, planta alta, patio frontal, patio lateral y patio posterior, los mismos que presentan las siguientes características: Vivienda 06: Planta Baja.- Compuesta de: sala, comedor, desayunador, cocina, ½ baño, escalera de acceso a la planta alta, con las siguientes medidas y linderos: Por arriba: Lindera con planta alta de la misma vivienda. Por abajo: Lindera con terreno de la edificación. Por el Norte: Partiendo desde el vértice Este hacia el Oeste en 3,40 m, desde este vértice gira hacia el Norte en 2.00 m, luego gira hacia el Oeste en 2.90 m, continuando con giro hacia el Norte en 0.40 m. y luego hacia el Oeste en 0.70 m. linderando con patio posterior de la misma vivienda. Por el Sur: Partiendo desde el vértice del Este hacia el Oeste en 3.90 m, desde este vértice gira hacia el Norte en 1.10 m y luego gira hacia el Oeste en 3.10 m linderando con patio frontal de la misma vivienda. Por el Este: Lindera con Planta Baja de la vivienda V05 en 8.00 m. Por el Oeste: Lindera con Patio lateral de la misma vivienda en 9.30 m. Vivienda 06: Planta Alta.- Compuesta de: dormitorio máster con baño privado y vestidor, dormitorio 1 con baño privado, dormitorio 2 con baño privado, hall de habitaciones y estudio, con las siguientes medidas y linderos: Por arriba: Lindera con cubierta de la misma vivienda. Por abajo: Lindera con planta baja de la misma vivienda. Por el Norte: Partiendo desde el vértice Este hacia el Oeste en 3.75 m, desde este vértice gira hacia el Sur en 1.05 m, luego gira hacia el Oeste en 2.55 m continuando desde ese vértice gira hacia el Norte en 0.40 m. Y luego gira hacia el Oeste en 0.70 m. linderando con vacío hacia patio posterior de la misma vivienda. Por el Sur: Partiendo desde el vértice Este hacia el Oeste en 2.90 m, desde este vértice gira hacia el Sur en 0.40 m, luego gira hacia el Oeste en 4.10m, y lindera con vacío hacia patio frontal de la misma vivienda. Por el Este: Lindera con planta alta de la vivienda V05 en 11.55 m. Por el Oeste: Partiendo desde el vértice Sur hacia el Norte en 4.54 m, desde este vértice gira hacia el Oeste en 0.40 m. luego gira hacia el Norte en 3.01 m continuando gira hacia el Este en 0.40 m. y desde ese vértice hace giro hacia el Norte en 3.75 m linderando con vacío hacia el patio lateral de la misma vivienda. Vivienda 06: Patio Frontal.- Compuesto por Jardín y accesos peatonales la misma que tiene las siguientes medidas y linderos: Por arriba: Lindera con espacio aéreo. Por abajo: Lindera con terreno de la edificación. Por el Norte: Partiendo desde el vértice de Este hacia el Oeste en 3.90 m desde ese vértice gira hacia el Norte en 1.10 m linderando con planta baja de la misma vivienda, y desde ese vértice continuando hacia el Oeste Lindera con planta baja y cerramiento lateral de la misma vivienda en 4.60 m. Por el Sur: Lindera con zonas verdes y comunales del Conjunto en 8.50 m. Por el Este: Lindera con patio frontal (Jardín) de la vivienda V05 en 2.00 m. Por el Oeste: Lindera con patio frontal (Jardín) de la vivienda V07 en 3.10 m. Vivienda 06: Patio Lateral.- conformado por lavandería y jardín con las siguientes medidas y linderos: Por arriba: Lindera con espacio aéreo. Por abajo: Lindera con terreno de la edificación. Por el Norte: Lindera con patio posterior de la misma vivienda en 1.50 m. Por el Sur: Lindera con patio frontal de la misma vivienda en 1.50 m. Por el Este: Lindera con planta baja de la misma vivienda en 9.30m. Por el Oeste: Lindera con patio lateral de la vivienda V07 en 9.30 m. Vivienda 06: Patio Posterior.- Incluye garaje, desayunador y jardín la misma que tiene las siguientes medidas y linderos: Por arriba: Lindera con espacio aéreo. Por abajo: Lindera con terreno de la edificación. Por el Norte: Lindera con calle exterior del conjunto Av. Universidad 4T en 8.50 m. Por el Sur: Partiendo desde el vértice de Este





**Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP**



Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 10 de julio de 2015

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

**HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR.-** La COMPANIA-CONSTRUCTORANIRVANA S.A., representada por su Gerente y representante legal el Sr. Samir Ben Abdallah, el saldo del inmueble ubicado en las inmediaciones de la Ciudadela Universitaria, anteriormente Campamento VIPA, actualmente Barrio "Ciudadela Universitaria" de la Parroquia Manta del Cantón Manta. Con un área total de OCHO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON CATORCE CENTÍMETROS CUADRADOS.

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

| Calidad              | Cédula/RUC      | Nombres y/o Razón Social          | Estado Civil | Ciudad | Dirección Domicilio |
|----------------------|-----------------|-----------------------------------|--------------|--------|---------------------|
| ACREEDOR HIPOTECARIO | 1305986919      | ALCIVAR ACEBO ALFREDO ANTONIO     | SOLTERO(A)   | MANTA  |                     |
| ACREEDOR HIPOTECARIO | 1310132855      | ALCIVAR ACEBO MIGUEL ANGEL        | SOLTERO(A)   | MANTA  |                     |
| ACREEDOR HIPOTECARIO | 1310132863      | ALCIVAR ACEBO JUAN JOSE           | SOLTERO(A)   | MANTA  |                     |
| DÉUDOR HIPOTECARIO   | 800000000080519 | COMPANIA CONSTRUCTORANIRVANA S.A. | NO DEFINIDO  | MANTA  |                     |

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

| Libro        | Número Inscripción | Fecha Inscripción | Folio Inicial | Folio Final |
|--------------|--------------------|-------------------|---------------|-------------|
| COMPRA VENTA | 2300               | 11/ago/2009       | 37.456        | 37.466      |
| COMPRA VENTA | 2514               | 31/jul/2015       | 51.551        | 51.583      |

**Registro de : PROPIEDADES HORIZONTALES**

[ 3 / 5 ] PROPIEDADES HORIZONTALES

Inscrito el : miércoles, 13 de julio de 2016

Número de Inscripción: 15

Nombre del Cantón: MANTA

Número de Repertorio: 3629

Folio Inicial: 646

Oficina donde se guarda el original: NOTARIA CUARTA

Folio Final: 788

Cantón Notaría: MANTA

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 16 de junio de 2016

Fecha Resolución:

a.- Observaciones:

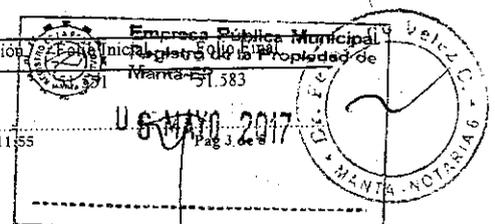
CONSTITUCIÓN AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL del Conjunto Residencial Nirvana, ubicada en las inmediaciones de la Ciudadela Universitaria, anteriormente Campamento VIPA, actualmente Barrio "Ciudadela Universitaria" de la parroquia y cantón Manta. La compañía Constructoranirvana S.A. legalmente representada en este contrato por el Sr. Samir Ben Abdallah en su calidad de Gerente General de la compañía. Este proyecto está conformado por un conjunto de 43 viviendas organizadas en conjunto cerrado. Las viviendas están divididas en Manzanas: Manzana A: Viviendas No 1-2-3-4-5-6-7-8-9 Manzana B: Viviendas No. 10-11-12-13-14-15-16-17-18. Manzana C: Viviendas No 19-20-21-22-23-24-25-26. Manzana D: Viviendas No 27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39. Manzana E: Viviendas No 40-41-42-43. Parqueaderos No. 1-2-3-4-5-6.\* ÁREAS GENERALES: Terreno.....8,955.14 m<sup>2</sup>Total de área neta vendible.....9,350.31 m<sup>2</sup>Área Común.....3,181.75 m<sup>2</sup>Área Total (construcción más patio).....12,532.06 m<sup>2</sup>

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

| Calidad     | Cédula/RUC      | Nombres y/o Razón Social          | Estado Civil | Ciudad | Dirección Domicilio |
|-------------|-----------------|-----------------------------------|--------------|--------|---------------------|
| PROPIETARIO | 800000000080519 | COMPANIA CONSTRUCTORANIRVANA S.A. |              | MANTA  |                     |

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

| Libro        | Número Inscripción | Fecha Inscripción | Folio Inicial | Folio Final |
|--------------|--------------------|-------------------|---------------|-------------|
| COMPRA VENTA | 2514               | 31/jul/2015       | 51.551        | 51.583      |





**Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP**



**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

| Libro                    | Número de Inscripciones |
|--------------------------|-------------------------|
| COMPRA VENTA             | 1                       |
| HIPOTECAS Y GRAVÁMENES   | 2                       |
| PLANOS                   | 1                       |
| PROPIEDADES HORIZONTALES | 1                       |
| <<Total Inscripciones >> | 5                       |

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

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

Emitido a las : 11:55:42 del sábado, 06 de mayo de 2017

A petición de: CONSTRUCTORA NIRVANA S.A.

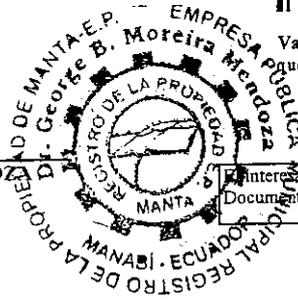
Elaborado por : LAURA CARMÉN FIGUERA PINCAY

1306357128



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

**DR. GEORGE MOREIRA MENDOZA**  
Firma del Registrador



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




**Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP**  
 06 MAYO 2017  
 11:55 de 5



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA**



**DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO**



**REGULACIÓN URBANA**  
(LÍNEA DE FABRICA)

Nº **059602**  
HOJA DE CONTROL No.- 221 - 16440  
FECHA DE INFORME: 10/04/2017

**1.- IDENTIFICACION PREDIAL:**

PROPIETARIO: COMPANIA CONSTRUCTORANIRVANA S.A.  
UBICACIÓN: CONJUNTO RESIDENCIAL NIRVANA -MANZ. A- VIV. V06A (INMED. CDLA. UNIVERSITARIA)  
C. CATASTRAL: 1176701012  
PARROQUIA: MANTA

**2.- FORMA DE OCUPACION DEL SUELO:**

CÓDIGO: \_\_\_\_\_  
OCUPACION DE SUELO: \_\_\_\_\_  
LOTE MIN: \_\_\_\_\_  
FRENTE MIN: \_\_\_\_\_  
N. PISOS: \_\_\_\_\_  
ALTURA MÁXIMA: \_\_\_\_\_  
COS: \_\_\_\_\_  
CUS: \_\_\_\_\_  
FRENTE: \_\_\_\_\_  
LATERAL 1: \_\_\_\_\_  
LATERAL 2: \_\_\_\_\_  
POSTERIOR: \_\_\_\_\_  
ENTRE BLOQUES: \_\_\_\_\_

**3.- USO DE SUELO:**

RESIDENCIAL: \_\_\_\_\_  
RU-1 \_\_\_\_\_  
RU-2 (urbano) \_\_\_\_\_  
RU-2 (rural) \_\_\_\_\_  
RU-3 \_\_\_\_\_  
INDUSTRIAL: \_\_\_\_\_  
EQUIPAMIENTO: \_\_\_\_\_  
SERVICIOS PÚBLICOS: \_\_\_\_\_  
OTROS: \_\_\_\_\_

Residencial 1.- Son zonas de uso residencial en las que se permite la presencia limitada de comercios y servicios de nivel barrial y equipamientos barriales y sectoriales.  
Residencial 2.- Son zonas de uso residencial en las que se permite la presencia limitada de comercios y servicios de nivel barrial y sectorial y equipamientos barriales, sectoriales y zonales. (ZONA URBANA Y RURAL ESTABLECIDAS EN EL PDOT).  
Residencial 3.- Son zonas de uso residencial en las que se permiten comercios, servicios y equipamientos de nivel barrial, sectorial y zonal, y de manera condicionada el uso industrial de bajo impacto ambiental y urbano.

**4.- MEDIDAS Y LINDEROS:**

**SEGÚN ESCRITURA:**  
ÁREA NETA : 208,05 m2  
ALICUOTA 0,0223 -%  
ÁREA COMUN P. BAJA: 70,80 m2  
ÁREA DE TERRENO: 199,26 m2  
ÁREA TOTAL: 278,85 M2

**5.- AFECTACIÓN AL PLAN REGULADOR**

SI: \_\_\_\_\_  
NO: \_\_\_\_\_  
**Observación:** \_\_\_\_\_  
DIRECCION PLANIFICACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

*[Firma manuscrita]*

Arq. Carlos Farfán Zambrano  
**DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

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



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA



Nº 113688



LA TESORERÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

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

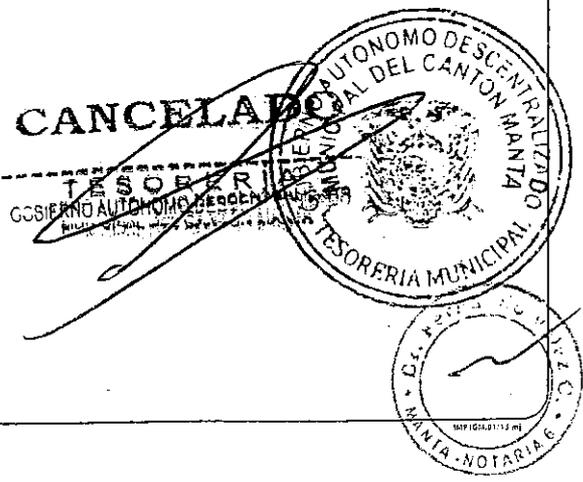
COMPañIA CONSTRUCTORANIRVANA S.A.

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

Manta, 10 ABRIL 2017

VALIDO PARA LA CLAVE:  
1176701012 CONJUNTO RESIDENCIAL NIRVANA MZ-A VIVIENDA V06A (PB.+PATIOS  
FRONTAL,POSTERIOR Y LATERAL +PA)

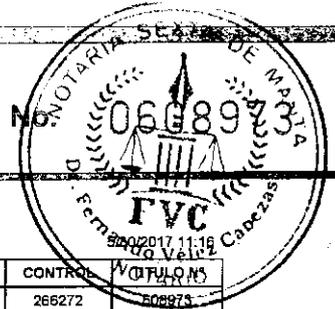
Manta, diez de abril del dos mil diesisiete





Gobierno Autónomo Descentralizado  
**Municipal del Cantón Manta**  
 R.U.C.: 1360000980001  
 Dirección: Av. 4ta y Calle 9 - Telef.: 2611 - 479 / 2611 - 477

# TÍTULO DE CRÉDITO

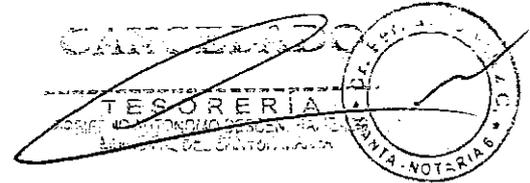


| OBSERVACIÓN  | CÓDIGO CATASTRAL | AREA   | AVALUO    | CONTROL |
|--|------------------|--------|-----------|---------|
| Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION CON LA CUANTIA DE \$120.000.00 ubicada en MANTA de la parroquia MANTA | 1-17-87-01-012   | 199,26 | 103976,10 | 266272  |

| VENDEDOR      |                                   |  | UTILIDADES                      |                |
|---------------|-----------------------------------|--|---------------------------------|----------------|
| C.C / R.U.C.  | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL             | DIRECCIÓN  | CONCEPTO                        | VALOR          |
| 1391825218001 | COMPAÑIA CONSTRUCTORANIRVANA S.A. | CONJUNTO RESIDENCIAL NIRVANA MZ-A VIVIENDA V06A (PB.+PATIOS FRONTAL,POSTERIOR Y LATERAL +PA) | GASTOS ADMINISTRATIVOS          | 1,00           |
|               |                                   |  | Impuesto Principal Compra-Venta | 1129,28        |
|               |                                   |  | <b>TOTAL A PAGAR</b>            | <b>1130,28</b> |
|               |                                   |  | <b>VALOR PAGADO</b>             | <b>1130,28</b> |
| ADQUIRIENTE   |                                   |  | <b>SALDO</b>                    | <b>0,00</b>    |
| C.C / R.U.C.  | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL             | DIRECCIÓN  |                                 |                |
| 1713283727    | NARVAEZ PUCHA MONICA SUSANA       | S  |                                 |                |

EMISION: 5/30/2017 11:16 XAVIER ALCIVAR MACIAS

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY





## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



**Número único de identificación:** 1713283727

**Nombres del ciudadano:** NARVAEZ PUCHA MONICA SUSANA

**Condición del cedulao:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/SANTA PRISCA

**Fecha de nacimiento:** 24 DE SEPTIEMBRE DE 1977

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** MUJER

**Instrucción:** SECUNDARIA

**Profesión:** EMPLEADO PRIVADO

**Estado Civil:** CASADO

**Cónyuge:** JUAN CARLOS MENESES CELI

**Fecha de Matrimonio:** 11 DE OCTUBRE DE 1991

**Nombres del padre:** FRANCISCO GUILLERMO NARVAEZ

**Nombres de la madre:** ROSA DIGNA PUCHA

**Fecha de expedición:** 8 DE JULIO DE 2009

Información certificada a la fecha: 1 DE JUNIO DE 2017

Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA

Validez desconocida

N° de certificado: 171-027-92107

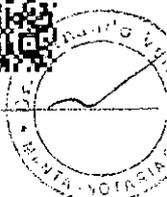


171-027-92107

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación  
Documento firmado electrónicamente

Digitally signed by JORGE  
OSWALDO TROYA FUERTES  
Date: 2017.06.01 10:52:20 ECT  
Reason: Firma Electrónica  
Location: Ecuador





## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Juan C Meneses

Número único de identificación: 1710532985

Nombres del ciudadano: MENESES CELI JUAN CARLOS

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/SANTA PRISCA

Fecha de nacimiento: 1 DE OCTUBRE DE 1973

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: EMPLEADO PRIVADO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: NARVAEZ PUCHA MONICA SUSANA

Fecha de Matrimonio: 11 DE OCTUBRE DE 1995

Nombres del padre: MENESES VICTOR MEDARDO

Nombres de la madre: CELI MARIA ESTHELA

Fecha de expedición: 4 DE FEBRERO DE 2014

Información certificada a la fecha: 1 DE JUNIO DE 2017

Emisor: KAREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 173-027-92173



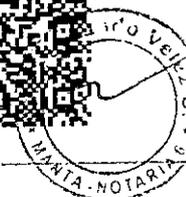
173-027-92173

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación  
Documento firmado electrónicamente

Validez desconocida

Digitally signed by JORGE  
OSWALDO TROYA FUERTES  
Date: 2017.06.01 10:58:20 ECT  
Reason: Firma Electrónica  
Location: Ecuador



## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 1313503250

Nombres del ciudadano: SAMIR BEN ABDALLAH

Condición del cedulado: EXTRANJERO

Lugar de nacimiento: TÚNEZ/TÚNEZ

Fecha de nacimiento: 16 DE DICIEMBRE DE 1962

Nacionalidad: BELGA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: APODERADO

Estado Civil: DIVORCIADO

Cónyuge: -----

Nombres del padre: BEN ABDALLAH BECHIR

Nombres de la madre: BEN ZINA ZHORA

Fecha de expedición: 13 DE MARZO DE 2014

Información certificada a la fecha: 1 DE JUNIO DE 2017

Emisor: KÁREN BERENICE VELEZ ARCE - MANABI-MANTA-NT 6 - MANABI - MANTA

N° de certificado: 176-027-92223



176-027-92223

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación  
Documento firmado electrónicamente

Validez desconocida

Digitally signed by JORGE  
OSWALDO TROYA FUERTES  
Date: 2017.06.01 10:59:13 ECT  
Reason: Firma Electrónica  
Location: Ecuador





# NOTARIA SEXTA DE MANTA

*Dr. Fernando Vélez Cabezas*  
**NOTARIO**



1 Las partes aceptan y se ratifican en el contenido de todas y cada una de las  
2 cláusulas constantes en esta escritura, por así convenir a sus intereses. Usted  
3 Señor Notario, se servirá agregar las demás formalidades de estilo necesarias  
4 para la validez de este instrumento. **(HASTA AQUÍ LA MINUTA).**- Los  
5 comparecientes ratifican la minuta inserta, la misma que se encuentra firmada  
6 por la Abogada ALEXANDRA ZAMBRANO LOOR, Abogada con matrícula  
7 profesional número trece guión mil novecientos noventa y cinco guión once del  
8 Consejo de la Judicatura. Para el otorgamiento de la presente escritura pública  
9 se observaron los preceptos legales del caso, y leída que les fue a los  
10 comparecientes por mí el Notario se ratifican y firman conmigo, e idónea, en  
11 unidad de acto, quedando incorporado en el protocolo de esta Notaria de todo  
12 lo cual doy fe.-

13  
14  
15  
16

17 **ING. HENRY FERNANDO CORNEJO CEDEÑO**

18 **APODERADO ESPECIAL DEL BIESS**

19 **C.C. NO. 131225433-5**

20 **RUC 1768156470001**

21  
22



23  
24 **SAMIR BEN ABDALLAH**

25 **C.I. 131350325-0**

26 **Gerente General Compañía CONSTRUCTORANIRVANA S.A**

