

2014	13	08	01	P5.064
------	----	----	----	--------

CONTRATO DE COMPRAVENTA Y CONSTITUCION DE PRIMERA
HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR:
OTORGA LA COMPAÑÍA ZUNIBAL S.A. A FAVOR DE LOS SEÑORES:
LUBER ALFREDO SABANDO PONCE Y MIRIAN CLEOFE ZAMBRANO
CEDEÑO Y ESTOS A FAVOR DEL BANCO DEL INSTITUTO
ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL.-

CUANTIA: USD. \$ 50,000,00 E INDETERMINADA.-

COPIA: PRIMERA

JULIO 21 DEL 2014.-

Silla

10311016

004

03/22/14

1
COPIA

2014	13	08	01	P5.064
------	----	----	----	--------

CONTRATO DE COMPRAVENTA: OTORGA LA COMPAÑÍA ZUNIBAL S.A. A FAVOR DE LOS SEÑORES: LUBER ALFREDO SABANDO PONCE Y MIRIAN CLEOFE ZAMBRANO CEDEÑO.-

CUANTIA: USD \$ 50,000.00.-

CONTRATO DE CONSTITUCION DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR: OTORGAN LOS SEÑORES: LUBER ALFREDO SABANDO PONCE Y MIRIAN CLEOFE ZAMBRANO CEDEÑO A FAVOR DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL.-

CUANTIA: INDETERMINADA.-

En la ciudad Puerto de San Pablo de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día lunes veintiuno de Julio del año dos mil catorce, ante mi Abogado JORGE NELSON GUANOLUISA GUANOLUISA, Notario Público PRIMERO del Cantón, comparecen 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". El compareciente es de estado civil casado, Ingeniero, ecuatoriano, domiciliado en la ciudad de Portoviejo en tránsito por esta ciudad de Manta; por otra parte la compañía ZUNIBAL S.A., debidamente representada por la ing. ANGELA ANNABELLA LOOR ZAMBRANO, en calidad

NOTARIA PRIMERA DE MANTA
TRABAJANDO CON DEDICACION

de Gerente General y debidamente autorizada por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, lo que justifica con las copias de su nombramiento y del acta de la junta que se agregan como habilitantes, que en adelante se le llamará "LA VENDEDORA" y por otra el señor LUBER ALFREDO SABANDO PONCE y su conviviente señora MIRIAN CLEOFÉ ZAMBRANO CEDEÑO, ambos de estado civil solteros, por sus propios y personales derechos, y a quienes se les llamarán "LOS COMPRADORES Y/O LA PARTE DEUDORA".- Los comparecientes son mayores de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliados en esta ciudad con excepción del Ing. Jimmy Miranda Galarza, que es domiciliado en Portoviejo en tránsito por este puerto, hábiles y capaces para contratar y obligarse, a quienes de conocer personalmente y de haberme presentado sus respectivos documentos de identificación, Doy Fe.- Bien instruidos en el objeto y resultados de esta Escritura de **COMPRAVENTA, CONSTITUCION DE PRIMERA HIPOTECA 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 a su cargo sirvase incorporar una escritura pública de compraventa, Constitución de Primera Hipoteca Abierta y Prohibición Voluntaria de Enajenar, que se otorga al tenor de las estipulaciones que se expresan a continuación: **PRIMERA PARTE: CONTRATO DE COMPRAVENTA.- COMPARECIENTES:** Comparecen a la celebración de este contrato de compraventa, por una parte, la compañía **ZUNIBAL S.A.**, debidamente representada por la Ing. **ANGELA ANNABELLA LOOR ZAMBRANO**, en calidad de Gerente General y debidamente autorizada por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, lo que justifica con las copias de su nombramiento y del acta de la junta que se agregan como habilitantes, que en adelante se le llamará "LA VENDEDORA" y por otra el señor **LUBER ALFREDO SABANDO PONCE y su conviviente señora MIRIAN CLEOFÉ ZAMBRANO CEDEÑO**, tal como lo justifican con el Acta Notarial de Declaración Juramentada de Unión de Hecho, celebrada y autorizada en la

NOTARIA PRIMERA DE MANA
TRABAJANDO CON DEDICACION



(25)

Notaria Pública Primera del cantón Manta, con fecha nueve de julio del año dos mil catorce, a quienes en adelante se les llamarán "LOS COMPRADORES" Quienes convienen en suscribir este contrato de compraventa conforme a las siguientes cláusulas: PRIMERA: ANTECEDENTES.- La Compañía "ZUNIBAL S.A.", es propietaria de un DEPARTAMENTO, signado con el número TRESCIENTOS DOS y ESTACIONAMIENTO NUMERO CUATRO, ubicado en el Edificio RIVEG, en el ubicado en el barrio Umiña calle 27 entre avenida 30 y 35, de la Parroquia y cantón Manta, provincia de Manabí. Bien inmueble que lo adquirió la Compañía Phonicorp S.A., representada por el señor Francisco Javier Ormaechea Zalbidea apoderado general de la compañía, mediante compra a los cónyuges Luis Gerardo Rivera Martens y Leonor Tania Vega Quiroz, escritura celebrada y autorizada ante el Abogado Raúl Eduardo González Melgar, Notario Tercero del Cantón Manta, con fecha veinticuatro de noviembre del año dos mil ocho, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, con fecha cinco de enero del año dos mil nueve. Posteriormente con fecha dieciséis de diciembre del año dos mil nueve, se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Manta, FUSIÓN POR ABSORCIÓN Y REFORMA DE ESTATUTOS, de la Compañía PHONICORP S.A. a la Compañía ZUNIBAL S.A., escritura celebrada y autorizada ante la Abogada Luz Hessildha Daza López, Notaría Pública Novena del cantón Portoviejo, con fecha catorce de septiembre del año dos mil nueve.

SEGUNDA: COMPRAVENTA.- En base a los antecedentes expuestos, LA COMPAÑIA VENDEDORA da en venta y perpetua enajonación a favor de LOS COMPRADORES, el señor LUBER ALFREDO SABANDO PONCE y su conviviente señora MIRIAN CLEOFÉ ZAMBRANO CEDEÑO, un DEPARTAMENTO, signado con el número TRESCIENTOS DOS, ubicado en el tercer piso N=6.48 y el ESTACIONAMIENTO NUMERO CUATRO, ubicado en la planta subsuelo N=2.16, del Edificio RIVEG, ubicado en el barrio Umiña calle 27 entre avenida 30 y 35, de la Parroquia y cantón Manta, provincia de Manabí. DEPARTAMENTO TRESCIENTOS DOS. Compuesto de sala comedor, cocina,

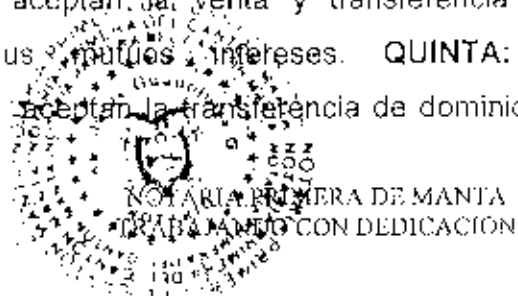
NOTARIA PRIMERA DE MANTA
ESTACIONAMIENTO CON DEDICACION



lavandería, dormitorio master con baño privado, dormitorio 1 con baño privado y baño general. AREA NETA: 94.64 M2. ALICUOTA: 0.0558. AREA DE TERRENO: 25.51M2. AREA COMUN 33.24. AREA TOTAL: 127.88 M2. El mismo que presenta los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Lindera con partes de los departamento cuatrocientos uno y departamento cuatrocientos tres. POR ABAJO: Lindera con parte del departamento doscientos dos y doscientos tres. POR EL FRENTE: Partiendo desde el costado derecho hacia la izquierda en cinco metros cincuenta centímetros, luego gira hacia el frente en tres metros cincuenta y un centímetros, luego gira hacia la izquierda en dos metros noventa y cinco centímetros, lindando con el departamento trescientos uno, luego gira hacia atrás en cero metros quince centímetros, luego gira hacia la izquierda en un metro noventa y dos centímetros, luego gira hacia atrás en cero metros diez centímetros, luego gira hacia la izquierda en tres metros quince centímetros, luego gira hacia el frente en cero metros diez centímetros, lindando con área común de pasillo, ascensor y ducto, luego gira hacia la izquierda en dos metros sesenta y ocho centímetros lindando con el Departamento Trescientos tres. POR ATRÁS: Lindera con vacío área común de patio en dieciséis metros veinte centímetros. POR EL COSTADO DERECHO: Lindera con vacío área común de patio en tres metros sesenta y un centímetros. POR EL COSTADO IZQUIERDO: Lindera con el departamento trescientos tres en seis metros noventa y siete centímetros. Área Neta: Noventa y cuatro metros cuadrados sesenta y cuatro decímetros cuadrados. ESTACIONAMIENTO NUMERO CUATRO: AREA NETA: 20.58 M2, ALICUOTA: 0.0121 AREA DE TERRENO: 5.55 M2. AREA COMUN: 7.23 M2. AREA TOTAL: 27.81 M2. El mismo que presenta los siguientes linderos y medidas: POR ARRIBA: Lindera con parte del departamento ciento uno y área común de patio. POR ABAJO: Lindera con terreno natural del edificio. POR EL FRENTE: Lindera con área común de circulación vehicular en tres metros ochenta y ocho centímetros. POR ATRÁS: Lindera con propiedad particular en tres metros ochenta y ocho centímetros. POR EL COSTADO DERECHO: Lindera con el

(8462)

Estacionamiento cinco en cinco metros treinta centímetros. **POR EL COSTADO IZQUIERDO:** Lindera con el Estacionamiento tres en cinco metros treinta centímetros. **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 LOS COMPRADORES, el señor LUBER ALFREDO SABANDO PONCE y su conviviente señora MIRIAN CLEOFE ZAMBRANO CEDEÑO, pagan a la VENDEDORA Compañía "ZUNIBAL S.A.", con préstamo hipotecario que le otorga el BIESS, el cual será acreditado en la cuenta bancaria de la parte vendedora, a través del sistema interbancarios de pagos, por lo que, no tiene reclamo alguno que hacer sobre el precio pactado y su forma de pago. **CUARTA: TRANSFERENCIA.-** LA VENDEDORA, a través de su representante legal, declara que está conforme con el precio pactado y los valores recibidos, por cuya razón transfiere a favor de LOS COMPRADORES, 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. La VENDEDORA, a través de su representante legal, declara que el inmueble que se vende mediante este instrumento no se encuentra hipotecado, embargado, ni prohibido de enajenar, conforme consta del Certificado otorgado por el Registro de la Propiedad que se agrega como documento habilitante. De igual manera, LA VENDEDORA, a través de su representante legal, declara 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. LOS COMPRADORES aceptan la venta y transferencia de dominio por ser en seguridad de sus propios intereses. **QUINTA: SANEAMIENTO:** LOS COMPRADORES, aceptan la transferencia de dominio que LA VENDEDORA, a



través de su representante legal, realiza a su favor, obligándose por tanto ésta última al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios a que pudieran estar sometido el indicado inmueble. **SEXTA: "DECLARACIONES ESPECIALES.-** "LA PARTE COMPRADORA" al constituirse como deudores hipotecarios declaran expresa e irrevocablemente que eximen a la institución financiera que otorgue el crédito para la adquisición del inmueble en referencia de toda responsabilidad concerniente al acuerdo que éstos realicen con la parte vendedora respecto del precio de compraventa del inmueble materia del presente contrato, así como su forma de pago, gastos que debe asumir cada una de las partes por concepto de pago de impuestos municipales y cualquier otra responsabilidad que tenga relación con dicho acuerdo entre compradores y vendedora. "LA PARTE COMPRADORA" al constituirse como deudores hipotecarios declaran que toda vez que han realizado la inspección correspondiente al inmueble que pretenden adquirir a través del presente instrumento, se encuentran conforme con el mismo, por consiguiente proceden al pago del precio total según lo acordado entre compradores y vendedora, así como ratifican que los términos y condiciones de la compra-venta son de única y exclusiva responsabilidad de compradores y vendedora, deslindando en tal sentido a terceros." **SEPTIMA: GASTOS Y AUTORIZACIÓN DE INSCRIPCIÓN.** Los gastos que causen esta escritura y su inscripción, son de cuenta de los COMPRADORES, excepto el pago de impuestos a la plusvalía o utilidades en la compraventa del inmueble, que en caso de haberlo serán de cuenta de la vendedora. LA VENDEDORA, a través de representante legal, autoriza a los COMPRADORES, a proceder a la inscripción de la presente escritura en el Registro de la Propiedad del cantón Manta. **OCTAVA: 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.

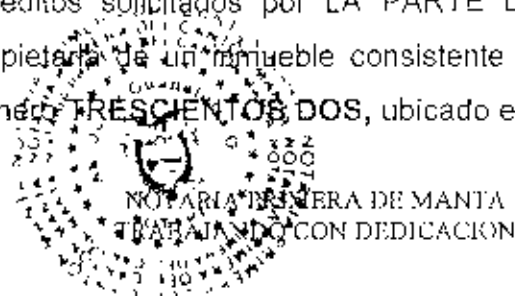
NOTARIA PRIMERA DE MANTA
TRABAJANDO CON DEDICACIÓN



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) Y por otra parte el señor LUBER ALFREDO SABANDO PONCE y su conviviente señora MIRIAN CLEOFE ZAMBRANO CEDEÑO, por sus propios y personales derechos, a quienes en lo posterior se les denominarán "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 LUBER ALFREDO SABANDO PONCE, en su calidad de afiliado del IESS ha solicitado al BIESS el otorgamiento de diferentes tipos de créditos u operaciones que implican obligaciones económicas a favor de EL BANCO, por concepto de cualquier tipo de créditos de los permitidos otorgar al BIESS en la normativa legal vigente, siendo facultad privativa del BIESS el otorgar o negar el o los créditos solicitados por LA PARTE DEUDORA. c) LA PARTE DEUDORA es propietaria de un inmueble consistente en un DEPARTAMENTO, signado con el número TRESCIENTOS DOS, ubicado en el tercer piso N=6.48 y el

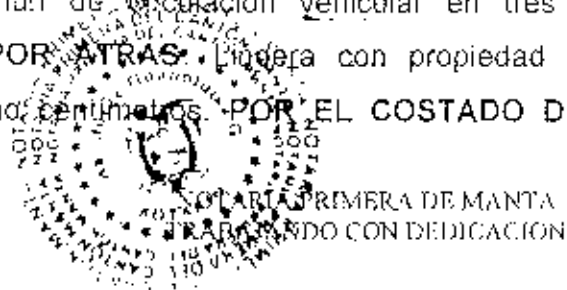


ESTACIONAMIENTO NUMERO CUATRO, ubicado en la planta subsuelo N=2,16, del Edificio RIVEG, ubicado en el barrio Umiña calle 27 entre avenida 30 y 35, de la Parroquia y cantón Manta, provincia de Manabí. d) Los antecedentes de dominio son: La Parte Deudora, adquirió el referido inmueble mediante compraventa 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 literal c) de la cláusula de antecedentes de este mismo instrumento y cuyos linderos, dimensiones y superficie son: **LINDEROS GENERALES: DEPARTAMENTO TRESCIENTOS DOS.** Compuesto de sala

NOTARIA PRIMERA DE MANTA
TRABAJANDO CON DEDICACION



comedor, cocina, lavandería, dormitorio master con baño privado, dormitorio 1 con baño privado y baño general. **AREA NETA:** 94.64 M2. **ALICUOTA:** 0.0558. **AREA DE TERRENO:** 25.51M2. **AREA COMUN:** 33.24. **AREA TOTAL:** 127.88 M2. El mismo que presenta los siguientes linderos y medidas: **POR ARRIBA:** Lindera con partes de los departamento cuatrocientos uno y departamento cuatrocientos tres. **POR ABAJO:** Lindera con parte del departamento doscientos dos y doscientos tres. **POR EL FRENTE:** Partiendo desde el costado derecho hacia la izquierda en cinco metros cincuenta centímetros, luego gira hacia el frente en tres metros cincuenta y un centímetros, luego gira hacia la izquierda en dos metros noventa y cinco centímetros, lindado con el departamento trescientos uno, luego gira hacia atrás en cero metros quince centímetros, luego gira hacia la izquierda en un metro noventa y dos centímetros, luego gira hacia atrás en cero metros diez centímetros, luego gira hacia la izquierda en tres metros quince centímetros, luego gira hacia el frente en cero metros diez centímetros, lindando con área común de pasillo, ascensor y ducto, luego gira hacia la izquierda en dos metros sesenta y ocho centímetros lindando con el Departamento Trescientos tres. **POR ATRÁS:** Lindera con vacío área común de patio en dieciséis metros veinte centímetros. **POR EL COSTADO DERECHO:** Lindera con vacío área común de patio en tres metros sesenta y un centímetros. **POR EL COSTADO IZQUIERDO:** Lindera con el departamento trescientos tres en seis metros noventa y siete centímetros. **Área Neta:** Noventa y cuatro metros cuadrados sesenta y cuatro decímetros cuadrados. **ESTACIONAMIENTO NUMERO CUATRO:** **AREA NETA:** 20.58 M2. **ALICUOTA:** 0.0121. **AREA DE TERRENO:** 5.55 M2. **AREA COMUN:** 7.23 M2. **AREA TOTAL:** 27.81 M2. El mismo que presenta los siguientes linderos y medidas: **POR ARRIBA:** Lindera con parte del departamento ciento uno y área común de patio. **POR ABAJO:** Lindera con terreno natural del edificio. **POR EL FRENTE:** Lindera con área común de circulación vehicular en tres metros ochenta y ocho centímetros. **POR ATRÁS:** Lindera con propiedad particular en tres metros ochenta y ocho centímetros. **POR EL COSTADO DERECHO:** Lindera con el



Estacionamiento cinco en cinco metros treinta centímetros. POR EL COSTADO IZQUIERDO: Lindera con el Estacionamiento tres en cinco metros treinta centímetros. Esta garantía hipotecaria solo será levantada cuando hayan sido canceladas todas y cada una de las obligaciones contraídas por LA PARTE DEUDORA para con el BIESS. Adicionalmente LA PARTE DEUDORA acepta expresa e irrevocablemente que esta caución hipotecaria no sea levantada por parte del BIESS, si la PARTE DEUDORA mantuviere algún tipo de obligación pendiente en el INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL.

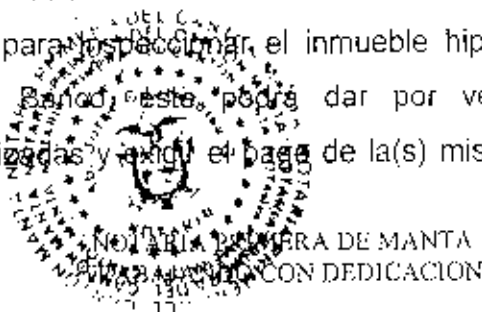
TERCERA: ACEPTACIÓN.- El BIESS declara que acepta el derecho real de hipoteca abierta constituida a su favor en la cláusula precedente.

CUARTA: PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR.- De manera libre, voluntaria y por mutuo acuerdo entre las partes, LA PARTE DEUDORA queda prohibida de enajenar y establecer nuevas hipotecas sobre el inmueble que queda gravado, hasta la cancelación absoluta de todas y cada una de las obligaciones contraídas en el BIESS y hasta que EL BANCO proceda con la cancelación total o parcial de los gravámenes que se constituyen mediante el presente instrumento. Por consiguiente LA PARTE DEUDORA, no podrá enajenar el inmueble que hoy se hipoteca, ni establecer otras hipotecas o derechos reales a favor de terceros, sin el consentimiento expreso de EL BIESS, ni podrá dar otro uso al crédito concedido, sino aquel para el cual fue solicitado. De contravenir lo señalado, EL BIESS podrá dar por vencido el plazo y exigirá judicialmente el pago total de la obligación. Si tal cosa ocurriere, EL BANCO queda plenamente facultado, sin necesidad de cumplir con otro requisito, a declarar vencidas todas las obligaciones que por parte de LA PARTE DEUDORA 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

NOTARIA PRIMERA DE MANTA
TRABAJANDO CON DEDICACION

(3243)

entregado en arrendamiento, en ningún caso, dicho contrato podrá ser celebrado mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. QUINTA: EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA.- La hipoteca que se constituye por este acto alcanza las construcciones que eventualmente pueden estar hechas y todos los aumentos, mejoras y construcciones hechos o que se hicieren en el futuro y, en general, a todo lo que se considere inmueble por destinación, naturaleza, accesión o incorporación según las reglas del Código Civil vigente e incluye todo derecho que de forma conjunta y/o individual tengan o llegaren a tener LA PARTE DEUDORA sobre el mismo. Los linderos del inmueble que se hipoteca y que se detallaron anteriormente, son los más generales y es entendido que si alguna parte del mismo no estuviere comprendido en ellos, quedará también hipotecado, porque es voluntad de las partes que el gravamen y prohibición de enajenar comprenda toda la propiedad. 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, este 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, 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)

NOTARIA PRIMERA DE MANTA
TRABAJANDO CON DEDICACION



(Suave)

Si LA PARTE DEUDORA cayeren en mora en el pago de cualquier dividendo, obligación, o cuota, a favor de EL BANCO; b) En caso de que el inmueble hipotecado fuere enajenado o gravado, entregado en anticresis, donado, secuestrado, embargado o prohibido de enajenar por voluntad de la PARTE DEUDORA o por sentencia u orden judicial, en todo o en parte. c) Si LA PARTE DEUDORA deja de cumplir cualquier obligación laboral o patronal que tengan para con sus trabajadores, incluido los aportes patronales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. d) Si se iniciare en contra de LA PARTE DEUDORA juicios de coactiva, de insolvencia o concurso de acreedores; e) Si LA PARTE DEUDORA dejare de cumplir o incurriere en mora en el pago de los impuestos municipales o fiscales sobre el inmueble en garantía o cualquier bien en él que sea el propietario. f) Si LA PARTE DEUDORA dejare de mantener el inmueble que se hipoteca por este contrato, en buenas condiciones, incluyendo sus mejoras y ampliaciones, a juicio de EL BANCO; g) Si se promoviere contra LA PARTE DEUDORA acción resolutoria, reivindicatoria, rescisoria o de dominio con relación al inmueble hipotecado, o si éste fuese objeto de expropiación u otro medio similar que traiga como consecuencia la transferencia de dominio; h) Si LA PARTE DEUDORA no cumpliera con un auto de pago en ejecución promovido por terceros contra ella; i) Si se produjere la insolvencia o concurso de acreedores de la PARTE DEUDORA, o ésta fuere enjuiciada por estafa o cualquier otro delito penal que pudiere afectar su patrimonio; j) Si a LA PARTE DEUDORA se le instaurare demandas laborales, reclamaciones patronales, colectivas, o demandas en entidades públicas de acción coactiva; k) En caso de que a LA PARTE DEUDORA se le sigan acciones penales relacionadas con la producción, comercialización o tráfico de estupefacientes o sustancias ilegales o ilícitas; l) Si a LA PARTE DEUDORA se le comprobare que el importe del crédito fue destinado a otro fin distinto del establecido en la solicitud del crédito; m) Si EL BIESS comprobare que existe falsedad en los datos suministrados por LA PARTE DEUDORA y que sirvieron para la concesión del préstamo; n) Si no se contratase el seguro sobre el bien

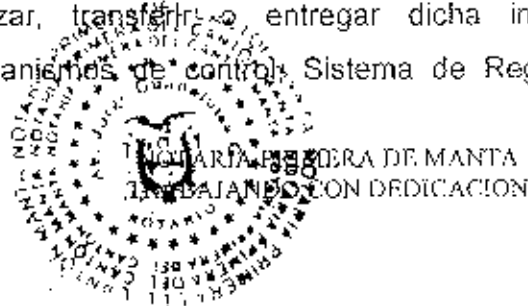


hipotecado o no se pagaren las primas correspondientes; o) Si la PARTE DEUDORA mantuviere obligaciones impagas con personas naturales o jurídicas, de mejor privilegio en la prelación de créditos, que a juicio del BANCO ponga en peligro su(s) crédito(s) y, p) En caso de que La PARTE DEUDORA destine el 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, bastando para tal efecto la sola afirmación que el BIESS, hiciere en la demanda y los archivos contables con los que contare para el efecto. **NOVENA: PRUEBA.-** LA PARTE DEUDORA renuncia expresamente al beneficio del plazo que les haya otorgado EL BANCO y éste podrá proceder como si todos los créditos se 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

NOTARIA PRIMERA DE MANA
TRABAJANDO CON DEDICACIÓN

(Ocho)

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 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 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

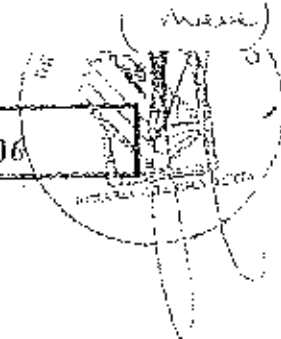
NOTARIA PRIMERA DE MANTA
TRABAJANDO CON DEDICACION





DISTRITO METROPOLITANO

2014	17	01	28	P 1606
------	----	----	----	--------



PODER ESPECIAL

QUE OTORGA EL

BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO
DE SEGURIDAD SOCIAL (BIESS)

A FAVOR DEL ING.

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

(DIS COPIAS)

NF

PE. Portoviejo

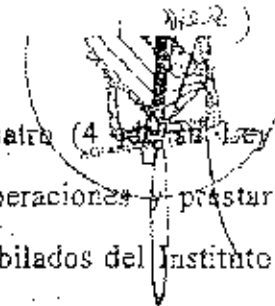
En la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, capital de la República del Ecuador, hoy día, CINCO (05) DE MARZO DEL DOS MIL CATORCE; ante mí, Doctor Homero López Obando, Notario Vigésimo Sexto del Cantón Quito, comparece el Doctor EDUARDO ANTONIO DE JESÚS MORENO MUÑOZ, Subgerente General 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, sirvase incluir una de poder especial, al tenor de las siguientes cláusulas: PRIMERA: COMPARECIENTE.- Comparece, el Doctor EDUARDO ANTONIO DE JESÚS MORENO MUÑOZ, mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado, Subgerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en su calidad de Gerente General del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social Subrogante, conforme consta de los documentos que se adjuntan como habilitantes y como tal, Representante Legal de la Institución y a quien en adelante se denominará EL PODERDANTE o MANDANTE.- SEGUNDA: ANTECEDENTES.- UNO) Mediante Ley publicada en el Registro Oficial número cinco ocho siete (No. 587), de once (11) de mayo del dos mil nueve (2009), se crea el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), como institución financiera pública, con competencia para administrar, bajo criterios de banca de inversión, los fondos previsionales del Instituto Ecuatoriano de



DISTRITO METROPOLITANO



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



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



DISTRITO METROPOLITANO

Mancheno, portador de la matrícula profesional número ~~cuatro mil~~ ciento noventa y seis del Colegio de Abogados de Pichincha. ~~HASTA~~ 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 mi 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. 0100951987

Dr. Romeo López Obando.

NOTARIO VIGÉSIMO SEXTO DEL CANTÓN QUITO.



REPUBLICA DEL ECUADOR
SECRETARÍA GENERAL DE REGISTRO CIVIL
CERTIFICACIÓN Y CANCELACIÓN

0100951987

CELEBRACIÓN
CIUDAD DE QUITO
PROVINCIA DE AZUAY
FECHA DE EMISIÓN: 1992-13-22
NACIONALIDAD: ECUATORIANA
D.O.C.: 1000
FECHA DE EXPIRACIÓN: 2013-13-22
FECHA DE EXPIRACIÓN: 2013-13-22
FECHA DE EXPIRACIÓN: 2013-13-22

INSTRUCCIÓN
SUPERIOR
APellidos y nombres del padre
MORENO GONZALEZ ANTONIO ESTEBAN
APellidos y nombres de la madre
MURRAY MALDONADO DOLORES
LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
CUENCA
2013-13-19
FECHA DE EXPIRACIÓN
2021-13-19

REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL

021 - 0270

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
SECCIONES SECCIONALES 11-12-2014

0100951987

NÚMERO DE CERTIFICADO
MORENO MUÑOZ EDUARDO ANTONIO DE
JESUS

AZUAY
PROVINCIA
CUENCA
CANTÓN

EL PRESIDENTE DEL JESUS

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



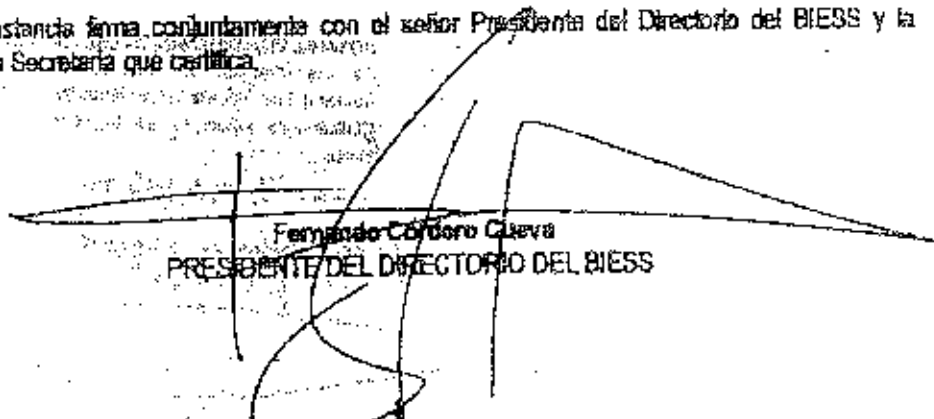
**ACTA DE POSESIÓN
SUBGERENTE GENERAL DEL BIESS**

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 b) 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-INJ-2014-201 de 28 de febrero de 2014, la Intendencia 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. 010055198-7, para que ejerza las funciones como Subgerente General del BIESS.

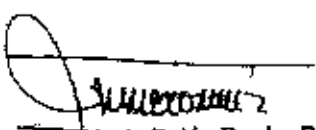
En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 15, letra d) de la Codificación del Estatuto Social del BIESS y el artículo 3, letras a) y b) del Reglamento para el Funcionamiento del Directorio del BIESS, el 5 de marzo de 2014, ante el Presidente del Directorio del Banco del Instituto Ecuatoriano de 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 Secretaria que certifica.


Fernando Córdova 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



ZONA.- Siento por tal que el Directorio en sesión ordinaria de 28 de febrero de 2014 resolvió luego de conocer la renuncia irrevocable del economista Roberto Alejandro Machuca Coello al cargo de Subgerente General del BIESS y, consecuentemente, al encargo de Gerente General, designar al doctor Eduardo Antonio de Jesús Moreno Muñoz como Subgerente General del BIESS; por tanto, y conforme lo establece los Arts. 22, literal a) y 23 de la Codificación 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.

ILUSTRACIÓN 7

Dra. María Belén Rocha Díaz
SECRETARIA GENERAL BIESS
PROSECRETARIA DIRECTORIO

NOTARIA VIGESIMA SEXTA DEL CANTON QUITO

De acuerdo con la función prevista en el numeral 5 Art. 14, de la Ley Notarial, doy fe que la COPIA que se hace, es igual al documento presentado ante mí.

Quito, a

05 MAR 2014

DR. HOMERO LOPEZ DE AMEND
NOTARIO VIGESIMO SEXTO
DEL CANTON QUITO



Se otorga

(Tercer)

gô ante mi, 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 (BIESS) A FAVOR DEL ING. JIMMY
EDUARDO MIRANDA GALARZA JEFE DE LA OFICINA
ESPECIAL DEL BIESS ENCARGADO. EN LA CIUDAD DE
PORTOVIEJO.- Firmada y sellada en Quito, a cinco de Marzo del
dos mil catorce.

Dr. Hacer V. Lopez Obando
NOTARIO VIGESIMO SECTO DEL CANTÓN QUITO



ENDOSADA 14033125
MIRANDA GALARZA JIMMY EDUARDO
MANABÍ/PORTOVIJILLA/PORTOVIJILLA
01- SEPTIEMBRE 1966
015- 0336 02275 H
MANABÍ/ PORTOVIJILLA
PORTOVIJILLA 1966

0705



ECUATORIANA
CASANO RIVERA DELAHO CASANO JO.
SUPERIOR DES. GERENCIAL
ULSIO MICHIE
ZOILA GALARZA
PORTOVIJILLA 03/02/2007
02/02/2013
0624349

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL CNE

033 CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES SECCIONALES 23 FEB-2014

033-0266 1304914441
NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
MIRANDA GALARZA JIMMY EDUARDO

MANABÍ	CIRCONSCRIPCIÓN	1
PORTOVIJILLA	12 DE MARZO	1
CANTÓN	PARROQUIA	ZONA

1. PRESIDENTE DE LA JUNTA



ACTA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA "ZUNIBAL S.A.", CELEBRADA EL VEINTICUATRO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL CATORCE.

En la ciudad de Manta, a los veinticuatro días del mes de Marzo del año dos mil catorce siendo las 15:00, en el domicilio principal de la compañía, ubicado en el Km 5 1/2 Vía Manta-Rocafuerte en el Parque Industrial del Atún, se encuentran presente, la Sra. Diana Ramona Mendoza Parrales de nacionalidad Ecuatoriana, propietaria de \$1.203.698 acciones de un dólar cada una, y el señor Pedro Ricardo Esquetini Marin de nacionalidad Ecuatoriana, por sus propios derechos, propietario de 102 acciones de un dólar cada una, quienes representan el 100% del capital social de la compañía; se encuentra también presente Don Francisco Javier Ormaechea Zalbidea Presidente de la Compañía, y la Sra. Angela Annabella Loor Zambrano quién actúa como secretario, quienes deciden reunirse en Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas, al tenor de lo dispuesto en el artículo 238 de la Ley de Compañías, con el fin de tratar el siguiente punto:

PUNTO UNO: AUTORIZAR A LA SRA. ANGELA ANNABELLA LOOR ZAMBRANO, PARA REALIZAR LOS TRAMITES LEGALES NECESARIOS PARA VENDER EL DEPARTAMENTO No. 302 DEL EDIFICIO RIVEG UBICADO EN EL TERCER PISO, Y EL ESTACIONAMIENTO No 4 UBICADO EN LA PLANTA DEL SUBSUELO, DE PROPIEDAD DE LA COMPAÑIA ZUNIBAL S. A. -Preside la reunión el señor Francisco Javier Ormaechea Zalbidea y actúa como secretario la Señora Angela Annabella Loor Zambrano. El Presidente solicita que por secretaría se constate si existe quórum de instalación de la Junta.- Por secretaría se formuló la lista de asistentes pertinente, encontrándose presente el cien por ciento del capital social.- El Presidente, considerando que se encuentra presente la totalidad del capital suscrito y pagado de la compañía, declara formalmente instalada y abierta la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas y manifiesta que se debe proceder a resolver el orden del día propuesto:



~~EL COPIA DEL ORIGINAL~~

PUNTO UNO.- En este punto manifiesta el Señor Presidente de la Empresa, que es necesario se realice la venta del Departamento No. 302 del Edificio Riveg ubicado en el tercer piso, y el estacionamiento No. 4 ubicado en el subsuelo del Bien Inmueble. Luego de deliberar y analizar la propuesta, la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas decide por unanimidad autorizar a la Gerente General para firmar las Escrituras y los documentos que sean necesarios para realizar la venta.

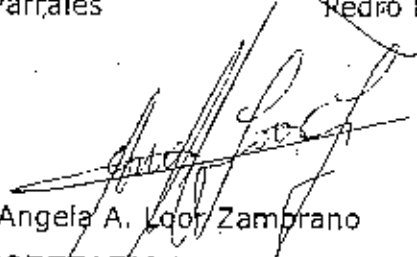
Siendo las 16:h00 horas y no habiendo otro punto que tratar, se concede un receso para la elaboración del acta, la que una vez redactada es leída y aprobada sin observaciones, para constancia de lo cual firman los presentes en unidad de acto.


Javier Ormaechea Zalbidea
Presidente


Angela A. Llor Zambrano
Gerente General


Diana Ramona Mendoza Parrales
Accionista


Redro Ricardo Esquetini Marin
Accionista


Angela A. Llor Zambrano
SECRETARIO DE LA JUNTA



2014	13	08	01	P04805
------	----	----	----	--------

0691

ACTA NOTARIAL DECLARANDO LA UNION DE HECHO ENTRE LOS
SEÑORES LUBER ALFREDO SABANDO PONCE Y MIRIAN CLEOFÉ
ZAMBRANO CEDEÑO .-

CUANTIA : INDETERMINADA.-

En la ciudad de Manta, cabecera del cantón del mismo nombre Provincia de Manabí República del Ecuador, hoy día nueve de Julio del año dos mil catorce, a las diecisiete horas, el suscrito **Abogado JORGE NELSON GUANOLUISA GUANOLUISA**, Notario Público Primero del cantón Manta, En virtud de la declaración juramentada de señores **LUBER ALFREDO SABANDO PONCE Y MIRIAN CLEOFÉ ZAMBRANO CEDEÑO**, y de los testigos señores **MIGUEL ANGEL BRAVO GRACIA** y **CARLOS STALIN MONTES VALENCIA** y con los documentos públicos que me fueron exhibidos para que incorpore a esta Acta como habilitante, y en ejercicio de la Fe Pública de la que hallo investido y de conformidad con la facultad prevista en el numeral veintiséis del Artículo dieciocho de la Ley Notarial en concordancia con el Artículo doscientos veintidós del Código Civil, DECLARO UNIDOS EN UNION DE HECHO, a los señores **LUBER ALFREDO SABANDO PONCE Y MIRIAN CLEOFÉ ZAMBRANO CEDEÑO** .- Se concluye la presente Acta, en la que se cumplieron todos los requisitos de ley, misma que su original queda archivada en los protocolos de la Notaría a mi cargo, misma que sello y firmo, doy fe.-

Abg. JORGE NELSON GUANOLUISA G.
NOTARIO PRIMERO DE MANTA



Jorge Guanoluisa G.
Notario Público Primero
Manta - Ecuador

CANCELADO 09 JUL 2014

(Doy fe)

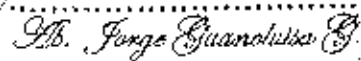
**DECLARACION JURAMENTADA
QUE OTORGA EL SEÑOR MIGUEL ANGEL BRAVO GRACIA .-**

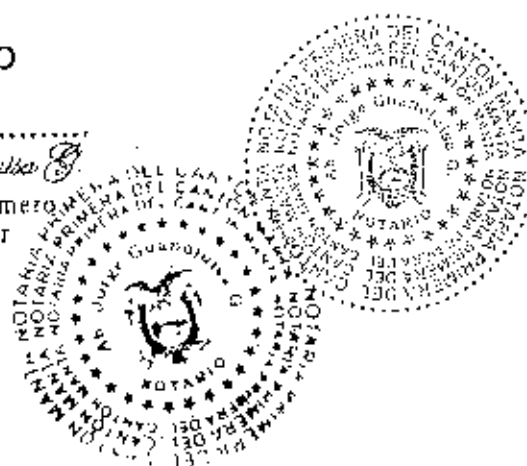
CUANTIA INDETERMINADA.

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día nueve de Julio del año dos mil catorce, a las dieciséis horas, ante mí, **Abogado JORGE NELSON GUANOLUISA G.**, Notario Público Primero del cantón Manta; comparece, el señor **MIGUEL ANGEL BRAVO GRACIA**, portador de la cédula de ciudadanía número 131246666-5, de estado civil soltero, de nacionalidad ecuatoriana, con domicilio en esta ciudad de Manta, de ocupación estudiante. El compareciente es legalmente capaz para contratar y obligarse, a quien de conocer personalmente y de haberme presentado su respectiva cédula de ciudadanía y certificado de haber sufragado en las últimas elecciones. Doy FE, bien instruido del objeto y resultado su declaración, la cual procede a celebrarla bajo juramento, advertido de la pena del delito del perjurio y de su obligación de decir la verdad manifiesta bajo juramento: Yo, **MIGUEL ANGEL BRAVO GRACIA** declaro bajo juramento que conozco a los señores **LUBER ALFREDO SABANDO PONCE Y MIRIAN CLEOFE ZAMBRANO CEDEÑO**, desde hace diecinueve años, por lo que me consta que ellos tienen viviendo juntos como marido y mujer desde hace diecinueve años, en el mismo hogar, y que rindo la presente declaración por ser verdad y conocer personalmente a los señores **LUBER ALFREDO SABANDO PONCE Y MIRIAN CLEOFE ZAMBRANO CEDEÑO** DECLARAMOS, además declaro que me consta y conozco que han procreado cuatro hijos. Es todo cuanto tengo que declarar en honor a la Verdad. Se concluye la presente la presente declaración que le fue leída al compareciente de principio a fin, en alta y clara voz, la aprueba y para constancia firma conmigo el Notario en unidad de acto, doy fe.-


MIGUEL ANGEL BRAVO GRACIA
C.C. No.- 131246666-5

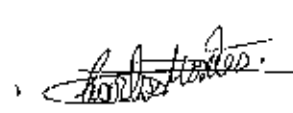

NOTARIO PRIMERO


Notario Público Primero
Manta - Ecuador



**DECLARACION JURAMENTADA
QUE OTORGA EL SEÑOR CARLOS STALIN MONTES VALENCIA
CUANTIA INDETERMINADA**

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día nueve de Julio del año dos mil catorce, a las dieciséis horas quince minutos, ante mí, **Abogado JORGE NELSON GUANOLUISA G.**, Notario Público Primero del cantón Manta, comparece, el señor **CARLOS STALIN MONTES VALENCIA**, portador de la cédula de ciudadanía número 131192002-7, de estado civil soltero, de nacionalidad ecuatoriana, con domiciliado en esta ciudad de Manta, de ocupación estudiante. El compareciente es legalmente capaz para contratar y obligarse, a quien de conocer personalmente y de haberme presentado su respectiva cédula de ciudadanía y certificado de haber sufragado en las últimas elecciones. Doy FE, bien instruida del objeto y resultado su declaración, la cual procede a celebrarla bajo juramento, advertido de la pena del delito del perjurio y de su obligación de decir la verdad manifiesta bajo juramento: Yo, **CARLOS STALIN MONTES VALENCIA** declaro bajo juramento que conozco a los señores **LUBER ALFREDO SABANDO PONCE Y MIRIAN CLEOFE ZAMBRANO CEDEÑO**, desde hace más de veinte años, desde que ellos eran novios, por lo que me consta que ellos tienen viviendo juntos como marido y mujer desde hace diecinueve años, en el mismo hogar, y que rindo la presente declaración por ser verdad y conocer personalmente a los señores **LUBER ALFREDO SABANDO PONCE Y MIRIAN CLEOFE ZAMBRANO CEDEÑO**, **DECLARAMOS**, además declaro que me consta y conozco que producto de esta relación han procreado cuatro hijos. Es todo cuanto tengo que declarar en honor a la Verdad. Se concluye la presente la presente declaración que le fue leída al compareciente de principio a fin, en alta y clara voz, la aprueba y para constancia firma conmigo el Notario en unidad de acto, doy fe.-


CARLOS STALIN MONTES VALENCIA
C.C. No.- 131192002-7


NOTARIO PRIMERO

Ab. Jorge Guanoluisa G.
Notario Público Primero
Manta - Ecuador

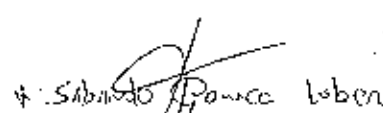


DECLARACION JURAMENTADA

QUE OTORGAN LOS SEÑORES LUBER ALFREDO SABANDO PONCE Y MIRIAN CLEOFÉ ZAMBRANO CEDEÑO.-

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día nueve de Julio del año dos mil catorce, a las quince horas cuarenta minutos, ante mí, **Abogado JORGE NELSON GUÁNOLUISA**, Notario Público Primero del cantón Manta; comparecen, el señor **LUBER ALFREDO SABANDO PONCE**, portador de la cédula de ciudadanía NO. 130825034-7, ecuatoriano, mayor de edad, de estado civil soltero, domiciliado en esta ciudad de Manta, y la señora **MIRIAN CLEOFÉ ZAMBRANO CEDEÑO**, portadora de la cédula de ciudadanía NO. 130885249-8, ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil soltera, domiciliada en esta ciudad de Manta.- Los comparecientes son legalmente capaces para contratar y obligarse, a quienes de conocer personalmente y de haberme presentado sus respectivas cédulas de identidad y ciudadanía respectivamente y certificados de haber sufragado en las últimas elecciones. Doy FE, bien instruidos del objeto y resultado de su declaración, la cual proceden a celebrarla bajo juramento, advertidos de la penas del perjurio y de su obligación de decir la verdad manifiestan bajo juramento: NOSOTROS, **LUBER ALFREDO SABANDO PONCE Y MIRIAN CLEOFÉ ZAMBRANO CEDEÑO DECLARAMOS**, que desde hace diecinueve años vivimos juntos en el mismo hogar, como marido y mujer, en forma libre y voluntaria formando una unión monogámicamente, a vista de toda la comunidad que nos rodea, y,

producto de nuestra unión hemos procreado cuatro hijos. Con todo lo expuesto y al amparo del artículo dieciocho numeral veintiséis de la Ley Notarial en concordancia con el artículo doscientos veintidós del Código Civil, le solicitamos que en Acta declare nuestra UNION DE HECHO, para lo cual receptará la declaración de los señores MIGUEL ANGEL BRAVO GRACIA y CARLOS STALIN MONTES VALENCIA, quienes rendirán su declaración sobre lo manifestado en nuestra petición. Es todo cuanto tenemos que declarar en honor a la Verdad. Se concluye la presente la presente declaración que les fue leída a los comparecientes de principio a fin, en alta y clara voz, la aprueban y para constancia firman conmigo el Notario en unidad de acto, doy fe.-


LUBER ALFREDO SABANDO RONCE
C.C. No. 130825034-7


MIRIAN CLEOFE ZAMBRANO CEDEÑO
C.C.NO. 130885249-8



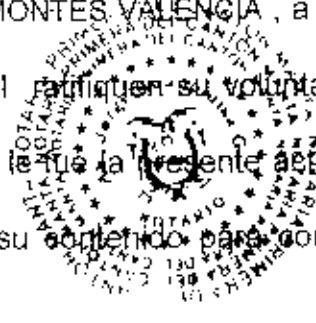

EL NOTARIO PRIMERO

Ab. Jorge Guanoluisa G.
Notario Público Primero
Manta - Ecuador

(Recibo)

ACTA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS Y RUBRICAS DE LOS SEÑORES LUBER ALFREDO SABANDO PONCE y MIRIAN CLEOFÉ ZAMBRANO CEDENO .-

En la ciudad de San Pablo de Manta, cabecera del cantón Manta, Provincia de Manabí, república del Ecuador, hoy día nueve de Julio del año dos mil catorce; a las quince horas treinta y cinco minutos, ante mí, **Abogado JORGE NELSON GUANOLUISA G.**, Notario Público Primero del cantón Manta; comparecen, el señor **LUBER ALFREDO SABANDO PONCE**, portador de la cédula de ciudadanía NO. 130825034-7, ecuatoriano, mayor de edad, de estado civil soltero, domiciliado en esta ciudad de Manta, y la señora **MIRIAN CLEOFÉ ZAMBRANO CEDENO**, portadora de la cédula de ciudadanía NO. 130885249-8, ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil soltera, domiciliada en esta ciudad de Manta. Los comparecientes son legalmente capaces para contratar y obligarse, a quienes de conocer doy fe, y, quienes juramentados que fueron en legal y debida forma, dicen que conocen como suyas las firmas y rúbricas puestas al pie de la solicitud de Declaratoria de Unión de hecho que antecede, en las mismas que se leen: las firmas y rúbricas ilegible y legible, en su orden, manifestando que estas firmas y rúbricas son suyas propias, las mismas que utilizan en todos sus actos públicos y privados. A fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el numeral veintiséis del artículo dieciocho de la ley Notarial, sírvase receptar la declaración de los testigos señores: MIGUEL ANGEL BRAVO GRACIA y CARLOS STALIN MONTES VALENCIA, a efectos de proceder a levantar el acta Notarial en la cual ratifican su voluntad de declarar y legalizar la Unión de Hecho. Leída que le fue la presente acta a los comparecientes, se afirman y ratifican en todo su contenido para constancia de ello firman al pie de este



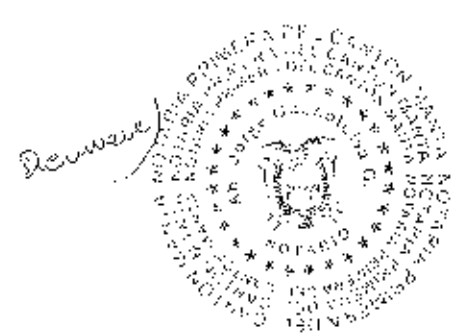
documento conjuntamente conmigo el Notario de todo lo cual doy fe. Para el otorgamiento de la presente diligencia se observaron los preceptos legales del caso, doy fe.


LUBER ALFREDO SABANDO PONCE
C.C. No. 130825034-7


MIRIAN CLEOFE ZAMBRANO CEDEÑO
C.C.NO. 130885249-8


EL NOTARIO PRIMERO.
Ab. Jorge Guanchusa B.
Notario Público Primero
Manta - Ecuador





SEÑOR NOTARIO PRIMERO DEL CANTON MANTA

LUBER ALFREDO SABANDO PONCE, ecuatoriano, mayor de edad, de estado civil soltero, domiciliado en esta ciudad de Manta, y, **MIRIAN CLEOFÉ ZAMBRANO CEDENO**, ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil soltera, domiciliada en esta ciudad de Manta; ante usted comparecemos, declaramos y solicitamos lo siguiente:

Es el hecho señor Notario que desde hace diecinueve años, nos encontramos viviendo juntos de manera pública y notoria, como marido y mujer, en el mismo hogar, del cantón Manta; habiendo procreado cuatro hijos.

Amparados en el Art. 18 numeral 26 de la Ley Notarial Vigente, en concordancia con el Art. 222 del Código Civil, le solicitamos que en Acta declare nuestra UNION DE HECHO.

Para ratificar lo expuesto, sírvase receptor las declaraciones de los señores MIGUEL ANGEL BRAVO GRACIA y CARLOS STALIN MONTES VALENCIA, quienes en calidad de testigos rendirán su declaración sobre lo manifestado en nuestra petición.

Sírvase atendernos conforme a lo solicitado

Firmamos junto a nuestra Abogada patrocinadora.


LUBER ALFREDO SABANDO PONCE
C.C. No. 130825034-7


MIRIAN-CLEOFÉ ZAMBRANO CEDENO
C.C.NO. 130885249-8


Abg. ROSITA ESPINAL MERO
Registro No. 13-2009-95 F.A.M.

RECIBIDO: Manta, 8 de Julio del 2014; a las 15:00


Abg. JORGE NELSON GUANDOLUISA G.
El Notario Primero

Notario Público
Manta, Ecuador



La petición que antecede, es clara, precisa y se ciñe a lo prescrito en el Artículo 222 del Código Civil, en concordancia con el numeral 26 del Art. 18 de la ley Notarial Reformada, por la cual se la admite al trámite correspondiente.- Se convoca a los peticionarios para el día nueve de Julio del 2014 a las 15:00, a reconocer sus firmas y rubricas, estampadas en la solicitud que antecede, doy fe.- Manta, 8 de Julio del año 2014, a las 15:20.-

Abg. JORGE NELSON GUANOLUISA G

Notario Primero.....

Abg. Jorge Guanoluisa G.

Notario Público Primero
Manta - Ecuador





CUIDADANIA 130025034-7
SABANDO PONCE LUBER ALFREDO
MANABI/SANTA ANA/LA UNION
01 MARZO 1976
005- 0074 00060 N
MANABI/ SANTA ANA
LA UNION 1976

Sabando Ponce Luber

ECUATORIANA ***** E33212222
SOLTERO
SECUNDARIA ESTUDIANTE
LUBER ARNULFO SABANDO
EUFEMIA PONCE VELAZ
MANTA 29/09/2016
29/09/2016

0366813

REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL CNE

091
091-0168 1308250347
NUMERO DE CERTIFICADO
SABANDO PONCE LUBER ALFREDO

MANABI	CIRCUSELECCION	I
PROVINCIA	MANTA	I
CANTON	PARRAGUA	UNA

Sabando
REPRESENTANTE DE LA JUNTA





CIUDADANIA 130885249-B
ZAMBRANO CEDEÑO MIRIAN CLEOFÉ
MANABÍ/SANTA ANA/SANTA ANA
05 SEPTIEMBRE 1977
003- 0045-06108 F
MANABÍ/ SANTA ANA
SANTA ANA 1977

EQUATORIANA***** E331312222
SOLTERO
SECUNDARIA QUENACER DOMESTICOS
SEGUNDO ARTINIDORO ZAMBRANO
IRENE UBALDINA CEDEÑO
MANABÍ 06/06/2003
06/06/2015
REN 0158444
Mrb

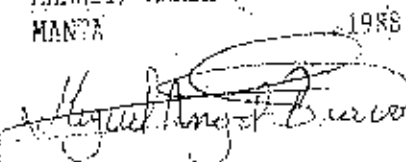
REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL CNE

094
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

094 - 0254 1308852498
NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA
ZAMBRANO CEDEÑO MIRIAN CLEOFÉ

MANABÍ	CIRCONSCRIPCIÓN	2
PROVINCIA	TARQUÍ	1
MANABÍ	PARRQUJA	ZONA
CANTÓN		

[Signature]
A) PRESIDENTE DE LA JUNTA

REPUBLICA DEL ECUADOR
 CIUDADANIA 131246666-5
 BRAVO GRACIA MIGUEL ANGEL
 MANABI/MANTA/MANTA
 13 ABRIL 1988
 003- 0102 91102 M
 MANABI/ MANTA
 MANTA 1988



ECUATORIANA***** E33331222
 SOLTERO
 SECUNDARIA ESTUDIANTE
 CESAR HUMBERTO BRAVO ESPINEL
 PIEDAD DOLORES GRACIA HURTADO
 MANTA 11/10/2006
 11/10/2018
 0592582




REPUBLICA DEL ECUADOR
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL CRE
 CERTIFICADO DE VOTACION
 013 013-0200 1312466665
 NUMERO DE CERTIFICADO CEDULA
 BRAVO GRACIA MIGUEL ANGEL
 MANABI
 PROVINCIA CIRCUNSCRIPCION 2
 MANTA TARQUI
 CANTON PARROQUIA 1
 ZONA
 PRESIDENTE DE LA JUNTA



(new 45)

DOSSIER
DOSS. ZAMBRANO ANGELA ANNABELLA
MANUEL SUAREZ RAMA DE CASAS
16 AGOSTO 1970
001- 3294 0100 7
MANUEL SUAREZ
CALLE DE CHAGUERO 1970



ECUATORIANA***** 10-421-482
CASADO LUIS HONORIO VELAZQUEZ DE LA CRUZ
SUPERIOR INC. CONCAR/AUDITORIA
JURGE GEMAR LUIS ZAMBRANO
NANCY DE LOS ANGELES ZAMBRANO
MANTA 07/11/1991
07/11/1991

0807422

REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL CNE

CERTIFICADO DE VOTACION
DE LOS SUJECOS REGISTRADOS EN EL CNE

044

044-0191 1307414685

NUMERO DE CERTIFICADO CODIGO

LOOH ZAMBRANO ANGELA ANNABELLA

MANIFI	CIR INSCRIPCION	1
PROVINCIA	TARQUI	1
MANTA	PARROQUIA	2204
CANTON		

11 PRESENTACION DE LA JUNTA



Registro Mercantil de Manta

TRÁMITE NÚMERO: 3806

NÚMERO DE CERTIFICADO 1018

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN: MANTA

CERTIFICACIÓN

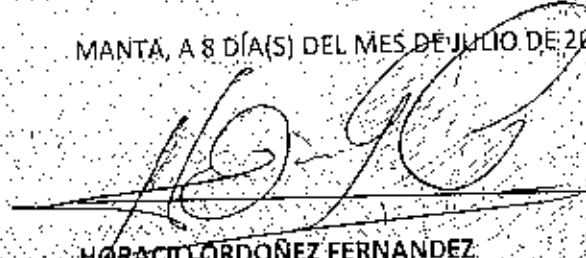
EL REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA CERTIFICA QUE:

- EL DÍA 09 DE DICIEMBRE DEL 2009, EN EL REGISTRO MERCANTIL A MI CARGO, BAJO EL NÚMERO UN MIL-VEINTE Y SEIS (1.026) Y ANOTADO EN EL REPERTORIO GENERAL CON EL NÚMERO UN MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO (1.985) SE ENCUENTRA INSCRITO EL NOMBRAMIENTO OTORGADO POR LA COMPAÑÍA ZUNIBAL S.A., A FAVOR DE LA INGENIERA ANGELA ANNABELLA LOOR ZAMBRANO, PARA DESEMPEÑAR EL CARGO DE GERENTE GENERAL DE LA MENCIONADA COMPAÑÍA POR UN LAPSO DE CINCO AÑOS, CORRESPONDIÉNDOLE EJERCER LA REPRESENTACIÓN LEGAL, JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL DE LA MENCIONADA COMPAÑÍA DE MANERA INDIVIDUAL.

- ESTA REVISIÓN HA SIDO REALIZADA DESDE: 03/07/2014 HASTA: 08/07/2014

CUALQUIER ENMENDADURA, ALTERACIÓN O MODIFICACIÓN AL TEXTO DE LA PRESENTE LA INVALIDA.

MANTA, A 8 DÍA(S) DEL MES DE JULIO DE 2014.


HORACIO ORDOÑEZ FERNANDEZ
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN MANTA

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

Nº 052751

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CIRCULACIÓN

CIUDADANÍA: N. 130825034-7

APellidos y Nombres:
SABANDO PONCE
LUBER ALFREDO

Lugar de Nacimiento:
MANABI
SANTA ANA
LA UNION

Fecha de Nacimiento: 1976-03-01

Nacionalidad: ECUATOGUANA

Sexo: M

Estatus Civil: SOLTERO

INSTRUCCIÓN: BACHILLERATO ESTUDIANTE

APellidos y Nombres del Padre:
SABANDO LUBER ARNULFO

Apellidos y Nombres de la Madre:
PONCE VELEZ EUFEMIA

Lugar y Fecha de Expedición:
MANTA
2013-08-02

Fecha de Expiración:
2023-08-02

000481803

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CERTIFICADO DE VOTACIÓN

Elecciones Seccionales 28-FEB-2014

091 - 0168 1308250347

NUMERO DE CERTIFICADO CREDULA

SABANDO PONCE LUBER ALFREDO

MANABI	CIRCUNSCRIPCION	1
PROVINCIA	MANABI	1
MANTA	PARRQUIA	ZONA
CANTON		

(1) PRESIDENTE DE LA JUNTA



REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CENSAL

CEDULA CIUDADANIA 130885249-8

ZAMBRANO CEDEÑO MIRIAN CLEOFÉ

MANABI/SANTA ANA/SANTA ANA

05 SEPTIEMBRE 1977

003- 0045 01108 E

MANABI/ SANTA ANA

SANTA ANA 1977



Mirian Cleofé Zambrano Cedeno

REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CENSAL

CEDULA CIUDADANIA 130885249-8

ZAMBRANO CEDEÑO MIRIAN CLEOFÉ

MANABI/SANTA ANA/SANTA ANA

05 SEPTIEMBRE 1977

003- 0045 01108 E

MANABI/ SANTA ANA

SANTA ANA 1977



Mirian Cleofé Zambrano Cedeno

REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL Electoral

CERTIFICADO DE VOTACIÓN

ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

094

094 - 0254

NÚMERO DE CERTIFICADO

1308852498

CÉDULA

ZAMBRANO CEDEÑO MIRIAN CLEOFÉ

MANABI

PROVINCIA

MANABI

CANTÓN

CIRCUNSCRIPCIÓN

TARQUI

PARRQUIA

2

1

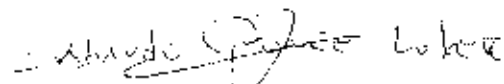
ZONA 1

Mirian Cleofé Zambrano Cedeno

1. PRESIDENTE DE LA JUNTA

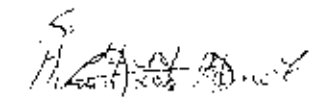
DECLARACION JURAMENTADA

En la ciudad de Manta, Cabecera del Cantón del mismo nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador, hoy día catorce de Abril del dos mil diez, ante mí, Abogada VIELKA REYES VINCES, Notaria Pública Primera Encargada del cantón Manta, de manera libre y voluntaria comparecen a rendir la presente DECLARACION JURAMENTADA, los señores LUBER ALFREDO SABANDO PONCE y MIRIAN CLEOFE ZAMBRANO CEDEÑO, de nacionalidad ecuatorianas, mayores de edad, de estado civil solteros, domiciliados en esta ciudad de Manta, quienes declaran bajo juramento, advertidos por la señora Notaria de la gravedad de la misma y de las penas de perjurio declarar: - Que mis generados de ley son como quedan anteriormente indicados y declara bajo juramento: QUE MANTENEMOS UNION DE HECHO DE MANERA LIBRE Y MONOGAMICAMENTE DESDE HACE CATORCE AÑOS Y HEMOS PROCREADO TRES HIJOS LOS CUALES SON MENORES DE EDAD. - Es todo cuanto tenemos que declarar en honor a la verdad. - Hasta aquí la exposición transcrita. Leída que les fue la declaración a los comparecientes quienes se ratifican en ella, estampando sus firmas y rubricas en unidad de acto conmigo la señora Notaria Primera (Encargada) que da fe -



LUBER ALFREDO SABANDO PONCE

C.C. NO. 130825034-7

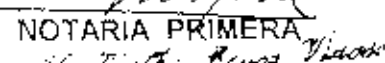


MIRIAN CLEOFE ZAMBRANO CEDEÑO

C.C. NO. 130885249-8

DOY FE: Que las precedentes copias fotostaticas enfojas útiles, anversos, reversos son iguales a sus originales, Manta, 14 de Abril de 2010.


Notario Público Primero
Manta - Ecuador


NOTARIA PRIMERA
VIELKA REYES VINCES
NOTARIA PRIMERA (E)
CANTON MANTO



Quito, 20/06/2014

Señores
BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL
Presente.-

De mis consideraciones:

Por medio del presente, dentro de mi trámite de Crédito Hipotecario NUT No. 422480
pongo a 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)
señor(es) ZONIBAL S.A es de
USD. 50.000, CINCUENTA MIL CON 00/100 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,

Sabando Ponce Lober
Sr.
C.C. 130825034-7



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

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

INFORMACIÓN REGISTRA

Fecha de Apertura: *lunes, 20 de octubre de 2008*
Parroquia: *Manta*

Tipo de Predio: *Urbano*
Cód. Catastral/Rel/Ident. Predial: *1083111004*

LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa relacionada con el ESTACIONAMIENTO NUMERO CUATRO, del Edificio RIVEG, Ubicado en la Planta de Subsuelo N°-2,16. AREA-NETA: 26,58M2. ALICUOTA: 0,0121. AREA DE TERRENO: 5,55 M2, AREA COMUN: 7,23.m2. AREA TOTAL: 27,81 M2. El mismo que presenta los siguientes linderos y medidas. POR ARRIBA: Lindera con parte del Departamento Cientos Uno y área común de patio. POR ABAJO: Lindera con terreno natural del edificio. POR EL FRENTE: Lindera con área común de circulación vehicular en tres metros ochenta y ocho centímetros. POR ATRAS: Lindera con propiedad particular en tres metros ochenta y ocho centímetros. POR EL COSTADO DERECHO: Lindera con el Estacionamiento Cinco en Cinco metros treinta centímetros. POR EL COSTADO IZQUIERDO: Lindera con el Estacionamiento tres en Cinco metros treinta Centímetros. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

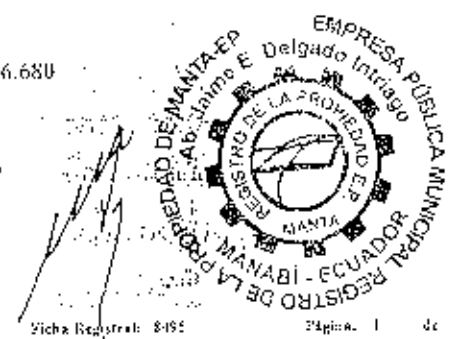
Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	3.450 18/12/2000	21.708
Compra Venta	Compraventa de Derecho Ganancial	1.149 29/05/2006	14.901
Propiedades Horizontales	Propiedad Horizontal	8,1 29/04/2008	268
Planes	Planes	12 29/04/2008	268
Compra Venta	Unificación y Formación de Solar	1.157 29/04/2008	13.760
Compra Venta	Compraventa	14 05/01/2009	202
Fusión por Absorción	Fusión por Absorción	1 18/12/2009	2

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 4 Compraventa

Inscrito el: *lunes, 18 de diciembre de 2000*
Tomo: *1* Folio Inicial: *21.708* - Folio Final: *21.705*
Número de Inscripción: *3.450* Número de Repertorio: *6.680*
Oficina donde se guarda el original: *Notaría Primera*
Nombre del Cautión: *Manta*
Fecha de Otorgamiento/Providencia: *domingo, 26 de noviembre de 2000*
Escriutura/Inicio/Resolución:



Ficha Registral: 8495

Página: 1 de 5

... de terreno número OCHO de la manzana K de la Lotización Umña, con una superficie total de de
IENTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS.

...os, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-00049747	Rivera Martens Luis Gerardo	Casado(*)	Manta
Vendedor	13-00665021	Guim Gonzalez Victoria Clara	Viudo	Manta

2 / 4 Compraventa de Derecho Gananciales y Acción

Inscrito el: martes, 23 de mayo de 2006

Tomo: 1 Folio Inicial: 14.901 - Folio Final: 14.911

Número de Inscripción: 1.149 Número de Repertorio: 2.315

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 30 de noviembre de 2005

Escriutura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Inmueble signado con el número ocho de la manzana K de la Lotización Umña con una superficie de Doscientos
t r e i n t a y c i n c o m e t r o s c u a d r a d o s .

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	13-00049747	Rivera Martens Luis Gerardo	Casado(*)	Manta
Vendedor	17-04689478	Roben Alvía Federico Gustavo	Viudo	Manta
Vendedor	01-11763267	Roben Rivera Giselle	Soltero	Manta
Vendedor	01-11954253	Roben Rivera Gus	Soltero	Manta

3 / 1 Propiedad Horizontal

Inscrito el: martes, 29 de abril de 2008

Tomo: 1 Folio Inicial: 268 - Folio Final: 311

Número de Inscripción: 8 Número de Repertorio: 1.203

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 07 de abril de 2008

Escriutura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitucion de propiedad Horizontal del Edificio denominado RIVEG.

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	80-0000800000795	Rivera Martens Luis Gerardo	Casado	Manta
Propietario	13-03652679	Vega Quiroz Lorena Tanin	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Compra Venta:	1157	29-abr-2008	15760	15768

Carilificación impresa por QRS

Ficha Registral: 8495

Página: 2 de 5

6 / 4 **Compraventa**

Inscrito el: lunes, 05 de enero de 2009

Tomo: 1 Folio Inicial: 202 - Folio Final: 226

Número de Inscripción: 14 Número de Repertorio: 20

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 24 de noviembre de 2008

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Los Conyuges Sres. Luis Gerardo Rivera Martens y Lorena Tania Vega Quiroz, venden a favor de la Compañía Phonocorp S. A., representada por su apoderado el Sr. Francisco Javier Ormaechea Zalbidea. Compraventa relacionada con el Departamento "TRESIENTOS DOS", del Edificio "Riveg", ubicada en el tercer piso N= 6.48, compuesto de sala, comedor, cocina, lavandería, dormitorio master con baño privado y balcón, dormitorio uno y baño general. Área Neta: 94,64 M2., Alicuota: 0.0558, Área de terreno: 25,51 M2, Área Común: 33,24 M2. **T o t a l ; 127,88 M2.**

Estacionamiento Número Cuatro, Ubicado en la Planta de Subsuelo N=-2.26. Área Neta: 20,58 M2., Alicuota: 0,0001. **T o t a l ; 127,88 M2.**

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000019150	Compañía Phonocorp S A		Manta
Vendedor	13-00049747	Rivera Martens Luis Gerardo	Casado	Manta
Vendedor	13-03652679	Vega Quiroz Lorena Tania	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	8	29-abr-2008	268	311

7 / 1 **Fusión por Absorción**

Inscrito el: miércoles 16 de diciembre de 2009

Tomo: 2 Folio Inicial: 2 - Folio Final: 66

Número de Inscripción: 14 Número de Repertorio: 7.137

Oficina donde se guarda el original: Notaría Novena

Nombre del Cantón: Portoviejo

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 14 de septiembre de 2009

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

FUSION POR ABSORCION Y REFORMA DE ESTATUTOS.

Fusión por Absorción y Disolución anticipada.- Con los antecedentes señalados el Sr. Juan García Sabado, en su calidad de Gerente General y como tal Representante legal de la Compañía "PHONICORP S.A.", Y EL Sr. Juan García Sabado, en su calidad de Gerente General y como tal representante legal de la Compañía "ZUNIBAL S.A.", Debidamente autorizado por las Juntas General extraordinarias y universales de accionistas. Por una parte la compañía "PHONICORP S.A.", como empresa absorbente y por otra la Compañía "ZUNIBAL S.A.", tiene a bien fusionarse, a través de la absorción que expresamente realiza la Compañía "PHONICORP S.A.", a la Compañía "ZUNIBAL S.A.", y consecuentemente de conformidad con las disposiciones legales vigentes se declara disuelta anticipada y voluntariamente, por lo que una vez perfeccionada la presente escritura deberá cancelarse su inscripción, y por lo tanto termina su vida jurídica. Traspaso total de activos, pasivos y patrimonio.- De conformidad con lo resuelto por las Juntas Generales Extraordinarias y Universales de accionistas de las empresas comparciéntes, se aprueba el traspaso de dominio en bloque, esto es a título universal de la totalidad de los activos, pasivos y patrimonio de la compañía absorbida.

Certificación impresa por: C.R.

Fecha Registral: 8493

Páginas: 4 de 5

Fusión por Absorción - Aumento de Capital Social, Cambio de Denominación de la Compañía "PHONICORP S.A."

A " " " " Z U N I B A L S A " "

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social
Compañía Absorbente	80-0000000019150	Compañía Phonicorp S.A.
Compañía Absorbida	80-0000000034561	Compañía Zunibal S.A.

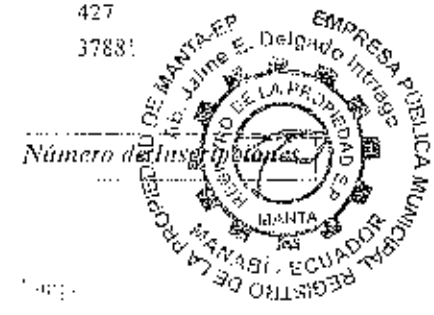
Estado Civil	Domicilio
	Manta
	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Vta. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Compra Venta	21	05-ene-2009	394	427
Compra Venta	2809	14-nov-2007	37866	37881

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro
Fusión por Absorción	1	
Planos	1	
Compra Venta	4	
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: 16:30:58 del lunes, 16 de junio de 2014

A petición de: Sr. Bolívar Hernández

Elaborado por: Cleotilde Ortencia Suarez Delgado
130596459-3



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



Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

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



Certificado Impreso por: GIG

Ficha Registral: 8495

Página: 5 de 5



Empresa Pública Municipal
Registro de la Propiedad de
Manta-EP

Avenida 4 y Calle 11

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

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: viernes, 17 de octubre de 2008

Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano

Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: 1083111016

LINDEROS REGISTRALES:

Compraventa relacionada con el DEPARTAMENTO "TRESCIENTOS DOS", del Edificio RIVEG, Ubicado en el tercer piso N=6.48, compuesto de sala, comedor, cocina, lavandería, dormitorio máster con baño privado, dormitorio 1 con baño privado y baño general. ÁREA NETA: 94.64M². ALICUOTA: 0.0558. ÁREA DE TERRENO: 25.51M². ÁREA COMUN: 33.24. ÁREA TOTAL: 127.88M². El mismo que presenta los siguientes linderos y medidas. POR ARRIBA: Lindera con partes de los Departamento Cuatrocientos uno y Departamento Cuatrocientos Tres. POR ABAJO: Lindera con parte del departamento Doscientos dos y doscientos tres. POR EL FRENTE: Partiendo desde el costado derecho hacia la izquierda en cinco metros cincuenta centímetros, luego gira hacia el frente en tres metros cincuenta y un centímetros, luego gira hacia la izquierda en dos metros noventa y cinco centímetros, lindando con el Departamento Trescientos Uno, luego gira hacia atrás en cero metros quince centímetros, luego gira hacia la izquierda en un metro noventa y dos centímetros, luego gira hacia atrás en cero metros diez centímetros, luego gira hacia la Izquierda en tres metros quince centímetros, luego gira hacia el frente en cero metro diez centímetros, lindando con área común de pasillo, ascensor y ducto, luego gira hacia la izquierda en dos metros sesenta y ocho centímetros lindando con el Departamento Trescientos Tres. POR ATRAS: Lindera con vacío área común de patio en dieciséis metros veinte centímetros. POR EL COSTADO DERECHO: Lindera con vacío área común de patio en tres metros sesenta y un centímetros. POR EL COSTADO IZQUIERDO: Lindera con el Departamento Trescientos Tres en Seis metros noventa y siete centímetros. Área Neta: Noventa y Cuatro Metros Cuadrados Sesenta y Cuatro Decímetros Cuadrados. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO ALA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRAL

Libro	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Compra Venta	3.450 18/12/2000	21.700
Compra Venta	149 23/05/2006	14.901
Propiedades Horizontales	8 29/04/2008	268
Planos	12 29/04/2008	

Certificado emitido el 17 de octubre de 2008

Fecha Registral: 16/10/2008



Unificación y Formación de Solar	1.157	29/04/2008	15.760
Compraventa	14	05/01/2009	202
Fusión por Absorción	1	16/12/2009	2

REGISTRABLES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

Compraventa

Inscrito el: lunes, 18 de diciembre de 2000

Tomo: I Folio Inicial: 21.700 - Folio Final: 21.705

Número de Inscripción: 3.450 Número de Repertorio:

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: domingo, 26 de noviembre de 2000

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Una parte del lote de terreno número OCHO de la manzana K de la Lotización Umiña, con una superficie total de de
DOSCIENTOS 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	13-00049747	Rivera Martens Luis Gerardo	Casado(*)	Manta
Vendedor	13-00665021	Guim Gonzalez Victoria Clara	Viudo	Manta



2 / 4 Compraventa de Derecho Gananciales y Acción

Inscrito el: martes, 23 de mayo de 2006

Tomo: I Folio Inicial: 14.901 - Folio Final: 14.911

Número de Inscripción: 1.149 Número de Repertorio: 2.315

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 30 de noviembre de 2005

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Inmueble signado con el número ocho de la manzana K de la Lotización Umiña con una superficie de Doscientos
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	13-00049747	Rivera Martens Luis Gerardo	Casado(*)	Manta
Vendedor	17-04689478	Roben Alvia Federico Gustavo	Viudo	Manta
Vendedor	01-11763267	Roben Rivera Giselle	Enfermo	Manta
Vendedor	01-11954253	Roben Rivera Gus	Enfermo	Manta



3 / 1 Propiedad Horizontal

Inscrito el: martes, 29 de abril de 2008

Tomo: I Folio Inicial: 268 - Folio Final: 311

Número de Inscripción: 28 Número de Repertorio: 2.203

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 07 de abril de 2008

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitución de propiedad Horizontal del Edificio denominado RIVEG.

Certificación impresa por: CIES

Ficha Registral: 3424

Página: 2 de 5

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social
Propietario	80-000000000795	Rivera Martens Luis Gerardo
Propietario	13-03652679	Vega Quiroz Lorena Tania

Estado Civil	Domicilio
Casado	Manta
Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1157	29-abr-2008	15760	15768

4 / Planes

Inscrito el: martes, 29 de abril de 2008

Tomo: 1 Folio Inicial: 208 - Folio Final: 215
Número de Inscripción: 12 Número de Repertorio: 2.204
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 07 de abril de 2008

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Constitucion de planos del Edificio denominado "RIVEG"

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social
Propietario	80-000000000795	Rivera Martens Luis Gerardo
Propietario	13-03652679	Vega Quiroz Lorena Tania

Estado Civil	Domicilio
Casado	Manta
Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	8	29-abr-2008	268	311
Compra Venta	1157	29-abr-2008	15760	15768

5 / Unificación y Formación de Solar

Inscrito el: martes, 29 de abril de 2008

Tomo: 1 Folio Inicial: 15.760 - Folio Final: 15.768
Número de Inscripción: 1.157 Número de Repertorio: 2.202
Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera
Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 07 de abril de 2008

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Unificación de dos lotes de terrenos adquiridos el primero con fecha 18 de Diciembre del 2.000 parte del lote numero ocho de la manzana K Lotizacion Umiña. El segundo con fecha 21 de Mayo del 2.006 parte del lote numero ocho de la manzana K lotizacion Umiña dichos lotes de terrenos quedan unificados de la siguiente manera: EL
FRENTE: Veintitrés metros quince centímetros y calle veintisiete. POR ATRAS: Veintitrés metros quince centímetros y lote números cinco siete y nueve. POR EL COSTADO DERECHO: Diecinueve metros noventa y cinco centímetros y lote numero seis. POR EL COSTADO IZQUIERDO: Veinte metros cero seis centímetros y lote numero diez. SUPERFICIE TOTAL: Cuatrocientos cincuenta y seis metros cuadrados noventa y cuatro decímetros

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social
Propietario	80-000000000795	Rivera Martens Luis Gerardo
Propietario	13-03652679	Vega Quiroz Lorena Tania

Estado Civil	Domicilio
Casado	Manta
Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	1157	23-may-2006	14901	14913
Compra Venta	1157	18-dic-2000	21700	21705



Fecha Registral: 2126

Página: 3 de 3

6 / 4 Compraventa

Inscrito el: lunes, 05 de enero de 2009

Tomo: 1 Folio Inicial: 202 - Folio Final: 226

Número de Inscripción: 14 Número de Repertorio: 20

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 24 de noviembre de 2008

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Los Conyuges Sres. Luis Gerardo Rivera Martens y Lorena Tania Vega Quiroz, Venden a favor de la Compañía Phonocorp S. A., representada por su apoderado el Sr. Francisco Javier Ormacchea Zalbidea. Compraventa relacionada con el Departamento "TRESIENTOS DOS", del Edificio "Riveg", ubicada en el tercer piso N= 6.48, compuesto de sala, comedor, cocina, lavandería, dormitorio master con baño privado y balcón, dormitorio uno y baño general. Área Neta: 94,64 M2., Alícuota: 0.0558, Área de terreno: 25,51 M2, Área Común: 33,24 M2. Área Total: 127,88 M2.

Estacionamiento Numero Cuatro, Ubicado en la Planta de Subsuelo N=2.26. Área Neta: 20,58 M2., Alícuota:

0 0 1 2 1 M 2

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-000000019150	Compañía Phonocorp S A		Manta
Vendedor	13-00049747	Rivera Martens Luis Gerardo	Casado	Manta
Vendedor	13-03652679	Vega Quiroz Lorena Tania	Casado	Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fee. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades Horizontales	8	29-abr-2008	268	311

7 / 1 Fusión por Absorción

Inscrito el: miércoles, 18 de diciembre de 2009

Tomo: 2 Folio Inicial: 2 - Folio Final: 66

Número de Inscripción: 1 Número de Repertorio: 7.137

Oficina donde se guarda el original: Notaría Novena

Nombre del Cantón: Portoviejo

Fecha de Otorgamiento/Providencia: lunes, 14 de septiembre de 2009

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

FUSION POR ABSORCION Y REFORMA DE ESTATUTOS.

Fusión por Absorción y Disolución anticipada.- Con los antecedentes señalados el Sr. Juan García Sabado, en su calidad de Gerente General y como tal Representante legal de la Compañía "PHONICORP S.A.", Y EL Sr. Juan García Sabado, en su calidad de Gerente General y como tal representante legal de la Compañía "ZUNIBAL S.A.". Debidamente autorizado por las Juntas General extraordinarias y universales de accionistas. Por una parte la compañía "PHONICORP S.A.", como empresa absorbente y por otra la Compañía "ZUNIBAL S.A.", tiene a bien fusionarse, a través de la absorción que expresamente realiza la Compañía "PHONICORP S.A.", a la Compañía "ZUNIBAL S.A." y consecuentemente de conformidad con las disposiciones legales vigentes se declara disuelta anticipada y voluntariamente, por lo que una vez perfeccionada la presente escritura deberá cancelarse su inscripción, y por lo tanto termina su vida jurídica. Traspaso total de activos, pasivos y patrimonio.- De conformidad con lo resuelto por las Juntas Generales Extraordinarias y Universales de accionistas de las empresas comparecientes, se aprueba el traspaso de dominio en bloque, esto es a título universal de la totalidad de los activos, pasivos y patrimonio de la compañía absorbida.

Certificación Impresa por: C/25

Fecha Registral: 8424

Página: 4 de 5

Fusión por Absorción - Aumento de Capital Social, Cambio de Denominación de la Compañía "PHONICORP S.A."

A " a " Z U N I B A I S A (revisa)

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

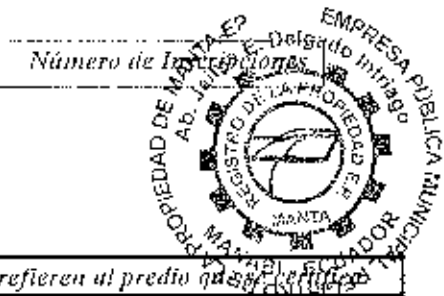
Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Compañía Absorbente:	80-000000019150	Compañía Phonicorp S.A.		Manta
Compañía Absorbida:	80-000000034561	Compañía Zunibat S.A.		Manta

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	21	05-ene-2009	394	427
Compra Venta	2809	14-nov-2007	37866	37881

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro
Fusión por Absorción	1	
Planos	1	
Compra Venta	4	
Propiedades Horizontales	1	



Los movimientos Registrados 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: 16:30:17 del lunes, 16 de junio de 2014

A petición de: Sr. Bolívar Montoya

Elaborado por: Cleotilde Ortencia Suarez Delgado
130596459-3



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



Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador

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



Certificación impresa por: CIZS

Ficha Registral: 3424

Página: 5 de 5

OBSERVACIÓN		CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCIÓN ubicada en MANTA de la parroquia MANTA		1-08-01-11-010	25.5	2781.24	13.8108	282561
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES			
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO		VALOR	
	CA ZUMBAI S.A.	ED RIVER DPTO 302	Impuesto principal		278.71	
ADQUIRIENTE			Junta de Beneficencia de Guayaquil			
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR		362.32	
1308290347	SABANDO PONCE LUISER ALFREDO	NA	VALOR PAGADO		357.32	
			SALDO		5.00	

EMISION: 6/3/2014 4:03 NARCISA CABRERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
CERTEFICO: Se da fe de la autenticidad de la copia
RECAUDACIÓN



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Rector: 0600008800001
Dirección: Av. 4ta y Calle 9 - Telf: 2611475 / 2611477

TÍTULO DE CRÉDITO

No. 000292341

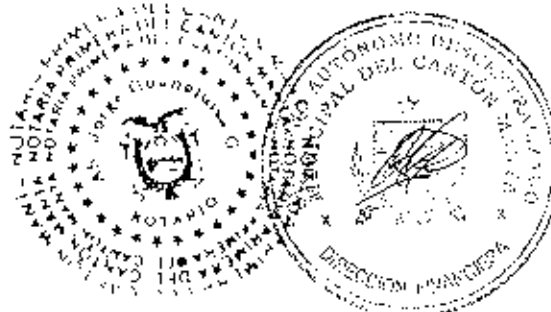
7/22/2014 5:17

OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION (CANCHA DE 50.000 ubicada en MANTA de la parroquia TARQUI				0.00	0.00	14.1232	282341
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO				VALOR
1308290347	SABANDO PONCE LUISER ALFREDO	NA	Impuesto principal				142.80
			Junta de Beneficencia de Guayaquil				57.34
ADQUIRIENTE			TOTAL A PAGAR				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	230.54				
1308290347	SABANDO PONCE LUISER ALFREDO	NA	VALOR PAGADO				
			230.54				
			SALDO				
			0.00				

EMISION: 7/22/2014 5:17 MARIA JOSE ZAMORA MERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

NOTA: PAGO DE DIFERENCIA DEL ED. RIVER DPTO 302
NOTA: Lo corregido es valido



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
CANCELADO
Sra. Maria José Zamora
RECAUDACIÓN

TITULO DE CREDITO

COPIA

7/22/2014 12:06

OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de: COMPRAVENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en: MANTA en la parroquia MANTA			1-09-31-11-004	5,55	2848,21	136311	282583
VENDEDOR			ALCABALAS Y ADICIONALES				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO			VALOR	
	CIA. ZUNIBAL S.A.	ED RIVES EST.4	Impuesto principal			28,49	
ADQUIRIENTE			Junta de Beneficencia de Guayaquil			8,55	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR			37,04	
1308250347	SABANDO PONCE LUBER ALFREDO	NA	VALOR PAGADO			37,04	
			SALDO			0,00	

EMISIÓN: 8/3/2014 4:31 NARCISA CABRERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
CERTIFICO: Que la copia es igual a su Original
RECADUACIÓN

TITULO DE CREDITO

No. 282562

COPIA

7/22/2014 12:06

OBSERVACIÓN			CÓDIGO CATASTRAL	AREA	AVALUO	CONTROL	TÍTULO N°
Una escritura pública de: COMPRA VENTA DE SOLAR Y CONSTRUCCION ubicada en: MANTA en la parroquia MANTA			1-08-31-11-016	25,51	27671,24	135310	282562
VENDEDOR			UTILIDADES				
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	CONCEPTO			VALOR	
	CIA. ZUNIBAL, S.A.	ED. RIVEG DPTO.302	GASTOS ADMINISTRATIVOS			1,00	
ADQUIRIENTE			Impuesto Principal Compra-Venta			61,23	
C.C./R.U.C.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	DIRECCIÓN	TOTAL A PAGAR			62,23	
1308250347	SABANDO PONCE LUBER ALFREDO	NA	VALOR PAGADO			62,23	
			SALDO			0,00	

EMISIÓN: 8/3/2014 4:30 NARCISA CABRERA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA
CERTIFICO: Que la copia es igual a su Original
RECADUACIÓN

Pagos y cobros



CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono:

RUC: 1360020070001

Dirección: Avenida 11

entre Calles 11 y 12

Teléfono: 2621777 - 2611747

COMPROBANTE DE PAGO

0013038

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CURUC: :
NOMBRES : CERRA, ROYALBA, S.A.
RAZÓN SOCIAL: EDIF. RIVERA DEPTO. 302 Y ESCUAD.
DIRECCIÓN :

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 317830
CAJA: MERCADERIA ANONONDA LT
FECHA DE PAGO: 13/06/2014 19:13:56

VALOR

DESCRIPCIÓN

VALOR

TOTAL A PAGAR

3.00



VÁLIDO HASTA: jueves, 11 de septiembre de 2014
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

ORIGINAL - CITE-NTC





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1-25

Nº 0113375

No. Certificación: 113375

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 30 de mayo de 2014

No. Electrónico: 22270

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: 1-08-31-11-016

Ubicado en: ED.RIVEG DPTO.302

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 94,64 / M2

Área Comunal: 33,2400 / M2

Área Terreno: 25,5100 / M2

Perteneciente a:

Documento Identidad Propietario

CIA.ZUNIBAL S.A.

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	2551,00
CONSTRUCCIÓN:	25320,24
	27871,24

Son: VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y UN DÓLARES CON VEINTICUATRO CÉNTAVOS

"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 Buperti
Director de Avalúos, Catastros y Registros



Impreso por: MARIS REYES 30/05/2014 15:26:04



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

DIRECCIÓN DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 0113374

No. Certificación: 113374

CERTIFICADO DE AVALÚO

Fecha: 30 de mayo de 2014

No. Electrónico: 22272

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: 1-08-31-11-004

Ubicado en: ED.RIVEG EST.4

Área total del predio según escritura:

Área Neta: 20,58 / M2

Área Comunal: 7,2300 / M2

Área Terreno: 5,5300 / M2

Perteneciente a:

Documento Identidad: Propietario

CIA.ZUNIBAL S.A

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	610,50
CONSTRUCCIÓN:	2238,71
	2849,21

Son: DOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE DÓLARES CON VEINTIUN 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 Ruperli

Director de Avalúos, Catastros y Registros



Impresión: MARIS REYLS 30/05/2014 15:36:35



CERTIFICACIÓN

Nº. 0867-3016

La Dirección de Planeamiento Urbano certifica que la Propiedad de CIA. ZUNIBAL S.A, con clave Catastral del Departamento # 302--1083111016, clave Catastral del Estacionamiento # 4---1083111004, ubicado en Edificio RIVEG, 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, junio 20 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 certificante, si se comprobare que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas, en las solicitudes correspondientes.

H.M.

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



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD-1-25

Nº 0064753

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios GRANA
en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SLAB Y CONSTRUCCION
pertenece a CIA. ZUNIBA S.A.
ubicada en EDIF. RAVEG. DPTO 302 Y EST. 4
cuyo AVAUO COMERCIAL PRESENTE. COMPRAVENTA asciende a la cantidad
de \$30720.45 TREINTA MIL SETECIENTOS VEINTE 45/100 DOLARES
de CERTIFICADO OTORGADO PARA TRAMITE COMPRAVENTA.

MOREIRA



de 03 del 20 JUNIO 2014



Ing. Ana Estrella I.
Directora Financiera Municipal



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1:25

Nº 0092833

LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de CIA ZINTRA S.A.
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 29 de Mayo de 20 14

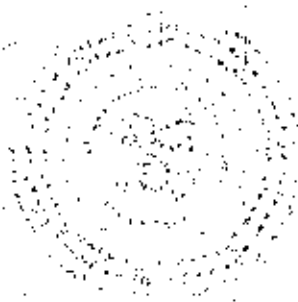
VALIDO PARA LA CLAVE

1083111016 ED. RIVEG DPTO.302

Manta, veinte y nueve de Mayo del dos mil catorce



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
DEL CANTON MANTA
TESORERIA MUNICIPAL
Firma: _____
RECEPCIÓN





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MANTA

ESPECIE VALORADA

USD 1-25

Nº 0092832

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

Manta, 29 de Mayo de 2014

VALIDO PARA LA CLAVE
1083111004 ED.RIVEG EST-4
Manta, veinte y nueve de Mayo del dos mil catorce



1083111004
ED. RIVEG
EST-4



REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CREDULACION

CECULA DE
CIUDADANIA
Nº 130004974-7

APellidos y Nombres
RIVERA MARTENS
LUIS GERARDO

Lugar de Nacimiento
MANABI
MANTA

Fecha de Nacimiento 1947-02-14

Nacionalidad ECUATORIANA

Sexo M

Estado Civil CASADO

Lorena Tanla
VEGA QUIROZ



INSTRUCCION
BACHILLERATO

PROFESION / OCUPACION
EMPLEADO

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
RIVERA DELGADO GERM Y OCTAVIO

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
SOTRILLO FLORIDA CARLOTA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICION
MANTA
2014-05-20

FECHA DE EXPIRACION
2024-05-20

A1333A1122



Manta, 11 de julio del 2014

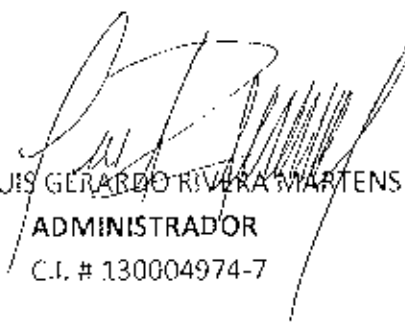
(Frente y verso)

CERTIFICACIÓN

Por medio de la presente certifico que el Departamento # 302 y Estacionamiento # 4 del Edificio "RIVEG", ubicado en Barrio Umiña calle 27 entre las Avenidas 30 y 35 de la ciudad de Manta, no tiene ningún tipo de expensas que cancelar, estando al día en sus pagos.

El interesado puede hacer uso de este certificado para los fines que crea conveniente,

Atentamente,


LUIS GERARDO RIVERA MARTENS
ADMINISTRADOR
C.I. # 130004974-7



ACTA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS DEL
EDIFICIO "RIVEG", CELEBRADA EL 01 DE FEBRERO DE 2013

En la ciudad de Manta, a 01 de Febrero de 2013, siendo las 10h00 en las instalaciones del edificio "RIVEG", ubicado en la calle 27 entre avenidas 30 y 35 Barrio Umiña; se lleva a cabo la Junta General Extraordinaria de copropietarios del edificio "RIVEG", con la comparecencia de los siguientes: la señora MAYRA TERESA PEREZ REYES, CINDY LOUANN RIVERA VEGA, LUIS GERARDO RIVERA MARTENS, ANGELA ANNABELLA LOOR ZAMBRANO y la señora SUSANA MARIA DE LOURDES ZURITA PEÑA; con el objeto de conocer y resolver el siguiente punto del orden del día:

PRIMERO: Nombramiento al señor LUIS GERARDO RIVERA MARTENS, como **ADMINISTRADOR** del edificio "RIVEG".

Preside la Junta la señora CINDY LOUANN RIVERA VEGA y actúa como secretaria-Ad-hoc de la Junta, a petición de los presentes, la señora MAYRA TERESA PEREZ REYES. Una vez verificado el quórum legal de instalación requerido la presidenta reitera el deseo de los copropietarios de constituirse en Junta General Extraordinaria y declara válidamente instalada la sesión. A continuación la Junta pasa a resolver el punto del orden del día:

En calidad de presidenta la señora CINDY LOUANN RIVERA VEGA, tiene el uso de la palabra y manifiesta la nominación al cargo de Administrador del edificio "RIVEG", al señor LUIS GERARDO RIVERA MARTENS, pide el uso de la palabra la señora ANGELA ANNABELLA LOOR ZAMBRANO y expresa que está de acuerdo con la nominación del señor RIVERA MARTENS, de igual manera la señora SUSANA MARIA DE LOURDES ZURITA PEÑA, agrega conocer y estar segura de que el señor LUIS GERARDO RIVERA MARTENS, es la persona idónea para asumir estas funciones; se le da el uso de la palabra al señor RIVERA MARTENS, el cual manifiesta que agradece la confianza y acepta la propuesta añadiendo que trabajará siempre con el cumplimiento, capacidad y seriedad que lo caracteriza para desempeñar el cargo en mención.

Por unanimidad se designa al señor LUIS GERARDO RIVERA MARTENS, como **ADMINISTRADOR** del edificio "RIVEG", funciones que desempeñará por el período de un año, de conformidad con los estatutos en vigencia.

No habiendo otro punto que tratar y una vez que se ha agotado la agenda para la cual fueron convocados, siendo las 12h00, la presidenta de la Junta agradece la asistencia de los presentes y da por terminada esta Junta General Extraordinaria de Copropietarios, quienes firman al pie de la misma, de manera conjunta.



CANCELADO 12

Ab. Jorge Guanabusa G.
Notario Público Primero
Manta - Ecuador

PROPIEDAD HORIZONTAL

(Frente y alfo)

En base al auto no. 140-108-DEPM-MES-111-#003, de marzo 3 de 2008, emitido por el Dr. Arq. Miguel Campino S., Director de Planeamiento Urbano, atento a lo prescrito en el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, el suscrito Alcalde de Manta y, de acuerdo a lo solicitado por el Sr. Luis Gerardo Rivera Morales y Señora, propietarios del predio ubicado en el barrio Urdin, entre las Avenidas 30 y 35 de la parroquia Manta del cantón Manta, con claves catastrales No. 108.111.000 y 108.111.5000, emite esta declaratoria autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio denominado "RIVERA".

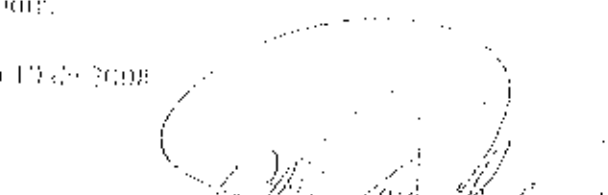
Hágase saber de esta declaratoria al señor Director de Avalúos, Catastros y Registros de esta Municipalidad para que proceda con lo establecido en el inciso 2º del mencionado Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal.

Manta, Marzo 10 de 2008


Ing. Jorge D. Zumbado
Alcalde de Manta

En fecha de marzo 10 de 2008, el señor Alcalde de Manta, Ing. Jorge D. Zumbado, ejerciendo una de las facultades que le otorga el Art. 7 de la Ordenanza de Propiedad Horizontal, y en base al auto no. 140-108-DEPM-MES-111-#003, de marzo 3 de 2008, emitido por el Dr. Arq. Miguel Campino S., Director de Planeamiento Urbano, procedió a efectuar la declaratoria, autorizando la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio "RIVERA", ubicado en el barrio Urdin entre las Avenidas 30 y 35 de la parroquia Manta del Cantón Manta, con claves catastrales No. 108.111.000 y 108.111.5000, de propiedad del Sr. Luis Gerardo Rivera Morales y Señora.

Manta, Marzo 10 de 2008


Patricia González
SECRETARIA MUNICIPAL, ETC.



Calle 8 Av. A Teléfono: 2611471-2611472-2611473 Fax: 261171- Casilla: 13004032
Correo Electrónico: info@municipalidadmanta.com

REGLAMENTO INTERNO EDIFICIO RIVEG

(Vendidos)

(manera y mesa)

CAPITULO 1

DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 1.- El Edificio Riveg se ha sometido a someterlo bajo el Régimen de Propiedad Horizontal. Por consiguiente, este reglamento regirá las relaciones de propiedad y copropiedad de dicho edificio, así como su administración, uso, conservación y reparación.

Art. 2.- El Edificio Riveg 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 estacionamientos, y, son bienes comunes todos los demás que se definen como tales en la ley y en el presente Reglamento Interno.

CAPITULO 2

DEL EDIFICIO

Art. 3.- El Edificio RIVEG está ubicado en la Calle 27 entre las Avenidas 53 y 55, signada con el Lote # 8 de la Manzana K de la Lotización o Barrio Unión, de la parroquia Maná del cantón Maná, el cual se encuentra fraccionado en dos escrituras, pero para su análisis se lo ha unificado. Se compone de las siguientes plantas:

Subsuelo N = - 2.16.

Primer Piso (Planta baja) N = + 0.72.

Segundo Piso N = + 3.66.

Tercer Piso N = + 6.48.

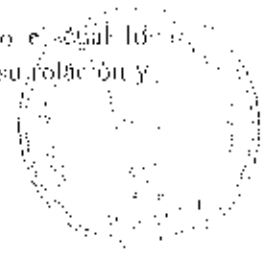
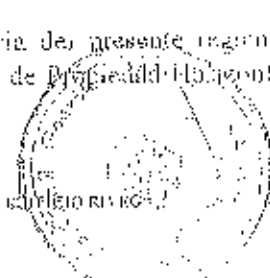
Cuarto Piso N = + 9.36.

Quinto Piso N = + 12.24.

Consta de nueve (9) plazas de estacionamiento vehicular ubicadas en el subsuelo, once (11) departamentos y dos (2) penthouses, un (1) ascensor para se's (66) personas, o 500 Kg. de capacidad de carga, (2) bodegas que se las reserva el promotor y un cuarto de máquinas.

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

Los planos en referencia, forman parte complementaria del presente reglamento e igual lo aceptan los copropietarios como único para el Régimen de Propiedad Horizontal, su aplicación y sus derivaciones.



CAPITULO 3

(Divulgados)

DE LOS BIENES EXCLUSIVOS Y LOS BIENES COMUNES

Art. 5.- BIENES EXCLUSIVOS.- Los estacionamientos y los departamentos, son bienes de dominio exclusivo singular e indivisible de sus respectivos propietarios. Están incluidos en este dominio, el interior de las paredes medianeras, el piso y el techo hasta la mitad del espesor, y aquellos no declarados como bienes comunes. Son paredes medianeras las que separan un local de otro de distinto dueño, las que separan un local de los espacios de circulación o de los ductos de instalaciones de servicio general.

Las paredes que delimitan el edificio con el exterior son de propiedad exclusiva, exceptuando la fachada en planta baja. La propiedad exclusiva incluye las ventanas, vidrios, marcos y puertas. Se excluyen las puertas que comunican con ductos de instalaciones ya que éstas son bienes comunes.

Art. 6.- MANTENIMIENTO.- A cada copropietario le corresponderá cubrir por su cuenta los gastos de administración, mantenimiento y reparación de sus bienes exclusivos.

Art. 7.- REQUISITOS PARA MODIFICAR BIENES EXCLUSIVOS.- Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, seguridad, solidez, o salubridad del inmueble declarado en propiedad horizontal, salvo que dichas modificaciones, además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los copropietarios asistentes a la Asamblea de Copropietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y que además se encuentre de conformidad con la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y el presente Reglamento Interno.

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

Son bienes comunes:

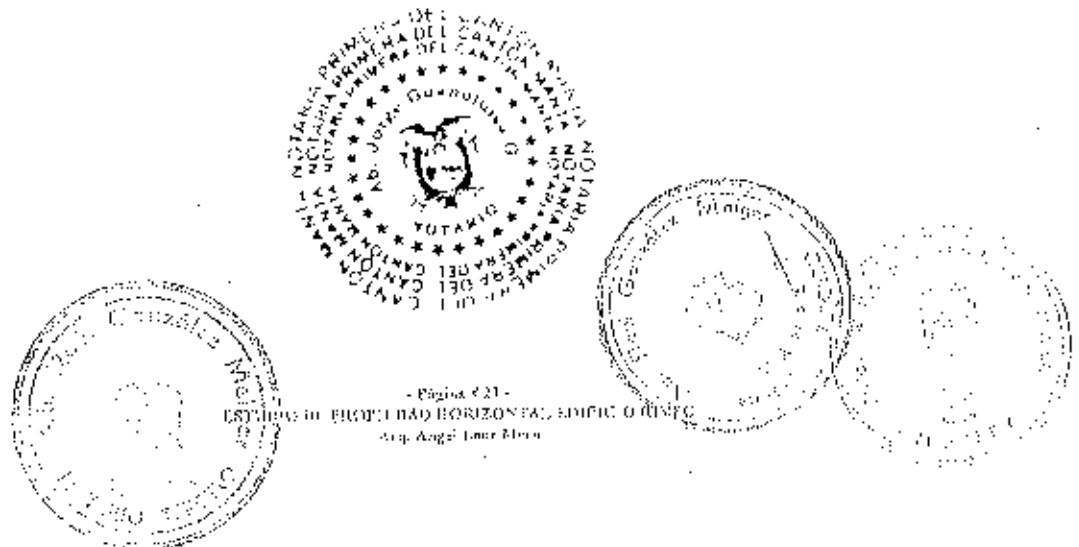
- a. El terreno.- El terreno sobre el que se asienta la construcción del edificio, área de estacionamiento, con inclusión de espacios destinados a retiros.
- b. Zona de libre acceso al área de estacionamiento.- Esta área por su uso, es un bien común y en ningún caso podrá ser utilizada para otro fin específico que aquel para el que fue concebido. En caso de producirse accidentes entre dos o más vehículos, el causante resarcirá los gastos respectivos al propietario del vehículo perjudicado. En todo caso los incidentes que se produjeran dentro de la área de estacionamiento serán de cuenta y riesgo exclusivo de los actores. En caso de no ponerse de acuerdo, se estará a lo dispuesto en la ley, y a la competencia de los jueces respectivos. Se prohíbe el uso excesivo de bocinas, alarmas sonoras, equipos de sonido, reuniones sociales, etc. dentro de la sala de parqueadero, así mismo queda prohibido expresamente lavar vehículos dentro de esta zona.

- Página 9 de 10 -
ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, EDIFICIO HINEC
Av. Agustín Justo 1140



(Disculpen)
(000)
(Garantía)

- c. El ascensor.- Es de uso exclusivo de personas (6 máximo) y por ningún motivo podrá subirse por él, equipos pesados que sobrepasen los 500 KG que es la capacidad máxima de carga. Se incluyen en la prohibición material como basura, cemento, piedra, arena, hierro, madera, muebles, etc. Se prohíbe terminantemente fumar en esta área.
- d. Las escaleras, los pasillos y las puertas de ingreso.- Son para el tránsito de personas (copropietarios, empleados, visitas, etc.) y su limpieza y mantenimiento serán de exclusiva responsabilidad del administrador.
- e. El cuarto de transformadores, paneles de medidores eléctricos y de telefonía.- Por la seguridad de todos los copropietarios, usuarios y arrendatarios, a este sector solamente tendrá ingreso el administrador, o la persona que él designe.
- f. Recibidor.- Se encuentra localizada a la entrada principal de acceso al edificio, para uso del personal de seguridad y en él se encuentra ubicada el panel de intercomunicadores que enlazan al receptor con todas y cada uno de las departamentos del edificio y una sala de espera.
- g. Cisternas.- En la planta baja existen dos cisternas para agua cuyo uso es general para todo el edificio, desde las cuales a través de bombas de presión se distribuirá el agua a cada una de las departamentos.



CAPITULO 4

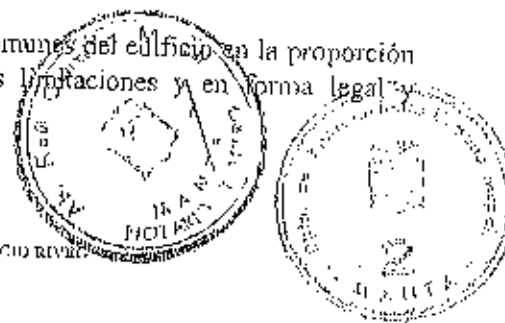
DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE COPROPIETARIOS

Art. 9.- TABLA DE ALÍCUOTAS.- La alícuota de derechos y obligaciones que, en razón del valor de sus bienes exclusivos, tiene cada copropietario respecto de los bienes comunes del edificio, se fijarán de acuerdo con la siguiente tabla que establece lo que cada departamento o estacionamiento representa porcentualmente con relación al edificio. Estos gastos estarán contemplados en el respectivo presupuesto anual, el mismo que podrá ser revisado por circunstancias supervinientes necesarias y cuyo reajuste se hará al aumento de costos generalizados para lo cual se tomarán como indicadores el aumento de índice de precios u otras situaciones que alteren la economía nacional, como el aumento salarial por efectos de reformas en la legislación laboral, previa aprobación de la asamblea de copropietarios.

Estacionamiento 1	0.86
Estacionamiento 2	0.90
Estacionamiento 3	0.90
Estacionamiento 4	1.21
Estacionamiento 5	1.26
Estacionamiento 6	1.09
Estacionamiento 7	1.14
Estacionamiento 8	1.22
Estacionamiento 9	0.75
Departamento 101	7.39
Departamento 102	5.77
Departamento 201	6.41
Departamento 202	6.85
Departamento 203	6.06
Departamento 301	6.44
Departamento 302	5.58
Departamento 303	7.26
Departamento 401	6.30
Departamento 402	3.50
Departamento 403	9.74
Penthouse 501	10.60
Penthouse 502	8.77
TOTAL	100.00

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

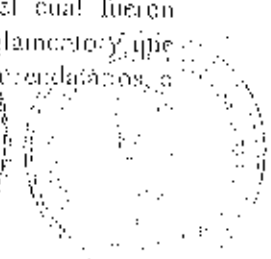
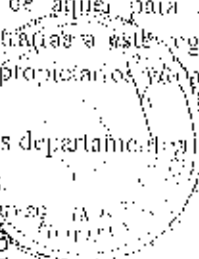
- Ejercer sus derechos de propiedad sobre sus bienes exclusivos, usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y este Reglamento;
- Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes comunes del edificio en la proporción que le corresponda y hacer uso de ellos con las limitaciones y en forma legal y reglamentaria;



- (acuerdo y uso) (goce)
(uso y goce)
- c. Concurrir con puntualidad a las Asambleas de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión, de voto, de petición y, en general, hacer uso de los derechos y atribuciones que la ley y este Reglamento le asignen como miembro de este organismo colegiado;
 - d. Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de Propiedad Horizontal, el Reglamento General y las de este Reglamento, acatar las resoluciones de la Asamblea de Copropietarios y desempeñar los cargos y comisiones que ésta le confiera;
 - e. Permitir al Administrador la inspección de sus bienes exclusivos en caso de daños en sus instalaciones, quejas de copropietarios y, en fin, cuando este lo considere necesario;
 - f. Cancelar oportunamente los gastos y expensas ordinarias y extraordinarias necesarias para la administración, conservación, prima de seguros del edificio y mejoras de los bienes comunes con arreglo a la tabla de cuotas que se establezca de acuerdo con el cuadro de alícuotas. Estas cuotas deberán ser satisfechas dentro de los primeros cinco días de cada mes. En caso de mora se cobrará el interés máximo comercial convencional legal sin perjuicio de la acción judicial correspondiente;
 - g. Pagar las cuotas extraordinarias que acordare la Asamblea de Copropietarios, especialmente en el caso de producirse destrucción o daño parcial del edificio, área de estacionamiento, ascensor y en general de los bienes comunes. Estas cuotas serán determinadas y pagadas dentro del plazo que señale la misma Asamblea;
 - h. El derecho de acceso y uso del interior de los departamentos es exclusivo de los propietarios de los mismos;
 - i. Colocar la basura en un lugar destinado para el efecto, la misma que será depositada en bolsas de plásticos herméticamente cerradas;
 - j. El copropietario, arrendatario, antecrético o cualquier persona que use, o goce un departamento por otro título legal, será solidariamente responsable con sus familiares domésticos, visitantes y terceros que tengan relación con el titular del departamento, en caso de que infrinjan la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento y el presente Reglamento Interno;
 - k. En caso de remate y habiendo dos o más posturas iguales, tendrán derecho de preferencia los condóminos del edificio;
 - l. Las demás derechos y obligaciones establecidas por la Ley, Reglamentos y Ordenanzas.

ART. 11.- DE LAS PROHIBICIONES - Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, antecréticos y en general a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos del edificio:

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a título de mejora, los bienes comunes del edificio;
- b) Modificar las distribuciones de la tabiquería, de la mampostería de su propiedad exclusiva sin la autorización escrita y expresa de la Asamblea General de Copropietarios, previa consulta a un ingeniero consultor capacitado que certifique si los cambios propuestos son posibles. La tabiquería de ductos es inalterable;
- c) Hacer uso abusivo de su Departamento contrariando su destino natural y obstaculizando el legítimo uso de los demás;
- d) Destinar sus bienes exclusivos a un objeto distinto de aquel para el cual fueron construidos o usarlos con fines ilícitos, honorales, contrarios a este reglamento y que afecten las buenas costumbres, la tranquilidad de los copropietarios y arrendatarios, o la seguridad del edificio;
- e) Desarrollar actividades distintas de las permitidas en los departamentos.



(Anexo y d-1)

- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales o de televisión, o alteren el flujo normal de la corriente eléctrica;
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres o contaminantes tanto en los bienes exclusivos como en los comunes;
- h) Mantener abiertas las puertas que comunican sus departamentos con los espacios de circulación común y utilizar éstos como sala de espera o reunión;
- i) Tocar música o causar ruidos a niveles que trasciendan del ámbito de su departamento;
- j) Introducir y mantener animales dentro de los departamentos. En todo caso no se permitirá el libre tránsito de animales por las áreas comunes del edificio;
- k) Utilizar los vestíbulos, corredores, escalera y balcones del edificio como lugares de almacenamiento, de reunión o de trabajo;
- l) Pintar o colocar letreros, signos, avisos o anuncios en los vidrios de los departamentos del edificio, en los vestíbulos, corredores, escaleras, en las puertas que comunican los departamentos con los espacios de circulación; y, en general, en los bienes comunes del edificio. Únicamente constará en la puerta de entrada al departamento, el número identificador del mismo, que será de carácter uniforme e instalado por la administración del edificio;
- m) Pintar o 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 delimitaciones que ella lo permita;
- n) Instalar antenas de radio, televisión o cable sobre los bienes comunes del edificio, salvo con autorización expresa de la Asamblea de Copropietarios;
- o) Realizar actos contrarios a las leyes, reglamentos y disposiciones de la Asamblea de Copropietarios o que sean incompatibles con el Régimen de Propiedad Horizontal al que está sometido este edificio;
- p) Colgar ropas, alfombras, o cosas similares en las ventanas, paredes, terrazas y, en general, colocar cosa alguna en las ventanas, balcones, o bienes comunes, ni sacudir polvos en las mismas, ni limpiar las cosas golpeando contra las paredes exteriores del edificio;
- q) Colocar la basura fuera de las instalaciones destinadas para el efecto y sin la protección debida;
- r) Usar los corredores y escaleras para el almacenamiento de materiales en general, para reuniones, o algún propósito ajeno al tránsito normal de las personas;
- s) Instalar cortinas que distorsionen la armonía y la estética del edificio;
- t) Queda estrictamente prohibido ingresar al área de transformadores y medidores de energía eléctrica, las únicas personas que podrán tener el acceso a dicha área son las personas asignadas por la administración
- u) Y en general, todos aquellos actos prohibidos por la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento general en su artículo # 18 y el presente Reglamento Interno.



CAPÍTULO 5

DERECHOS DEL USUARIO Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Art. 12.- DERECHOS DEL USUARIO.- El arrendatario, usufructuario o acreedor antierótico, sustituirá al copropietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del edificio y en las obligaciones inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal y al presente Reglamento Interno.

Art. 13.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.- Los gastos de administración, reparación, conservación, reposición y/o mejora de los bienes comunes serán de cargo de todos los copropietarios según las cuotas a establecerse en la primera Asamblea de Copropietarios, la misma que se adjuntará como Anexo Uno a este reglamento.

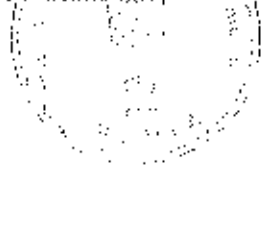
Se exceptúan los gastos de reparación o reemplazo que se originen en los actos de culpa o dolo de algún copropietario, usuario o arrendatario, gastos que serán de cuenta exclusiva del copropietario o arrendatario infractor. Los copropietarios estarán solidariamente obligados al pago de daños que causen sus respectivos arrendatarios, usuarios, comodatarios, acreedores antieróticos y en general con la persona que uso su propiedad exclusiva, con relación a los bienes comunes del edificio.

CAPÍTULO 6

DE LAS SANCIONES

Art. 14.- Para el caso de incumplimiento o infracción a las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento General o de este Reglamento Interno, se establecen las sanciones que a continuación se determinan:

- Los que infrinjan las disposiciones contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal en su Artículo 7, serán sancionados de acuerdo con lo que se establece en este artículo.
- Toda sanción será impuesta por el Director o Administrador, en forma unilateral o en conjunto y serán hechas efectivas en los primeros diez días posteriores a la fecha de la imposición de la multa;
- Los que infrinjan las disposiciones de este Reglamento serán demandados por el administrador en juicio verbal sumario ante un juez competente de esta ciudad, por las indemnizaciones a que hubiere lugar y podrá ordenar incluso la suspensión de los actos y obras prohibidas, así como la reposición de las cosas a su estado original. Esta acción será autorizada por la asamblea general;
- Los que no paguen dentro del plazo señalado las cuotas ordinarias o extraordinarias impuesta por la asamblea de copropietarios y conforme con este reglamento, serán demandados ante un juez competente de la ciudad por el administrador del edificio, en juicio ejecutivo, quien deberá satisfacer los intereses con la tasa máxima convencional permitida al momento en que se produzca la acción, pagadero desde la fecha en que dicha cuota se deba pagar.



- (Continúa en página siguiente)
- Todas las sanciones y acciones legales que debe ejecutar el administrador deberán ser previamente conocidas y autorizadas por el director de la Asamblea de Copropietarios y si la gravedad del caso lo justifica a juicio de cualquiera de estos, por la Asamblea General de Copropietarios;
- e) Suspensión de uno o varios servicios comunales, sin perjuicio de la acción judicial correspondiente, cuando se encuentre en mora por dos o más meses en el pago de alcábalas;
 - f) Publicar en cartelera la nomina de copropietarios morosos, la misma que será exhibida por la administración.

Art. 15.- El administrador deberá actuar inmediatamente después de conocida cualquier acción de infracción o falta cometida por los copropietarios, usuarios o arrendatarios, salvo que por circunstancias especiales o por motivo de fuerza mayor debidamente justificadas, no pudiera hacerlo de inmediato.

En caso de negligencia comprobada, el Administrador será responsable de todo perjuicio que se ocasionare a los copropietarios, a sus bienes o al edificio y podrá ser removido por la asamblea.

Art. 16.- Cualquier copropietario podrá impugnar ante el juez competente de esta ciudad, los acuerdos o resoluciones de la asamblea que sean contrarios a la ley, a los reglamentos o a la ordenanza sobre la materia, no obstante lo cual, el acuerdo será ejecutado bajo la responsabilidad de los copropietarios que hubieren votado a su favor, salvo que el juez ordene la suspensión. Dicha impugnación sólo podrá ejercitarse dentro de los diez días subsiguientes al acuerdo o a la notificación que se hiciera al copropietario que no hubiere asistido a la reunión en que se tomó tal resolución.

CAPITULO 7

DE LA ADMINISTRACIÓN

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

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

Art. 19.- La Asamblea estará presidida por el Presidente y en caso de ausencia temporal de éste, por un suplente, designado por la Asamblea. Es obligatoria la asistencia del Administrador, quien finge de secretario.

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



(Cuenta y tres)
(cuatro)
(cinco)

Art. 21.- CONVOCATORIA.- La convocatoria a Asamblea para sesiones Ordinarias o Extraordinarias, será hecha por el Presidente, o el Administrador, según sea el caso, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del directorio, o de copropietarios que representen por lo menos el 50 % del total de votos de los copropietarios.

En caso de que el Presidente o el Administrador según sea el caso, no proceda a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden autoconvocarse con el respaldo de por lo menos el 60 % del total de votos del inmueble, según el proceso normal de convocatoria.

La convocatoria se hará por escrito con una anticipación de ocho días por lo menos, a la fecha en que deba celebrarse la asamblea y se dejará constancia de los puntos a tratarse y del lugar, la fecha y la hora en que se llevará a efecto.

En caso de que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, ésta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de 60 minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia de que la reunión se ciñerá a cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistieran.

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

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

Art. 23.- QUÓRUM.- Para que haya quórum en las sesiones de la asamblea se necesita la concurrencia de copropietarios que representen más del 50% de las acciones en el edificio.

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

Art. 25.- DERECHO DE ASISTENCIA.- Es el copropietario quien tiene el derecho de concurrir a la asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo en los casos contemplados en el artículo anterior.

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

Art. 27.- VOTACIONES.- Las decisiones de la asamblea de copropietarios se tomarán por simple mayoría de votos, de acuerdo al número de acciones de cada copropietario.



(continuación)

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

Art. 29.- LAS ACTAS.- Las actas de las sesiones se aprobarán y redactarán en la misma sesión para que surtan efecto inmediatamente, debiendo ser firmadas por los copropietarios asistentes, por el Presidente y por el secretario. Las actas originales se llevarán en un libro especial a cargo del Administrador.

Art. 30.- DE LA ASAMBLEA GENERAL.- Son atribuciones y deberes de la Asamblea General:

- a) Nombrar y remover al Director de la asamblea y su suplente, al administrador del edificio y fijar su remuneración;
- b) Nombrar las comisiones permanentes u ocasionales que fueren necesarias;
- c) Distribuir entre los copropietarios las cuotas y las expensas necesarias para la administración y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este Reglamento;
- d) Reformar este Reglamento Interno de acuerdo con lo estipulado en el Art. 28 de este Reglamento. El administrador hará protocolizar e inscribir las reformas para que surtan efectos legales;
- e) Imponer cuotas extraordinarias cuando haya necesidad, para la buena administración, conservación o reparación de los bienes comunes;
- f) Autorizar a los copropietarios para que realicen obras de modificación o aumento en los bienes comunes o en sus departamentos, cuando se haya comprobado que son necesarias en beneficio del edificio o del departamento;
- g) Aprobar y/o modificar el presupuesto anual que presente el Administrador;
- h) Solicitar rendición de cuentas al Administrador cuando lo estime conveniente y, de manera especial cuando este termine su periodo;
- i) Sancionar a los copropietarios que infringieren la ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento, o el presente Reglamento Interno, a petición del administrador, en los casos que sean de su competencia;
- j) Conocer y resolver cualquier asunto que esté determinado en la ley de Propiedad Horizontal, en su Reglamento y en el presente Reglamento Interno, en las ordenanzas municipales y que sea de interés general para los copropietarios del edificio.
- k) Revocar y reformar las decisiones del Administrador cuando estas no se sujeten a la ley, a las ordenanzas, a los reglamentos, o no resultaren convenientes para los intereses del edificio;
- l) Ordenar, cuando lo estime necesario, o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración;



CAPITULO 8

DEL DIRECTORIO Y DEL ADMINISTRADOR

Art. 31.- Del Directorio.- El Directorio esta integrado por un Director principal y su respectivo suplente, dos vocales principales y sus respectivos suplentes, y por el Administrador en quien hané las funciones de secretario, sin derecho a voto.

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

Art. 33.- Para ser Director principal o suplente se requiere ser copropietario del edificio, los cargos serán desempeñados en forma honorífica. En caso de falta o impedimento temporal o definitivo del Director principal, actuará el Director suplente. Cuando faltaren las dos a la vez, se convocará a Asamblea General. Para ser vocal del directorio, no se requiere ser copropietario.

Art. 34.- SON ATRIBUCIONES DEL DIRECTOR:

- 1) Llevar junto con el Administrador del edificio la representación legal judicial y extrajudicial de los copropietarios, en todo cuanto se relacione a Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio RIVCO, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multas, reclamos, demandas, autos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos;
- 2) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea General de Copropietarios;
- 3) Asumir provisionalmente las funciones de Administrador en caso de falta o impedimento de este, hasta que la Asamblea General resuelva lo pertinente;
- 4) Sancionar las faltas e infracciones de que habla el artículo 10 de este reglamento, de acuerdo al artículo 13, previo conocimiento del administrador;
- 5) Autorizar, por escrito a los copropietarios, para que realicen modificaciones en sus bienes exclusivos, cuando sean necesarios en beneficio del edificio o del departamento, de acuerdo a lo estipulado en el Art. 7 de este reglamento, sin perjuicio de consultar con el o a otros técnicos que certifiquen que la obra proyectada no compromete la estructura, seguridad, solidez ni ornato del edificio. Para salvaguardar la seguridad de la obra proyectada, el interesado debe depositar, en la administración del edificio, una garantía (documento de crédito), que cubra el valor comercial real del departamento a la fecha, la misma que será devuelta cuando se realicen las modificaciones, la obra esté completamente terminada y dos meses después. El Director hará uso de esta autorización cuando la Asamblea de Copropietarios se encuentre en receso;
- 6) Cumplir las demás funciones que se establezcan en las disposiciones legales reglamentarias y en la Asamblea, así como las delegaciones dadas por ésta.



(continuación)

Art. 35.- 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 iguales.

Para ser Administrador no se requiere ser copropietario del edificio, pero sí mayor de edad, y estar en uso de todos los derechos de ciudadanía.

Art. 36- LOS DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR SON:

- a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del Edificio RIVEG, solo o en conjunto con el señor Director, en todo cuanto se relacione al Régimen de Propiedad Horizontal del mismo, especialmente sobre el cobro de las cuotas, intereses, multa, reclamos, demandas, actos y contratos determinados o autorizados por la ley y reglamentos;
- b) Administrar los bienes comunes del edificio con el mayor celo y eficacia, arbitrando oportunamente las medidas necesarias para la buena conservación de estos y realizando las reparaciones que fueren necesarias;
- c) Efectuar los gastos de administración, de conformidad con el presupuesto aprobado y en casos de excepción, con la autorización del Director;
- d) Presentar a consideración de la Asamblea, con la periodicidad que ésta le señale, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;
- e) Recaudar dentro de los ocho primeros días de cada mes, las cuotas ordinarias a los copropietarios y en caso de mora, cobrarlas conjuntamente con los intereses moratorios, de conformidad con lo estipulado en el Reglamento;
- f) Recaudar las cuotas extraordinarias que acuerde la Asamblea y en caso de mora de más de treinta días desde la fecha en que fueron acordadas, cobrarlas judicialmente por la vía ejecutiva, conjuntamente con los intereses moratorios y las costas procesales;
- g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del edificio a costa del copropietario, arrendatario o anfitrión causante o responsable de estos;
- h) Celebrar los contratos de adquisición o arrendamiento de bienes y servicios necesarios para la administración, conservación, reparación y mejora de los bienes comunes del edificio, hasta por el monto que señale la asamblea;
- i) Contratar a los empleados y obreros necesarios para la administración, conservación y limpieza de los bienes comunes. Las remuneraciones del personal deberán ser aprobadas por la Asamblea General y formar parte del presupuesto de gastos anuales;
- j) Informar anualmente a la Asamblea sobre el ejercicio de sus funciones, debiendo presentar además, el presupuesto para el año próximo;
- k) Conservar en orden los títulos del edificio, poderes, comprobantes de ingresos y egresos y todos los documentos que tengan relación con el edificio;
- l) Conservar copia certificada de la Escritura Pública de constitución de Propiedad Horizontal del Edificio RIVEG, de la Escritura Pública de compra venta del terreno sobre el cual está construido el edificio, 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 sucesor;
- m) Llevar con sujeción a los principios de la contabilidad, los libros de la administración del edificio;

ESTUDIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL - Edificio RIVEG
Av. Angel Luis Maza



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 Loo, 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 de acuerdo con la Ley. Y, leída esta Escritura a los otorgantes por mí 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.-



[Handwritten signature]

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

NOTARIA PRIMERA DE MANTA
TRABAJANDO CON DEDICACION



ANGELA ANNABELLA LOOR ZAMBRANO
C.C.1307414688
GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑÍA ZUNIBALS. A.



LUBER ALFREDO SABANDO PONCE
C.C.1308250347



MIRIAN CLEOFE ZAMBRANO CEDEÑO
C.C.1308852498




EL NOTARIO.-

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA
COPIA SELLADA Y FIRMADA EN LA CIUDAD DE MANTA EN LA MISMA
FECHA DE SU OTORGAMIENTO. EL NOTARIO (45 FOJAS).-



Ab. Jorge Guadalupe G.
Notario Público Primero
Manta - Ecuador



NOTARIA PRIMERA DE MANTA
TRABAJANDO CON DEDICACION