

|      |    |    |    |         |
|------|----|----|----|---------|
| 2014 | 13 | 08 | 01 | P-4,293 |
|------|----|----|----|---------|

PRIMER TESTIMONIO.-

ESCRITURA DE COMPRAVENTA Y CONSTITUCION DE HIPOTECA  
PRIMERA Y ABIERTA Y PROHIBICION DE ENAJENAR.-  
OTORGAN LOS SEÑORES: MARIA ARROYO MIÑO, FELIPE ARROYO  
MIÑO Y MARIA ARROYO MIÑO A FAVOR DEL SEÑOR MARIO LÓPEZ  
MANTUANO Y ESTE A FAVOR DEL BANCO ECUATORIANO DE  
SEGURIDAD SOCIAL.-

CUANTIA: USD. \$50.000,00 Y INDETERMINADA.-  
FECHA: 23 DE JUNIO DEL 2014.-

*Sillo*

1082305009

008

002

07/01/14



señora **MARIA ELIZABETH MIÑO GRIJALVA**, en calidad de Apoderada, según consta del Poder Especial que se adjunta como documento habilitante, a quienes en adelante se les llamará "**LOS VENDEDORES**" y por otra el señor **MARIO HENRY LOPEZ MANTUANO**, de estado civil soltero, por sus propios y personales derechos, y a quien en lo posterior se le llamará "**EL COMPRADOR**" **Y/O PARTE DEUDORA HIPOTECARIA**.- Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en esta ciudad, a excepción de los Sres. Ing. Jimmy Miranda Galarza y María Elizabeth Mino Grijalva, que son domiciliados en las ciudades de Portoviejo y Quito respectivamente, en tránsito por este Puerto, hábiles y capaces para contratar y obligarse, a quienes de conocer personalmente. Doy Fe.- Bien instruidos en el objeto y resultados de esta Escritura de **COMPRAVENTA, CONSTITUCION DE HIPOTECA PRIMERA Y ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR**, la cual proceden a celebrar, me entregan una minuta para que la eleve a escritura pública, cuyo texto es el que sigue: **SEÑOR NOTARIO:** En el protocolo de escrituras públicas a su cargo, sírvase incorporar una de un contrato de **COMPRAVENTA, CONSTITUCIÓN DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR**, al tenor de las siguientes estipulaciones que se detallan a continuación: **PRIMERA PARTE: CONTRATO DE COMPRAVENTA.- COMPARECIENTES:** Comparecen a la celebración de este contrato de compraventa, por una parte los señores **MARIA REBECA ARROYO MIÑO**, de estado civil casada, **FELIPE ALFONSO ARROYO MIÑO**, de estado civil soltero y **MARIA TERESA ARROYO MIÑO**, de estado civil, representados por la señora **MARIA ELIZABETH MIÑO GRIJALVA**, en calidad de Apoderada, según consta del Poder Especial que se adjunta como documento habilitante, a quienes en adelante se les llamará "**LOS VENDEDORES**" y por otra el señor **MARIO HENRY LOPEZ MANTUANO**, de estado civil soltero, por su propio y personal derecho a quienes en lo posterior se le llamará "**EL COMPRADOR**" quienes convienen en suscribir este contrato de compraventa conforme con las siguientes cláusulas. **PRIMERA: ANTECEDENTES.-** Los señores **MARIA REBECA ARROYO MIÑO, FELIPE**

NOTARIA PRIMERA DE MANTA  
TRABAJANDO CON DEDICACION



ALFONSO ARROYO MIÑO y MARIA TERESA ARROYO MIÑO, a través de su Apoderada Especial, declaran ser legítimos propietarios de una SUITE signada con el número CIENTO TRES, BODEGA signada con el número TRES y ESTACIONAMIENTO signado con el número DOS, del Edificio BAUH, ubicado en la Lotización UMIÑA, de la Parroquia y cantón Manta, Provincia de Manabí. Inmuebles que lo adquirieron cuando eran menores de edad representados por sus padres los señores Ingeniero José Fernando Arroyo Toledo y Abogada María Elizabeth Miño Grijalva, mediante escritura pública de Compraventa, celebrada y autorizada ante el señor José Vicente Álava Zambrano, Notario Público Segundo del cantón Manta, con fecha veinticinco de mayo del año dos mil cuatro, e inscrita con fecha veintisiete de mayo del año dos mil cuatro, en el Registro de la Propiedad del cantón Manta.

**SEGUNDA: COMPRAVENTA.** En base a los antecedentes expuestos los señores MARIA REBECA ARROYO MIÑO, FELIPE ALFONSO ARROYO MIÑO y MARIA TERESA ARROYO MIÑO, a través de su Apoderada Especial, dan en venta y perpetua enajenación a favor del señor MARIO HENRY LOPEZ MANTUANO, una SUITE signada con el número CIENTO TRES, BODEGA signada con el número TRES, ESTACIONAMIENTO signado con el número DOS, del Edificio BAUH, ubicado en la Lotización UMIÑA, de la Parroquia y cantón Manta, Provincia de Manabí. SUITE CIENTO

TRES: Esta ubicada en la planta baja, compuesta de sala, comedor, cocina, dormitorio principal con baño privado. Los linderos y medidas de esta Suite son

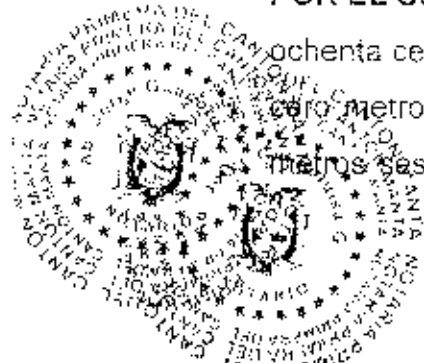
como siguen: **POR ARRIBA:** Lindera con el Departamento doscientos uno.

**POR ABAJO:** Lindera con los Estacionamientos tres, cinco y seis y área común. **POR EL NORTE:** Partiendo desde el vértice nordeste hacia el oeste

en tres metros ochenta centímetros, luego gira hacia el norte en un metro treinta y cinco centímetros y luego gira hacia el oeste en seis metros sesenta centímetros, lindando con propiedad particular y área común de pozo de luz.

**POR EL SUR:** Partiendo desde el vértice sudeste hacia el oeste en tres metros ochenta centímetros, luego gira hacia el sudoeste a cuarenta y cinco grados en

cuatro metros noventa y cinco centímetros; luego gira hacia el oeste en cuatro metros sesenta centímetros y luego gira hacia el noroeste a cuarenta y cinco



NOTARIA PRIMERA DE MANTA  
TRABAJANDO CON DEDICACION



grados en un metros noventa centímetros, lindando con área común de hall y patio. **POR EL ESTE:** Lindera con la Suite ciento uno en cuatro metros ochenta centímetros. **POR EL OESTE:** Lindera con área común de patio en cinco metros cincuenta centímetros. Esta suite tiene un **ÁREA NETA:** Sesenta y dos metros cuadrados treinta y dos decímetros cuadrados. **AREA DE TERRENO:** Veinticuatro metros cuadrados treinta y nueve decímetros cuadrados. **AREA COMÚN DESCUBIERTA:** Nueve metros cuadrados, nueve decímetros cuadrados; **ÁREA COMÚN CUBIERTA:** Trece metros cuadrados ochenta y nueve decímetros cuadrados. **AREA TOTAL:** Ochenta y cinco metros cuadrados treinta decímetros cuadrados. **ALÍCUOTA:** Cero entero trescientos ochenta y cuatro diez milésimas por ciento en relación al total del edificio. **BODEGA NÚMERO TRES:** Ubicada en la planta de subsuelo, perteneciente a la Suite ciento tres, el mismo que tiene los siguientes linderos y medidas: **POR ARRIBA:** Lindera con la Suite ciento uno. **POR ABAJO:** Lindera con terreno del edificio. **POR EL NORTE:** Lindera con área común en un metro noventa centímetros. **POR EL SUR:** Lindera con estacionamiento uno en un metro noventa centímetros. **POR EL ESTE:** Lindera con área común en un metro cincuenta centímetros. **POR EL OESTE:** Lindera con bodega dos en un metro cincuenta centímetros. Bodega que tiene **ÁREA NETA:** Dos metros cuadrados sesenta y cuatro decímetros cuadrados. **AREA DE TERRENO:** Un metro cuadrados cero tres decímetros cuadrados. **AREA COMÚN DESCUBIERTA:** Cero metro cuadrado treinta y nueve decímetros cuadrados. **ÁREA COMÚN CUBIERTA:** Cero metro cuadrado cincuenta y nueve decímetros cuadrados. **AREA TOTAL:** Tres metros cuadrados sesenta y un decímetros cuadrados. **ALÍCUOTA:** Cero entero dieciséis diez milésimas por ciento en relación al total del edificio. **ESTACIONAMIENTO NUMERO DOS:** Estacionamiento ubicado en la planta de subsuelo que tiene los siguientes linderos y medidas: **POR ARRIBA:** Lindera con la Suite ciento uno. **POR ABAJO:** Lindera con terreno del edificio. **POR EL NORTE:** Lindera con terreno de la edificación en tres metros cuarenta centímetros. **POR EL SUR:** Lindera con área común en dos metros cincuenta y cinco centímetros. **POR EL ESTE:** Partiendo desde el vértice sudeste hacia el norte en dos metros

sesenta y cinco centímetros, luego gira hacia el nordeste a cuarenta y cinco grados en un metro veinte centímetros y luego gira hacia el norte en un metros sesenta y cinco centímetros, lindando con la Bodega seis y área común. **POR EL OESTE:** Lindera con Estacionamiento cuatro en cinco metros diez centímetros. **ESTACIONAMIENTO** que tiene **ÁREA NETA:** Catorce metros cuadrados setenta y cinco decímetros cuadrados. **AREA DE TERRENO:** Cinco metros cuadrados setenta y siete decímetros cuadrados. **AREA COMÚN DESCUBIERTA:** Dos metros cuadrados quince decímetros cuadrados. **ÁREA COMUN CUBIERTA:** Tres metros cuadrados veintinueve decímetros cuadrados. **AREA TOTAL:** Veinte metros cuadrados diecinueve decímetros cuadrados. **ALÍCUOTA:** Cero entero noventa y un diez milésimas por ciento en relación al total del edificio. **TERCERA: PRECIO:** El precio del inmueble objeto de la presente compraventa, que de común acuerdo han pactado las partes contratantes, es de: **CINCUENTA MIL CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD.50.000,00)** valor que el señor **MARIO HENRY LOPEZ MANTUANO**, paga a los **VENEDORES** los señores **MARIA REBECA ARROYO MIÑO**, **FELIPE ALFONSO ARROYO MIÑO** y **MARIA TERESA ARROYO MIÑO**, con préstamo hipotecario que le otorga el **BIESS**, el cual será acreditado en la cuenta bancaria de la parte vencedora, a través de su Apoderada Especial, señora **MARIA ELIZABETH MIÑO GRIJALVA**, a través del sistema interbancarios de pagos, por lo que, no tienen reclamo alguno que hacer sobre el precio pactado y su forma de pago. **CUARTA: TRANSFERENCIA.-** LOS **VENEDORES**, a través de su apoderada Especial, declaran que está conforme con el precio pactado y los valores recibidos, por cuya razón transfiere a favor del **COMPRADOR**, el dominio, posesión, uso y goce del inmueble antes descrito en este contrato, con todos los bienes muebles que por su destino, accesión o incorporación se los considera inmuebles, así como todos sus derechos reales, usos, costumbres, entradas, salidas, servidumbres activas y pasivas que le son anexas, sin reservarse nada para sí. LOS **VENEDORES**, a través de su apoderada especial, declaran que el inmueble que se vende mediante este Instrumento no se encuentra hipotecado, embargado, ni prohibido de enajenar.



NOTARIA PRIMERA DE MANTA  
TRABAJANDO CON DEDICACION





conforme consta del Certificado otorgado por el Registro de la Propiedad que se agrega como documento habilitante. De igual manera, LOS VENDEDORES declaran que el inmueble no está sujeto a condiciones suspensivas ni resolutorias, que no son motivo de acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, y que se halla libre de juicios. EL COMPRADOR acepta la venta y transferencia de dominio por ser en seguridad de sus mutuos intereses. **QUINTA: CUERPO CIERTO:** Sin embargo de determinarse la cabida y dimensiones del inmueble materia de este contrato, la transferencia de dominio se efectúa como cuerpo cierto. **SEXTA: SANEAMIENTO:** EL COMPRADOR, acepta la transferencia de dominio que LOS VENDEDORES, a través de su apoderada especial, realizan a su favor, obligándose por tanto éstos últimos al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios a que pudieran estar sometido el indicado inmueble. **SEPTIMA: "DECLARACIONES ESPECIALES.-** "LA PARTE COMPRADORA" al constituirse como deudor hipotecario declara expresa e irrevocablemente que exime a la institución financiera que otorgue el crédito para la adquisición del inmueble en referencia de toda responsabilidad concerniente al acuerdo que ésta realice con la parte vendedora respecto del precio de compraventa del inmueble materia del presente contrato, así como su forma de pago, gastos que debe asumir cada una de las partes por concepto de pago de impuestos municipales y cualquier otra responsabilidad que tenga relación con dicho acuerdo entre comprador y vendedores. "LA PARTE COMPRADORA" al constituirse como deudor hipotecario declara que toda vez que han realizado la inspección correspondiente al inmueble que pretende adquirir a través del presente instrumento, se encuentra conforme con el mismo, por consiguiente proceden al pago del precio total según lo acordado entre comprador y vendedores, así como ratifican que los términos y condiciones de la compraventa son de única y exclusiva responsabilidad de comprador y vendedores, deslindando en tal sentido a terceros." **OCTAVA: GASTOS Y AUTORIZACIÓN DE INSCRIPCIÓN.** Los gastos que causen esta escritura y su inscripción, son de cuenta del COMPRADOR, excepto el pago de impuestos a la plusvalía o utilidades en la compraventa del inmueble, que

NOTARIA PRIMERA DE MANTA  
TRABAJANDO CON DEDICACION

en caso de haberlo serán de cuenta de los vendedores. LOS VENDEDORES a través de su apoderada especial, autorizan al COMPRADOR, a proceder a la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad del cantón Manta **NOVENA: ACEPTACIÓN:** Los contratantes aceptan y se ratifican en el contenido del presente instrumento, las condiciones acordadas en beneficio de sus mutuos intereses y en seguridad del bien objeto de este contrato, y manifiestan que en el caso de futuras reclamaciones se someten a los jueces competentes del cantón de Manta y al trámite ejecutivo o verbal sumario a elección del demandante. **SEGUNDA PARTE: PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR:** Contenida en las siguientes cláusulas: **COMPARECIENTES:** a) Por una parte, el Ingeniero **JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA**, Jefe de la Oficina Especial del **BIESS** Encargado, en la ciudad de Portoviejo, en representación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en su calidad de Mandatario del Doctor **Eduardo Antonio de Jesus Moreno Muñoz**; Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social Subrogante, según consta del documento que en copia auténtica se acompaña a la presente escritura como habilitante, parte a la cual en adelante se la denominará "EL BIESS" y/o "EL BANCO" y/o "EL ACREEDOR". b) El señor **MARIO HENRY LOPEZ MANTUANO**, por su propio y personal derecho, a quien en lo posterior se le denominará "La Parte Deudora". Los comparecientes son hábiles en derecho, plenamente facultados para celebrar este tipo de instrumentos, domiciliados en la ciudad de Manta y quienes de forma libre y voluntaria consienten en celebrar este contrato de constitución de PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR: **PRIMERA: ANTECEDENTES.-** a) EL BANCO es una institución financiera pública, sujeta al control y vigilancia de la Superintendencia de Bancos y Seguros, entre cuyas finalidades se encuentra el otorgamiento de préstamos para el beneficio de los afiliados y jubilados del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS). b) El señor **MARIO HENRY LOPEZ MANTUANO**, en su calidad de afiliado del IESS ha solicitado al BIESS el otorgamiento de diferentes tipos de créditos u operaciones que implican obligaciones económicas.



NOTARIA PRIMERA DE MANTA  
TRABAJANDO CON DEDICACIÓN





a favor de EL BANCO, por concepto de cualquier tipo de créditos de los permitidos otorgar al BIESS en la normativa legal vigente, siendo facultad privativa del BIESS el otorgar o negar el o los créditos solicitados por LA PARTE DEUDORA. c) LA PARTE DEUDORA es propietaria de los inmuebles consistentes en una SUITE signada con el número CIENTO TRES, BODEGA signada con el número TRES, ESTACIONAMIENTO signado con el número DOS, del Edificio BAUH, ubicado en la Lotización UMIÑA, de la Parroquia y cantón Manta, Provincia de Manabí. d) Los antecedentes de dominio son: La Parte Deudora, adquirió el referido inmueble mediante compraventa celebrada en la primera parte de este contrato. Los demás antecedentes de dominio, constan del Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad del cantón, que se agrega al presente documento como habilitante. Los demás antecedentes de dominio, constan del Certificado conferido por el Registrador de la Propiedad del cantón, que se agrega al presente documento como habilitante. **SEGUNDA: HIPOTECA ABIERTA.-** En seguridad y garantía real de todas y cada una de las obligaciones que LA PARTE DEUDORA contraiga, de las que tuviere contraídas o las que contrajese en el futuro, para con el BANCO, sean dichas obligaciones a favor o a la orden del BIESS, sin limitación o restricción alguna en cuanto al monto de las obligaciones ni en las monedas en las que se hayan constituido, ni con relación a su naturaleza u origen, obligaciones pendientes o de plazo vencido, bien se trate de obligaciones contraídas en forma directa o indirecta, ya sea como obligados principales, solidarios, accesorios o subsidiarios o que las obligaciones se hubieren generado por préstamos directos, descuentos, fianzas o avales, aceptaciones bancarias, prórrogas o reducción de plazos, modificación de las obligaciones, consolidaciones, subrogaciones, novación de las obligaciones, reprogramaciones, sustituciones, planes de pago, ajustes a estos planes de pago, sea que se traten de obligaciones de créditos endosados o cedidos o de cualquier otra índole a favor BIESS incluyendo intereses, comisiones, gastos judiciales y extrajudiciales, LA PARTE DEUDORA constituye a favor del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, **HIPOTECA ABIERTA EN CALIDAD DE PRIMERA** sobre los inmuebles de su propiedad descritos en el

NOTARIA PRIMERA DE MANTA  
TRABAJANDO CON DEDICACION



literal c) de la cláusula de antecedentes de este mismo instrumento y cuyos linderos, dimensiones y superficie son: **LINDEROS GENERALES: SUITE CIENTO TRES:** Esta ubicada en la planta baja, compuesta de sala, comedor, cocina, dormitorio principal con baño privado. Los linderos y medidas de esta Suite son como siguen: **POR ARRIBA:** Lindera con el Departamento doscientos uno. **POR ABAJO:** Lindera con los Estacionamientos tres, cinco y seis y área común. **POR EL NORTE:** Partiendo desde el vértice nordeste hacia el oeste en tres metros ochenta centímetros, luego gira hacia el norte en un metro treinta y cinco centímetros y luego gira hacia el oeste en seis metros sesenta centímetros, lindando con propiedad particular y área común de pozo de luz. **POR EL SUR:** Partiendo desde el vértice sudeste hacia el oeste en tres metros ochenta centímetros, luego gira hacia el sudoeste a cuarenta y cinco grados en cero metros noventa y cinco centímetros; luego gira hacia el oeste en cuatro metros sesenta centímetros y luego gira hacia el noroeste a cuarenta y cinco grados en un metro noventa centímetros, lindando con área común de hall y patio. **POR EL ESTE:** Lindera con la Suite ciento uno en cuatro metros ochenta centímetros. **POR EL OESTE:** Lindera con área común de patio en cinco metros cincuenta centímetros. Esta suite tiene un **ÁREA NETA:** Sesenta y dos metros cuadrados treinta y dos decímetros cuadrados. **ÁREA DE TERRENO:** Veinticuatro metros cuadrados treinta y nueve decímetros cuadrados. **ÁREA COMÚN DESCUBIERTA:** Nueve metros cuadrados, nueve decímetros cuadrados. **ÁREA COMUN CUBIERTA:** Trece metros cuadrados ochenta y nueve decímetros cuadrados. **ÁREA TOTAL:** Ochenta y cinco metros cuadrados treinta decímetros cuadrados. **ALÍCUOTA:** Cero entero trescientos ochenta y cuatro diez milésimas por ciento en relación al total del edificio. **BODEGA NÚMERO TRES:** Ubicada en la planta de subsuelo, perteneciente a la Suite ciento tres, el mismo que tiene los siguientes linderos y medidas: **POR ARRIBA:** Lindera con la Suite ciento uno. **POR ABAJO:** Lindera con terreno del edificio. **POR EL NORTE:** Lindera con área común en un metro noventa centímetros. **POR EL SUR:** Lindera con estacionamiento uno en un metro noventa centímetros. **POR EL ESTE:** Lindera con área común en un metro cincuenta centímetros. **POR EL OESTE:** Lindera con bodega dos



NOTARIA PRIMERA DE MANTA  
TRABAJANDO CON DEDICACION



en un metro cincuenta centímetros. Bodega que tiene ÁREA NETA: Dos metros cuadrados sesenta y cuatro decímetros cuadrados. ÁREA DE TERRENO: Un metro cuadrados cero tres decímetros cuadrados. ÁREA COMÚN DESCUBIERTA: Cero metro cuadrado treinta y nueve decímetros cuadrados. ÁREA COMUN CUBIERTA: Cero metro cuadrado cincuenta y nueve decímetros cuadrados. ÁREA TOTAL: Tres metros cuadrados sesenta y un decímetros cuadrados. ALÍCUOTA: Cero entero dieciséis diez milésimas por ciento en relación al total del edificio. ESTACIONAMIENTO NUMERO DOS: Estacionamiento ubicado en la planta de subsuelo que tiene los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Lindera con la Suite ciento uno. POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio. POR EL NORTE: Lindera con terreno de la edificación en tres metros cuarenta centímetros. POR EL SUR: Lindera con área común en dos metros cincuenta y cinco centímetros. POR EL ESTE: Partiendo desde el vértice sudeste hacia el norte en dos metros sesenta y cinco centímetros, luego gira hacia el nordeste a cuarenta y cinco grados en un metro veinte centímetros y luego gira hacia el norte en un metros sesenta y cinco centímetros, lindando con la Bodega seis y área común. POR EL OESTE: Lindera con Estacionamiento cuatro en cinco metros diez centímetros. ESTACIONAMIENTO que tiene ÁREA NETA: Catorce metros cuadrados setenta y cinco decímetros cuadrados. ÁREA DE TERRENO: Cinco metros cuadrados setenta y siete decímetros cuadrados. ÁREA COMÚN DESCUBIERTA: Dos metros cuadrados quince decímetros cuadrados. ÁREA COMUN CUBIERTA: Tres metros cuadrados veintinueve decímetros cuadrados. ÁREA TOTAL: Veinte metros cuadrados diecinueve decímetros cuadrados. ALÍCUOTA: Cero entero noventa y un diez milésimas por ciento en relación al total del edificio. Esta garantía hipotecaria solo será levantada cuando hayan sido canceladas todas y cada una de las obligaciones contraídas por LA PARTE DEUDORA para con el BIESS. Adicionalmente LA PARTE DEUDORA acepta expresa e irrevocablemente que esta caución hipotecaria no sea levantada por parte del BIESS, si la PARTE DEUDORA mantuviere algún tipo de obligación pendiente en el INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL. TERCERA: ACEPTACIÓN.- El BIESS declara que



NOTARIA PRIMERA DE MANTA  
TRABAJANDO CON DEDICACION

acepta el derecho real de hipoteca abierta constituida a su favor en la cláusula precedente. **CUARTA: PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR.-** De manera libre, voluntaria y por mutuo acuerdo entre las partes, LA PARTE DEUDORA queda prohibida de enajenar y establecer nuevas hipotecas sobre los inmuebles que quedan gravados, hasta la cancelación absoluta de todas y cada una de las obligaciones contraídas en el BIESS y hasta que EL BANCO proceda con la cancelación total o parcial de los gravámenes que se constituyen mediante el presente instrumento. Por consiguiente LA PARTE DEUDORA, no podrá enajenar los inmuebles que hoy se hipotecan, ni establecer otras hipotecas o derechos reales a favor de terceros, sin el consentimiento expreso de EL BIESS, ni podrá dar otro uso al crédito concedido, sino aquel para el cual fue solicitado. De contravenir lo señalado, EL BIESS podrá dar por vencido el plazo y exigirá judicialmente el pago total de la obligación. Si tal cosa ocurriera, EL BANCO queda plenamente facultado, sin necesidad de cumplir con otro requisito, a declarar vencidas todas las obligaciones que por parte de LA PARTE DEUDORA estuvieren pendientes de pago en ese momento y a demandar y ejecutar esta garantía hipotecaria para pago de tales obligaciones. Si el crédito amparado por esta hipoteca corresponde a un Crédito para Vivienda, en los términos establecidos en la normativa legal vigente, LA PARTE DEUDORA no podrá entregar en Arrendamiento el bien que se hipoteca, eximiendo al Banco de cualquier responsabilidad al respecto. En todo caso, si dicho bien llegase a ser entregado en arrendamiento, en ningún caso, dicho contrato podrá ser celebrado mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. **QUINTA: EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA.-** La hipoteca que se constituye por este acto alcanza las construcciones que eventualmente pueden estar hechas y todos los aumentos, mejoras y construcciones hechos o que se hicieren en el futuro y, en general, a todo lo que se considere inmueble por destinación, naturaleza, accesión o incorporación según las reglas del Código Civil vigente o incluye todo derecho que de forma conjunta y/o individual tengan o llegaren a tener LA PARTE DEUDORA sobre el mismo. Los linderos del inmueble que se hipoteca y que se detallaron anteriormente, son los más generales y es entendido que si alguna



NOTARIA PRIMERA DE MANTA  
TRABAJANDO CON DEDICACIÓN



parte del mismo no estuviere comprendido en ellos, quedará también hipotecado, porque es voluntad de las partes que el gravamen y prohibición de enajenar comprenda toda la propiedad.<sup>2</sup> Todos los documentos que haya suscrito o suscribiere LA PARTE DEUDORA y todas sus obligaciones para con EL BANCO, por cualquier concepto, directas e indirectas, pasadas, presentes, y futuras, de plazo pendiente o vencido, incluyendo gastos judiciales, extrajudiciales y honorarios de abogado, quedan íntegramente garantizadas con la hipoteca que se constituye en este acto. **SEXTA: INSPECCION.-** LA PARTE DEUDORA se obliga a permitir la inspección del(de los) inmueble(s) hipotecado(s) o comprobar de manera satisfactoria para EL BANCO, tanto la integridad de dicho bien, el avalúo actualizado del mismo, así como el hecho de encontrarse en posesión y tenencia del mismo y que no se ha creado sobre él ningún gravamen adicional, para todo lo cual EL BANCO podrá exigir y obtener los certificados correspondientes, así como podrá contratar por cuenta de LA PARTE DEUDORA los peritajes e inspecciones que correspondan, conforme a sus políticas y a lo establecido en la normativa vigente, corriendo los gastos a cargo de la PARTE DEUDORA. Si LA PARTE DEUDORA no diere las facilidades del caso para inspeccionar el inmueble hipotecado a los Inspectores designados por EL Banco, éste podrá dar por vencido el plazo de la(s) obligación(es) garantizadas y exigir el pago de la(s) misma(s) y el remate del bien hipotecado. **SEPTIMA: CESIÓN DE DERECHOS.-** LA PARTE DEUDORA, expresamente declara y acepta que el BIESS podrá ceder en cualquier momento, la presente garantía hipotecaria y los créditos amparados por la misma a favor de cualquier institución financiera o a favor de cualquier persona natural o jurídica o fideicomiso mercantil, así como las cesiones posteriores que éstos realicen, para lo cual LA PARTE DEUDORA renuncia expresamente a ser notificada judicialmente de dicha cesión de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de Código Civil vigente y, acepta manifiesta y explícitamente darse por legalmente comunicadas de cualquier cesión de derechos que se efectúe, para todos los efectos legales, por el simple aviso que realice el cesionario o tenedor de la hipoteca, eximiéndosele en forma expresa de la obligación de exhibir el título o cualquier otra formalidad legal.



NOTARIA PRIMERA DE MANTA  
TRABAJANDO CON DEDICACION

comprometiéndose a realizar los pagos sin derecho a oposición alguna a su nuevo acreedor, al ser requerido por éste. Sin perjuicio de lo anterior, LA PARTE DEUDORA declara conocer expresamente que El Banco podrá ceder y transferir la presente garantía hipotecaria y los créditos amparados por la misma para propósitos de titularización, según lo dispuesto por el Código Civil, especialmente en la norma que estipula que cuando se deba ceder y traspasar derechos o créditos para efectos de desarrollar procesos de titularización realizados al amparo de la Ley de Mercado de Valores, cualquiera sea la naturaleza de aquellos, no se requerirá notificación alguna al deudor u obligado de tales derechos o créditos. Por el traspaso de derechos o créditos en proceso de titularización, se transfiere de pleno derecho y sin requisito o formalidad adicional, tanto el derecho o crédito como las garantías constituidas sobre tales créditos. **OCTAVA: VENCIMIENTO ANTICIPADO.-** EL BANCO, aun cuando no estuvieren vencidos los plazos de los créditos y demás obligaciones que hubieren contraído LA PARTE DEUDORA, podrá dar por vencido el plazo y demandar la ejecución de esta hipoteca, a más del pago de todo lo que se le estuviere adeudando incluido capital, intereses, costos y honorarios de abogado, ejerciendo la acción real hipotecaria, en uno cualquiera de los siguientes casos: a) Si LA PARTE DEUDORA cayeren en mora en el pago de cualquier dividendo, obligación, o cuota, a favor de EL BANCO; b) En caso de que el inmueble hipotecado fuere enajenado o gravado, entregado en anticresis, donado, secuestrado, embargado o prohibido de enajenar por voluntad de la PARTE DEUDORA o por sentencia u orden judicial, en todo o en parte. c) Si LA PARTE DEUDORA deja de cumplir cualquier obligación laboral o patronal que tengan para con sus trabajadores, incluido los aportes patronales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. d) Si se iniciare en contra de LA PARTE DEUDORA juicios de coactiva, de insolvencia o concurso de acreedores; e) Si LA PARTE DEUDORA dejare de cumplir o incurriere en mora en el pago de los impuestos municipales o fiscales sobre el inmueble en garantía o cualquier bien en él que sea el propietario f) Si LA PARTE DEUDORA dejare de mantener el inmueble que se hipoteca por este contrato, en buenas condiciones, incluyendo sus mejoras y ampliaciones, a juicio de El



NOTARIA PRIMERA DE MANTA  
TRABAJANDO CON DEDICACION





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

NOTARIA PRIMERA DE MANTA  
TRABAJANDO CON DEDICACION



y éste podrá proceder como si todos los créditos se encontraren de plazo vencido. La sola afirmación de EL BANCO en la demanda, en el sentido de que LA PARTE DEUDORA ha incurrido en uno de los casos señalados en la cláusula precedente, será suficiente prueba para los efectos determinados en ella. **DÉCIMA.- VIGENCIA DE LA GARANTÍA.-** La hipoteca abierta constituida por este instrumento subsistirá aún cuando hubiese vencido el plazo del o de los préstamos que lo garanticen y hasta tanto no se extingan todas y cada una de las obligaciones que LA PARTE DEUDORA, mantuviere a favor del BIESS, incluyendo dentro de ella el pago de intereses, comisiones, gastos judiciales y extrajudiciales. El BIESS, podrá cuantas veces crea conveniente y por medio de un funcionario autorizado, realizar la inspección de los bienes constituidos en garantía, así como también podrá exigir se mejoren o aumenten los valores del mismo en caso de disminución de sus valores por cualquier causa. **DÉCIMO PRIMERA: SEGURO.-** La Parte Deudora faculta expresamente a EL BANCO, para que en su nombre y a su cargo contrate con la compañía de seguros que El Banco elija, un seguro contra incendio, terremoto y líneas aliadas sobre el o los inmuebles que se hipotequen como garantía por las obligaciones asumidas por La Parte Deudora. Estos seguros, endosados a favor del Acreedor, serán contratados por el valor real comercial del inmueble, por el tiempo que el Banco determine. LA PARTE DEUDORA autoriza para que la póliza de seguro se emita a la orden de EL BANCO y además para que, en caso de siniestro se abone a la o a las obligaciones que estuvieren pendientes de pago el valor que perciba por tal seguro; sin embargo, si EL BANCO contratase el seguro o si hubiese dificultad para el cobro de la póliza, todos los riesgos serán de cuenta de LA PARTE DEUDORA y ninguna responsabilidad tendrá EL BANCO. **DÉCIMO SEGUNDA: DECLARACIONES Y AUTORIZACIONES.-** LA PARTE DEUDORA declara bajo su responsabilidad que el inmueble que se hipoteca se encuentra libre de todo gravamen, prohibición de enajenar, limitación de dominio, juicio o acción rescisorias, resolutorias, reivindicatorias, posesorias o de partición de herencia, de modo que a partir de la inscripción de este instrumento tal inmueble únicamente estará afectado por la hipoteca que se constituye por la presente escritura, como consta del certificado conferido por el



NOTARIA PRIMERA DE MANTA  
TRABAJANDO CON DEDICACION





señor Registrador de la Propiedad del Cantón. LA PARTE DEUDORA autoriza expresamente a EL BANCO para que obtenga de cualquier fuente de información, incluidos la Central de Riesgos, Sistema de Registro Crediticio y Burós de información crediticia, sus referencias e información personal(es) sobre su comportamiento crediticio, manejo de su(s) cuenta(s), corriente(s), de ahorro, tarjeta(s) de crédito, etc., y en general sobre el cumplimiento de sus obligaciones y demás activos, pasivos y datos personales. De igual manera LA PARTE DEUDORA declara que el(los) préstamo(s) recibido(s) y los que va a recibir en el futuro, lo(s) utilizará en negocios lícitos y permitidos por las Leyes del Ecuador, eximiendo de cualquier responsabilidad a EL BANCO por el uso que de a dichos fondos. De igual forma, EL BANCO queda expresamente autorizado para que pueda utilizar, transferir o entregar dicha información a autoridades competentes, organismos de control, Sistema de Registro Crediticio, Burós de información crediticia y otras instituciones o personas jurídicas legal o reglamentariamente facultadas, así como para que pueda hacer público el comportamiento crediticio de LA PARTE DEUDORA. LA PARTE DEUDORA declara expresamente que exime al BIESS de cualquier responsabilidad posterior que tenga relación con las condiciones físicas de los inmuebles que se hipotecan. **DÉCIMO TERCERA: GASTOS.-** Todos los impuestos, honorarios y más gastos que demande el otorgamiento e inscripción de esta escritura, y los que posteriormente cause la cancelación de la hipoteca que queda constituida, son de cuenta exclusiva de LA PARTE DEUDORA, así como también todos los gastos, comisiones e impuestos que se ocasionaren por los diversos contratos y créditos que se les otorguen, amparados con esta hipoteca. Si el BANCO creyere conveniente o si se viere en el caso de efectuar o anticipar cualquier egreso por estos conceptos, la PARTE DEUDORA autoriza el cobro de los valores respectivos. **DÉCIMO CUARTA: INSCRIPCIÓN.-** LA PARTE DEUDORA autoriza expresa e irrevocablemente a EL BANCO para que éste directamente o a través de la persona o institución que designe, inscriba el presente instrumento en el Registro de la Propiedad respectivo, comprometiéndose a asumir todos los gastos que dicha inscripción implique, como lo señala la cláusula Décimo Tercera del presente instrumento. **DÉCIMO**



NOTARIA PRIMERA DE MANTA  
TRABAJANDO CON DEDICACION

## ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE CONDOMINOS DEL EDIFICIO BAUH.

El día jueves 22 de Agosto del 2013 a las 20:00, en el área de Hall del Edificio Bauh, se lleva a cabo la Asamblea general extraordinaria de condóminos, convocada con fecha 6 de agosto del presente año por el Administrador de dicho edificio el Sr. Arq. Cesar Bustamante, siendo el orden del día el siguiente:

### 1.- Constatación del Quórum

Por la Suite # 101.- 4,72% PRESENTE (Arq. Cesar Bustamante, autorizado por escrito para representar al Ing. Robert Bustamante)

Por la Suite # 102.- 6,03% PRESENTE Abg. Jenny Abril

Por la Suite # 103.- 4,91% AUSENTE Ing. Arroyo

Por la Suite # 104.- 4,94% AUSENTE Sra. Pérez

Por el Dpto. # 201.- 11,60% PRESENTE Arq. Cesar Bustamante

Por el Dpto. # 202.- 14,45% AUSENTE Banco del Pacífico

Por el Dpto. # 301.- 11,76% AUSENTE Srta. Bernal

Por el Dpto. # 302.- 15,31% PRESENTE (Sr. Isaac Guerrero F, autorizado por escrito para representar al Cap. Alt. Juan Guerrero)

Por el Dpto. # 401.- 11,61% PRESENTE Arq. Cesar Bustamante

Por el Dpto. # 402.- 14,67% PRESENTE (Ing. Rosendo Santos, autorizado por escrito para representar a los Sres. Andrés y Mónica Santos U.)

DANDO UN TOTAL DEL 63,94 % DE LAS ALCUOTAS PRESENTES, CON LO CUAL SEGÚN LO DETERMINA EL REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO BAUH EN SU ART. 21, SE COMPLETA EL QUORUM REQUERIDO QUE ES DEL 51% PARA PROCEDER CON LA PRESENTE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA.

2.- Se nombra secretaria Ad-Hoc, para esta asamblea a la Abg. Jenny Abril, por unanimidad

3.- Informe verbal del administrador

El Sr. Administrador Arq. Cesar Bustamante presenta el Cuadro de gastos comunes realizados en el edificio Bauh durante el presente mes de Agosto del 2013, indicando que queda pendiente de pago el aporte patronal y personal al Instituto de Seguridad Social del Guardián del Edificio Sr. Humberto Cantos, así como su correspondiente liquidación por el tiempo que ha llevado laborando bajo el código patronal del Arq. Bustamante.

4.- El Sr. Arq. Cesar Bustamante, hace la entrega a la Secretaria, su carta de renuncia irrevocable al cargo de administrador.



5.- Elección del nuevo directorio: Por unanimidad se nombra:

Como Director de la Asamblea General de Copropietarios al Sr. Cap. Alt. Juan Guerrero

Como Administrador del Edificio Bauh a la Sra. Abg. Jenny Abril

Como Primer Vocal de la Asamblea General de Copropietarios al Sr. Ing. Rosendo Santos

Como Segundo Vocal de la Asamblea General de Copropietarios al Arq. Cesar Bustamante

6.- Como puntos varios se aprobaron los siguientes asuntos:

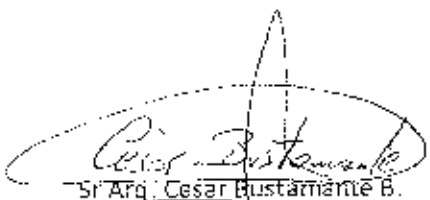
- a) El registro del Edificio Bauh en el Servicio de Rentas Internas como entidad sin fines de lucro y para efectos de que todas las actividades de conservación, administración y mantenimiento del Edificio se realicen bajo el marco formal de la legislación de nuestro país,
- b) La apertura de una cuenta bancaria a nombre del Edificio Bauh desde donde se llevara exclusivamente el manejo económico del ingreso de Alícuotas y el flujo de gastos comunes
- c) Proceder a preparar las reformas pertinentes al Reglamento Interno del Edificio Bauh, a fin de que el Reglamento Interno del edificio se encuentre en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal Vigente, y que en dichas reformas se establezcan con claridad las normas para el uso de áreas comunes a fin de que dicho uso sea en un marco de cuidado y respeto tanto de la propiedad común como de los derechos de todos y cada uno de los demás copropietarios y/o inquilinos, dichas reformas se aprobarían y legalizarían en la próxima Asamblea General Ordinaria de Copropietarios a llevarse a cabo en el próximo mes de Enero del año 2014,
- d) La contratación formal de la persona que se encarga de realizar el mantenimiento y la limpieza del Edificio Bauh, dentro del registro patronal del Edificio Bauh, esto es al Sr. Humberto Cantos Macías de Cedula de Identidad # 130422113-6 en un contrato al plazo fijo de un año, que puede ser o no renovable según convenga a las partes,
- e) La implementación del puesto de guardiana nocturna del Edificio Bauh y su respectiva contratación personal dentro del registro patronal del Edificio Bauh, teniendo como base para su remuneración la tabla sectorial del ramo dispuesta por el Ministerio de Relaciones Laborales,
- f) La contratación de un servicio de alarma y monitoreo con botón de pánico, a fin de que la guardiana nocturna cuente con el recurso de auxilio en el caso de alguna eventualidad que afecte la seguridad del Edificio Bauh y/o de cualquiera de las personas relacionadas con dicho edificio,
- g) Para efectos de realizar cualquier mantenimiento o reparación en el Edificio Bauh se tendrán en cuenta los proveedores que han venido prestando sus servicios desde la construcción del edificio, así como otras empresas y/o profesionales solventes y probados que se estimen convenientes para dichos trabajos, de igual manera se fija como monto base de \$ 500,00 en adelante para cotizar a tres proveedores a fin de contratar la propuesta que sea más conveniente en calidad y precio,
- h) A fin de que la administración del Edificio Bauh se realice conforme lo establece el Reglamento a la ley de propiedad horizontal, esto es, mediante un presupuesto elaborado y aprobado por la Asamblea General de Copropietarios y en reunión ordinaria (Asamblea que tendrá lugar en el mes de Enero del 2014), comenzar a llevar desde la presente fecha un presupuesto fijo desde los meses de Septiembre, octubre, noviembre y diciembre del



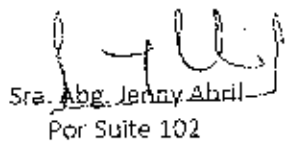
2013, tomando en cuenta el promedio del valor de gastos realizados en cada rubro desde un año atrás, y que son indispensables y necesarios para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes del Edificio Bauh, los valores que resulten como superávit después de cubrir los gastos se acumularán como fondo de reserva para su posterior utilización en los mantenimientos tales como pintura del Edificio y otros que sean necesarios, este valor de fondo de reserva se verá reflejado en el saldo de la cuenta bancaria del que mensualmente se enviará copia a cada copropietario,

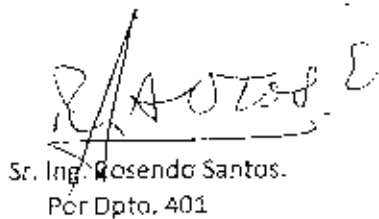
- i) Se continúa con la modalidad de destinar el 10% del total de gastos mensuales como valor que le corresponde al Administrador del Edificio Bauh,
- j) Se resuelve la firma de renovación del contrato de mantenimiento del ascensor del Edificio Bauh, con la empresa Coheco,
- k) Se fija como fecha tope para la contratación del trabajo de Arreglo de Fisuras en el enfucido y pintura del Edificio Bauh, el mes de Junio del año 2014,
- l) Se resuelve enviar una carta a los Propietarios de los inmuebles vecinos aquí en la calle 29, a fin de solicitar conjuntamente al GAD, Manifa Regulación de Transito y señalética, que disponga solo un lado de la calle que sea permitido estacionar, a fin de evitar los inconvenientes y peligros que conlleva a cada uno de nosotros cuando nos disponemos a salir con nuestros vehículos hacia la avenida Flavio Reyes, y nos encontramos sin el espacio normal y seguro para hacerlo ya que también hay otros vehículos intentando ingresar a la calle 29 pero el exceso de vehículos estacionados a ambos lados no lo permite, así mismo solicitar que se dote a esta calle con un dispositivo de "Ojo de Águila" para más seguridad de este importante sector residencial,

No habiendo más asuntos que tratar, y siendo las 22:00 se da por terminada la reunión, elaborándose la presente acta, que será debidamente Notariada y en la que constan las siguientes firmas:

  
Sr. Arq. Cesar Bustamante B.

Por: Suite 101, Dpto. 201 y Dpto. 401

  
Sra. Abg. Jenny Abril  
Por Suite 102

  
Sr. Ing. Rosendo Santos.  
Por Dpto. 401

  
Sr. Isaac Guerrero  
Por Dpto. 302



Ciudadanía 091442384-2  
EL ARGANDOÑA JENNY YOLANDA  
CURAHUA/AMRATO/LA MATRIZ  
DICIEMBRE 1971  
001- 0150 02550 J  
CURAHUA/ AMRATO  
MATRIZ 1971



ELABORACION\*\*\*\*\*  
CREADO ESPINOZA PUERTAS JULIO FELIX  
SUPERIOR ABOGADO  
CONSEJO ABRIL  
MARIANA DE JESUS ARGANDOÑA  
MANTA 11/07/2011  
12/07/2023

0103-15



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CERTIFICADO DE IDENTIFICACION  
ELECTORAL

001  
001 - 0010 0914423843  
NÚMERO DE CERTIFICADO  
ABRIL ARGANDOÑA JENNY YOLANDA

|           |                |      |
|-----------|----------------|------|
| MANABÍ    | CIRCUSCRIPCION | 1    |
| PROVINCIA | MANTA          | 1    |
| CANTÓN    | PARROQUIA      | ZONA |

*Doris Argandoña*  
PRESIDENTA DE LA JUNTA

# REGLAMENTO INTERNO EDIFICIO BAUH

## TÍTULO 1

### RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

El Edificio BAUH actualmente se encuentra en proceso de construcción y se está sometiendo a someterlo bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho edificio, así como su función, uso, conservación y reparación.

El Edificio BAUH se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como son los departamentos y los correspondientes estacionamientos y bodegas; y, son bienes comunes todos los que se definen como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

## TÍTULO 2

### EDIFICIO

El Edificio BAUH se encuentra ubicado en la parroquia Manta del Cantón Manta, en la Avenida 29 y Avenida Flavio Reyes del Barrio Umiña y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

El edificio se compone de un Subsuelo ocupado por un estacionamiento para nueve vehículos y once bodegas; Planta Baja (P.B.) ocupada por cuatro suites, Primera, Segunda y Tercera Plantas, ocupadas por dos departamentos cada planta;

En los planos del edificio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio, distribución de las plantas, división de las plantas, los departamentos que integran cada planta y las especificaciones de los departamentos, instalaciones y demás bienes comunes del edificio. Los planos en forma de complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los propietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal, su relación y sus derechos.





**TÍTULO 3**

**BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES**

**BIENES EXCLUSIVOS.-** Los estacionamientos, las bodegas, las suites y los departamentos asignados, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus propietarios. Está incluido en este dominio el interior de las paredes medianeras, la mitad del espesor. Son paredes medianeras las que separan un departamento de otro de su dueño, las que separan un departamento de los espacios de circulación o de los ductos de servicios de servicio general. Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de dominio exclusiva, exceptuando la fachada. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, balcones y puertas.

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

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

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

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

**GASTOS DE ADMINISTRACION.-** Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los propietarios según las cuotas establecidas en este reglamento. Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario o de los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable.

Los propietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos daños, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general con la persona que tiene la propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del edificio.

**DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.-** Son las obligaciones de los copropietarios:

# REGLAMENTO INTERNO EDIFICIO BAUH

## TÍTULO 1

### RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

El Edificio BAUH actualmente se encuentra en proceso de construcción y se está sometiendo a someterlo bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este reglamento regulará las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho edificio, así como su administración, uso, conservación y reparación.

El Edificio BAUH se compone de bienes exclusivos y bienes comunes. Son bienes exclusivos los que pertenecen singular y exclusivamente a cada propietario como son los departamentos y los correspondientes estacionamientos y bodegas, y, son bienes comunes todos los que se definan como tales en la ley y en el presente reglamento interno.

## TÍTULO 2

### DESCRIPCIÓN

El Edificio BAUH se encuentra ubicado en la parroquia Manta del Cantón Manta, en la Avenida 29 y Avenida Flavio Reyes del Barrio Umiña y está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con las leyes, ordenanzas y reglamentos pertinentes.

El edificio está compuesto de un Subsuelo ocupado por un estacionamiento para nueve vehículos y once bodegas; Planta Baja (P.B.) ocupada por cuatro suites: Primera, Segunda y Tercera Plantas, ocupadas por dos departamentos cada planta;

En los planos del edificio, de acuerdo con el reglamento interno de propiedad horizontal, se fijan los linderos, dimensiones y ubicación del edificio, distribución de las plantas y la división, los departamentos que integran cada planta y las especificaciones de los estacionamientos, instalaciones y demás bienes comunes del edificio. Los planos en que se divide el edificio forman parte complementaria del presente reglamento el cual lo aceptan los propietarios como únicos para el régimen de propiedad horizontal, su relación y sus derechos.



### ARTICULO 3

#### BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

**BIENES EXCLUSIVOS.-** Los estacionamientos, las bodegas, las suites y los departamentos asignados, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus propietarios. Está incluido en este dominio el interior de las paredes medianeras, la totalidad del espesor. Son paredes medianeras las que separan un departamento de otro de igual espesor, las que separan un departamento de los espacios de circulación o de los ductos de servicios de servicio general. Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, balcones y puertas.

Las puertas que comunican con ductos de instalaciones ya que éstas son bienes de propiedad exclusiva. La puerta principal de entrada al edificio, el portal, los pasillos, las escaleras y el ascensor son bienes comunes y su utilización será reglamentada.

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

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

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

**GASTOS DE ADMINISTRACION.-** Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los propietarios según las cuotas establecidas en este reglamento. Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario o de los cuales serán de cuenta exclusiva del responsable.

Los propietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos bienes, usuarios, comodatarios, acreedores anticréticos o en general con la persona que tiene la posesión exclusiva, con relación a los bienes comunes del edificio.

**DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.-** Son las obligaciones de los copropietarios:

...sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer en ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley y este reglamento;

...su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que corresponda y usar de ellos con las limitaciones y en la forma legal y reglamentaria establecida por la ley y este reglamento;

...asistir con puntualidad a las asambleas de copropietarios y ejercer su derecho de voto, de petición y, en general, hacer uso de las demás atribuciones que la ley y este reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;

...ajustarse a las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal y las de este reglamento, obedecer las resoluciones de la asamblea de copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;

...facilitar al administrador la inspección de sus departamentos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin cuando éste lo considere necesario;

...informar al administrador con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en ausencia del propietario por más de dos días, quedará encargada de la custodia de las llaves de su departamento a fin de que actúe en caso de incendio, accidentes, ruptura de cualquier instalación u otros casos de emergencia;

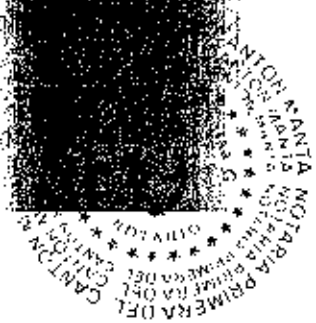
...inscribir cláusula especial en los contratos de enajenamiento, limitación de dominio, arrendamiento o anticresis, etc. que celebre el copropietario respecto a sus bienes comunes en virtud de lo cual el adquiriente o usuario se somete expresamente al presente reglamento y a las resoluciones generales tomadas por la asamblea de copropietarios;

...contribuir y pagar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias comunes para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezcan de acuerdo con el monto de alicuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los cinco primeros días de cada mes. En caso de mora se cobra el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;

...pagar las cuotas extraordinarias que acordare la asamblea de copropietarios, especialmente en caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio. Estas cuotas serán pagadas dentro del plazo que señale la misma asamblea;

...el derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los propietarios de los mismos;

...cumplir las normas derechos y obligaciones establecidas por la ley, reglamento y ordenanzas.





|                        |       |
|------------------------|-------|
| DEPARTAMENTO 202       | 1.19  |
| Estacionamiento 4      | 0.16  |
| Bodega 6               | 13.10 |
| Departamento 202       | 14.45 |
| TOTAL DEPARTAMENTO 202 |       |

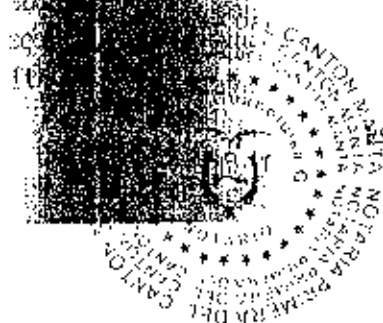
|                        |       |
|------------------------|-------|
| DEPARTAMENTO 301       | 1.20  |
| Estacionamiento 5      | 0.23  |
| Bodega 7               | 10.33 |
| Departamento 301       | 11.76 |
| TOTAL DEPARTAMENTO 301 |       |

|                        |       |
|------------------------|-------|
| DEPARTAMENTO 302       | 1.78  |
| Estacionamientos 6 y 7 | 0.21  |
| Bodega 8               | 0.22  |
| Bodega 9               | 13.10 |
| Departamento 302       | 15.31 |
| TOTAL DEPARTAMENTO 302 |       |

|                        |       |
|------------------------|-------|
| DEPARTAMENTO 401       | 1.03  |
| Estacionamiento 8      | 0.25  |
| Bodega 10              | 10.33 |
| Departamento 401       | 11.61 |
| TOTAL DEPARTAMENTO 401 |       |

|                        |       |
|------------------------|-------|
| DEPARTAMENTO 402       | 1.34  |
| Estacionamiento 9      | 0.23  |
| Bodega 11              | 13.10 |
| Departamento 402       | 14.67 |
| TOTAL DEPARTAMENTO 402 |       |

|                |        |
|----------------|--------|
| TOTAL GENERAL: | 100.00 |
|----------------|--------|



## TÍTULO 5

### PROHIBICIONES

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

a) modificar o alterar en forma alguna, ni aún a título de mejora, los bienes comunes del edificio;

b) modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin autorización escrita y expresa del administrador del edificio, quien a su vez deberá consultar a un Ingeniero Consultor capacitado para indagar si los cambios propuestos son viables. La tabiquería de ductos es inalterable.

c) uso abusivo de su departamento contrariando su destino natural y obstaculizando el normal uso de los demás.

d) utilizar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o con fines ilícitos, inmorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los vecinos o la seguridad del edificio.

e) establecer en los departamentos lo siguiente: depósitos, bodegas, almacenes, pensiones, talleres, fábricas, restaurantes, bares, clubes, centros sociales, peluquerías, salones de belleza, aulas de educación, centros de conferencia, centros de salud, laboratorios, dependencias de la administración pública, semipública o privada, centros de medicina preventiva o de enfermedades infecciosas, efectuar reuniones de obreros en los bienes comunes del edificio, y en general desarrollar actividades distintas del destino natural de los mismos que son para vivienda.

f) utilizar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo de la corriente eléctrica.

g) almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o mal olientes.

h) mantener abiertas las puertas que comunican sus departamentos con los espacios de circulación y utilizar éstos como sala de espera.

i) emitir música o causar ruido a niveles que trasciendan del ámbito del departamento.

j) producir y mantener animales domésticos que a juicio de la asamblea, ocasionen algún tipo de molestias, daños o perjuicios a los demás copropietarios o bienes comunes.

k) utilizar los vestíbulos, corredores y escaleras del edificio como lugares de almacenamiento, reunión o de trabajo.

l) colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio.

m) No se podrá colocar ningún letrero decorativo con el nombre del usuario del departamento en la puerta de entrada a tal unidad de vivienda. Únicamente constará en dicha puerta el número identificador del departamento, el mismo que será de caracteres uniformes establecidos por el administrador del edificio.

n) colocar rótulos, carteles, letreros, avisos, inscripciones o signos en la fachada del edificio, salvo con autorización escrita de la asamblea de copropietarios y en la forma y con las condiciones que ella lo permita.

o) instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con

actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la asamblea de propietarios o que sean incompatibles con el régimen de propiedad horizontal a que está sujeto el edificio.

colocar ropa, alfombras, o cosas similares en las ventanas y en general, colocar cosa alguna en balcones, o bienes comunes, ni sacudir polvo en las mismas, ni limpiar las cosas tirando contra las paredes exteriores del edificio.

dejar basura en ningún lugar fuera de las instalaciones destinadas para este efecto, y en todo caso la basura será depositada en bolsas de plástico.

permitir el alojamiento a personas que sufran enfermedades infecto contagiosas, o de carácter físico que impliquen peligro para la seguridad o salud de los demás copropietarios.

utilizar los vestíbulos, halls, corredores y escaleras para el almacenamiento privado o colectivo, para reuniones, o cualquier otro propósito ajeno al tránsito normal de las personas.

El propietario, arrendatario o cualquier persona que use o goce el departamento por otro título será solidariamente responsable con sus trabajadores domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del departamento, en caso de que infrinjan la ley de propiedad horizontal, su reglamento y el presente reglamento interno.

Los propietarios que arrienden sus respectivos bienes exclusivos, deberán comunicar en la oportunidad mediante nota escrita dirigida al administrador, en la que además se señalará quien cumplirá con las obligaciones determinadas en el literal h) del Art. 10 de este reglamento.

Utilizar cortinas que distorsionen la armonía y estética del edificio.





TÍTULO 6

SANCIONES

Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la ley de propiedad y de este reglamento interno, se establecen las sanciones que a continuación se

establecen: instación verbal en primera, y por escrito en segunda instancia, por parte del administrador.

El infractor de multa de hasta un SMV. Los que infringieren las disposiciones de este reglamento, serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las sanciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y prohibidos, así como la reposición de las cosas a su estado original, esta acción será ejercida por la asamblea general.

Los que no pagaren dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias fijadas por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del edificio, en juicio verbal, quien deberá además reclamar intereses con la tasa máxima convencional vigente al momento en que se produzca la mora, pagaderos desde la fecha en que dichas cuotas se hicieron exigibles. El pago de intereses no excluirá el de indemnizaciones a que hubiere lugar. Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deben ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la asamblea de copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica, a juicio de cualquiera de éstos, por la asamblea general de copropietarios.

Los que no paguen de uno o varios servicios comunales, cuando se encuentren en mora por dos o más cuotas de mantenimiento sin perjuicio de la acción judicial correspondiente.

Los que no presenten periódicamente la nómina de copropietarios morosos en los medios de comunicación establecidos por la administración.

El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción o falta cometida por los copropietarios o arrendatarios, salvo que por causas especiales o por fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato.

En caso de negligencia comprobada, el administrador será responsable de todo perjuicio que ocasionare a los copropietarios o al edificio y podrá ser destituido por la asamblea; en lo que sea procedente.

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



## TÍTULO 7

### ADMINISTRACIÓN

Son órganos de la administración del edificio: La Asamblea de Copropietarios, El Administrador.

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

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

**SESIONES.-** La asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente dos veces al año, los últimos días del mes de enero y julio de cada año calendario y, extraordinariamente, si lo juzgue necesario el director, lo solicite el administrador, o por lo menos tres copropietarios. La asamblea en cualquier caso, será convocada por el director y cuando éste no lo peticione el administrador o de los tres ó más copropietarios dentro de los ocho días siguientes, la convocatoria a asamblea lo harán cualquiera de éstos en forma directa y se hará expresamente la negativa del director para convocarla. Las convocatorias se harán con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la sesión y se dejará constancia de los puntos a tratarse.

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

**QUÓRUM.-** El quórum para las sesiones de la asamblea estará integrado por la mayoría de copropietarios que representen el 51% de las alícuotas del edificio. Si no se alcanza el quórum a la hora fijada para que se instale la asamblea, ésta podrá instalarse y tomar resoluciones válidas, una hora después de la indicada en la convocatoria, si concurre el número de copropietarios asistentes o porcentaje de sus alícuotas suficientes, con excepción de aquellos casos en que se necesite otro quórum para tomar resoluciones de carácter especial, según lo prescrito en este reglamento.

**REPRESENTACIÓN.-** Los copropietarios pueden participar en la asamblea con sus propios derechos, en forma personal, o por medio de representantes. La representación se hace mediante poder notarial o por medio de una carta cursada al director, los que se presentarán a la respectiva sesión.

**DERECHO DE ASISTENCIA.-** Es el copropietario quien tiene el derecho de asistir a la asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo en los casos previstos en el artículo anterior.

Página 11.  
REGISTRO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO "BAUH"  
Acta. Anual 1999-2000



**DERECHO DE VOTO.-** Cada propietario tiene derecho a votar en proporción a su (alcuota) sobre los bienes comunes del edificio.

**VOTACIONES.-** Las decisiones de la asamblea se tomarán por simple mayoría de los propietarios que representen más del 50%, salvo los casos en que la ley y/o este reglamento exijan mayorías. Cada propietario tendrá derecho al voto en proporción a su alcuota.

Se requerirá el 51% del voto de los copropietarios para aprobar cualquier reforma al reglamento interno, las decisiones sobre mejoras voluntarias y la aprobación de cuotas extraordinarias, así como las decisiones relativas a la modificación de la estructura resistente, cambios de edificación, cambios arquitectónicos a la fachada del edificio y reveser decisiones de la asamblea.

**FUNCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL.-** Son atribuciones y deberes de la asamblea:

1. Elegir y remover al directorio de la asamblea y al administrador del edificio y fijar la remuneración de este último.

2. Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias.

3. Nombrar un comisario y su respectivo suplente.

4. Distribuir entre los propietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento.

5. Aprobar este reglamento interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 26. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales.

6. Aprobar cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes.

7. Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumentos de los bienes comunes y en sus departamentos cuando haya comprobado que son necesarias en el edificio del edificio o del departamento.

8. Aprobar el presupuesto anual que presente el administrador.

9. Exigir rendición de cuentas al administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando éste termine su período.

10. Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de propiedad horizontal, su reglamento, o el presente reglamento interno, a petición del administrador, en los casos que corresponde a su competencia.

11. Proponer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de propiedad horizontal, en su reglamento, en las ordenanzas municipales y en el presente reglamento interno y que sea de interés general para los copropietarios del edificio.

12. Revocar y reformar las decisiones del administrador cuando éstas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del edificio.

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

## TÍTULO 8

### DIRECTORIO, DEL ADMINISTRADOR, DEL SECRETARIO Y DEL COMISARIO

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

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

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

**Son atribuciones del director:**

1. Organizar y presidir las reuniones de asamblea general de copropietarios.  
2. Ejercer provisionalmente las funciones del administrador, en caso de falta o impedimento de éste hasta que la asamblea general resuelva lo pertinente.  
3. Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y resoluciones de la asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.

**Son funciones de los vocales:** Contribuir con el director en las funciones de éste y velar por el cumplimiento de las disposiciones emanadas por la asamblea de copropietarios.

**DEL ADMINISTRADOR.-** El administrador del edificio será elegido por la asamblea general para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente, por períodos sucesivos. Para ser administrador no se requiere ser copropietario del edificio.

### LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

1. Representar legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del edificio.  
2. Vigilar en cuanto se relacionen al régimen de propiedad horizontal del mismo, especialmente en el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, actos y contratos autorizados o autorizados por la ley y reglamentos, entendiéndose que tendrá las atribuciones para las cuales los mandatarios necesitan poder o cláusulas especiales otorgadas en el Código de Procedimiento Civil.

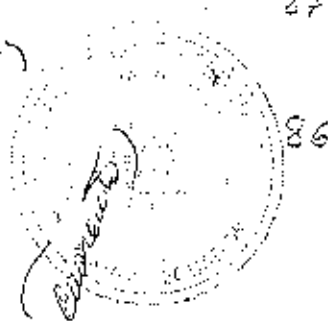
3. Custodiar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de éstos y realizando las reparaciones que fueren necesarias.

4. Pagar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en caso de excepción, con la autorización del director.

5. En consideración de la asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, el presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a rendir con el informe del comisario.



ochenta y seis (86)



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

Cobrar las cuotas ordinarias que acuerde la asamblea y, en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía civil, conjuntamente con los intereses moratorios y las costas procesales.

Realizar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del propietario o usuario causante o responsable de éstos.

Presentar al juez la imposición de las multas previstas en este reglamento, cuyo producto irá a los fondos comunales a su cargo.

Realizar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del edificio, dentro de los montos señalados por la asamblea.

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

Presentar anualmente a la asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar también el presupuesto para el año próximo.

Mantener en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y los documentos que tengan relación con el edificio.

Conservar copia certificada de la escritura pública de compraventa del terreno sobre el cual se construyó el Edificio BAUH, así como de los planos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones generales y otros documentos, todos los cuales formarán la documentación oficial del edificio. Toda esta documentación oficial deberá entregarla mediante acta a su propietario.

Administrar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas corrientes bancarias, contra ellas con autorización del director, en los casos de excepción, conforme lo establece el literal c) de este artículo, manejar el fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, velar por el pago de las deudas comunes y, en general, administrar prolija y diligentemente la gestión económica, como su único responsable.

Actuar con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la administración del edificio.

Mantener un libro de registros de copropietarios, arrendatarios, comodatarios, acreedores, inquilinos y usuarios del edificio, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos exclusivos y demás datos.

Organizar y convocar las reuniones de la asamblea general y del directorio.

Atender con prestancia, esmero y cortesía los requerimientos o sugerencias de los propietarios.

Supervisar diariamente al personal de mantenimiento, guardiana y demás trabajadores del edificio.

Supervisar y supervigilar las instalaciones comunales en forma periódica, continua y oportuna.

Hacer cumplir las resoluciones y órdenes emanadas de la asamblea general.

celebración y suscripción de cualquier contrato, el administrador deberá contar  
nente con la aprobación del director.  
los demás deberes y atribuciones que le asignen la ley y los reglamentos.

**DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.-** El secretario será elegido por la  
general por el período de un año. Podrá ser reelecto en forma indefinida por períodos  
sus funciones son asistir a las asambleas generales y elaborar el acta de las mismas, así  
laborar en forma directa con las acciones que ejecute el directorio y el administrador del  
sus funciones son honoríficas.

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

## CULO 9

### IONES GENERALES

Los casos no previstos en este reglamento y que no pueden ser resueltos de  
dad con la ley y reglamento de propiedad horizontal por no encontrarse estipulados en  
trumentos, serán resueltos por la asamblea general de copropietarios mediante  
n adoptada por más del 50% de los asistentes.

NEEL LOOR MERO  
CAE-M-094

  
OCT 1983  
Municipio de Manta  
Provincia de Manabí  
Ecuador  
Opto. Planeamiento Urbano  
Aprobación de: Pl. # 918-2433  
Manta, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_  
Fusana Vero  
Ejecutor



DR. JORGE MACHADO CEVALLOS



2014-17-01-NOTARIA 01 P05042



PODER ESPECIAL

OTORGA



MARÍA REBECA ARROYO MIÑO  
FELIPE ALFONSO ARROYO MIÑO  
MARÍA TERESA ARROYO MIÑO

A FAVOR DE

MARÍA ELIZABETH MIÑO GRIJALVA

DI 2 COPIAS

\*\*\*\*\* AC \*\*\*\*\*

ESCRITURA NÚMERO PO CINCO MIL CUARENTA Y DOS (No. P05042).- En la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, Capital de la República del Ecuador; hoy día martes veinte (20) de mayo del dos mil catorce, ante mí, Doctor Jorge Machado Cevallos, comparecen por sus propios y personales derechos los señores María Rebeca Arroyo Miño, de estado civil casada, Felipe Alfonso Arroyo Miño y María Teresa Arroyo Miño, de estado civil solteros, ecuatorianos, domiciliados en la ciudad de Quito, legalmente capaces para contratar y obligarse, a quien



de conocer doy fe, en virtud de haberme exhibido su cédula de ciudadanía, cuya copia debidamente legalizada se agrega a esta escritura pública. Bien instruidos por mí, el Notario, en el objeto y resultados de esta escritura, que a celebrarla proceden libre y voluntariamente de acuerdo a la minuta que se me entregan cuyo tenor literal y que transcribo dice lo siguiente: "SEÑOR NOTARIO: Sírvasse incorporar en el registro de escrituras públicas a su cargo una de Poder Especial, al tenor de las siguientes cláusulas: PRIMERA.- COMPARECENCIA: Comparecen los señores María Rebeca Arroyo Miño, de estado civil casada, con cédula de ciudadanía número uno siete uno seis dos uno uno tres cinco dos (1716211352), Felipe Arroyo Miño, de estado civil soltero, con cédula de ciudadanía número uno siete dos cero cuatro cuatro cinco uno siete ocho (1720445178) y María Teresa Arroyo Miño de estado civil soltera, con cédula de ciudadana número uno siete dos cero cuatro cuatro cinco uno seis cero (1720445160), todos ecuatorianos, mayores de edad, domiciliados en la ciudad de Quito. SEGUNDA: PODER ESPECIAL: Los comparecientes en su calidad de mandantes otorgan poder especial a favor de su madre, la señora María Elizabeth Miño Grijalva, de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casada, domiciliada en Quito, con cédula de ciudadanía número uno siete cero cinco tres nueve siete nueve ocho guion cero (170539798-0), a quien en adelante se le denominará el Apoderado o Mandatario, para que éste, a nombre y en representación de los mandantes pueda enajenar el inmueble de su propiedad, adquirido mediante escritura pública celebrada ante el Notario Segundo del Cantón Manta, abogado José Vicente Alava Zambrano, con fecha veinte y cinco de mayo de dos mil cuatro (2004), e





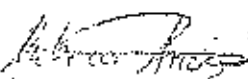
DR. JORGE MACHADO CEVALLOS

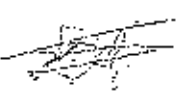


inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón bajo el número  
nueve cinco uno (951) del Registro de Compraventas y anulada en el  
Repertorio General número dos mil ciento setenta y dos (2172), el día  
veinte y siete de mayo de dos mil cuatro (2004), situada en la calle  
veinte y nueve y avenida Flavio Reyes, lotización Urniza, Edificio Baun  
Para efectos de la venta, el Apoderado podrá negociar, pactar el precio,  
forma de pago, condiciones, plazo, recibir dineros, letras de cambio,  
cheques, pagarés y otros valores, de la naturaleza que fueren, suscribir  
el respectivo contrato, pagar el impuesto de utilidad, y suscribir los  
documentos que sean necesarios para la compraventa, autorizar la  
inscripción de la transferencia de dominio en el Registro de la  
Propiedad, y con el dinero recibido, realizar la inversión más  
conveniente para los intereses de la Mandante. Podrá sustituir este  
Poder, total o parcialmente, en la persona que el apoderado considere  
idónea y con ella podrá actuar, conjunta o separadamente, en todos los  
actos, y contratos, a nombre y en representación de la mandante.  
**TERCERA: PROHIBICIÓN.-** El Mandatario queda prohibido de ceder o  
delegar total o parcialmente las atribuciones plurgadas mediante este  
instrumento. **CUARTA: VIGENCIA.-** La vigencia del presente poder es  
indefinida. **QUINTA: CUANTIA.-** Por su naturaleza, la cuantía del  
presente instrumento es indefinida. **SEXTA: DOCUMENTOS  
HABILITANTES.-** Se agregan como documentos habilitantes: copia de  
cédula de ciudadanía de tanto de los mandantes como del mandatario,  
formando parte de la presente escritura pública. -Usted señor Notario se  
servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la validez del  
presente instrumento público. (Hasta aquí la minuta, que junto con los  
documentos habilitantes que se incorpora queda elevada a escritura

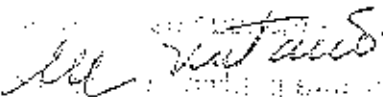
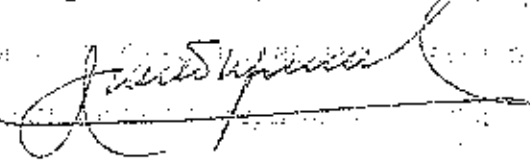


pública con todo el valor legal, y que el compareciente la acepta en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por la doctora María Elizabeth Miño Grijalva, abogada, afiliada al Colegio de Abogados de Píchincha, bajo el número tres mil cuatrocientos cincuenta y dos. Para la celebración de la presente escritura se observaron los preceptos y requisitos previstos en la ley notarial; y, leída que les fue al compareciente por mí, el Notario, se ratifica y firman conmigo en unidad de acto, quedando incorporada en el protocolo de esta notaría, de todo cuanto doy fe.

  
María Rebeca Arroyo Miño  
C.C. No. 1716211352

  
Felipe Arroyo Miño  
C.C. No. 1720445178

  
María Teresa Arroyo Miño  
C.C. No. 1720445160



EDUCACION-44444 113-34444  
 C-44444 VILLAVIEJA FERRER FERRER  
 CANTON VILLAVIEJA  
 JOSE ARROYO  
 NENA REBECA  
 QUITO  
 22/11/1964  
 00777342

VILLAVIEJA  
 ARROYO NENA MARIA REBECA  
 FAMILIAR/CONDOMINIO PRIMA  
 10 DICIEMBRE 1964  
 001-0024 00130 F  
 QUITO  
 1964



SECRETARIA DEL GOBIERNO  
 GOBIERNO AUTONOMO PROVINCIAL  
 002  
 002-0224 1716211352  
 NUMERO DE CERTIFICADO Cedula  
 ARROYO NENA MARIA REBECA  
 PATERNA  
 PROFESOR  
 QUITO  
 1964  
 C. REGISTRACION  
 1  
 ZONA

NOTARIA PRIMERA DE QUITO  
 EN APLICACION A LA LEY DE MODERNIZACION  
 Y A LA LEY NOTARIAL  
 DOY FE que la fotografia que ANTECEDE es la  
 conforme con su original que me fue presentado  
 en Fojas 000000  
 1964  
 [Signature]  
 [Signature]



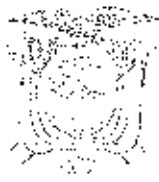
REPÚBLICA DEL ECUADOR  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
SECCION NACIONAL DE VOTACION  
SECCION NACIONAL DE VOTACION

002  
002-0171 1720445178  
NUMERO DE CERTIFICADO CEBULA  
ARROYO MIAO FELIPE ALFONSO

|           |              |      |
|-----------|--------------|------|
| PROVINCIA | CIRCONDACION | 1    |
| QUITO     | CARCELIN     | 1    |
| CANTON    | PARAGUAI     | 200A |

(1) PRESIDENTE DE LA JUNTA

NOTARIA PRIMERA DE QUITO  
EN APLICACION A LA LEY DE MODERNIZACION  
Y A LA LEY NOTARIAL  
DOY FE que la fotocopia que ANTECEDE esta  
conforme con su original que me fue presentado  
en QUITO, FECHA 14/11/2011  
Dr. Jorge Machado Cevallos  
Notario Publico del Ecuador



DR. JORGE MACHADO CEVALLOS

*[Handwritten signature]*

Se otorgó ante mí. EL PODER ESPECIAL, otorgado por MARÍA REBECA ARROYO MIÑO Y OTRAS, a favor de MARÍA ELIZABETH MIÑO GRUJALVA; y, en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA, sellada y firmada en Quito el veinte de mayo de dos mil catorce.-



Dr. Jorge Machado Cevallos  
Ejecutor de Poderes





Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

46002



Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número: 46002

### INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Aportación: jueves, 08 de mayo de 2014

Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano

Cód. Catastral/Rel. Ident. Predial: 1082305009

#### LINDEROS REGISTRALES:

Terreno y Edificio denominado "BAUH" ubicado en la Lotización Umiña de la Parroquia y Cantón Manta. SUITE CIENTO TRES esta ubicada en la planta baja, compuesta de sala, comedor, cocina, dormitorio principal con baño privado. Los linderos y medidas de esta Suite son como siguen: POR ARRIBA: Lindera con el Departamento doscientos uno; POR ABAJO: Lindera con los Estacionamientos tres, cinco y seis y área común; POR EL NORTE: Partiendo desde el vértice nordeste hacia el oeste en tres metros ochenta centímetros; luego gira hacia el norte en un metro treinta y cinco centímetros y luego gira hacia el Oeste en seis metros sesenta centímetros, lindando con propiedad particular y área común de pozo de luz. POR EL SUR: Partiendo desde el vértice sudeste hacia el oeste en tres metros ochenta centímetros; luego gira hacia el sudoeste a cuarenta y cinco grados en cero metros noventa y cinco centímetros; luego gira hacia el oeste en cuatro metros sesenta centímetros y luego gira hacia el noroeste a cuarenta y cinco grados en un metro noventa centímetros, lindando con área común de hall y patio; POR EL ESTE: Lindera con la Suite ciento uno en cuatro metros ochenta centímetros; POR EL OESTE: Lindera con área común de patio en cinco metros cincuenta centímetros. Esta Suite tiene una área neta de sesenta y dos metros cuadrados treinta y dos decímetros cuadrados, área de terreno veinticuatro metros cuadrados treinta y nueve decímetros cuadrados; área común descubierta nueve metros cuadrados, nueve decímetros cuadrados; área común cubierta trece metros cuadrados ochenta y nueve decímetros cuadrados; área total ochenta y cinco metros cuadrados treinta decímetros cuadrados, lo que da una alícuota de cero entero trescientos ochenta y cuatro diez milésimas por ciento en relación al total del Edificio.

**SOLVENCIA:** La Suite ciento tres se encuentra libre de Gravamen.

#### RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

| Libro                    | Acto                               | Número y fecha de inscripción | Folio Inicial |
|--------------------------|------------------------------------|-------------------------------|---------------|
| Compra Venta             | Compraventa                        | 1 534 08/06/2001              | 13 012        |
| Planes                   | Planes                             | 1 14/02/2003                  | 43            |
| Propiedades Horizontales | Constitución de Propiedad Horizont | 1 14/02/2003                  | 2             |
| Compra Venta             | Compraventa                        | 951 27/05/2004                | 12.000        |

#### MOVIMIENTOS REGISTRALES:

#### REGISTRO DE COMPRA VENTA

Certificación impresa por: JUM

Ficha Registral: 46002

Página: 1 de 1



1 / 2 Compraventa

Inscrito el: viernes, 08 de junio de 2001

Tomo: 1 Folio Inicial: 13.012 - Folio Final: 13.015

Número de Inscripción: 1.534 Número de Repertorio:

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 21 de mayo de 2001

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa relacionada con la totalidad del terreno ubicado en la Lotización Umiña de la Ciudad de Manta.

Teniendo una Superficie total de SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS.

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

| Calidad   | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social             | Estado Civil | Domicilio |
|-----------|-----------------|-------------------------------------|--------------|-----------|
| Comprador | 09-07301600     | Bustamante Bustamante Cesar Gerardo | Soltero      | Manta     |
| Vendedor  | 13-01917355     | Corral Marriott Gonzalo Javier      | Casado       | Manta     |
| Vendedor  | 13-05140996     | Marchan Moneayo Maria Teresa        | Casado       | Manta     |

2.694



2 / 1 Planos

Inscrito el: viernes, 14 de febrero de 2003

Tomo: 1 Folio Inicial: 45 - Folio Final: 46

Número de Inscripción: 1 Número de Repertorio:

713

Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 31 de enero de 2003

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS del Edificio denominado "Bauh".

Este edificio se encuentra ubicado en la Lotización Umiña de la parroquia y cantón Manta. Con una superficie total de Seiscientos treinta y cinco metros cuadrados.

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

| Calidad     | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social             | Estado Civil | Domicilio |
|-------------|-----------------|-------------------------------------|--------------|-----------|
| Propietario | 09-07301600     | Bustamante Bustamante Cesar Gerardo | Divorciado   | Manta     |

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

| Libro:                   | No. Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
|--------------------------|------------------|-------------------|----------------|--------------|
| Propiedades Horizontales | 1                | 14-feb-2003       | 2              | 46           |

3 / 1 Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el: viernes, 14 de febrero de 2003

Tomo: 1 Folio Inicial: 2 - Folio Final: 46

Número de Inscripción: 1 Número de Repertorio:

712

Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 31 de enero de 2003

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCION DE PROPIEDAD DE HORIZONTAL del Edificio denominado "Bauh".

Este edificio se encuentra ubicado en la Lotización Umiña de la parroquia y cantón Manta. Con una superficie total de Seiscientos treinta y cinco metros cuadrados.

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

| Calidad     | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social             | Estado Civil | Domicilio |
|-------------|-----------------|-------------------------------------|--------------|-----------|
| Propietario | 09-07301600     | Bustamante Bustamante Cesar Gerardo | Divorciado   | Manta     |

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

Certificación impresa por: JLM

Ficha Registral: 46002

Página: 2 de 3



Libro: Compra Venta Inscripción: 15:4 Fee. Inscripción: 08-jun-2001 Folia Inicial: 13012 Folia Final: 13015



## 2 Compraventa

Inscrito el: jueves, 27 de mayo de 2004

Tomo: 1 Folia Inicial: 12,000 Folia Final: 12,014

Número de Inscripción: 951 Número de Repertorio: 2,172

Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 25 de mayo de 2004

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Los Cónyuges Señor Ingeniero José Fernando Arroyo Toledo y Señora Abogada María Elizabeth Miño Grajales de Arroyo, a nombre y en representación legal de sus hijos menores de edad Arroyo Miño, Terrana y Edificio denominado "BAUJI" ubicado en la Localización Urbana de la Parroquia y Cantón Manta, la Suite número Ciento tres, ubicada en la Planta baja, Estacionamiento número dos y Bodega número tres del referido Edificio.

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

| Calidad   | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social             | Estado Civil | Domicilio |
|-----------|-----------------|-------------------------------------|--------------|-----------|
| Comprador | 17-20445173     | Arroyo Miño Felipe Alfonso          | (Ninguno)    | Manta     |
| Comprador | 17-16211352     | Arroyo Miño María Rebeca            | (Ninguno)    | Manta     |
| Comprador | 80-000000073476 | Arroyo Miño María Teresa            | (Ninguno)    | Manta     |
| Vendedor  | 09-07301600     | Bustamante Bustamante Cesar Gerardo | Divorciado   | Manta     |

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

| Libro                    | No. Inscripción | Fee. Inscripción | Folia Inicial | Folia final |
|--------------------------|-----------------|------------------|---------------|-------------|
| Propiedades Horizontales | 1               | 14-feb-2002      | 2             | 46          |

## TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

| Libro                    | Número de Inscripciones | Libro | Número de Inscripciones |
|--------------------------|-------------------------|-------|-------------------------|
| Planos                   | 1                       |       |                         |
| Compra Venta             | 2                       |       |                         |
| Propiedades Horizontales | 1                       |       |                         |

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

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

Emitido a las: 14:45:12 del jueves, 08 de mayo de 2014

A petición del: Sr. Jaime E. Delgado Intriago

Elaborado por: Juliana Lourdes Macías Suárez  
131136755-9



Abg. Jaime E. Delgado Intriago  
Firma del Registrador



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

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



Certificado Impreso por: JGM

Ficha Registrada: 46092

Ficha: 1 de 1





Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

46004



Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 46004.

### INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *jueves, 08 de mayo de 2014*  
Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano  
Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: 1082305008

#### LINDEROS REGISTRALES:

Terreno y Edificio denominado "BAUEI" ubicado en la Lotización Umiña de la Parroquia y Cantón Manta. BODEGA NUMERO TRES: Ubicada en la planta de subsuelo, perteneciente a la Suite ciento tres, el mismo que tiene los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Lindera con la Suite ciento uno; POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio; POR EL NORTE: Lindera con área común en un metro noventa centímetros; POR EL SUR: Lindera con Estacionamiento uno en un metro noventa centímetros; POR EL ESTE: Lindera con área común en un metro cincuenta centímetros; POR EL OESTE: Lindera con bodega dos en un metro cincuenta centímetros. Bodega que tiene una área neta de dos metros cuadrados sesenta y cuatro decímetros cuadrados, área de terreno un metro cuadrados cero tres decímetros cuadrados; área común descubierta cero metro cuadrado treinta y nueve decímetros cuadrados; área común cubierta cero metro cuadrado cincuenta y nueve decímetros cuadrados; área total tres metros cuadrados sesenta y un decímetros cuadrados, lo que da una alícuota de cero entero dieciséis diez milésimas por ciento en relación al total del Edificio. SOLVENCIA: LA BODEGA NUMERO TRES SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

#### RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

| Libro                    | Acto                                 | Número | Fecha de inscripción | Folio Inicial |
|--------------------------|--------------------------------------|--------|----------------------|---------------|
| Compra Venta             | Compraventa                          | 1.534  | 08/06/2001           | 13.012        |
| Platos                   | Platos                               | 1      | 14/02/2003           | 45            |
| Propiedades Horizontales | Constitución de Propiedad Horizontal | 1      | 14/02/2003           | 2             |
| Compra Venta             | Compraventa                          | 951    | 27/05/2004           | 13.000        |

#### MOVIMIENTOS REGISTRALES:

##### REGISTRO DE COMPRA VENTA

###### 1.1.2 Compraventa

Inscrito el: viernes, 08 de junio de 2001

Tomo: 1 Folio Inicial: 13.012 - Folio Final: 13.015

Número de Inscripción: 1.534 Número de Repertorio: 2.694

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Ubicación del Cantón: Manta

Fecha de Ofertamiento/Providencia: lunes, 21 de mayo de 2001

Escritura/Acto/Resolución:

Fecha de Resolución:

Objetivos:

Compraventa otorgada con la totalidad del terreno ubicado en la Lotización Umiña de la Ciudad de Manta.

Certificación impresa por: JdM

Ficha Registral: 46004

Página: 1 de 1



Teniendo una Superficie total de SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS.

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

| Calidad   | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social             | Estado Civil | Domicilio |
|-----------|-----------------|-------------------------------------|--------------|-----------|
| Comprador | 09-07301600     | Bustamante Bustamante Cesar Gerardo | Soltero      | Manta     |
| Vendedor  | 13-01917355     | Corral Marriott Gonzalo Javier      | Casado       | Manta     |
| Vendedor  | 13-05140996     | Marchan Moncayo Maria Teresa        | Casado       | Manta     |

2 / 1 Planos

Inscrito el : viernes, 14 de febrero de 2003

Tomo: 1 Folio Inicial: 45 - Folio Final: 46

Número de Inscripción: 1 Número de Repertorio: 713

Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 31 de enero de 2003

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS del Edificio denominado "Bauh".

Este edificio se encuentra ubicado en la Lotización Umiña de la parroquia y cantón Manta. Con una superficie total de Seiscientos treinta y cinco metros cuadrados.

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

| Calidad     | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social             | Estado Civil | Domicilio |
|-------------|-----------------|-------------------------------------|--------------|-----------|
| Propietario | 09-07301600     | Bustamante Bustamante Cesar Gerardo | Divorciado   | Manta     |

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

| Libro:                   | No. Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
|--------------------------|------------------|-------------------|----------------|--------------|
| Propiedades Horizontales | 1                | 14-feb-2003       | 2              | 46           |

3 / 1 Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el : viernes, 14 de febrero de 2003

Tomo: 1 Folio Inicial: 2 - Folio Final: 46

Número de Inscripción: 1 Número de Repertorio: 712

Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 31 de enero de 2003

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCION DE PROPIEDAD DE HORIZONTAL del Edificio denominado "Bauh".

Este edificio se encuentra ubicado en la Lotización Umiña de la parroquia y cantón Manta. Con una superficie total de Seiscientos treinta y cinco metros cuadrados.

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

| Calidad     | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social             | Estado Civil | Domicilio |
|-------------|-----------------|-------------------------------------|--------------|-----------|
| Propietario | 09-07301600     | Bustamante Bustamante Cesar Gerardo | Divorciado   | Manta     |

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

| Libro:       | No. Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
|--------------|------------------|-------------------|----------------|--------------|
| Compra Venta | 1534             | 08-jun-2001       | 13012          | 13015        |

4 / 2 Compraventa

Inscrito el : jueves, 27 de mayo de 2004

Tomo: 1 Folio Inicial: 12.000 - Folio Final: 12.014

Número de Inscripción: 951 Número de Repertorio: 2.172

Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda

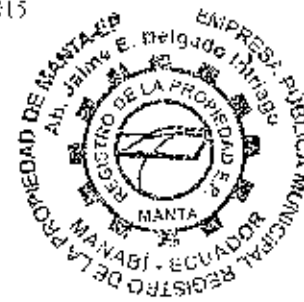
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 25 de mayo de 2004

Escritura/Juicio/Resolución:



Libro: Compra/Venta No inscripción: 1534 Rec. Inscripción: 08-jun-2004 Folia Inicial: 13012 Folia Final: 13015



**1.1. Compraventa**

Inscrito el: jueves, 27 de mayo de 2004  
 Tomo: 1 Folia Inicial: 12.000 - Folia Final: 12.014  
 Número de Inscripción: 951 Número de Repertorio: 3.172  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 25 de mayo de 2004  
 Escritura/Juicio/Resolución:  
 Fecha de Resolución:

**a. Observaciones:**

Los Cónyuges Señor Ingeniero José Fernando Arroyo Toledo y Señora Abogada María Elizabeth Miño Grijalva de Arroyo, a nombre y en representación legal de sus hijos menores de edad Arroyo Miño. Terreno y Edificio denominado "BAQH" ubicado en la Lotización Umiña de la Parroquia y Cantón Manta, la Suite número Ciento tres, ubicada en la Planta baja, Estacionamiento número dos y Bodega número tres del referido Edificio.

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

| Cantidad  | Cédula o R.U.C.  | Nombre y/o Razón Social             | Estado Civil | Domicilio |
|-----------|------------------|-------------------------------------|--------------|-----------|
| Comprador | 17-20445178      | Arroyo Miño Felipe Alfonso          | (Ninguno)    | Manta     |
| Comprador | 17-16211352      | Arroyo Miño María Rebeca            | (Ninguno)    | Manta     |
| Comprador | 80-0900000073476 | Arroyo Miño María Teresa            | (Ninguno)    | Manta     |
| Vendedor  | 09-07301600      | Bustamante Bustamante Cesar Gerardo | Divorciado   | Manta     |

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

| Libro                    | No. Inscripción | Rec. Inscripción | Folia Inicial | Folia Final |
|--------------------------|-----------------|------------------|---------------|-------------|
| Propiedades Horizontales | 1               | 14-feb-2003      | 2             | 46          |

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

| Libro                    | Número de Inscripciones | Libro | Número de Inscripciones |
|--------------------------|-------------------------|-------|-------------------------|
| Planos                   | 1                       |       |                         |
| Compra/Venta             | 2                       |       |                         |
| Propiedades Horizontales | 1                       |       |                         |

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

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

Emitido a las: 15:06:04 del jueves, 08 de mayo de 2014

A petición de: Sr. Marcos Verdelo

Elaborado por: Juliana Lourdes Macías Suárez  
 131136755-9



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



Abg. Jaime E. Delgado Intriago  
 Firma del Registrador

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



Certificación impresa por: JUM

Ficha Registral: 42003

Página: 1 de 1



Empresa Pública Municipal  
Registro de la Propiedad de  
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

46003



Conforme a la solicitud Número: 95958, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número: 46003

### INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: jueves, 08 de mayo de 2014  
Parroquia: Manta  
Tipo de Predio: Urbano  
Cód. Catastral/Kol/Ident. Predial: 1082305002



#### LINDEROS REGISTRALES:

- Terrero y Edificio denominado "BAUH" ubicado en la Lotización Umiña de la Parroquia y Cantón Manta. ESTACIONAMIENTO NUMERO DOS: Estacionamiento ubicado en la planta de subsuelo, que tiene los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Lindera con la Suite ciento uno; POR ABAJO: Lindera con terreno del edificio; POR EL NORTE: Lindera con terreno de la edificación en tres metros cuarenta centímetros; POR EL SUR: Lindera con área común en dos metros cincuenta y cinco centímetros; POR EL ESTE: Partiendo desde el vértice sudeste hacia el norte en dos metros sesenta y cinco centímetros; luego gira hacia el noreste a cuarenta y cinco grados en un metro veinte centímetros y luego gira hacia el norte en un metro sesenta y cinco centímetros, lindando con la Bodega seis y área común; POR EL OESTE: Lindera con Estacionamiento cuatro en cinco metros diez centímetros. Estacionamiento que tiene una área neta de catorce metros cuadrados setenta y cinco decímetros cuadrados, área de terreno cinco metros cuadrados setenta y siete decímetros cuadrados; área común descubierta dos metros cuadrados quince decímetros cuadrados; área común cubierta tres metros cuadrados veintinueve decímetros cuadrados; área total veinte metros cuadrados diecinueve decímetros cuadrados, lo que da una alícuota de cero entero noventa y un diez milésimas por ciento en relación al total del Edificio. SOLVENCIA; EL ESTACIONAMIENTO NUMERO DOS SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

#### RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

| Libro                    | Acto                                 | Número y fecha de inscripción | Folio Inicial |
|--------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|---------------|
| Compra Venta             | Compraventa                          | 1534 08/06/2001               | 13.912        |
| Planos                   | Planos                               | 1 14/02/2003                  | 45            |
| Propiedades Horizontales | Construcción de Propiedad Horizontal | 1 14/02/2003                  | 2             |
| Compra Venta             | Compraventa                          | 951 27/05/2004                | 12.000        |

#### MOVIMIENTOS REGISTRALES:

#### REGISTRO DE COMPRA VENTA



Certificación impresa por: JPM

Ficha Registral: 46003

Página: 02 de 3

1 / 2 Compraventa

Inscrito el: viernes, 08 de junio de 2001  
 Tomo: 1 Folio Inicial: 13.012 - Folio Final: 13.015  
 Número de Inscripción: 1.534 Número de Repertorio: 2.694  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 21 de mayo de 2001  
 Escritura/Juicio/Resolución:



o Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Compraventa relacionada con la totalidad del terreno ubicado en la Lotización Umña de la Ciudad de Manta.  
 Teniendo una Superficie total de SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS.

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

| Calidad   | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social             | Estado Civil | Domicilio |
|-----------|-----------------|-------------------------------------|--------------|-----------|
| Comprador | 09-07301600     | Bustamante Bustamante Cesar Gerardo | Soltero      | Manta     |
| Vendedor  | 13-01917355     | Corral Marriott Gonzalo Javier      | Casado       | Manta     |
| Vendedor  | 13-05140996     | Marchan Moncayo Maria Teresa        | Casado       | Manta     |

2 / 1 Planos

Inscrito el: viernes, 14 de febrero de 2003  
 Tomo: 1 Folio Inicial: 45 - Folio Final: 46  
 Número de Inscripción: 1 Número de Repertorio: 713  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 31 de enero de 2003  
 Escritura/Juicio/Resolución:



Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PLANOS del Edificio denominado "Bauh".  
 Este edificio se encuentra ubicado en la Lotización Umña de la parroquia y cantón Manta. Con una superficie total de Seiscientos treinta y cinco metros cuadrados.

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

| Calidad     | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social             | Estado Civil | Domicilio |
|-------------|-----------------|-------------------------------------|--------------|-----------|
| Propietario | 09-07301600     | Bustamante Bustamante Cesar Gerardo | Divorciado   | Manta     |

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

| Libro:                   | No. Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio final: |
|--------------------------|------------------|-------------------|----------------|--------------|
| Propiedades Horizontales | 1                | 14-feb-2003       | 2              | 46           |

3 / 1 Constitución de Propiedad Horizontal

Inscrito el: viernes, 14 de febrero de 2003  
 Tomo: 1 Folio Inicial: 2 - Folio Final: 46  
 Número de Inscripción: 1 Número de Repertorio: 712  
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda  
 Nombre del Cantón: Manta  
 Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 31 de enero de 2003  
 Escritura/Juicio/Resolución:



Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CONSTITUCION DE PROPIEDAD DE HORIZONTAL del Edificio denominado "Bauh".  
 Este edificio se encuentra ubicado en la Lotización Umña de la parroquia y cantón Manta. Con una superficie total de Seiscientos treinta y cinco metros cuadrados.

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

| Calidad     | Cédula o R.U.C. | Nombre y/o Razón Social             | Estado Civil | Domicilio |
|-------------|-----------------|-------------------------------------|--------------|-----------|
| Propietario | 09-07301600     | Bustamante Bustamante Cesar Gerardo | Divorciado   | Manta     |

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

Certificación impresa por: Jufid

Ficha Registral: 46003

Página: 2 de 3

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Los Cónyuges Señor Ingeniero José Fernando Arroyo Toledo y Señora Abogada María Elizabeth Miño Grimalva de Arroyo, a nombre y en representación legal de sus hijos menores de edad Arroyo Miño, Terreno y Edificio denominado "BAUT" ubicado en la Edificación Unión de la Parroquia y Canton Manta, la Suite número Ciento tres, ubicada en la Planta Baja, Estacionamiento número dos y Bodega número tres del referido Edificio

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

| Calidad   | Cédula o R.U.C.  | Nombre y/o Razón Social             | Estado Civil | Domicilio |
|-----------|------------------|-------------------------------------|--------------|-----------|
| Comprador | 17-20445178      | Arroyo Miño Felipe Alfonso          | (Ninguno)    | Manta     |
| Comprador | 17-16211352      | Arroyo Miño María Rebeca            | (Ninguno)    | Manta     |
| Comprador | 80-0000000075476 | Arroyo Miño María Teresa            | (Ninguno)    | Manta     |
| Vendedor  | 09-07301600      | Bustamante Bustamante Cesar Gerardo | Divorciado   | Manta     |

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

| Libro:                   | Nº. Inscripción: | Fec. Inscripción: | Folio Inicial: | Folio Final: |
|--------------------------|------------------|-------------------|----------------|--------------|
| Propiedades Horizontales | 1                | 14-feb-2003       | 2              | 46           |

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

| Libro                    | Número de Inscripciones | Libro | Número de Inscripciones |
|--------------------------|-------------------------|-------|-------------------------|
| Pagos                    | 1                       |       |                         |
| Compra Venta             | 2                       |       |                         |
| Propiedades Horizontales | 1                       |       |                         |

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

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

Emitido a las: 15:32:36 del jueves, 08 de mayo de 2014

A petición de: Sr. Víctor Hugo Soto

Elaborado por: Juliana Lourdes Macías Suárez  
131136755-9



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



Abg. Jaime E. Delgado Intrilago  
Firma del Registrador

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





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

No. Certificado: 0113104

CERTIFICADO DE AVALÚO

08:04:25

Nº 0113104

No. Electrónico: 21996

Fecha: 21 de mayo de 2014

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

El Predio de la Clave: 1-08-23 05-002

Ubicado en: EDIF. BAUH EST.2

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 14,75 M2

Área Comunal: 5,460 M2

Área Terreno: 5,7700 M2

Pertenece a:

Documento Identidad

Propietario

ARROYO MIÑO MARIA Y LINOS

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

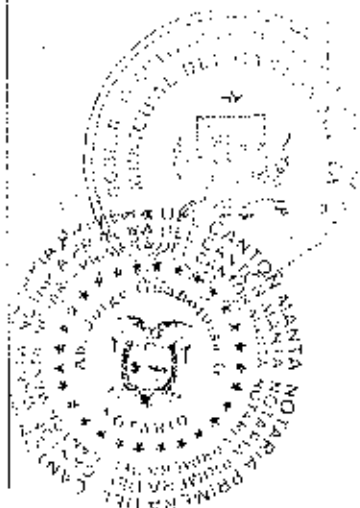
|               |         |
|---------------|---------|
| TERRENO:      | 1731,00 |
| CONSTRUCCIÓN: | 2331,95 |
|               | 4062,95 |

Son: CUATRO MIL SESENTA Y DOS DÓLARES CON NOVENTA Y CINCO CENTAVOS

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

Abg. David E. Cadenas Riquelme

Director de Avalúos, Catastros y Registros



Impreso por: DELLY CHAVEZ 21/05/2014 10:04:59

# Edificio BAUH.-

Manta, 16 de Junio del 2014.

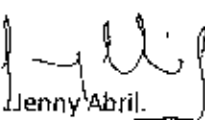
## CERTIFICACION

En mi calidad de Administradora del Edificio Bauh, tengo a bien certificar que los propietarios de la Suite signada con el número 103 de este Edificio Condominio:

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| FELIPE ALFONSO ARROYO MIÑO | 172044517-8 |
| MARIA TERESA ARROYO MIÑO   | 172044516-0 |
| MARIA REBECA ARROYO MIÑO   | 171621135-2 |

Se encuentran al día en las expensas concernientes a gastos comunes determinados por Alícuotas.

Lo certifico en honor de la verdad.

  
Abg. Jenny Abril.  
ADMINISTRADORA

Calle 29 y Avenida Flavio Reyes. - Manta - Ecuador  
Teléfono: 0998870335 Correo electrónico jordanmanta@yahoo.es





GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

No. Certificado: 0113105

Nº 0113105

CERTIFICADO DE AVALUO

ESD 1:25

Fecha: 21 de mayo de 2014

No. Electrónico: 21995

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

El Predio de la Clave: 1-08-23-95-008

Ubicado en: EDMF BAHI BODEGA 3

Área total del predio según escritura:

|               |        |    |
|---------------|--------|----|
| Área Neta:    | 2,64   | M2 |
| Área Comunal: | 9,9369 | M2 |
| Área Terreno: | 1,9309 | M2 |

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario  
ARROYO MIÑO MARIA Y LINOS

CUYO AVALUO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

|               |        |
|---------------|--------|
| TERRENO:      | 309,00 |
| CONSTRUCCIÓN: | 477,84 |
|               | 786,84 |

Son: SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS DOLARES CON OCHENTA Y CUATRO CENTAVOS

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

Abg. David Cedeño Ruperi  
Director de Avalúos, Catastros y Registros

Impreso por: DELY CHAVEZ 21/05/2014 10:01:05



Quito, 03 de junio 2014.

Señores

BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

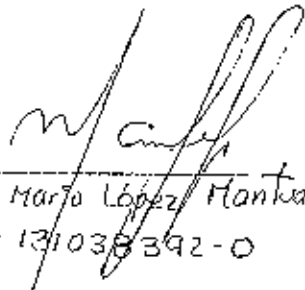
Presente.

De mi consideración:

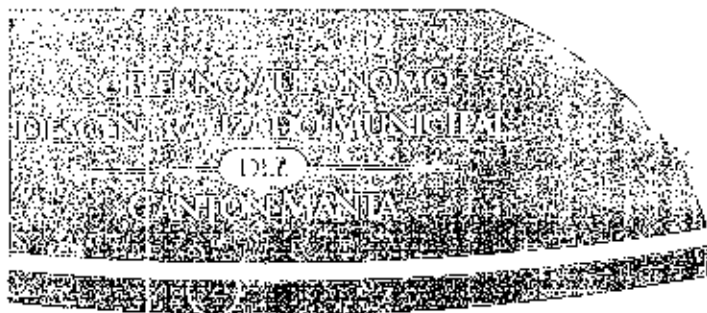
Por medio del presente, dentro de mi trámite de Crédito Hipotecario NUY No. 423712, pongo en su conocimiento que el precio de la Compra-Venta del Inmueble detallado en mi solicitud de crédito, el cual me encuentro adquiriendo con financiamiento del BIESS, al (a los) señores Maria Elizabeth Miño Grijalva es de US\$ 50.000,00 ( Cincuenta mil. ) Dólares de los Estados Unidos de América).

En tal virtud instruyo expresamente para que en la cláusula de precio de la compraventa se establezca este valor y eximo al BIESS de toda responsabilidad que pudiere derivarse de esta instrucción, asumiendo todas las responsabilidades legales que pudieren producirse de la misma, en vista de que corresponde al valor de mi negociación.

Atentamente,

  
Sr. Mario López Mantuano  
C.C. 131038392-0





## CERTIFICACIÓN

No. 005-974

La Dirección de Planeamiento Urbano certifica que la Propiedad de **MARIA REBECA ARROYO MIÑO Y HNOS**, con clave Catastral de la Suite 103---1082305009, clave Catastral de la Bodega # 3---1082305008, clave Catastral del Estacionamiento # 2---1082305002, ubicado en el Edificio denominado BAUM, Lotización Umiño, parroquia Manta cantón Manta, dicha propiedad se encuentra dentro de su respectiva Línea de Fábrica y no está afectado por el Plan Regulador ni Proyecto alguno.

Manta, mayo 22 del 2014

  
ARQ. GALO ALVAREZ GONZALEZ  
DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO  
AREA DE CONTROL URBANO

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

H.M.



Dirección: Av. 11 de Mayo 179 / 2611 588  
Teléfono: 2611 588  
Fax: 2611 588



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

No. Certificado: 0113102

USD 1.25

Nº 0113102

CERTIFICADO DE AVALÚO

No. Electrónico: 21994

Fecha: 21 de mayo de 2014

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

El Predio de la Clave: 1-08-23-05-009

Ubicado en: EDIF BAUH SUITE 103

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 62,32 M2

Área Comunal: 22,9800 M2

Área Terreno: 24,3900 M2

Perteneciente a:

Documento Identidad

Propietario

ARROYO MIÑO MARIA Y HNOS.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO: 7317,00

CONSTRUCCIÓN: 28149,00

35466,00

Son: TREINTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS DOLARES

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

Abg. David Cárdena Ruperi

Director de Avalúos, Catastros y Registros



Impreso por: DELY CHAVEZ 21/05/2014 9:56:50



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 0092575

LA TESORERIA 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 ARROYO MIÑO MARIA Y HNOS.

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

20 Mayo 14  
Manta, — de — de 20 —

VALIDO PARA LA CLAVE  
1082305009 EDIF. BAUH SUITE 103  
1082305008 EDIF. BAUH BODEGA 3  
1082305002 EDIF. BAUH EST. 2  
Manta, veinte de Mayo del dos mil catorce



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA  
*[Firma]*  
Ing. Karol Chona Hernández





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN MANTA

ESPECIE VALORADA  
USD 1:25

Nº 0064503

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANO en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR Y CONSTRUCCIÓN perteneciente a \_\_\_\_\_

ubicada ARROYO MIÑO MARIA Y HNOS.

cuyo EDIF. BAUH SUITE 103 asciende a la cantidad

de EDIF. BAUH BÓDEGA 3

EDIF. BAUH EST. 2

AVALUO COMERCIAL PRESENTE HIPOTECA

\$ 35466.00 TREINTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS DOLARES 00/100

\$786.84 SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS DOLARES CON OCHENTA Y CUATRO CENTAVOS. 84/100

\$4062.95 CUATRO MIL SESENTA Y DOS DOLARES CON NOVENTA Y CINCO CENTAVOS 95/100

CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE HIPOTECA

20 DE MAYO DEL 2014

Manta, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del 20 \_\_\_\_\_

ING. VICENTE MIELES-MORA  
DIRECTOR FINANCIERO

Director Financiero Municipal

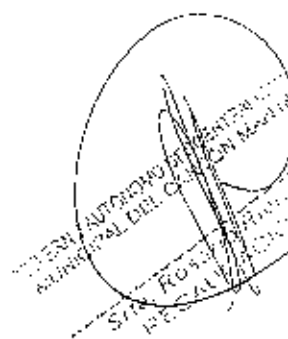


5/27/2014 11:20

| OBSERVACIÓN                                                                                                                             |  |  | CÓDIGO CATASTRAL | ÁREA  | AVLJO    | CONTROL | TÍTULO N° |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|------------------|-------|----------|---------|-----------|
| Una parcela (plano) de COMPRAVENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN, SIN PLANO, CODIGA 1-03-2 CUANTIA 25000000.00 en VENTA en la parroquia SANTA |  |  | 1-03-23-05-001   | 24.31 | 13465.00 | 135539  | 005723    |

| VENDEDOR   |                            |                     | ALCABALAS Y ADICIONALES |        |
|------------|----------------------------|---------------------|-------------------------|--------|
| C.C.R.U.C. | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL      | DIRECCIÓN           | CONCEPTO                | VALOR  |
|            | ARROYO VINO ABRA Y RIOS    | EDIF BAUT SUITE 103 | Impuesto principal      | 510.00 |
| ADQUIRENTE |                            |                     | TOTAL A PAGAR           | 510.00 |
| C.C.R.U.C. | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL      | DIRECCIÓN           | VALOR PAGADO            |        |
| 131033392  | LOPEZ VASQUINO MARIO GENEY | SA                  | SALDO                   | 291.29 |

EMISION: 5/27/2014 11:20 ROSARIO RIERA  
 SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY

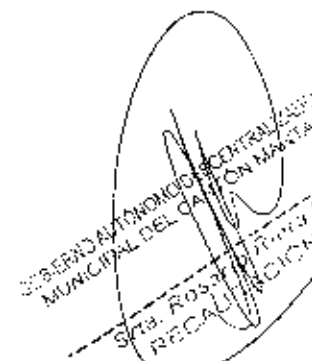


5/27/2014 11:26

| OBSERVACIÓN                                                                                                                             |  |  | CÓDIGO CATASTRAL | ÁREA  | AVLJO    | CONTROL | TÍTULO N° |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|------------------|-------|----------|---------|-----------|
| Una parcela (plano) de COMPRAVENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN, SIN PLANO, CODIGA 1-03-2 CUANTIA 25000000.00 en VENTA en la parroquia SANTA |  |  | 1-03-23-05-009   | 24.30 | 13465.00 | 135539  | 005724    |

| VENDEDOR   |                            |                     | ALCABALAS Y ADICIONALES            |        |
|------------|----------------------------|---------------------|------------------------------------|--------|
| C.C.R.U.C. | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL      | DIRECCIÓN           | CONCEPTO                           | VALOR  |
|            | ARROYO VINO ABRA Y RIOS    | EDIF BAUT SUITE 103 | Impuesto principal                 | 283.29 |
| ADQUIRENTE |                            |                     | Junta de Beneficencia de Guayaquil | 150.00 |
| C.C.R.U.C. | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL      | DIRECCIÓN           | TOTAL A PAGAR                      | 433.29 |
| 131033392  | LOPEZ VASQUINO MARIO GENEY | SA                  | VALOR PAGADO                       | 433.29 |
|            |                            |                     | SALDO                              | 0.00   |

EMISION: 5/27/2014 11:26 ROSARIO RIERA  
 SALDO SUJETO A VARIACION POR REGULACIONES DE LEY





# CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

COMPROBANTE DE PAGO

102

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

0008708

## CERTIFICADO DE SOLVENCIA

### DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CIRUC:

NOMBRES :

ARROYO MIÑO MARIA Y HNOS

RAZÓN SOCIAL:

EDIF. BAUH BODEGA 3, ESTAC. 2 Y SUITE 103

DIRECCIÓN :

### DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:

AVALUO PROPIEDAD:

DIRECCIÓN PREDIO:

### REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO:

MARGARITA ANCHUNDIA L

CAJA:

21/05/2014 10:31:58

FECHA DE PAGO:

ÁREA DE SELLO



### DESCRIPCIÓN

VALOR

VALOR

3.00

TOTAL A PAGAR

3.00

VALIDO HASTA: martes, 19 de agosto de 2014  
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO



Gobierno Autónomo Descentralizado  
Municipal del Cantón Manta  
Ruc: 1360000000000  
Dirección: Av. 45 y Calle 9 - Tel: 2611478 / 2611497

TÍTULO DE CRÉDITO No.000285725

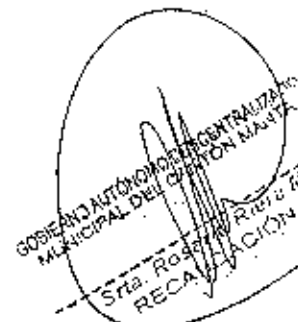
8/27/2014 11:27

| OBSERVACIÓN                                                                                                                      |  | CÓDIGO CATASTRAL | AREA  | AVALUO   | CONTRCL | TITULO N° |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------|-------|----------|---------|-----------|
| Una escritura pública de COMPRAVENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION, SUITE 103, BODEGA 3, EST. 2 ubicada en MANTA de la parroquia MANTA |  | 1-08-23-05-009   | 24,30 | 35466,00 | 139540  | 285725    |

| VENDEDOR     |                            |                      | UTILIDADES                      |        |
|--------------|----------------------------|----------------------|---------------------------------|--------|
| C.C.I.R.U.C. | NOMBRE O RAZON SOCIAL      | DIRECCION            | CONCEPTO                        | VALOR  |
|              | ARROYO MIÑO MARIA Y HNOS.  | EDIF. BAUH SUITE 103 | GASTOS ADMINISTRATIVOS          | 1,00   |
| ACQUIRIENTE  |                            |                      | Impuesto Principal Compra-Venta | 246,43 |
| C.C.I.R.U.C. | NOMBRE O RAZÓN SOCIAL      | DIRECCIÓN            | TOTAL A PAGAR                   | 247,43 |
| 310363925    | LOPEZ MANTUANO MARIO HENRY | NA                   | VALOR PAGADO                    | 247,43 |
|              |                            |                      | SALDO                           | 0,00   |

EMISION: 6/27/2014 11:27 ROSARIO RIERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY






**REPÚBLICA DEL ECUADOR**  
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACIÓN CECILAGOV

CÉDULA DE  
 CIUDADANÍA  
 APELLIDOS Y NOMBRES  
 MIRO GRJALVA  
 MARIA ELIZABETH  
 N. 170539798-0

LUGAR DE NACIMIENTO  
 CAHCHI  
 ESPESO  
 EL ANGEL  
 FECHA DE NACIMIENTO 1958-08-05  
 NACIONALIDAD ECUATORIANA  
 SEXO F  
 ESTADO CIVIL CASADA  
 JOSE FERNANDO  
 ARROYO TOLEDO

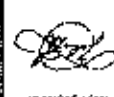
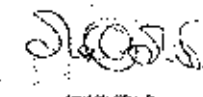

INSTRUCCION  
 SUPERIOR

FIRMAS Y NOMBRES DEL PADRE  
 MIRO AMBAZ

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
 GRJALVA LEONOR

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION  
 MANTA  
 2013-11-28

FECHA DE EXPIRACION  
 2023-11-28

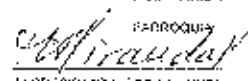
V3343V4249  
  
  


REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CERTIFICADO DE VOTACIÓN  
 ELECCIONES SECCIONALES 17-SEP-2014

026  
 026 - 0214  
 1705397980  
 NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA  
 MIRO GRJALVA MARIA ELIZABETH

|           |                |   |
|-----------|----------------|---|
| PICHINCHA | CIRCUSCRIPCIÓN | 1 |
| PROVINCIA | PURIPAMBA      | 1 |
| CULTO     | PARROQUIA      | 1 |
| CANTÓN    | ZONA           | 1 |

  
 PRESIDENTE DE LA JUNTA



CIUDADANIA 131038392-0  
LOPEZ MANTUANO MARIO HENRY  
MANABI/MANTA/MANTA  
09 DICIEMBRE 1982  
006- 0043 03245 M  
MANABI/ MANTA  
MANTA 1982



EQUATORIANA\*\*\*\*\* V434403242  
SDLETERO  
SUPERIOR ESTUDIANTE  
JOSE MARIA LOPEZ MERO  
FRANCISCA E MANTUANO CAULE  
MANTA 27/12/2016  
27/12/2012

KEN 34 00029

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
CERTIFICADO DE VOTACIÓN  
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

010

010-0118

1310383920

NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA  
LOPEZ MANTUANO MARIO HENRY

MANABI  
PROVINCIA  
MANTA  
CANTÓN

CIRCUNSCRIPCIÓN  
LOS ESTEROS  
PARROQUIA

ZONA

RESIDENTE DE LA ZONA





DISTRITO METROPOLITANO

|      |    |    |    |        |
|------|----|----|----|--------|
| 2014 | 17 | 01 | 26 | P 1604 |
|------|----|----|----|--------|

PODER ESPECIAL

QUE OTORGA EL  
BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO  
DE SEGURIDAD SOCIAL (BIESS)

A FAVOR DEL ING.  
JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA, JEFE DE LA  
OFICINA ESPECIAL DEL BIESS ENCARGADO, EN LA  
CIUDAD DE PORTOVIEJO  
CUANTÍA: INDETERMINADA  
( DÍ\$ COPIAS )

NF

PE. Portoviejo

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



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



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



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



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

f) Dr. Eduardo Antonio de Jesús Moreno Muñoz  
c.c. 0100951937

Dr. Homero López Obando.  
NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO.



REPUBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACION Y CERTIFICACION

0100951987

CEDULA DE  
 CIUDADANIA

FECHA DE EMISION: 1995-12-22  
 NACIONALIDAD: ECUATORIANA  
 SEXO: M

ESTADO CIVIL: CASADO  
 Cónyuge: MARIA ESTELA  
 SANTIBAN DE VALLE

IDENTIFICACION  
 SUPLENTE  
 APellidos y Nombres del Padre o  
 Padrastro: MORENO MUÑOZ LAURENTO  
 APellidos y Nombres de la Madre o  
 Madrastra: MUÑOZ GARCIA  
 Lugar y Fecha de Emision:  
 QUITO  
 2014-03-19

REPUBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

021 - 0270

0100951987

NÚMERO DE CERTIFICADO: 021 - 0270  
 CÉDULA: 0100951987  
 MORENO MUÑOZ EDUARDO ANTONIO DE  
 JESUS

AZUAY  
 PROVINCIA  
 CUEBACA  
 CANTON

1

PROCESADOR DE LA VOTA

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

QUITO, 15 MAR 2014

DR. HOMERO LOPEZ ORANDO  
 NOTARIO VIGESIMO SEXTO  
 DEL CANTON QUITO



**ACTA DE POSSESIÓN  
SUBGERENTE GENERAL DEL BIESS**

En sesión ordinaria celebrada el 28 de febrero de 2014, el Directorio del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social-BIESS, resolvió designar al doctor Eduardo Antonio de Jesús Moreno Muñoz como Subgerente General del BIESS, con base en lo establecido en el artículo 13, letra h) de la Codificación del Estatuto Social del BIESS, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 943 de 29 de abril de 2013.

Mediante Resolución No. SBS-INI-2014-201 de 28 de febrero de 2014, la Intervención Nacional Jurídica de la Superintendencia de Bancos y Seguros, califica la idoneidad legal doctor Eduardo Antonio de Jesús Moreno Muñoz, portador de la cédula de ciudadanía No. 010095188-7, para que ejerza las funciones como Subgerente General del BIESS.

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

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

Fernando Cordero Cueva  
PRESIDENTE DEL DIRECTORIO DEL BIESS

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

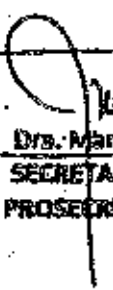
Lo certifico, Quito, D.M., a 5 de Marzo de 2014

Dra. María Belén Rocha Díaz  
SECRETARIA GENERAL DEL BIESS

RA



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

  
Dra. María Belén Rocha Díaz  
SECRETARIA GENERAL BIESS  
PROSECRETARIA DIRECTORIO

NOTARIA VIGESIMA SEXTA DEL CANTON QUITO  
De acuerdo con la facultad prevista en el  
numeral 5 Art. 16, de la Ley Notarial, doy fe que la  
COPIA que acompaño, es igual al documento  
presentado ante mí.

Quito, a

05 MAR 2014

DR. HOMERO LOPEZ OBANDO  
NOTARIO VIGESIMO SEXTA  
DEL CANTON QUITO



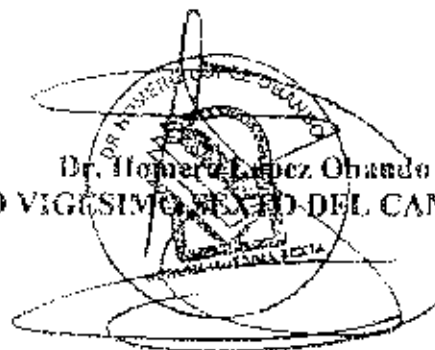
Se otorga



*Hecho en Quito*

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

Dr. Homero López Obando  
NOTARIO VIGESIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO



EDUARDINA 130431441  
MIRANDA GALARZA JIMMY EDUARDO  
RIVERA/PORTOVIJUELO/PORTOVIJUELO  
01 SEPTIEMBRE 1966  
015- 0336 02275 H  
MANABÍ/ PORTOVIJUELO  
PORTOVIJUELO 1966



EDUARDINA 130431441  
CERESO RIVERA DELEON PAMELA  
SUPERIOR  
DELEON MIRANDA  
2014 GALERIE  
PORTOVIJUELO 01-12-2007  
02/02/2019  
0624349



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL CNE

**033** CERTIFICADO DE VOTACIÓN  
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

033 - 0266 1304314441  
NÚMERO DE CERTIFICADO DÉCIMA  
MIRANDA GALARZA JIMMY EDUARDO

|              |                 |      |
|--------------|-----------------|------|
| MANABÍ       | CIRCONSCRIPCIÓN | 1    |
| PORTOVIJUELO | 12 DE MARZO     |      |
| PORTOVIJUELO | PORTOVIJUELO    | ZONA |

EL PRESIDENTE DE LA JURIA

*Minuta*

**QUINTA: FINANCIAMIENTO DE LOS GASTOS.-** Los gastos que demande la celebración y perfeccionamiento de este instrumento, incluido el pago de tributos, derechos notariales, e inscripción en el Registro de la Propiedad son de cuenta de LA PARTE DEUDORA. Estos gastos, a petición de LA PARTE DEUDORA son financiados por el BIESS y se suman al valor del crédito otorgado. Estos rubros podrán incluir a criterio de EL BANCO, la contratación de los seguros de vida y de desgravamen, seguros de incendios y líneas aliadas; y, de riesgo de construcción. **DÉCIMO SEXTA: DOMICILIO Y JURISDICCION.-** Para los efectos contenidos en el presente documento, las partes renuncian domicilio y se someten a los jueces competentes de esta ciudad o de la que elija EL BANCO. La ejecución, embargo y remate de la presente garantía hipotecaria, así como el cobro de las obligaciones crediticias respaldadas en la presente garantía podrán ser ejercidas y cobradas a elección de EL BANCO, ejerciendo la jurisdicción coactiva en los términos constantes en la Ley o a través de los jueces competentes de esta ciudad. Conforme a lo establecido en la legislación vigente, el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social ejercerá la jurisdicción coactiva para el cobro de los créditos y obligaciones a su favor, por parte de personas naturales o jurídicas. Esta coactiva será ejercida con sujeción a las normas especiales contenidas en la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y demás normas internas pertinentes y a las disposiciones pertinentes del Código de Procedimiento Civil. **DÉCIMO SEPTIMA: INCORPORACIÓN.-** Las partes contratantes declaran incorporadas al presente instrumento todas las disposiciones establecidas en la Ley del Banco del IESS, Estatutos, Manuales y Reglamentos vigentes del BIESS. Las partes aceptan y se ratifican en el contenido de todas y cada una de las cláusulas constantes en esta escritura, por así convenir a sus intereses. Usted Señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas necesarias para la validez de este instrumento. (Firmado) Abogada Alexandra Zambrano Llor, matrícula número 13-1995-11 Foro de Abogados.- Hasta aquí la minuta que los otorgantes la ratifican, la misma que junto a sus documentos anexos y habilitantes queda elevada a Escritura Pública con todo el valor legal. Se cumplieron los preceptos legales.



NOTARIA PRIMERA DE MANTA  
TRABAJANDO CON DEDICACION



de acuerdo con la Ley. Y, leída esta Escritura a los otorgantes por mi el Notario, en alta y clara voz de principio a fin; aquellos se ratifican en todo su contenido y firman, conmigo el Notario, en unidad de acto. Doy Fe.-



ING. JIMMY EDUARDO MIRANDA GALARZA  
C.C. No. 130491444-1  
APODERADO DEL BIESS-PORTOVIEJO

MARIA ELIZABETH MIÑO GRIJALVA  
C.C. 1705397980  
APODERADA ESPECIAL DE LOS VENEDORES



MARIO HENRY LOPEZ MANTUANO  
C.C. 1310383920



EL NOTARIO.-

SE OTORGO ANTE MI Y FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA COPIA QUE SELLO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA FECHA DE SU OTORGAMIENTO.- EL NOTARIO.- (40 FOJAS). ESC. No. 2014-13-08-01-P-4.293.-

Jorge Guanoluisa J.  
Notario Público Primero  
Manta - Ecuador

